

JANUARY 2014

Naghahanap kaba ng Pag Kakasangla o (Mortgage)? Ano ang maaari mong asahan sa ilalim ng pederal na mga panuntunin



Consumer Financial
Protection Bureau

Ikaw ay aalukin ng isang Pagkakasangla (Mortgage) na nakahanda na para maging abot-kaya.

Kapag ikaw ay nag aplay ng pagkakasangla (Mortgage), Ikaw ay maaaring magpumilit para maunawaan kung gaano kalaki ang buwanang bayad na iyong makakayanan. Puwede mong ipalagay na ang tagapagpahiram at ahente ng pagkakasangla (Mortgage) ay hindi gagawa ng isang utang na hindi mo kayang bayaran. Sa taon na nangunguna hanggang sa kamakailan nauukol sa Krisis sa pananalapi, ang pagkakasangla (Mortgage) ay tumingin sa abot-kaya sa una, ngunit ito ay nakahanda na para sa malaking dagdag na bayad. Ang Tagapagpahiram ay madalas din gawin ang mga pagkakasangla (Mortgages) sa Consumers na kung sino ang hindi makabayad ng utang. Bilang resulta, maraming mga consumers ay nag tatapos sa hindi makapag bayad o (delinquency) at pagreremata.

Sa ilalim ng pederal na panuntunin ng pagkakasangla (Mortgage), bago ang tagapagpahiram gumawa ng isang pagkakasangla sa bahay (Mortgage loan), dapat siyang tumingin muna sa iyong impormasyon na nauukol sa pananalapi at gumawa ng pagpapasiya na kung kaya mong bayaran ang utang. Ang abilidad sa panuntunin na makabayad ay nalalapat sa pagkakasangla sa bahay (Mortgage loans) na gawa ng mga tagapagpahiram (huwag isama ang ibang klase ng pautang, katulad ng Home Equity lines of credit, Time Share plans, Reverse Mortgage, at pansamantalang utang.) Mayroon ding isang kategorya ng pautang, tinatawag na kwalipikadong pagkakasangla o “qualified mortgages” na mayroon mahigpitang termino at tampok.

Ang mga panuntunin ay tulong para maka sigurado ka na ang mga pagkakasangla sa bahay (Mortgage loans) ay makakayanan mo. Ang panuntunin ay tulong din na matiyak na ang

responsableng tagapagpahiram ay hindi sapilitang makipag kompetensiya sa mga abusadong tagapagpahiram na mag dudulot ng mapanganib na pagsubok.

Kahit na ang panuntunin ay magbibigay sa iyo ng proteksyon, mahalaga na gawin ang iyong sariling pagsusuri. Isiping mabuti ang halaga ng utang na kaya mong bayaran at para sa mga nakatakda mo pang mga prioridad, hindi kung magkano ang pwedeng ipa hiram sayo. Para malaman mo kung magkano ang kayang mong bayaran, kailangan mong tignan at pag aralan ang iyong kita, gastos, at ipon para makita kung kumportable ka sa iyong budget.

Ang tagapagpahiram ay dapat determinahin ang iyong “abilidad para sa bayaran (Ability to repay).”

Bago ka makakuha ng isang pagkakasangla sa bahay (Mortgage loan), ang tagapagpahiram ay kailangang determinahin muna kung mayroon kang abilidad para sa bayaran ng utang.

Ang tagapagpahiram ay dapat mag collect at e-verify ang iyong impormasyon na nauukol sa pananalapi.

Kapag nag-aplay ka ng pagkakasangla sa bahay (Mortgage loan) kailangan mong bigyan ang tagapagpahiram ng tiyak na impormasyon na nauukol sa pananalapi. Ang tagapagpahiram ay kailangan siyasatin ang impormasyon sa paggamit ng maaasahan mga dokumento, tulad ng isang W-2 o Carya ng suweldo. Ang tagapagpahiram ay dapat tanggapin ang walong uri ng impormasyon:

1. Ang iyong kasalukuyang kita o ari-arian
2. Ang iyong kasalukuyang katayuan ng trabaho
3. Ang iyong kasaysayang ng utang
4. Ang buwanang pagbabayad para sa pagkakasangla (mortgage)
5. Ang iyong buwanang pagbabayad sa iba pang pagkakasangla sa bahay (mortgage loans) na kinuha mo ng sabay-sabay na parehong ari-arian

6. Ang iyong buwanang pagbabayad para sa iba pang pagkakasangla (mortgage) kaugnay sa gastusin (kagaya ng mga buwis sa ari-arian)
7. Ang iyong ibang mga utang
8. Ang iyong buwanang pagbabayad ng utang, kabilang ang pagkakasangla (mortgage,) kumpara sa iyong buwanang kita (“debt-to-income ratio”)

Ang tagapagpahiram ay maaaring tignan kung magkano pa ang iyong perang natira sa bawat buwan pagkatapos mong magbayad ng mga utang.

