



Mortgage Sözleşmelerinde Üçüncü Taraflarca Yapılan Hileler ve Bu Hileleri Ortaya Çıkarmaya Yönelik Kırmızı Bayraklar

Hasan ABDİOĞLU
Vergi Denetmeni

Özet

Kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi olarak bilinen ipotekli konut finans sistemi mortgage, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden bir tanesidir. Mortgage sürecinde üçüncü taraf, yasal borçlanıcı ve finansal kurumlar dışında mortgage sürecine dahil olan ve sürece yön veren diğer katılımcılardır. Günümüzde mortgage borçlanmalarından doğan hileler özellikle uygulamanın yaygınlaştığı ABD’de gittikçe artmaktadır. Bunun nedeni ise bu tür hilelerin nispeten daha kolay yapılabilmesi, son derece kazançlı oluşu ve mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerin ortaya çıkarılmasının son derece güç oluşudur. Şüpheli durumların tespitinde kullanılan kırmızı bayraklar (red flags) yöntemi son derece etkin ve verimli bir yöntem olup hile olma ihtimalini gösteren hile uyarıcılarıdır. Mortgage borçlanma sürecinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerin önlenmesinde ve ortaya çıkarılmasında kırmızı bayraklar yöntemi üstüne gidilip araştırılacak ve dikkat edilecek noktaların tespitinde sinyaller vermektedir.

Anahtar Sözcükler: Mortgage sözleşmesi, hile, kırmızı bayraklar.

Abstract (The Frauds Made By Third Person On The Mortgage Contracts And The Red Flags To Reveal These Frauds)

Mortgage which is considered as buying home in long term like paying rent is one of the financing ways used in buying a real estate. The third people in the process of mortgage are legal borrowers and the other participants joining the process and leading it except of financial institutions. Recently frauds arising from mortgage contracts are increasing more and more especially in USA. The reasons of this are the capability of these frauds to be done easily, being more profitable and the difficulty of revealing these frauds which are made by third people. The method of red flags used in defining suspicious circumstances is very efficient and effective that they are the fraud stimulatory which show fraud possibility. Red flag method which is on revealing and preventing the frauds in the process of mortgage borrowing made by third people gives signals on defining points that will be inquired and focused on .

Key Words: Mortgage Contract, Fraud, Red Flags

1. Giriş

Mortgage sürecinde üçüncü taraf nitelmesi ile kastedilen yasal borçlanıcı ve finansal kurumlar dışında mortgage sürecine dahil olan ve sürece yön veren diğer katılımcılardır. Bunlara örnek olarak brokerlar, gayrimenkul acenteleri ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları verilebilir. ABD’de üçüncü taraflarca yapılan gayrimenkul mortgage hileleri

finansal kurumlar için büyük bir risk ve tehlike oluşturmaktadır. ABD gayrimenkul piyasasında (real estate market) yıllık 3 trilyon dolar değerinde konut finanse edildiği düşünülürse hilelerin zarar boyutu daha da iyi anlaşılmaktadır. Bugüne kadar gayrimenkul sektörüne ilişkin olarak yapılan araştırma sonuçları da göstermektedir ki kayıpların büyük bir

kısmı hileli işlemlerden kaynaklanmaktadır.

Hile kavramı; Türkçe sözlükte "birini aldatmak, yanıltmak için yapılan düzen, dolap, oyun olarak tanımlanmaktadır¹. Özellikle hileli işlemler bilerek ve kasten yapıldığından ötürü ortaya çıkarılması son derece güçtür. Çünkü insan zekâsı gelişen bilgi teknolojisinin de yardımıyla bu konuda sürekli yeni yöntem ve usuller bulunmaktadır. Yapılan çeşitli hilelerin tespit edilmesi, ortaya çıkartılması ve önlenmesi günümüzde uzmanlık gerektiren işler arasına girmiş bulunmaktadır. Bu aşamada hileli işlem henüz gerçekleştirilmeden önlemek önemlidir. Hile gerçekleştirildikten sonra bu eylemin ortaya çıkartılması zor, zahmetli ve son derece maliyetli olmaktadır.

Günümüzde mortgage borçlanmalarından doğan hileler gittikçe artmaktadır. Bunun nedeni ise bu tür hilelerin nispeten daha kolay yapılabilmesi ve son derece kazançlı oluşudur. Özellikle bazı coğrafi bölgelerin hızlı değer kazanması hilelerin yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Son beş yıllık süreçte tutulan kayıtlar incelendiğinde anlaşılmaktadır ki, borç verme öncesi borçlancının kendisine ilişkin kalite kontrol, ön fon kaynağı araştırması ve buna benzer borcun geri ödenebilirliğini tespiti yönelik araştırmalar yapılmamaktadır. Bunun yanı sıra kontrol eksikliği ve önemsememe hilelerin artmasına neden olan diğer faktörlerdir.

Mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerin ortaya çıkarılması son derece güç olmaktadır. Bu tür hilelerin birçoğu anacak kaybın oluşması ile anlaşılmaktadır. Özellikle hileli işlemlerde bilgisayar teknolojisinin kullanılması hilenin tespitini zorlaştırmaktadır. Ancak hile denetimi yapan kişiler tarafından gözlemlene ve araştırma ile belirlenen ve hile ihtimali olmasını tanımlayan bazı belirteçler

bulunmaktadır. Kırmızı Bayraklar (Red Flags) olarak adlandırılan ve hile ihtimali olmasını gösteren bu belirteçler üzerine gidilmesi gereken hile uyarıcılarıdır. Bir başka ifadeyle kırmızı bayraklar beklenmeyen olaylar veya normal olaylardan değişiklik gösteren durumlardır. Bu durumlar bazı şeylerin yolunda gitmediğinin ve araştırmaya ihtiyaç duyulabileceğinin sinyalleridir².

Bu çalışmanın amacı mortgage sürecine katılan tarafları açıklayarak, mortgage işlemlerinde üçüncü taraflarca yapılabilecek hile türlerini belirtmek, hile yöntemlerini açıklamak ve kırmızı bayraklar yöntemi ile söz konusu bu hilelerin nasıl ortaya çıkarılabileceğine yönelik açıklamalarda bulunmaktadır.

2. Mortgage Sisteminin Tanımı ve Özellikleri

İngilizce karşılığı "mortgage" olan ve halk arasında "kira öder gibi uzun vadeli ev satın alma sistemi" olarak bilinen ipotekli konut finans sistemi mortgage, gayrimenkul edinmede kullanılan finansman yöntemlerinden bir tanesidir. Mortgage sistemi bir başka tanımla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullanılması anlamına gelmektedir. Mortgage sistemi genel olarak konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15 ile 30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılması temeline dayanmaktadır. Anlaşılacağı üzere mortgage sisteminin var olan konut finansman sistemlerinden en büyük farkı çok daha uzun vadelere yayılmasıdır.

