



OFFICE OF THE ILLINOIS
ATTORNEY GENERAL

UWAŻAJ NA OSZUSTWO ZWIĄZANE Z PRAWEM WŁASNOŚCI DO DOMU (HOME TITLE FRAUD)

Zakup domu jest zazwyczaj największym wydatkiem, jaki konsument ponosi w swoim życiu. Z tego powodu właściciele nieruchomości powinni być świadomi oszustw związanych z nieruchomościami (real estate fraud). W 2024 roku do FBI zgłoszono około 9 359 przypadków oszustw dotyczących nieruchomości i wynajmu (real estate/rental fraud), które spowodowały straty przekraczające 173,6 miliona dolarów.

Kradzież prawa własności do domu (home title theft), nazywana również oszustwem związanym z aktem własności (deed fraud), to rodzaj oszustwa, który może zaskoczyć właścicieli nieruchomości i którego skutki finansowe mogą być trudne do uporządkowania. Przestępcy mogą próbować bezprawnie przejąć kontrolę nad prawem własności (title) poprzez fałszywe dokumenty lub nieautoryzowane zmiany w dokumentach własności (property records).

Chociaż kradzież prawa własności (title fraud) nie jest osobno śledzona w oficjalnych statystykach, wiele stanów uznało to zagrożenie za poważny problem. W 2025 roku stan Illinois przyjął przepisy mające na celu stworzenie lokalnych programów pomocy dla właścicieli domów.

CZYM JEST OSZUSTWO KRADZIEŻY PRAWA WŁASNOŚCI DO DOMU (HOME TITLE / DEED THEFT SCAM)?



To oszustwo jest rodzajem kradzieży tożsamości (identity theft), która ma miejsce wtedy, gdy ktoś kradnie prawo własności do domu (home title) bez wiedzy i zgody właściciela.

Po ustanowieniu fałszywego roszczenia do prawa własności (false claim of ownership) oszuści mogą wystawić Twój dom na sprzedaż lub zaangażować w tym celu osobę trzecią/stronę trzecią.

Inną formą oszustwa może być zaciągnięcie pożyczki pod zastaw wartości zgromadzonej w domu (equity in the home).

Jedną z odmian tego oszustwa może dotyczyć nieruchomości, która jest niezamieszкана i nie jest monitorowana. W takim przypadku oszuści mogą podszywać się pod właściciela lub jego przedstawiciela i wynająć ją nieświadomej osobie trzeciej.

NA CZYM POLEGA OGÓLNA STRATEGIA?



Oszuści przejmują Twoją tożsamość, aby podszywać się pod właściciela nieruchomości lub twierdzić, że działają w Twoim imieniu. Wykorzystując Twoje dane, mogą sporządzić fałszywe dokumenty oraz podrobione akty własności (deeds), aby przekonać kupujących i agentów nieruchomości, że są legalnymi właścicielami Twojego domu.

KTO JEST NAJBARDZIEJ NARAŻONY?



- Osoby starsze często posiadają znaczny udział własny w nieruchomości (home equity) i mogą być bardziej narażone na tego rodzaju oszustwo.
- Właściciele niezamieszkanymi nieruchomości są częstym celem oszustów, ponieważ takie nieruchomości są rzadziej monitorowane.
- Osoby, które utraciły ważne dokumenty lub były celem prób wyłudzenia danych metodą phishingową (phishing), są bardziej narażone na tego rodzaju oszustwo.

W JAKI SPOSÓB OSZUŚCI UZYSKUJĄ TWOJE DANE OSOBOWE I INFORMACJE O TWOJEJ NIERUCHOMOŚCI?



Przestępcy wykorzystują różne sposoby, aby zdobyć Twoje informacje. Mogą sprawdzać publiczne rejestry podatkowe (public tax records), aby ustalić, gdzie wysłany jest rachunek podatkowy, lub tworzyć fałszywe dokumenty tożsamości na podstawie informacji pochodzących ze źródeł takich jak paszport lub stanowy dokument tożsamości (state-issued ID).

FBI odnotowało „stały wzrost liczby przypadków”, a najnowsze ostrzeżenia wskazują, że oszuści wykorzystują dokumenty generowane przy użyciu sztucznej inteligencji oraz podpisy typu deepfake, aby ominąć kontrole tożsamości.