Dapat ay mayroon kang sapat na mga ari-arian o kita upang magbayad ng utang.

Ang tagapagpahiram ay dapat determinahin na maaaring mong bayaran ang utang. Ang tagapagpahiram ay maaaring tignan ang iyong kasalukuyang kita at mga ari-arian (maliban ang halaga ng pag-aari ng pakakasangla “mortgage property” lamang). Ang tagapagpahiram ay dapat din tignan ang iyong dept-to-income ratio o halaga ng perang natira sa bawat buwan pangbayad para sa mga bagay tulad ng pagkain at pananamit

Ang tagapagpahiram ay hindi maaaring determinahin ang iyong abilidad para sa bayaran sa paggamit ng mapanuksong halaga “Teaser ” rates.

Ang tagapagpahiram ay hindi maaaring gumamit ng isang pansamantalang mababang singil, tulad ng introductory o mapanuksong halaga "teaser rates" kapag kenuwenta ang iyong buwanang bayad sa pagkakasangla (mortgage) upang determinahin kung may kakayahan kang bayaran ang pagkakasangla (mortgage). Halimbawa, kung ang utang ay pa iba-iba ng halaga ng pagkakasangla o “adjustable-rate mortgage,” ang tagapagpahiram ay kadalasang tatanggapin ang pinakamataas na interest na singil na maaaring mong bayaran.

Hindi kasama: Kung ang tagapagpahiram ay muling pondohan (refinancing) labas ka sa peligrosong utang.

Sa tinutukoy na pangyayari, ang mga kakailanganin sa “abilidad sa bayaran” (ability to repay) ay maaaring hindi angkop sa isang tagapagpahiram na muling pondohan ka mula sa isang mas peligrosong pagkakasangla (mortgage) sa isang mas matatag na pagkakasangla (mortgage.) Isang halimbawa ng isang peligrosong utang ay maaaring maging interest lang (interest-only) na utang. Ang halimbawa ay maaaring matatag na pagkakasangla (fixed-rate mortgage). Itong hindi pag kakasama ay mas makakadali para sa iyong refinance sa hindi gaano peligroso pautang.

Ang tagapagpahiram ay maaaring mag-alok sa iyo ng isang Kwalipikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage).

Ang tagapagpahiram ay pwedeng mag-akalang mayroong makakamit na abilidad para sa bayaran o “ability-to-repay” na mga kailangan at ka pag ang tagapagpahiram ay gumawa ng isang kwalipikadong pagkakasangla (Qualified Mortgage).

Ang Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgage) ay dapat makamit ang mga kakailanganin.Halimbawa, ang utang ay hindi maaaring magkaroon ng ilang may mga peligrosong paglalathala na magdudulot ng problema sa consumer sa panahon ng panganib sa Pagkakasanglang (Mortgage crisis).

Ang Kwalipikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage) ay hindi maaaring magkaroon ng ilang mga paglalathala sa utang.

Ang Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgage) ay hindi maaaring magkaroon ng mga sumusunod na paglalathala sa utang:

- Ang “interest-only” period, kapag nagbayad ka lang ng interest lang at hindi mo binayaran ang principal
- “Negative Amortization” kapag ang puhunan ng utang ay lumaki ng lampas sa oras, kahit na nagagawa mo pang magbayad

- “Ballon payments,” na kung saan ay mas malaki-kaysa sa karaniwan pagbabayad sa wakas ng termino ng utang-gayunman ang mga ito ay pinahihintulutan sa ilang limitadong kalagayan
- Mga termino sa utang na mas mahaba kaysa sa 30 na taon

Ang mga Kwalipikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages) ay limitasyon kung magkano ang iyong kita na maaaring mapunta patungo sa pagkakautang.

Ang Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgages) ay kadalasanng kakailanganin ang inyong buwanang utang, kabilang ang pagkakasangla (mortgage), at hindi hihigit sa 43 porsiyento ng iyong buwanang kita pre-tax income. Sa ilang mga pagkakataon, ang ilang mga maliit na tagapagpahiram ay maaari ring magpasya nang utang na higit sa 43% ay angkop.