Mortgage sistemi, fon açığı bulunanlar ile fon fazlası bulunan bireysel ve kurumsal yatırımcılar arasındaki aracılık hizmetlerinin gerçekleştirildiği, sermayenin tasarrufla bulunanlardan

¹ Türkçe Sözlük, Cilt:1, Türk Dil Kurumu Basımevi, Ankara, 1988, s: 645

² HEVESI Alan G. Red Flags for Fraud, www.osc.state.ny.us/localgov/pubs/red_flags_fraud.pdf, 10.08.2006

ödünç alanlara doğru transferinin sağlandığı bir sistemdir. Sistemin birinci aşamasında, belli bir gayrimenkulü satın almak amacıyla talep sahiplerinin fon talepleri, söz konusu gayrimenkul üzerinde finans kurumu lehine ipotek tesis edilmek suretiyle karşılanırken ikinci aşamasında, kredi alacaklarına dayalı olarak ihraç edilen sermaye piyasası araçları vasıtasıyla kaynak sağlanır. Dolayısıyla finans kurumları, vermiş oldukları kredileri tesis etmiş oldukları ipotekle güvence altına alırken uygun koşullarda düşük maliyetle sağlamış oldukları kaynaklarla uzun vadeli fon kullandırma imkanına sahip olurlar³.

Mortgage sistemde finansal kurumlar mortgage borçlanıcısı adına borçlanıcının talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti mortgage borçlanıcısına devretmektedir. Ancak finansal kurumlar mortgage borçlanıcısının finansal kuruma olan borcunun karşılığı olarak mülkü ipotek etmektedirler. Mortgage borçlanıcısı da borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatmaktadır⁴.

Mortgage, tüketicilerin dışında kredi verenlere, kamuya, genel ekonomiye ve sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıları olan çok önemli bir finansal enstrümandır⁵.

3. Mortgage Sektöründe Hile ve Amaçları

İlk insandan beri var olduğuna inanılan aldatma ve hile güdüsü, gerek hukuk kurallarına ve gerekse toplumsal ahlak kurallarına uygun olmamakla birlikte, yaşamın her alanında karşılaşılabilecek bir olaydır. Bunlardan bir tanesi de mortgage sektöründe söz

konusu olan hilelerdir. Mortgage hilesi bir kişinin mortgage borçlanmasına yönelik olarak doğru olmayan, yanıltıcı ve tutarsız bir bilgi karşılığında mortgage borçlanmasını gerçekleştirmesidir⁶. Bir başka ifadeyle mortgage hilesi finansal kuruma gayrimenkul satın almak hususunda yanıltıcı beyan vererek mortgage borcu almak suretiyle gerçekleşen bir hile türüdür. Yanıltıcı bilgi satıcı, alıcı veya finans broker'ı gibi üçüncü bir tarafça da verilebilmekte ve hile bu kişilerin yalnız veya bu işlemle ilgili olarak ortak hareket etmeleri ile gerçekleşebilmektedir⁷. Yüksek kazanç sağlamak için mortgage hilelerinde farklı yollar denenebilmektedir. En yaygın olarak karşılaşılan yöntemler ise kişisel bilgilerin finansal kuruma yanlış verilmesi veya gayrimenkulün yanlış değerlendirilmesidir. Bunun sonucu olarak mortgage borçlanmasının şartlarını sağlamayan bir kişi finansal kurumlardan borçlanmaya gidebilmekte veya gayrimenkulün gerçek değerinin üstünde değerlendirilmesi ile finansal kurumlardan daha fazla mortgage borçlanması gerçekleştirilebilmektedir⁸.

Mortgage sektöründe yapılan hilelerin sayısı ve neden oldukları kayıplar gün geçtikçe artış göstermektedir. Mortgage sektöründe yaşanan hileli olaylar önemli bir risk unsuru oluşturmaktadır. Bu tür riskler finansal kurumların güvenilirliğini olumsuz yönde etkilemekte ve finansal kurumların mali, yasal, operasyonel ve stratejik risk unsurlarını etkileyerek daha fazla risk oluşumuna neden olmaktadır. Bu risklerin kayba dönüşümünde etki derecesi yapılan hilenin karmaşıklığına, etki alanına ve finansal kurumun mortgage piyasasına

³ ÖZSAN, Onur; Mortgage Sisteminin Temelleri, Active Finans Dergisi, Temmuz-Ağustos 2005, s.1
⁴ www.mortgagenedir.net/ - 15k, 20.08.2006

⁵ HALİSDEMİR, Önder. "İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği-Türkiye Karşılaştırması", s.274
www.bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2004/oturum_plani.htm - 118k, 19.11.2005

⁶ Mortgage Fraud Preventable Says AIC, Appraisal Institute of Canada, 29 June 2005, www.aicanada.ca/e/pdfs/Media_Release_Mortgage_Fraud_June_29_05.pdf, 20.08.2006

⁷ Housing Fraud, Serious Fraud Office, www.sfo.gov.uk/news/pr_year.asp?year=2000 - 21k - 24 Eylül 2006

⁸ Mortgage Fraud Preventable Says AIC, Appraisal Institute of Canada, 29 June 2005, www.aicanada.ca/e/pdfs/Media_Release_Mortgage_Fraud_June_29_05.pdf, 20.08.2006

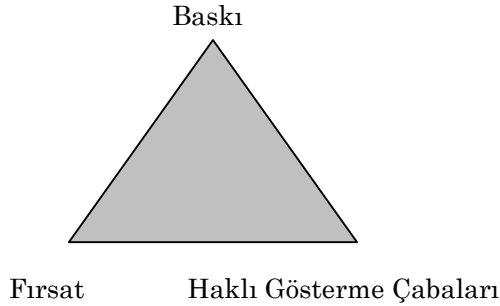
katılım derecesine bağlı olarak değişmektedir.

Yapılan hilelerin bir kısmı kayıtlara girmekte, bir kısmı ise kayıt dışı yürütülmektedir. Kayıt dışı kalan hilelerin ortaya çıkartılması diğerlerine göre daha zor olmaktadır⁹. Ayrıca insan zekası her gün yeni yöntem ve usuller geliştirmektedir. Bunlar ortaya çıkartıldıkça da yenileri arkadan gelmektedir¹⁰. Hileye neden olabilecek pek çok unsur sayılabilir. Ancak söz konusu unsurları genel olarak üç başlık altında toplamak mümkündür:¹¹ Bunlar;

- Baskı unsurları
- Fırsat unsurları
- Yapılan hileyi haklı gösterme çabaları

Yukarıda sayılan bu üç unsurun bir araya gelmesi hile üçgeni adı verilen olguyu oluşturmaktadır ve bu üç unsurun bir araya gelmesi durumunda hilenin gerçekleşmesi kaçınılmaz olmaktadır.

