

الاحتيايل في قروض الرهن العقاري



كيف تحمي نفسك عند شراء منزل أو إعادة تمويله؟

الواقع أنه يصعب مقاومة إغراء "الربح اليسير" في سوق العقارات. إلا أن المستهلكين الذين يقدمون معلومات زائفة عمدًا عند شراء منزل أو إعادة تمويله، قد يجدون أنفسهم شركاء في عمليات الاحتيايل في قروض الرهن العقاري.

ما المقصود بالاحتيايل في قروض الرهن العقاري؟

يحدث الاحتيايل في قروض الرهن العقاري عندما يقدم شخص ما معلومات زائفة عن عمد في طلب القرض من أجل الحصول على تمويل بضمان رهن عقاري، لم يكن على الأرجح أن تتم الموافقة عليه حال تبين حقيقة الأمر.

هناك عدة أشكال مختلفة من صور الاحتيايل في قروض الرهن العقاري؛ أحد أكثر هذه الأشكال شيوعًا عندما يقنع محتال شخصًا يتمتع بوضع ائتماني جيد بأن يؤدي دور "المشتري الوهمي".

المشتري الوهمي هو شخص يوافق على إدراج اسمه في طلب الحصول على قرض بضمان رهن عقاري لمنزل يعترزم شخص آخر شراؤه. وجدير بالذكر أن طلبات قروض الرهن العقاري المقدمة من مشتريين وهميين تشتمل أيضًا في الغالب على تزيف لمعلومات أخرى مهمة مثل: الدخل، والوظيفة، والمصدر الحقيقي للدفعة المقدمة. وفي مقابل مشاركتهم، يُعرض على المشتريين الوهميين مبالغ نقدية، أو يوعدون بالحصول على عائدات كبيرة عند بيع العقار.

ورغم إغراء الربح اليسير، يجب على المستهلكين إدراك أنه في أغلب الحالات يحصل المحتالون على الأرباح كاملة، بينما يتحمل المشتري الوهمي العواقب وحده عند تأخر سداد دفعات قروض الرهن العقاري. وعلاوة على ذلك، يتحمل المستهلكون الذين يُشاركون في مثل هذه الاحتيايلات عن عمد مسؤولية أي عجز عند إعادة بيع العقار، وقد يتحملون أيضًا مسؤولية جنائية جراء تقديم معلومات زائفة.

ما الإجراءات التي يمكنك اتخاذها لحماية نفسك؟

تقتضي حماية نفسك وعائلتك من الوقوع ضحية الاحتيايل في قروض الرهن العقاري أو تحمل المسؤولية كشريك فيها أن تكون مستهلكًا واعيًا. ويُقصد بذلك أن تتبّع النصائح التالية:

- تجنب تمامًا قبول أية أموال، أو ضمان أي قرض، أو إضافة اسمك إلى قرض رهن عقاري ما لم تعترزم كليةً شراء العقار. فإذا سمحت باستخدام معلوماتك الشخصية للحصول على قرض بضمان رهن عقاري، حتى ولو لفترة وجيزة، فقد تتحمل مسؤولية الدين بأكمله حتى بعد بيع العقار.
- يجب أن تكون دائمًا على دراية بالشخص الذي تتعامل معه في أنشطة تجارية. إذا كنت تشتري أو تبيع منزلًا، فيجب عليك اللجوء إلى الوكلاء العقاريين المرخصين، والخبراء الآخرين العاملين في هذا القطاع فقط. كما يجب عليك عدم التوقيع على أي أوراق مطلقًا حتى تدرك تمامًا ما توقع عليه.

- يجب عليك التعرف على تاريخ البيع لأي عقار تفكر في شرائه، كما يجب أن تراعي فحصه وتقييمه. ويجب عليك أيضًا طلب الحصول على نسخة من سند الملكية.
- يجب عليك أن تتحقق مما إذا كان أي شخص بخلاف البائع يملك حصة مالية في المنزل. إذا طلب منك سداد دفعة مقدمة، فتأكد من حفظ المبلغ "كوديعة" لدى الشركة العقارية للبائع أو محاميه/ كاتب العدل.
- يجب عليك الحصول على استشارة قانونية مستقلة من محاميك الخاص/كاتب العدل. ويجب عليك استشارة محاميك/كاتب العدل بشأن التأمين على سند الملكية، وطرق الحماية البديلة الأخرى.
- يجب عليك الحذر من أي شخص يتقدم إليك بعرض لتحقيق "ربح يسير" في قطاع العقارات. تذكر: إذا كانت الصفقة تبدو رابحة بصورة لا يُعقل معها أن تكون حقيقية، فلا بد أنها ليست حقيقية بالفعل.
- هناك أيضًا خطوات عديدة بسيطة تستطيع اتخاذها لحماية نفسك من أحد أشكال الاحتيال الشائعة الأخرى، ألا وهي: سرقة الهوية. تتضمن هذه الخطوات ما يلي:
- عدم الإفصاح عن معلوماتك الشخصية على الإطلاق حتى تعرف هوية من تتعامل معه، والكيفية التي ستستخدم بها معلوماتك. يشمل ذلك طلب المعلومات منك شخصيًا، أو عن طريق البريد الإلكتروني، أو عبر الهاتف أو الإنترنت.
- عدم الرد مطلقًا على رسائل البريد الإلكتروني أو الاتصالات الهاتفية التي تطلب منك الحصول على معلوماتك المصرفية، أو بيانات بطاقة الائتمان أو كلمات المرور أو أي معلومات شخصية أو معلومات حساسة أخرى خاصة بك، وخاصة إذا لم تكن أنت من سعى إلى هذا الإجراء.
- مراجعة بريدك وكشوفات حساباتك المصرفية والكشوفات المالية الأخرى بصفة دورية للتحقق من عدم وجود أية تضارب. إذا لم تتلق فاتورة ما في الموعد المحدد لها، يجب عليك متابعة الأمر مع الدائنين أو موفري الخدمة.
- تمزيق أو تدمير جميع المستندات الشخصية والمالية قبل التخلص منها.
- فحص تقريرك الائتماني بصفة دورية عن طريق الاتصال بوكالتي التقارير الائتمانية في كندا وهما: **Equifax Canada** عبر موقعها www.equifax.ca و **TransUnion Canada** عبر www.transunion.ca.

لمعرفة المزيد

- إذا اشتبهت أنك أو شخصًا آخر تعرفه وقع ضحية للاحتيال في قروض الرهن العقاري، يجب عليك الاتصال بقسم الشرطة المحلي على الفور. للاطلاع على مزيد من المعلومات حول الاحتيال في قروض الرهن العقاري، يرجى زيارة قسم مكافحة الاحتيال على الموقع الإلكتروني للاتحاد الكندي لخبراء الرهن العقاري المعتمدين (CAAMP): <http://mortgageconsumer.org/protect-yourself-from-real-estate-fraud>.
- للاطلاع على مزيد من المعلومات أو للحصول على نسخ ورقية مجانية حول جوانب أخرى تتعلق باستئجار منزل في كندا أو شرائه أو تجديده، يرجى زيارة www.cmhc.ca/newcomers. لقد كانت Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)، على مدى ٦٥ عامًا، ولا زالت هي هيئة الإسكان الوطنية في كندا ومصدرا للإسهامات والخبرات الموضوعية والجديرة بالثقة في قطاع الإسكان.