Pansamantala, Ang Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgages) ay maaari ding maging utang na puwedeng bilin ng Fannie Mae o Freddie Mac o iseguro batay sa ilang mga ahensya ng gobyerno, tulad ng Kagawaran ng Agrikultura, kahit na ang katumbas ng utang ay mas mataas kaysa sa 43 porsiyento. Karagdagan, Ang utang na asegurado (insured) o garantisado ng Departamento ng Pabahay at Pagpapaunlad ng lunsod (Department of Housing and Urban Development), kabilang ang Pederal na Administrasyon sa Pabahay (Federal Housing Administration), ay Kwalipikadong Pagkakasangla (qualified mortgages) din sa ilalim ng mga panuntunin na ibinigay nang ahensiya.

Ang mga Pagkakasangla (Mortgages) na may paunang mataas na puntos at kabayaran na hindi Kwalipikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages).

Ang Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgages) ay hindi pinahihintulutan ang tagapagpahiram na singilin ka ng sobrang tahasang puntos at kabayaran. Ang limitasyon ng gastos ay depende sa laki ng mga utang. Ang ikatlong-partido ng singil, katulad ng gastos ng isang ulat sa credito o (credit report), ay karaniwang hindi kasama sa limitasyon. Ang mga Kwalipikadong Pagkakasangla o (Qualified Mortgages) ay mayroon ding limitasyon magbawas ng puntos (Ang porsiyento ng utang na iyong binayaran pangharap ay may balik na bawas interest rate).

Ang ilang Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage) ay maaaring magkaroon ng isang ballon payment.

Habang ang isang utang na may ballon payment kadalasan ay hindi maaaring maging isang Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage), isang maliit na tagapagpahiram ay maaaring gumawa ng isang utang na may ballon payment kapag ang bayad sa kwaliplikadong pagkakasangla (qualified payment) ay nasa ilang mga kalagayan. Maaari ka pa rin pumili para sa isang ballon-payment mortgage kapag ang tagapagpahiram ay nakamit ang mga kakailanganin upang maisaalang-alang ng isang maliit na nagpapautang “small creditor,” at ang iyong pagkakasangla (mortgage) ay nakamit ang iba pang pamantayan.

Ang mga Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages) ay pinoprotektahan din ang tagapagpahiram.

Ang mga tagapagpahiram na gumagawa ng mga Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages) ay makakakuha din ng tiyak na legal na proteksyon kahit na mabigo ang nanghihiram upang bayaran ang utang. Para sa Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages), Ang tagapagpahiram ay makakakuha ng isang “safe harbor” para sa mga pautang na hindi mataas kaysa sa pamantayang interest rates. Ibig sabihin nito ay kapag ang utang ay nakamit ang definition sa Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage definition), ang tagapagpahiram ay dapat ituring ang pagtupad sa panuntunin ng abilidad sa bayaran “ability to repay”. Maaari mo pa rin hamunin ng legal ang iyong tagapagpahiram sa ilalim ng panuntunin na ito kung mapapakita mo na ang utang ay hindi nakamit ang kahulugan ng isang Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgage).

Para sa mga Kwaliplikadong Pagkakasangla (Qualified Mortgages) na mataas ang halaga, na mas mayroong mataas kaysa sa pangkaraniwang interest rates, ang panuntunin ay iba. Para sa mga pautang, ang tagapagpahiram ay kumukuha ng isang “rebuttable presumption” na makakamit nila ang panuntunin sa abilidad sa bayaran “ability-to-repay. Gayunman, maaari mong hamunin ang pag aakala.kailangan mong magpatunay na ang tagapagpahiram ay nagkaroon ng impormasyon kapag kayo ay nagsara na sa pagkakasangla (mortgage) na ipinakita sa iyo, sa katunayan, hindi magkakaroon ng sapat na kita upang bayaran ang iyong pagkakasangla (mortgage) at ang iyong mga utang at panghahawakan pa rin ang iyong iba pang mga gastos ng iyong kabuhayan. Ang panuntunin sa abilidad sa bayaran “ability-to-repay” ay hindi nakaka epekto sa iyong karapatan na hamunin ang tagapagpahiram sa paglabag ng ano man ibang pederal na batas proteksyon ng consumer.

Magkakaroon ka ng wastong idea sa halaga ng bahay.

Maraming mga iba't ibang mga dahilan ang maaaring puntahan sa pag estimate ng halaga para sa isang bahay. Mga dahilan na ito ay ang mga nabenta ng katulad na mga bahay sa lugar, at iba pang impormasyon tungkol sa mga ari-arian at mga kapaligiran na lugar. Halimbawa, ang Estimador (Appraiser) ay maaaring ma-estimate ang mataas na halaga kung ang bahay o bakuran ay mas malaki, o kung ang bahay ay mas maraming banyo o mas bagong kusina kaysa sa ibang mga kamakailan lamang nabentang bahay. Kung ang bahay ay mas maliit, kailangan isaayos, o may kulang sa paglalathala (tulad ng isang pangalawang banyo, halimbawa), ang Estimador (Appraiser) ay maaaring magtalaga ng isang mas mababang halaga. Ang Estimador (Appraiser) din ang mag papasiya sa halaga ng bahay batay sa pagkakaiba sa pagitan ng bahay at sa kamakailan lamang naibentang bahay sa lugar.