Şekil:1 Hile Üçgeni



Kaynak: BOZKURT, Nejat. "İşletme Çalışanları Tarafından Yapılan Hileleri Doğuran Nedenler", **Yaklaşım Dergisi**, Yıl:8, Sayı:92, Ağustos 2000, s.65

Hile üçgenini oluşturan baskı, fırsat ve kendini haklı gösterme çabaları her türlü

hile davranışının altında yatan ortak unsurlardır¹². Genel olarak hilenin özellikleri aşağıda sıralandığı gibidir¹³ ;

- Hile her tür organizasyonda ve organizasyonun her aşamasında olabilmektedir,
- Hile hiçbir millete atfedilemeyeceği gibi kültürel sınırdan tanınmaz,
- Hiçbir sistem hileyi tamamen ortadan kaldıramadığından amaç hilenin minimize edilmesidir.

Mortgage hilesi hilekarlar için son derece kazançlı bir hile türüdür. Mortgage hilesine iten nedenler aç gözlülük, fırsat, ihtiyaç ve düşük yakalanma riskidir¹⁴. Hileli bir işlemde genellikle ana neden ekonomik kaynaklı olmaktadır. Hile işlemiyle daha fazla nakit elde edinimi ve daha iyi bir yaşam sürdürülmesi amaçlanmaktadır. Mortgage hilesi son derece kazançlı bir hile olduğundan ötürü bir hileli mortgage işlemiyle binlerce dolar kazanılabilmektedir.

Hile, sistemdeki zayıflıkları kullanarak suç işlemektir. Mortgage hilesi de buna dahildir. Mortgage işlemlerinde bir çok taraf vardır. Bundan dolayı herhangi bir taraftaki zayıflık hilekârlara fırsat vermektedir. Buna ek olarak sektör içerisinde yar alan kişilerin gizli anlaşmaları ile bir hile suçu söz konusu ise mortgage hilesine yönelik birçok yöntem oluşmakta ve bu durumda da hilenin ortaya çıkarılması çok daha zor olmaktadır. Bir takım çıkarların veya kaynakların temelinde yatan ihtiyaçlardır. Birçok hile ekonomik amaçlar uğruna gerçekleştirilmektedir. Mortgage hilesi de fon kaynağının çalınması veya hak edilmediği halde mortgage borcunun alınabilmesi de tamamen ekonomik amaçlar

⁹ BOZKURT, Nejat. "İşletmede Hile Yapan Çalışanların Karakteristik Özellikleri" **Yaklaşım Dergisi**, Yıl. 8, Sayı: 93, Eylül 2000, s. 59.

¹⁰ BOZKURT, Nejat. "KOBİ'lerde yapılan Hileler, Ortaya Çıkartılması ve Önlenmesi", **Yaklaşım Dergisi**, Sayı:96, Aralık 2000

¹¹ Thomson Learning, Chapter Two, **Who Commits Fraud and Why**, www.mathiasconsulting.com/faq/who - 9k, 20.08.2006

¹² Thomson Learning, Chapter Two, **Who Commits Fraud and Why**, www.mathiasconsulting.com/faq/who - 9k, 20.08.2006

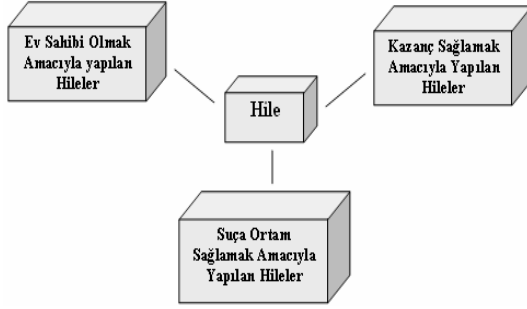
¹³ European Confederation of Institutes of Internal Auditing, "The Internal Auditor's Role in the Prevention of Fraud, Ekim 1999.

¹⁴ SHEHERD, Nancy. **Understanding Mortgage Fraud: Early Detection and Prevention**, 20 Temmuz 2005, www.rotman.utoronto.ca/Understanding%20Mortgage%20Fraud%20Prevention.pdf - 20.08.2006

doğrultusunda olmaktadır. Mortgage hilesinde risk–getiri dengesi tercih edilebilir olarak görülmektedir. Ayrıca mortgage hilesinin anlaşılması ve ortaya çıkarılması zaman aldığından ötürü hilekarın farklı bir ülkeye giderek kaçabilme şansıda olabilmektedir.

Mortgage sektöründe gerçekleşen hile türlerinin belirgin üç amacı vardır. Bunlar; ev sahibi olmak amacıyla yapılan hileler, kazanç sağlamak amacıyla yapılan hileler ve bir suça ortam sağlamak amacıyla yapılan hilelerdir¹⁵.

Şekil: 2 Mortgage Sektöründe Hilenin Amaçları



Ev sahibi olmak amacıyla yapılan hileler ile amaçlanan, borçlancının mortgage borcu almasına hak kazanabilmesi için gerekli şartların sağlanması çabasıdır. Bu hile türünde mortgage borcu edinimine engel olan durumların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak yanıltıcı ve yanlış beyanlarda bulunmaktadır. Örneğin, başvuru sahibinin harcamalarını olduğundan eksik göstermesi, peşinat bedelini gizlemesi, vergiye tabi gelirini değiştirmesi ve her türlü yanlış beyanda bulunulması gibi hileli durumlar söz konusu olabilmektedir. Bu tür hilelerde amaç mortgage borcunun edinimini

sağlamak olduğundan dolayı hileli yollarla edinilen mortgage borcunun ödemeleri borçlanıcı tarafından gerçekleştirilmekte ve bunun dışında herhangi bir çıkar sağlama amacı güdülmemektedir. Mortgage sürecine katılan üçüncü taraf bir broker, değerlendirme uzmanı, finansal danışman veya diğer katılımcılar evin değerini yükseltmek, harcamaları azaltmak veya harcamaları olduğundan eksik göstermek suretiyle hileli işleme ortak olabilmektedirler. Mortgage sektöründe gerçekleştirilen bu tür hileler yatırımcılara büyük zararlar vermektedirler.

