NHB(ND)/DRS/Misc. Circular No.13/2014
January 20, 2014

राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

All Registered Housing Finance Companies (HFCs)

Dear Sir/Madam,

Sharing of information on some irregularities and take corrective steps for preventing frauds in housing loans

As you are aware that National Housing Bank regularly shares information with Housing Finance Companies(HFCs) on fraudulent transactions relating to housing finance, along with modus operandi and causative factors involved that have been brought to our notice by different constituents. Recently, it has come to our notice that a large number of frauds have been committed in borrowal accounts where the documents were handed over to borrowers for verification, such as:

a. Confidential/Opinion Reports - where request letters were handed over to borrowers for obtaining reports from previous lenders, the reports were later on found to be forged/ fabricated to conceal actual state of affairs.
b. Kisan Vikas Patra/National Savings Certificate/Bonds/Other Securities- handed over to the borrowers for noting/verification/marking lien by the issuers. It was revealed that the noting/lien were forged/fabricated and the issuer later on denied having done the noting/lien etc. Even the securities have been found to be fake.
c. In case of Title Deed, 'Chircut' / receipt /token is issued by the sub-registrar office. The same is required to be surrendered to get back the title deed after process of registration is completed by the said office. The lenders sometimes handover the 'Chircut' to the borrowers to obtain Title Deed. Many a time borrowers submit fake/fabricated Title Deed and retain the original obtained from Sub-Registrar's Office.
d. Similarly, request for mutation in revenue record is sometime sent through the borrower and fake/fabricated record is submitted to the lender.

Accordingly, it is suggested that the HFCs to ensure that the documents are not given directly to the customers for verification, etc. to obviate any frauds.

Please acknowledge receipt.

Yours faithfully,

(V. Rajan)
Deputy General Manager
Deptt. of Regulation & Supervision

भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में
कोर 5-ए, चतुर्थ तल, इंडिया हैबिटेट सैंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003
दूरभाष नं. पी. बी. एक्स-011-2464 9031-35 फैक्स : 011-2464 6988, 2464 9041
वेबसाईट : www.nhb.org.in ई-मेल : ho@nhb.org.in तार निवास बैंक

Wholly owned by Reserve Bank of India
Core 5-A, 4th Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003
Phone : PBX 011-2464 9031-35 Fax : 011-2464 6988, 2464 9041
Website : www.nhb.org.in E-mail : ho@nhb.org.in Gram : NIWAS Bank

"बैंक हिन्दी में पत्राचार का स्वागत करता है"

एनएचबी(एनडी)/डीआरएस/विविध परिपत्र सं. 13/2014
20 जनवरी, 2014

सभी पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां (एचएफसी)

महोदय/महोदया,

आवास ऋण में धोखाधड़ियों के निवारण हेतु कुछ अनियमितताओं और सुधारात्मक उपाय करने के लिये सूचना का आदान-प्रदान

जैसे कि आपको विदित है कि राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त से संबंधित कपटपूर्ण लेनदेनों और उनके उत्तरदायी कारकों व कपट की प्रणाली के संदर्भ में आवास वित्त कंपनियों से नियमित तौर पर उन सूचनाओं का आदान-प्रदान करता है जो विभिन्न संगठनों/संस्थाओं द्वारा हमारे ध्यान में लाये जाते हैं। इसी क्रम में हमारे ध्यान में यह लाया गया है कि उन उधार खातों में बड़ी संख्या में धोखाधड़ियां/गड़बड़ियां की गई हैं जहां दस्तावेजों को सत्यापन हेतु स्वयं उधारकर्ताओं को सौंपा गया था, जैसे कि:

क. गोपनीय/राय रिपोर्टें – जहां उधारकर्ताओं को पूर्व ऋणदाताओं से रिपोर्टें प्राप्त करने के लिये अनुरोध पत्र सौंपे गये थे, वे रिपोर्टें बाद में वास्तविक स्थिति को छुपाने के लिये जाली/गढ़ी गई पाई गईं।

ख. किसान विकास पत्र/ राष्ट्रीय बचत प्रमाणपत्र/ बांड/ अन्य प्रतिभूतियां, जारीकर्ता द्वारा नोटिंग/ सत्यापन/ धारणाधिकार अंकन हेतु उधारकर्ताओं को सौंपे गये थे। यह खुलासा हुआ कि ये नोटिंग/धारणाधिकार जाली/गढ़े गये थे और बाद में जारीकर्ता ने इस बात से इन्कार कर दिया कि ये जाली/गढ़े गये नोटिंग/ धारणाधिकार आदि उन्होंने किये हैं। यहां तक कि प्रतिभूतियां भी जाली पाई गईं।

ग. स्वत्वाधिकार विलेख के मामले में, 'चिरकुट'/पावती/टोकन उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय द्वारा जारी किया जाता है। उक्त कार्यालय द्वारा पंजीकरण प्रक्रिया करने के बाद उक्त दस्तावेज को स्वत्वाधिकार विलेख वापस पाने के लिये अभ्यर्पित करना अपेक्षित है। कभी-कभी ऋणदाता स्वत्वाधिकार विलेख पाने के लिये उधारकर्ताओं को 'चिरकुट' सौंप देते हैं। बहुत बार उधारकर्ता जाली/गढ़े गये स्वत्वाधिकार विलेख प्रस्तुत करा देते हैं और उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय से प्राप्त मूल स्वत्वाधिकार विलेख अपने पास रख लेते हैं।

घ. इसी तरह, कभी-कभी राजस्व रिकार्ड में फेर-बदल हेतु अनुरोध उधारकर्ता द्वारा भेजा जाता है और ऋणदाता को जाली/गढ़े गये रिकार्ड प्रस्तुत किये जाते हैं।

तदनुसार, एचएफसी को यह परामर्श दिया जाता है कि किसी धोखाधड़ी से बचने के लिये वे यह सुनिश्चित करें कि सत्यापन, आदि हेतु दस्तावेज ग्राहकों को प्रत्यक्ष तौर पर न दिये जाएं।

कृपया पावती भेजें।

भवदीय,

राजन

(वै. राजन)
उप महाप्रबंधक
विनिमय एवं पर्यवेक्षण विभाग