Makakatanggap ka ng kopya ng appraisals sa iyong tagapagpahiram.

Mayroon kang kombenyenteng paraan upang suriin ang presyo ng isang estimate at halaga ng bahay-bago kumuha ng pautang. Ang tinutukoy, kung ikaw ay mag-aaplay para sa unang pagkakasangla (mortgage) sa isang bahay, ang iyong tagapagpahiram:

- Kailangang sabihin sa iyo sa loob ng tatlong araw ng matanggap mo ang inyong aplikasyon sa pagkakasangla sa bahay (mortgage loan) na maagap kayong kumuha ng isang kopya ng appraisal
- Kailangang bigyan ka ng isang libreng kopya ng anumang paghahalaga, na maaaring kabilang ang mga karaniwang ginamit na mga ulat tulad ng mga appraisal report, automatied valuation model report o brokers price opinions

- Kailangang magbigay ng mga kopya pagkatapos makumpleto ang mga ulat, o tatlong araw bago magsara ang iyong utang, kung alinman ang mas maaga
- Maaaring hilingin sa iyo na ipaubaya ang huling araw upang anumang mga kopya ay maaaring nakalaan sa pagsara
- Kailangan maibigay ang mga kopya sa iyo, kahit na ang iyong utang ay hindi pa sarado
- Maaaring kailanganin mong magbayad ng mababang presyo para sa pagkuha ng (valuation)

Puwede mong ipatangal o e-waive ang iyong karapatan upang tumingin ng paunang appraisals

Maaaring hilingin sa iyo ng tagapagpahiram na tangalin o “waive” ang iyong karapatan upang makakuha ng isang kopya ng paghahalaga tatlong araw ng trabaho bago magsara. Ang ibig sabihin nito ay sumasang-ayon ka sa tagapagpahiram na hindi ka bibigyan ng isang kopya ng hindi bababa sa tatlong araw na pauna bago ang pagsasara. Kahit ipinaubaya mo ang karapatang ito, ang tagapagpahiram pa rin ang magbibigay sa iyo ng kopya ng anumang mga pagkakahalaga o (valuations) Kung ipinaubaya mo ang karapatang ito at matapos ang iyong utang, ang tagapagpahiram ay maaari mabigyan ka ng kopya bago dalawang araw, bago isang araw , o sa araw ng pagsasara.

Mag-isip mabuti bago ka sumang-ayon na hindi ka kukuha ng isang kopya ng paghahalaga tatlong araw na pauna bago ang pagsasara. Halimbawa, maaari itong matagalan tignan ang lahat na impormasyon sa isang appraisal at magpasya kung ito ay akma sa iyo.

Ang Appraisals ay maaaring makatulong sa iyo na makita ang mga hindi makatwirang pagtatangi ng nagpapahiram (unlawful lending discrimination)

Ang mga nagpapahiram ng pagkakasangla o (mortgage lender) ay tumitingin muna sa halaga ng iyong bahay bago ka nila bigyan ng isang pautang sa bahay. Ang halaga ay dapat na batay sa katangian ng iyong bahay, hindi sa mga sanhi na magresulta sa mga labag sa batas na pagtatangi (discrimination).

Ang Pagtatangi o (Discrimination) sa pagpapahiram ay maaaring mangyari kung saan ang appraisal o estimate ng halaga ng bahay ay batay sa hindi tamang halimbawang dahilan-para sa, kung anong lahi o anong mga relihiyon ng mga kapitbahay. Madalas ang pagsasaalang-alang sa hindi wastong mga kadahilanan sa isang tahanan na pagsusuri ay mahirap makita. Iyon ay isang kadahilanan kung bakit ito ay mahalaga upang suriin ang mga estimates ng halaga ng mga bahay na ibinigay ng iyong tagapagpahiram. Tiyakin na maunawaan ang mga ulat at tignan kung anumang bahagi ng mga ito ay hindi makahulugan sa iyo.