Kazanç sağlama amaçlı olarak yapılan hileler mortgage sektöründen en çok ilgi çeken hile türüdür. Bu tür bir hile yatırımcılar açısından yüksek tutarlı maliyetlere neden olmakta ve çarpan etkisi ile bu iki katı olarak gerçekleşmektedir. Bu hile türünde olayların gelişimi genelde iyi planlanmış ve organize edilmiştir. Bu tür hile yönteminde birçok sayıda insan hile sürecine girmiş olabilesine rağmen hiç birinin sürecin tamamından haberi olamamaktadır. Mortgage sektöründe kazanç sağlama amaçlı olarak yapılan hileler birçok şekilde olabilmektedir. Aşağıda mortgage sektöründe kazanç sağlama amaçlı olarak yapılan birkaç hile türü sayılmıştır. Bunlar;

- Mortgage sözleşmelerinde yüksek tutarlarda ücret veya komisyon alınması,
- Yatırım yapılacak varlığın gerçekte öyle olmamasına rağmen ikamet amacıyla kullanılacağına söylenerek finansal kurumların daha makul vadelerle borç vermeleri konusunda yaklaşmalarının sağlanması,
- Çevre kirliliği veya inşaata karşı sınırlamaların olması nedeniyle satılmayan bir gayrimenkulün bu tür özelliklerinin olduğunun açıklanmayarak gizli bir şekilde satımının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkulü ipotekten kurtarmak amacıyla yeni bir borçlanmaya gidilmesi,
- Komisyon ödemelerinden fayda sağlamak amacıyla mortgage borçlancısı

¹⁵ The Detection, Investigation, and Deterrence of Mortgage Loan Fraud Involving Third Parties: A White Paper, Federal Financial Institutions Examination Council, Examiner Education, 27 November 2003, FFIEC Fraud Investigations Symposium, www.ffiec.gov, 20.08.2006

için borç sözleşmesinin onaylanma sürecinin hızlandırılması,

- Mortgage taksit bedellerinin tahsili ile yetkilendirilmiş kurum veya kişinin borç veren tarafa ödemeleri yapmayı nakdi kişisel amaçlarla kullanması,

- Kişisel özellikler hakkında yanıltıcı beyanda bulunulması,

- Gerçek olmayan sosyal sigorta numarası beyan edilmesi,

- Gayrimenkul portföy değerinin suni olarak yükseltilecek kazanç sağlanması,

Mortgage sektöründe üçüncü hile türü bir suça ortam sağlamak amacıyla yapılan hilelerdir. Hile eyleminin ötesinde suç unsuru oluşumların amaçlandığı bu hile türü finansal kurumların ve yasaların her geçen gün ilgi odağını oluşturmaktadır. Bu hile türü kazanç sağlama amacı güden hileli işlemlerin bir adım daha ötesi olup yasal olmayan fon ve varlıkların edinimine olanak sağlayacak bir gayrimenkulün elde edilmesidir. Böylece mortgage borçlanması suretiyle elde edilen gayrimenkul içerisinde uyuşturucu imalatı, kaçakçılık, kalpazanlık ve sahte belge basımı gibi yasal olmayan faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

ABD'de gayrimenkul sermaye piyasasının düzenlenmesi ve konut üretimine destek olmak amacıyla mortgage sektöründe yer alan The Government National Mortgage Association (GNMA - Ginnie Mae) ve kamu kuruluşu olmayıp, dolaylı olarak devlet güvencesine sahip Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC - Freddie Mac) ve Federal National Mortgage Association (FNMA - Fannie Mae) gibi kuruluşlar hileli işlemleri tespiti yönelik çalışmalar yapmakta ve basit bir hileli beyanın satıcı, yatırımcı ve mortgage sürecinde yer alan diğer kuruluşlar açısından büyük mali kayıplar doğurduğunu ifade etmektedirler.

4. Mortgage Sözleşmelerinde Yer Alan Taraflar ve Üçüncü Taraf Mortgage Hile Yöntemleri

Mortgage sözleşmelerinde yer alan katılımcıları bilmek, hileli durumların anlaşılmasını kolaylaştıracaktır. Aşağıda klasik mortgage sürecinin katılımcıları rolleri ile birlikte açıklanmıştır¹⁶.

- Satın alan; gayrimenkul satın alan kişiyi ifade etmektedir.

- Satıcı; gayrimenkulünü nakde veya diğer bir varlığa çevirme düşüncesinde olan kişiyi ifade etmektedir.

- Gayrimenkul acentesi; alıcı veya satıcıya sunmuş olduğu hizmet karşılığında kazanç sağlayan firma veya şahsi işletmeyi ifade etmektedir.

- İpotek düzenleyen; borç başvurusunda borçluya yardım eden borç ofisi, broker, aracı gibi bir kurum veya kişiyi ifade etmektedir.

- İşlem birimi; borç sözleşmesinde yer alacak konuları ve şartları hazırlayan kurumu ifade etmektedir.

- Değerleme uzmanı; yazılı bir şekilde gayrimenkulün değerini takdir eden yetkili uzman kişiyi ifade etmektedir.

- Yüklenici; kredi verilmesine karar vermek amacıyla borç sözleşmesini inceleyen kişiyi ifade etmektedir.

- Borç veren; kısa dönemli borç veren kişi veya kurumu ifade etmektedir.

- Tamamlayıcı birim; mortgage işleminin yerine getirip getirilmediğini gözden geçiren ve yasal dayanaklarını araştırıp belgelerin tamamlanıp, imzalanıp, mortgage borcunun ödenip ödenmediğini kontrol eden kurumdur.

Mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılabilecek birçok hile yöntemi vardır. Ayrıca bir tek hileli işlem içerisinde birçok sayıda hile kombinasyonunu barındırabilmektedir. Mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılan ve finansal kurumlara

¹⁶ The Detection, Investigation, and Deterrence of Mortgage Loan Fraud Involving Third Parties: A White Paper, Federal Financial Institutions Examination Council, Examiner Education ,27 November 2003, FFIEC Fraud Investigations Symposium, www.ffiec.gov, 20.08.2006

büyük zararlar veren başlıca hile yöntemleri aşağıda açıklanmıştır¹⁷.

4.1 Gizli Anlaşma Yoluyla Yapılan Hileler

Her kişi yasa dışı eylem ve işlemlere girme meylindeydir. Gizli anlaşma şeklinde yapılan hileler iki veya daha fazla kişinin bir hileli eylem için beraber hareket etmeleri ile gerçekleşmektedir. Bu hile türünde mortgage sözleşmelerinde yer alan üçüncü taraflar finansal kurumlara yönelik bir hileli eylem gerçekleştirmek için ortak hareket etmektedirler. Örneğin, mortgage sözleşmelerinde yer alan üçüncü taraflar finansal kurum çalışanlarına rüşvet vermek suretiyle hileli işlemlere katılımını sağlayabilmektedirler. Ayrıca hileli bir işleme katıldığı konusunda bilgi sahibi olmayan birçok kişi bu hileli eylem süreci içerisinde yer alabilmektedir.

4.2 Belge Sahteciliği Yoluyla Yapılan Hileler

Mortgage sözleşme hileleri genellikle yasal prosedür için tamamlanması gereken belgenin değiştirilmesi, sahtesinin düzenlenmesi veya uydurma bir belgenin oluşturulması ile gerçekleştirilmektedir. Aşağıda yer alan yöntemler belge sahteciliği yolu ile yapılan hileli işlemlere yönelik açıklamaları içermektedir.