WSKAZÓWKI, JAK NIE PAŚĆ OFIARĄ OSZUSTWA

- **Nie pozostawiaj swojego domu bez nadzoru przez dłuższy czas.** Poproś zaufanego przyjaciela, członka rodziny lub sąsiada, aby podczas Twojej nieobecności monitorował Twój dom.
- **Kontroluj swoją korespondencję.** Upewnij się, że przejrzales pocztę związaną z kupnem domu.
- **Jeśli planujesz dłuższą podróż, wstrzymaj na ten czas dostarczanie swojej poczty przez USPS (United States Postal Service).**
- **Regularnie sprawdzaj wyciągi bankowe oraz wyciągi dotyczące kredytu hipotecznego (mortgage), aby wykryć ewentualne podejrzanе działania.**
- **Nie wyrzucaj do śmieci dokumentów zawierających Twoje dane.** Niszcz dokumenty zawierające dane osobowe lub wybieraj dokumenty dostępne online.
- **Monitoruj swoją historię kredytową.** Regularne sprawdzanie raportów kredytowych pomaga zapobiegać różnym formom kradzieży tożsamości. Pomaga również zauważyć wszelkie zmiany w aktywności oraz punktacji kredytowej (**credit score**).

- **Sprawdź dokumenty w swoim mieście.** Skontaktuj się z lokalnym urzędem prowadzącym rejestr aktów własności (**Recorder of Deeds**). Od czasu do czasu sprawdzaj, czy nie pojawiły się akty własności (**deeds**), których Ty lub osoba działająca w Twoim imieniu nie przygotowaliście ani nie podpisaliście. Upewnij się, że urząd posiada Twój prawidłowy adres korespondencyjny.
- **Rozważ zapisanie się do powiadomień o oszustwach dotyczących nieruchomości (property fraud alert).**
- **Unikaj usług typu „title lock” (title lock services)**

ZAPISZ SIĘ DO POWIADOMIEŃ O OSZUSTWACH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI (PROPERTY FRAUD ALERT)

Niedawna ustawa stanu Illinois (Public Act 104-3082) nakłada na powiaty obowiązek utworzenia systemów powiadomień dotyczących rejestrowania podejrzanych dokumentów. Ofiary powinny natychmiast skontaktować się z organami ścigania, urzędem prowadzącym rejestr dokumentów (Recorder's Office) oraz prawnikiem specjalizującym się w nieruchomościach.

Property Fraud Alert to bezpłatna usługa powiadomień oferowana przez wiele powiatów i urzędy Recorder of Deeds lub urzędy County Clerk (County Clerk offices). Po zapisaniu się do usługi właściciele nieruchomości otrzymują powiadomienie, jeśli dokument zostanie zarejestrowany przy użyciu ich nazwiska lub informacji dotyczących ich nieruchomości. Takie powiadomienia pomagają właścicielom domów wcześniej wykryć podejrzaną aktywność, dzięki czemu mogą szybko reagować.

Wiele lokalnych urzędów powiatowych w Illinois oferuje **BEZPŁATNE** programy Property Fraud Alert, które pomagają właścicielom nieruchomości monitorować aktywność związaną z ich domem.



[propertyfraudalert.com/
select](https://propertyfraudalert.com/select)



[cookcountyclerk.il.gov/
recordings/property-fraud-unit](https://cookcountyclerk.il.gov/recordings/property-fraud-unit)



UWAŻAJ NA USŁUGI TYPU „HOME TITLE LOCK”

Usługi monitorowania i ochrony prawa własności do domu (home title lock) deklarują, że monitorują Twój akt własności, aby chronić Cię przed oszustwami związanymi z prawem własności (title fraud).

Firmy oferujące te usługi twierdzą, że mogą chronić Twój akt własności i dom za pomocą swoich „usług ochrony prawa własności” (title protection services). Jednak takie usługi są jedynie usługami powiadamiania, a nie ubezpieczeniem.

Niektórzy właściciele nieruchomości nie zdają sobie sprawy, że za takie usługi pobierana jest opłata, podczas gdy podobne powiadomienia są zazwyczaj bezpłatnie dostępne w wielu lokalnych urzędach Recorder of Deeds.

JEŚLI PODEJRZEWASZ KRADZIEŻ AKTU WŁASNOŚCI (DEED THEFT), POWINIENIEŚ:



Jeżeli dokument został zarejestrowany w wyniku oszustwa, właściciel nieruchomości musi sam wystąpić do sądu i na własny koszt uzyskać nakaz sądowy w celu usunięcia tego fałszywego wpisu z rejestru. Dlatego tak ważne jest, aby właściele nieruchomości zachowywali czujność i podejmowali działania zapobiegawcze w celu ochrony swojej nieruchomości przed kradzieżą prawa własności (title theft). Regularne sprawdzanie rejestrów publicznych, korzystanie z ubezpieczenia prawa własności (title insurance) oraz śledzenie informacji o najnowszych oszustwach może pomóc ograniczyć ryzyko stania się ofiarą tego rodzaju przestępstwa.

**INFOLINIA DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI PROKURATORA
GENERALNEGO STANU ILLINOIS, KWAME'A RAOULA
(ILLINOIS ATTORNEY GENERAL
KWAME RAOUL'S HOMEOWNER HELPLINE)**

1-866-544-7151

www.IllinoisAttorneyGeneral.gov