Ang Pederal na batas ay labag sa pagtangi (discrimination) ng pagpapahiram kasama ang Equal Credit Opportunity Act at ang Fair Housing Act. Sa ilalim ng mga batas na ito, Ang tagapagpahiram ng pagkakasangla (mortgage) ay hindi maaaring tumangi o mag (discriminate) laban saiyong dahil sa:

- Lahi
- Kulay
- Bansang pinagmulan
- Kasarian
- Relihiyon
- Kalagayan ng kasal
- Edad (nakalaan kung ikaw ay sapat na gulang upang pumasok ng isang kontrata)
- Resibo ng kita mula sa isang programa ng pang publikong tulong
- Pagsasanay sa magandang pananampalataya ng isang karapatan sa ilalim ng Pagsasagawa ng Consumer Credit Protection Act
- Katayuan ng pamilya (halimbawa, pagkakaroon ng mga anak na wala pang 18 na gulang)
- Handicap o may kapansanan

Ang Tagapagpahiram ay hindi maaaring isaalang-alang ang mga kadahilangang ito kapag nagpapasya sila mag bigay sayo ng pautang.ang mga tagapagpahiram din sa pangkalahatan ay hindi maaaring isaalang-alang ang mga kadahilangang ito kapag inayos na ang iyong termino sa utang. Mayroong mga espesyal na panuntunin sa paghihigpit kapag ang tagapagpahiram ay maaaring isaalang-alang ang edad at resibo ng pampublikong tulong.

Ikaw ay protektado laban sa Salungat na interest o (Conflicts of interest).

Ang mga consumer ay karaniwang kumukuha lamang ng ilang mga pautang sa bahay sa panahon ng kanilang buhay. Bilang resulta, madalas na sila ay umaasa sa mga pinag mulan ng utang o loan originators (tulad ng mga opisyal ng pautang o ahente ng pagkakasangla (mortgage brokers)) upang tulungan silang pumili ng pautang. Ngunit bago ang problemang pananalapi, ang ilang mga pinag mulan ng utang o loan originators ay binabayaran nang higit pa kapag ang mga consumer ay sumang-ayon sa mga pautang na may mas mataas na mga singil o hindi ka sang ayon sa termino. Bilang karagdagan, ang pagsasanay at kwalipikasyon pamantayan para sa pinag mulan ng utang o loan originators ay iba-iba at pang malawakan.

Ngayon, batay sa pederal na batas, ang ilang mga kasanayan sa pagbabayad ay pinag-babawal at ang pinag mulang ng utang o loan originators ay dapat matugunan ang mga kinakailangan.

Ang iyong tagapagpahiram ay hindi ka maaaring singilin sa nakatagong mga bayarin.

Sa nakaraan, minsan ang mga kumpanya binabayaran ang kanilang mga pinag mulang ng utang o loan originators ay mas higit pa para sa pangunahinng mga consumer mortgage na may mas mataas na mga singil o hindi sang ayon sa mga tampok. Maaaring hindi mo maunawaan na ang iyong pinag mulan ng utang sa pagkakasangla sa bahay o (mortgage loan originators) ay nais gawing ang mas maraming pera kung sinang-ayunan mo ang isang mas mataas na singil ng interest o iba pang higit na mas maraming gastos sa terminong pautang.

Hindi na pwedeng gawin ng mga kompanya iyon. Hindi nila maaaring itali ang mga pinagmulan ng utang o loan originator's na bayaran ang interest ng utang mo. Sila rin ay hindi maaaring magbayad ng utang para sa pagkuha mo na gamitin ang kumpanyang may kanaugnayan sa-tulad ng isang kumpanya ng titulo o (title company). Kung magbabayad ka sa isang ahente ng Pagkakasangla (mortgage broker) para tulungan kang makahanap ng isang pagkakasangla sa bahay (mortgage loan), ang ahente ng pagkakasangla o (mortgage broker) kadalasan ay hindi rin binabayaran ng tagapagpahiram para sa utang mo.

Ang empleyado ng iyong tagapagpahiram ay matutugunan ang professional na mga qualification.

Ang pinagmulan ng utang o loan originators ay dapat na kwalipikado upang gumawa ng mga pagkakasangla sa bahay (mortgage loans). Kung sila ay licensyado o nakarehistro sa ilalim ng estado o pederal na batas, ngunit mabigo silang matugunan ang mga kinakailangang ito, ang mga ito ay lumalabag sa panuntunin. Ang mga kawani ng partikular na tagapagpahiram, tulad ng mga bangko o ilang mga hindi pangkalakal, hindi kinakailangan magkaroon ng isang lisensya mula sa isang estado. Itong mga kawang pangkalahatan ay kailangang pumasa sa background at reference checks. Kinakailangan din silang mayroong pagsasanay tungkol sa kung paano para sa wastong paggawa ng mga pautang.