4.2.1 Mortgage Başvuru Belgesinde Yapılan Hileler

Finansal kurumlar için başvuru belgesi borçlunun mali yeterliliğinin belirlenmesi ve bu suretle krediye uygunluğunun tespiti amacıyla kullanılan bilgileri ihtiva etmektedir. Başvuru belgeleri satıcı veya alıcının kimlik bilgilerini, gelir düzeyini, mesleki kariyerini, borçlarını ve evin şuan ki ikamet durumuna ilişkin bilgileri

içermektedir. Bu bilgiler kasıtlı olarak yanlış beyan edilebilmektedir. Hatta farklı zamanlarda verilmiş başvuru belgeleri arasında önemli bilgi farklılıkları olabilmektedir.

4.2.2 Değerleme Raporunda Yapılan Hileler

Değerleme bağımsız ve yetkili uzman bir kişi tarafından belirli bir tarihte piyasa değeri esas alınarak bir gayrimenkulün değerinin yazılı olarak tespit edilmesidir. Değerleme aynı zamanda kredilendirme sürecinin bütünleştirici bir parçasıdır. Değerleme işlemi sırasında değerlendirme uzmanının kasti olarak borç veren tarafa (genellikle finansal kurumlar) zarar vermek istemesi veya bir takım menfaat ve çıkar sağlama amacı içerisinde olması halinde hileli durumlar söz konusu olabilmektedir. Bu durumda mortgage borcu almak isteyen kişi evin gerçekte sahip olmadığı bir değerden daha fazla bir borçlanmayı hileli bir değerlendirme sonucu gerçekleştirebilmektedir.

Değerleme uzmanı kendisini gerçekte olmadığı halde devlet tarafından yetkilendirilmiş veya devlet sertifikalı bir değerlendirme uzmanı olarak tanıtılabilmektedir. Değerleme hilesi ayrıca değerlendirme uzmanının finansal kurumları veya üçüncü tarafları yanıltmak amacıyla değerlendirilen varlık hakkında yanlış bilgi vermesi veya doğru olmayan bir değer takdiri neticesinde oluşmaktadır. Aynı zamanda değerlendirme hilesi diğer hilelerin de bir parçasını oluşturmaktadır.

Hileli değerlendirme gerçekte olmadığı halde gayrimenkulün değerini arttırmaktadır. Bu durum finansal kurumların yaptığı işlemi etkileyerek doğru olmayan bir verinin mortgage borç sözleşmesinde yer almasına neden olmaktadır. Yapılan hilede gayrimenkulün özellikleri ile uyumsuz veya söz konusu gayrimenkulden çok uzak özelliklere sahip bir durum ortaya konulabilmektedir. Hatta fotoğrafları çekilen gayrimenkul başka bir gayrimenkul olabilmektedir. Değerleme işlemleri sırasında yapılan bu

¹⁷ The Detection, Investigation, and Deterrence of Mortgage Loan Fraud Involving Third Parties: A White Paper, Federal Financial Institutions Examination Council, Examiner Education ,27 November 2003, FFIEC Fraud Investigations Symposium, www.ffiec.gov, 20.08.2006

tür hileler finansal kurumlara yüksek kayıplar vermektedir.

4.2.3 Kredi Raporunda Yapılan Hileler

Kredi raporu bir bireysel başvuru formu olup mortgage sürecinde alınan kredinin geri ödenme koşulları ve yeterliliğini ortaya koymaktadır. Ancak hileli işlemlerle kredi raporunda yer alan şartlar değiştirilebilmekte veya kopya kredi raporları kullanılmaktadır. Borç veren tarafın (genellikle finansal kurumlar) kredi raporlarında aradığı özellikler arttıkça kredi raporlarında hileli işlemlere daha çok rastlanılmaktadır.

4.2.4 Tapu Senedinde Yapılan Hileler

Tapu senedi mülkiyet sahibinin gayrimenkul üzerindeki haklarını belirlemektedir. Tapu senedi üzerinde gayrimenkulün gerçek sahibi veya yasal imzası gizlenerek hileli mortgage işlemlerinin devamlılığı sağlanmaktadır. Belgenin değiştirilmesi suretiyle veya sahte imza kullanmak suretiyle mortgage borç sözleşmesi hileli bir şekilde tamamlanabilmektedir.

4.2.5 Finansal Bilgi İçeriğinde Yapılan Hileler

Mortgage borçlanma başvurusunun kabul edilebilirliğini sağlamak amacıyla mortgage borcu talebinde bulunan kişinin hileli olarak mali durumuna ilişkin finansal bilgileri değiştirilmektedir. Bilgilerin doğruluğunun tespitine yönelik araştırmalarda borç veren tarafın yetersiz kalması yapılan hileli işlemin amacına ulaşmasını sağlamaktadır. Hatta bazı hilekârlar telefon bakancılığı sistemi kurarak finansal kurumlarla hileli finansal bilgilerin doğruluğuna ilişkin teyit görüşmeleri yapmaktadırlar.

4.3 İhmalen Faydalanma

İhmal mortgage sözleşmesini değerlendiren kişinin dikkatsiz olması ve belgelerde yer alan detayları görememesi sonucu oluşmaktadır. Bu durum genellikle finansal kurumların hızlı büyüme sürecine girmeleri ve geçici personel

istihdam etmeleri halinde olmaktadır. Detaylara yönelik dikkatsizlik hilekârların işine gelerek hileli belgelerin daha kolay onaylanmasını sağlamaktadır. Hilekârlar finansal kurumlarda bu tür bir zayıflığı belirlediklerinde finansal kurumu kendilerine hedef almaktadırlar.

4.4 Kişisel Bilgi Hırsızlığı

Kişisel bilgi hırsızlığı hilekârın kişinin finansal kurumlardaki hesaplarına ulaşarak kişisel bilgilerini ve kredi bilgilerini elde etmesi suretiyle gerçekleşmektedir. Bu durumda hilekar kişisel bilgilerden yararlanarak sahte ve yanlış bilgilerle dolu belgeler aracılığı ile mortgage borçlanması olanaklarına sahip olabilmektedir. Elde edilen bilgilerden faydalanılarak hilekârlar gerçekte olmayan bir ev alıcısı veya satıcısı oluşturmaktadırlar. Bu suretle de doğrulanabilir bilgilerle yapılan mortgage işlemi yasalmış gibi görünmektedir.

4.5 Gerçek Olmayan Mortgage Borçlanmaları

Mortgage brokerı, acente veya değerlendirme uzmanının yapabileceği bir hile türüdür. Bu tür bir mortgage hilesinde üçüncü taraf bir katılımcı örneğin bir broker arkadaşını veya akrabasını mortgage borcu almak için kredi başvuru bilgilerini doldurmaya ikna etmektedir. Böylece mortgage borcu hileli bir şekilde alınmaktadır.

4.6 Müteahhit Hilesi

Sıklıkla karşılaşılan bir hile türü olup inşaat sonrası satılamayan evlerin satımını gerçekleştirmek için müteahhit tarafından hileli yollara başvurulmasıdır. Satışı yapılamayan inşaatlara yönelik olarak gayrimenkul yatırımcılarına belli bir süre zarfında oluşabilecek zararlara katılmak, inşaaata yönelik borçların bir kısmını belirli bir süre boyunca ödemek gibi bir takım vaatlerde bulunur. Ancak müteahhit bu vaatlerinde durmaz ve sonuç olarak finansal kurum tahsil edemediği

alacağından ötürü sadece mortgage borçlanıcısının ödeyeceği düşük bir nakit düzeyine sahip borç ile yetinmek durumunda kalır.

4.7 Çifte Satım Hilesi

Mortgage brokerı tarafından gerçekleştirilen bir hile türüdür. Çifte satım hilesi brokerın kurallara uygun yasal bir başvuruyu kabul etmesi ancak bu başvuru ile iki finansal kurumu mortgage borcu alma konusunda ikna etmesi ile gerçekleşmektedir. Çifte satım hilesinin diğer bir yöntemi ise mortgage brokerının kurallara uygun yasal bir başvuruyu kabul etmesi ancak belgelerin fotokopilerini çıkararak fon elde etmek için iki ayrı yatırımcıya sunması ile de gerçekleşmektedir.

4.8 Peşinat Tutarının Hileli Beyanı

Diğer bir üçüncü taraf mortgage hilesi de peşinat tutarının hileli beyanıdır. Bu durumda mortgage borçlanıcısı bir üçüncü kişiyle hileli bir işlem için anlaşmaktadır. Hileli işlem için anlaşılan üçüncü taraf broker veya acente vb. olabilmektedir. Anlaşma neticesinde hileli olarak peşinat tutarı yanlış beyan edilmektedir. Bu tür hileli bir işlem değerlendirme uzmanı ile birlikte yapıldığında gerçek borç değer rasyosu (LTV) %100'ü aşabilmektedir. Toplam kredi tutarının ipotek konusu olan taşınmazın değerine oranlanması yöntemi olan borç değer rasyosu objektif sonuçlar vermektedir. Mortgage kuruluşunun ipoteye dayalı konut kredisi üzerindeki korunma durumunu hesaplamaya yaran bu rasyonun düşük olması beklenmektedir. Borç değer rasyosu (LTV) ne kadar düşükse, borcun riski o kadar düşük demektir ve emniyeti ifade etmektedir¹⁸. Borç değer rasyosunun yüzde yüzü aşması durumunda finansal kurum önemli miktarda zarar görebilmektedir.

¹⁸ FRANK, S. Fabozzi. Mortgage and Basked Securities Market, Harvard Bussiness School Pres, Massachusetts, 1992,s.15.

5. Mortgage Sözleşmelerinde Üçüncü Taraflarca Yapılan Hileleri Ortaya Çıkarmaya Yönelik Kırmızı Bayraklar

Şüpheli durumların tespitinde kullanılan kırmızı bayraklar (red flags) yöntemi son derece etkin ve verimli bir yöntem olup hile olma ihtimalini gösteren hile uyarıcılarıdır. Bir başka ifadeyle kırmızı bayraklar beklenmeyen olaylar veya normal olaylardan değişiklik gösteren durumlardır¹⁹. Eğer mortgage sözleşmelerinde iki veya daha fazla kırmızı bayrak söz konusu ise bu durumlar üzerine ciddi bir şekilde gidilip araştırılmayı gerektirmektedir²⁰. Ancak kırmızı bayraklar sonuca götürmekten ziyade hilenin söz konusu olabileceğinin belirteçleridir. Kırmızı bayrakların tespit edilmesi yalnızca ilk adımı oluşturmakta olup yeterli değildir. Kırmızı bayrakların tespiti incelemelerin derinleştirileceğini göstermektedir. Bundan sonra durumun açığa kavuşturulması için harekete geçilmesi ve kırmızı bayrağın değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Değerlendirme süreci tamamlandığında doğru sonuca yönelik karar verilebilecektir²¹. Dolayısıyla diyebiliriz ki kırmızı bayrakların yasalara uygun bir açıklaması da olabilir veya kırmızı bayraklar bir hilenin belirteci de olabilir. Sonuca ancak yapılacak titiz ve ayrıntılı bir çalışma ile varılabilecektir. Aşağıda mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılabilecek hileler çerçevesinde söz konusu hileleri ortaya çıkarmaya yönelik kırmızı bayraklar açıklanmıştır²².

¹⁹ ARZOVA, S. Burak; "İşletmelerde Çalışanlar Tarafından Yapılan Hilelerin Kırmızı Bayraklar Yoluyla İzlenmesi", Muhasebe ve Finansman Dergisi, MUFAD, Avcıol Basım-Yayın, Sayı:20, Ekim 2003, s.120, ss.118-126

²⁰ Real Estate Council of Alberta, Mortgage Fraud-Red Flags, [www.governmentsservices.gov.ab.ca/pdf/tipsheets/Mortgage%20Fraud%20\(11-05-04\).pdf](http://www.governmentsservices.gov.ab.ca/pdf/tipsheets/Mortgage%20Fraud%20(11-05-04).pdf), 20.08.2006

²¹ HEVESI Alan G. Red Flags for Fraud, www.osc.state.ny.us/localgov/pubs/red_flags_fraud.pdf, 10.08.2006

²² The Detection, Investigation, and Deterrence of Mortgage Loan Fraud Involving Third Parties: A White Paper, Federal Financial Institutions Examination Council, Examiner Education ,27

5.1 Mortgage Başvuru Belgesi ile İlgili Düzensizlikler

Mortgage başvuru belgesi borçlu tarafından doldurulan ilk belge olup finansal kuruma yönelik borçlunun kişisel bilgileri, finansal gücü ve mesleki kariyerine ilişkin bilgilerin içinde yer aldığı belgedir. Mortgage başvuru belgesinde yapılabilecek hilelere yönelik kırmızı bayraklar aşağıda sıralanmıştır.