Ang iyong tagapagpahiram ay hindi kinakailangan ng arbitration.

Ang arbitration ay isang paraan upang malutas ang hindi pagkakaunawaan sa labas ng sistema ng hukuman. Sa arbitration, ang isang tao na tinatawag na isang tagahatol ay nakikinig sa bawat panig at nagpapasya kung paano lutasin ang hindi pagkakaunawaan. Ang ilang mga kasangkapan na maaaring gamitin ng isang nagsasakdal sa hukuman ay maaaring hindi magagamit sa arbitration. Bilang karagdagan, katulad sa pagdedemanda sa hukuman, ang iyong kakayahan na mag-apela sa desisyon ng tagahatol ay pinagbabawal.

Kung minsan ang partido ay sumasang-ayon upang mamagitan sa isang hindi pagkakaunawaan matapos na ito ay mangyari na. Ito ay madalas na tinatawag na “post-dispute arbitration” dahil

ang hindi pagkakaunawaan ay unang gaganapin at ang partido ay sasang-ayon na lamang pagkatapos nitong magpasiya. Ikaw at ang iyong tagapagpahiram ay maaaring gamitin ang post dispute arbitration kung pareho kayong sumang-ayon.

“Pre-dispute arbitration” clauses, na kung saan ay madalas na tinatawag na “mandatory arbitration clauses,” pangasiwaan ang iba pang mga paraan sa paligid. Bago mangyari ang anumang di-pagkakasundo, ang clause sa kontrata ng mga partido ay nagpapahayag na malulutas nila ang ilang mga uri ng pagtatalo sa arbitration sa halip na sa korte. Sa pangkalahatan ang tagapagpahiram ay hindi na pinahihintulutan upang ilagay ang mandatory arbitration clauses sa mga kontrata para sa mga pagkakasangla sa bahay (mortgage loan) at sa home equity lines of credit.

Ang iyong tagapagpahiram ay hindi maaaring magdagdag ng halaga ng kaseguraduhan sa pautang o (credit insurance) para sa iyong utang

Ang kaseguraduhan sa pautang o credit insurance ay binabayaran ang lahat o ilan sa iyong mga utang o pagsususpindi ng lahat o ilan sa iyong mga pagbabayad sa utang kung ikaw ay mamatay, maging ikaw ay mabaldado, mawalan ka ng trabaho, o sa iba pang mga tinutukoy na mga pangyayari. Kung ikaw ay nanghiram ng pera sa pamamagitan ng iyong pagkakasangla sa bahay (mortgage loan) na bayaran ang patakaran ng kaseguraduhan sa pautang (credit insurance policy), ang iyong kabuuang halaga ng utang ay tataas at magbabayad ka ng mas maraming interest. Ang tagapagpahiram ay hindi pinahihintulutan isama ang halaga nga kaseguraduhan sa pautang (cost of credit insurance) sa iyong utang.

Maaari ka pa ring bumili ng isang patakaran sa kaseguraduhan sa pautang (credit insurance policy) , o di kaya pwede mong bilhin sa harap, o gawin buwanang pagbayad na hiwalay mula sa iyong bayad sa pagkakasangla (mortgage payment.) Espesyal na panuntunin ay nag aaplay din sa credit unemployment insurance.

Mas higit kang protektado kung ang iyong utang ay nakatataas sa gastos.

Kung ang isang tagapagpahiram ay nag-aalok sa iyo ng isang mataas-na halaga ng pagkakasangla (mortgage) para sa iyong primaryang bahay, kung saan ang annual percentage rate (APR) o mga puntos at bayad sa singil humigit sa ilang pasimulang halaga, matatag na consumer protection ay nag-aaplay. Makakakuha ka ng karagdagang consumer protection kung ito ay isang pagkakasangla (mortgage) para bilhin ng iyong bahay, isang utang para muling pondohan ang pagkakasangla (mortgage) sa iyong bahay, o isang home equity loan o home equity line of credit (HELOC) nararapat isa sa mga sumusunod na descriptions:

- Ang unang pagkakasangla (mortgage) na may (APR) ng higit sa 6.5 percentage puntos na mas mataas kaysa sa prime offer rate, na kung saan ay ang estimate rate ng tao na mayroong magandang credito karaniwang bayad para sa unang pagkakasangla (mortgage)
- Ang utang na mas mababa sa \$50,000 para sa isang pansariling ari-arian tirahan (kasing tulad ng paggawa ng bahay) na hindi rin sigurado sa anumang tunay na ari-arian o (real estate), na may isang APR na may higit 8.5 porsyento puntos na mas mataas kaysa sa average prime offer rate na magkatulad sa pagkakasangla (mortgage)
- Ang pangalawa, mababa, o Junior mortgage na may isang APR na mas mataas pa sa 8.5 Average prime offer rate na magkatulad sa pangalawang pagkakasangla (mortgage)
- Isang utang ng mas mababa sa \$20,000 na may mga puntos at bayad na may kabuuan na 8 porsyento ng iyong utang o \$1000 (alinman ang mas mababa), o isang utang na \$20,000 o higit pa sa mga puntos at bayad na labis sa 5 porsyento ng iyong utang