- Başvuru belgesinin imzalanmamış olması,
- Başvuru belgesinde belirli bir tarihin yer almamış olması,
- İşlemlerde vekâletname kullanılması,
- Mortgage başvuru belgesi üzerindeki imzaların gerçek olmaması,
- Başvuru tarihi ile başvurunun onaylandığı tarihin uyumsuz olması,
- Kabul edilen başvuru belgesinin bazı broker veya satıcıların özellikleri ile benzerlikler taşıması,
- Başvuru belgesinde fiyat ve satın alım tarihinin gösterilmemiş olması,
- Borç alan tarafın ikamet ettiği gayrimenkulü satmasına rağmen satışı kanıtlayan herhangi bir belge sunamaması
- Peşinat bedelinin nakit ödenmemesi,
- Borçlanıcının çok az veya hiç şahsi varlığı olmamasına rağmen yüksek gelire sahip olması,
- Borçlanıcının yaşının çalıştığı yıl sayısı ile uyumlu olmaması,
- Yeni evin masraflarının %150 oranında eski evin masraflarını aşması,
- Posta adresi olarak sadece iş adresinin varlığı,
- Borçlanıcının borcuna karşılık teminat gösterememesi,

- Borçlanıcının sahip olduğu gelir düzeyinin yaptığı işle uyumsuz olması,
- Borçlanıcının çalıştığı yer ile ikamet ettiği yerin mesafesinin uzak olması,
- Borçlanıcının profesyonelliği ile eğitim seviyesinin tutarsız olması,

5.2 Değerleme İle İlgili Düzensizlikler

Değerleme sonucu sunulan yazılı rapor bağımsız ve tarafsız bir değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanmakta ve belirli bir tarihte piyasa koşullarına göre gayrimenkulün piyasa değerini ifade etmektedir. Değerleme işlemlerinde yapılabilecek hilelere yönelik kırmızı bayrakları aşağıda sıralanmıştır.

- Değerleme uzmanının finansal kurumlardan sık sık ve büyük hacimli borçlanmalara gitmesi,
- Değerleme uzmanının takdir ettiği değerle vergi değerinin uyumsuz olması,
- Değerleme uzmanının mesleki icraya yönelik enstitü onayının bulunmaması,
- Değerleme uzmanının finansal kurum adına değil de alıcı, satıcı ve broker gibi kişiler adına çalışması,
- Değerleme sonucu beklenmeden satış sözleşmesinin gerçekleşmesi,
- Değerleme raporunda doldurulması gereken bazı alanların boş bırakılması,
- Değerleme ücretinin takdir edilen değer belirlenmiş bir yüzdesine bağlı olması,
- Değerleme sonucunun yer aldığı orijinal belgelerin yerine faks kâğıtlarının kullanılması,
- İhtiyaç duyulan mortgage borçlanma miktarının değerlendirme uzmanına açıklanması,
- Gayrimenkul çevresinde yer alan ve değerlendirme sonucuna yönelik olarak olumsuz etki oluşturabilecek demir yolları, güç istasyonları gibi çevresel özelliklerin değerlendirme raporunda ve fotoğraflarında yer almaması,

5.3 Kredi Raporları İle İlgili Düzensizlikler

Kredi raporları mortgage borcunun geri ödenebilirliğinin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Kredi raporlarında yer alabilecek hilelere yönelik kırmızı bayraklar aşağıda sıralanmıştır.

- Kredi raporunda herhangi bir bilgiye rastlanılamaması,
- Kredi raporunda farklı iki tane sosyal güvenlik numarasının kullanılması,
- Kredi raporunda mortgage borcu talep eden kişinin başka bir borcun olduğunun açıklanmaması,
- Tüm ticari bağlantıların hiçbir açıklama olmaksızın aynı zamanda yapılması,
- Mortgage borçlanıcısına iş yeri adresinde ulaşılamaması,
- Mortgage borçlanıcısının borç/gelir rasyosunun kabul edilebilir maksimum seviyesinin üstünde olması,

5.4 Mortgage Brokerı İle İlgili Düzensizlikler

Broker bir müşavir kuruluş olup müşterisinin nam ve hesabına işlem yaparak yaptığı hizmet karşılığında belirli bir komisyon alır²³. Mortgage brokerı ise ücret karşılığında finansal kurumlar veya yatırımcılar arasında borç oluşumunu gerçekleştiren ancak borçlanma konusunda herhangi bir hizmet vermeyen kişidir. Broker yaptığı işlemlerde herhangi bir risk almaz, risk müşterisine aittir. Mortgage brokerının yaptığı işlemlerde yer alabilecek hilelere yönelik kırmızı bayraklar aşağıda sıralanmıştır.

- Özel bir broker için yüksek hacimli geri satın alımın varlığı,
- Makul zaman dilimleri içerisinde orijinal belgelerin fon sağlayıcı finansal kurumlara sunulmaması,
- Finansal kurum tarafından yüksek kar primleri ödenmesi,

- Broker, değerlendirme uzmanı ve borç veren kurum veya kişiler arasında yakın derecede ilişkiler bulunması,

- Brokerın finansal durumunu ve mesleki kariyerini belirlemeye yönelik bir araştırmanın yapılmamış olması,
- Belirlenen mortgage borçlanma miktarında kısa dönemde beklenmedik bir yükselmenin olması,

5.5 Mesleki Kariyerin Teyidi İle İlgili Düzensizlikler

Mesleki kariyerin teyidi tarafsız bir doğrulama yöntemi olarak mortgage borçlanıcısının yeterli gelir düzeyine sahip olup olmadığının araştırılmasıdır. Mesleki kariyerin teyidinde ilişkin olarak olabilecek hilelere yönelik kırmızı bayraklar aşağıda sıralanmıştır.

- Çalışanın adres olarak sadece mail veya posta adresi kullanması,
- Hiçbir açıklama olmaksızın atılmış yasal olmayan bir imzanın varlığı,
- Doğrulama yazısına cevabın sekreter veya ilgili kişinin akrabası olabilecek uygunsuz bir birim veya kişi tarafından verilmesi,
- Faks biçimindeki belgelerin orijinal belgeler yerine kullanılmış olması,
- Son dakika değişikliklerini içeren belgeler,
- Alınan teyit yazısında aşırı derecede övgüye yer verilmesi,
- Mortgage borçlanıcısının yüksek miktarda gelir sağlayabileceği bir işe sahip olmasına rağmen işi yapacak niteliklere sahip olmaması,
- Mortgage borçlanıcısının çalıştığı yer ile gayrimenkulün bulunduğu yer arasında mesafenin uzak olması,
- Mortgage borçlanıcısının yıllar itibarıyla kazanımlara ilişkin olarak belirtilen beyanların yuvarlak rakamları içermesi,
- Mortgage borçlanıcısının elde ettiği ücretin kişisel başarıya bağlı olarak değişmesi.

²³ DAĞLI, Hüseyin. Sermaye Piyasası ve Pörföy Analizi, Derya Kitabevi, 2. Baskı, Trabzon, 2004, s.74

6. Genel Değerlendirme ve Sonuç

Günümüz iş dünyasında karşı karşıya kalınan en önemli risklerden bir tanesi hiledir. Hile, şirket skandallarının da ortaya koyduğu büyüklüğü ile her işletme ve ekonomi için dikkat edilmesi gereken bir tehdit unsurudur. Hile çeşitli oyunlarla, sahtekârlıklarla, aldatma yöntemleri ile bir kişi veya kurumun varlığının elde edilmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Araştırmalar göstermektedir ki hile nedeniyle uğranılan kayıplar her yıl biraz daha artmaktadır. Bu çerçevede hile konusuna eğinilmeli önleyici tedbirler alarak hilenin etkisi minimum düzeye çekilmelidir. Üçüncü taraf gayrimenkul mortgage hileleri finansal kurumların risk düzeyini artırmakta ve sektörde tüm taraflar açısından büyük kayıplara neden olmaktadır.