Halimbawa, bago magsagawa ng isang utang na may mataas na halaga ng pagkakasangla (mortgage), ang iyong tagapagpahiram kailangan:

- Magbigay sa iyo ng impormasyon ng mas maaga na nagpapaliwanag na makakakuha ka ng isang matas na halaga ng pagkakasangla o (high-cost mortgage), at nagpapahayag ng mga termino, mga gastos, at mga bayarin na kasama sa utang
- Kumuha ng katibayan mula sa isang tagapagpayo sa bahay o (housing counselor) na nakatanggap ka ng pagpapayo tungkol sa mga particular na mataas-halaga ng sangla na ang tagapagpahiram ay nag-aalok sa iyo

Haharapin mo ang mas kaunting bayad kahit na ang iyong utang ay mas mataas na halaga.

Ang pederal na batas ay may limitasyon din o ipagbawal ang ilang utang paglalathala sa mataas-halagang ng pagkakasangla (mortgage). Halimbawa, kung mayroon kang isang mataas na halagang ng pagkakasangla (mortgage), Ang tagapagpahiram ay hindi na magdagdag ng maraming mga uri ng mga bayad at singil sa halaga na hiniram mo, mayroong mga pagsasanay na humantong sa mga pagmamalabis sa nakaraan.

Para sa mataas-na halaga ng pagkakasangla (mortgage), ang mga sumusunod na mga bayarin ay hindi pinahihintulutan:

- Mga bayarin para sa lahat o bahagi ng iyong utang (tulad ng kapag ikaw ay nag refinance ng iyong pagkakasangla (mortgage)), karaniwang tinatawag na isang kaparusahan pagbabayad o (prepayment penalty)
- “Ballon payment”—malaking pagbabayad ng utang sa huli na higit pa sa doble sa pirmihang pagbabayad ang halaga-maliban sa mga espesyal na pangyayari
- Huling bayarin ay mas malaki kaysa sa 4 na porsiyento ng iyong pirmihang pagbabayad
- Karamihan sa mga bayarin ang pagkuha ng pahayag na kung magkano ang iyong pagkakautang sa iyong pagkakasangla o mortgage (tinatawag na pahayag sa kabayaran ng pagkakautang o payoff statement)
- Mga bayarin para sa mga kaunting pagbabago ng pautang, halimbawa kung mayroon kang problema na hindi makabayad sa iyon pagkakasangla (mortgage)

Pinagkakautangan o mga ahente (brokers) ay pinagbabawal pagpayuhan ang mga may-aring bahay na muling pondohan sa mataas-na gastos ng pagkakasangla (mortgage) na huwag gumawa ng kanilang pagbabayad sa kanilang utang .

Makikinabang ka sa stricktong pangangailangan para sa appraisals.

Ano pa, para sa ilang mataas-na halaga ng pautang sa bahay o (home loans), na sa kadalasan ang utang na may taunang interest na singil sa 1.5 o higit pang percentage points na mataas kaysa sa average prime offer rate, ang iyong mga proteksyon ay kasama:

- Ang iyong tagapagpahiram ay kailangan gumamit ng isang certified o lisensyadong Estimador o (Appraiser) para sa tunay na halaga ng iyong bahay.
- Ang estimador o (appraiser) ay kailangan makita ang loob ng iyong tahanan.
- Tatlong araw bago ang iyong utang magsara, ang iyong tagapagpahiram ay kailangan ibigay sa iyo ang libreng kopya ng lahat ng Appraisals.

Ikaw ay labis na makakita ng kumpletong impormasyon kung ikaw ay bibili ng isang tinatawag na flipped home.

Kung ikaw ay nag-aplay para sa isang mataas-na halaga ng pagkakasangla (mortgage) na sakop sa mga panuntunin, ang karagdagang appraisal ay kailangan kapag ang bahay mong binibili ay isang "pabaligtad o flip." Ang pabaligtad (flip) ay kapag:

- Bumili ka ng bahay mula sa isang nagbebenta na binili ang bahay na kulang sa anim na buwan ang nakakaraan, at
- Magbayad ka ng tiyak na halaga ng higit pa sa binayaran ng pagbebenta para sa bahay:
 - 10% kung ang nagbebenta ay binili ang bahay sa loob ng nakalipas na 90 araw.
 - 20% kung ang nagbebenta ay binili ang bahay sa loob ng nakalipas na 91 hanggang sa 180 araw.