Hilenin ortaya çıkarılmasının zorluğu araştırmacıları yeni yöntemler geliştirmeye zorlamaktadır. Mortgage borçlanma sürecinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerin önlenmesinde önemli olan finansal kurumların üçüncü kişilerle olan ilişkilerinde uygunluğu sağlayabilmeleri açısından yeterli miktarda kontrol ve denetim prosedürlerine sahip olmasıdır. Finansal kurumlar ve bu kurumlar için çalışan müfettişler hileli eylemlerin önüne geçilebilmesi açısından son derece dikkatli, proaktif ve araştırmacı olmak durumundadırlar. Özellikle hilenin varlığını daha en baştan anlayabilmek ve tahribatını büyük boyutlara ulaşmadan önleyebilmek için hileyle mücadelede geliştirilmiş proaktif yöntemler önemlidir. Bunlardan bir tanesi de kırmızı bayraklar yöntemidir. Mortgage borçlanma sürecinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerin önlenmesinde kırmızı bayraklar yöntemi bir uyarıcı niteliğinde olarak araştırılacak ve dikkat edilecek noktaların tespitinde son derece yararlı bir araçtır. Mortgage sektöründe hileli işlemler çok pahalıya mal olabilmektedir. Hile denetimine önem vermek ve etkin bir hile denetim mekanizması oluşturmak hilelerin önlenmesinde %100 bir başarı

sağlamasa da hilelerin minimum seviyeye çekilmesinde yardımcı olacaktır. Bu noktada karşımıza çıkan yardımcı unsurlardan birisi de hilenin belirtilerini kavrayabilmek ve bunun neticesinde şüphe duyulan durumlarda derinlemesine araştırma yapılabilmesidir. Bu noktada hile denetimi yapan kişilere ipuçları verebilen hile belirteçleri önemlidir. Bu belirtiler genellikle hilenin arka planında kalan güdüler, davranışlar şeklinde kendini göstermektedir. Ancak hiçbir şekilde bir kişi sadece bu belirtileri gösteriyor diye direkt suçlu konumuna düşürülmemelidir. Çünkü bu belirtilerin nedenleri farklı olayları işaret ediyor olabilir. Bu belirtiler gözlemlendiği zaman derinlemesine araştırma yapılmadan kesin bir yargıya varılmamalıdır. Pek çok hile, belirtilerin iyi tahlili ve takibi sonucunda önceden ortaya çıkarılabilmekte, bu şekilde de bedeli ağır kayıplardan korunabilmektedir.

Mortgage sözleşmelerinde üçüncü taraflarca yapılan hilelerden finans kurumlarının en az zararlı kurtulabilmeleri ancak geri ödemelerin sigortalanması ile mümkün olacaktır. Kredi geri ödemelerinin sigortalanması kredi talebinde bulunan kişiye ilave bir masraf getirmektedir. Bunun yanı sıra hilenin önlenmesi amacıyla finansal kurumlarca alınabilecek tedbirlerin başında ahlak yasası oluşturması, personel alımında titiz davranması, personelin işletme içi eğitime tabi tutulması gibi hususlara dikkat etmesi gerekmektedir. Mortgage borçlanıcısı ise işlemlerinde öncelikle lisanslı bir gayrimenkul veya mortgage brokeri ile çalışmaya dikkat ve özen göstermelidir.

Kaynakça

- ARZOVA, S. Burak; "İşletmelerde Çalışanlar Tarafından Yapılan Hilelerin Kırmızı Bayraklar Yoluyla İzlenmesi", **Muhasebe ve Finansman Dergisi**, MUFAD, Avcıol Basım-Yayın, Sayı:20, Ekim 2003, s.120, ss.118-126
- BOZKURT, Nejat. "KOBİ'lerde yapılan Hileler, Ortaya Çıkartılması ve Önlenmesi", **Yaklaşım Dergisi**, Sayı:96, Aralık 2000, ss:41-46

BOZKURT, Nejat. "İşletme Çalışanları Tarafından Yapılan Hileleri Doğuran Nedenler", **Yaklaşım Dergisi**, Yıl:8, Sayı:92, Ağustos 2000, ss:63-68

DAĞLI, Hüseyin. **Sermaye Piyasası ve Pörföy Analizi**, Derya Kitabevi, 2. Baskı, Trabzon, 2004, s.74

European Confederation of Institutes of Internal Auditing, "**The Internal Auditor's Role in the Prevention of Fraud**", Ekim 1999.

FRANK, S. Fabozzi. **Mortgage and Basked Securities Market**, Harvard Bussiness School Pres, Massachusetts, 1992

HALİSDEMİR, Önder. "İpotek Bankacılığının Gelişim Aşamaları: Avrupa Birliği-Türkiye Karşılaştırması", s.274, www.bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2004/oturum_plani.htm - 118k, 19.11.2005

HEVESI, Alan G. Red Flags for Fraud, www.osc.state.ny.us/localgov/pubs/red_flags_fraud.pdf, 10.08.2006

Housing Fraud, Serious Fraud Office, www.sfo.gov.uk/news/pr_year.asp?year=2000 - 21k - 24.09. 2006

Mortgage Fraud Preventable Says AIC, Appraisal Institute of Canada, 29 June 2005, www.aicanada.ca/e/pdfs/Media_Release_Mortgage_Fraud_June_29_05.pdf, 20.08.2006

SHEHERD, Nancy. Understanding Mortgage Fraud: Early Detection and Prevention, 20 Temmuz 2005, www.rotman.utoronto.ca/Understanding%20Mortgage%20Fraud%20Prevention.pdf, 20.08. 2006

The Detection, Investigation, and Deterrence of Mortgage Loan Fraud Involving Third Parties: A White Paper, Federal Financial Institutions Examination Council, Examiner Education, 27 November 2003, FFIEC Fraud Investigations Symposium, www.ffiec.gov, 20.08.2006

Thomson Learning, Chapter Two, Who Commits Fraud and Why, www.mathiasconsulting.com/faq/who - 9k, 20.08.2006

Türkçe Sözlük, Cilt:1, Türk Dil Kurumu Basımevi, Ankara, 1988, s: 645

ÖZSAN, Onur; Mortgage Sisteminin Temelleri, **Active Finans Dergisi**, Temmuz-Ağustos 2005

Real Estate Council of Alberta, Mortgage Fraud-Red Flags, [www.governmentservices.gov.ab.ca/pdf/tipsheets/Mortgage%20Fraud%20\(11-05-04\).pdf](http://www.governmentservices.gov.ab.ca/pdf/tipsheets/Mortgage%20Fraud%20(11-05-04).pdf) , 20.08.2006

www.mortgagenedir.net/-15k,20.8.2006