Kapag bumili ka ng "pabaligtad o flipped" bahay, ang tagapagpahiram ay dapat magbayad sa pangalawang appraisal ng bahay na may kasama rin panloob na inspeksyon ng bahay. Ang Tagapagpahiram ay hindi ka maaaring singilin para sa pangalawang appraisal.

Hindi lahat ng pabaligtad o (flips) ay sakop sa mga kakailanganin nito, gayunpaman. Pagbaligtad sa lunsod (Flips in rural areas), halimbawa, ay hindi kasama.

Maaari mong gamitin ang isang escrow account para hawakan ang pera para sa mga buwis at kaseguradohan o insurance.

Ang escrow account ay humahawak ng pera para sa tagapagpahiram ng pagkaksangla o (mortgage lenders) upang maningil sa bawat buwan kasama ng iyong bayad sa pagkaksangla o (mortgage payment) at gamitin upang bayaran ang iyong mga malaking utang tulad ng mga buwis sa ari-arian at ang homeowners insurance premiums.

Ang escrow account ay maaaring maging kombenyenteng paraan upang mamahala sa iyong mga gastos. Tutulungan kang magtipon ng kaunti sa bawat buwan patungo sa malaking utang na ang iyong tagapagpahiram ang magbabayad para sa iyo kung dumating ang nakatagandang bayaran. Ang pagkakaroon ng escrow account ay tumutulong na masiguro ang may-ari ng bahay ay lalong maunawaan ang pangkalahatang gastusin na panatilihin ang kanilang bahay.

Ang ilang mga tagapagpahiram ay kailangang mangokolekta ng buwanang escrow payment para sa mataas-na presyo ng mga pagkaksangla sa bahay (mortgage loans,) hindi bababa sa unang limang taon na nag umpisa kang magkaroon ng pagkakasangla (mortgage)

Kung ang iyong bahay ay nasa isang asosasyon ng komunidad na bumibili ng homeowners insurance para sa lahat sa pag-aayos, ang tagapagpahiram ay maaaring mag escrow lamang para sa buwis nang ari-arian. Ang mga uri ng mga komunidad na maaring namumuno ng asosasyon na panatilihin ang master homeowners insurance policy para sa lahat ng mga bahay sa komunidad kasama:

- Balakin paunlarin ang isang bagay
- Condominiums
- Iba pang mga “pangkaraniwan interest o common interest” ng komunidad

Hindi kasama: Ang ilang mga pautang ay hindi nangangailangan ng escrow accounts.

Ang pang nangangailangan ng escrow ay hindi lahat angkop sa ilang mga nagpapahiram, lalo na kung ang nagpapahiram ay karaniwan nagpapatakbo sa mga panlalawigan na lugar o mga lugar kung saan ilang mga pautang ay nagawa. Kung ang iyong tagapagpahiram nakatugon sa apat na mga kondisyon, maaaring hindi ito mangolekta ng escrow payments mula sa iyo. Sa pangkalahatan, ang apat na kondisyon ay:

1. Magpahiram ito sa karamihan sa panlalawigan na lugar o mga lugar na kung saan ilang mga pautang ay nagawa.
2. Magkasama sa ano man mga kaanib nito, ito ay ginawa sa higit na 500 pagkakasangla (mortgages) sa isang taon.
3. Ito ay may mga ari-arian mas mababa sa \$2 bilyon.
4. Ito ay kaanib sa pangkalahatan na hindi mapanatili ang escrow accounts para sa anumang mga pagkakasangla sa bahay o (mortgage loans) kasalukuyan nilang serbisyo.

Kung ang iyong tagapagpahiram ay kayang tugunan ang lahat na apat na mga kailangan, subalit plano itong ibenta ang iyong utang sa isa pang kumpanya na hindi rin matugunan ang apat na parehong kakailanganin, ang iyong tagapagpahiram ay kailangang magtatag ng isang escrow account para saiyo kung ang iyong utang ay mataas na preyo ng pagkakasangla o (higher-priced mortgage) na sakop ng mga panuntunin.

Hindi kasama: ilang mga mataas na presyo ng pagkakasangla sa bahay o (higher-priced mortgage loans) ay hindi sakop.

Ang panuntunin para sa mataas na presyo ng pagkakasangla sa bahay o (higher-priced mortgage loans) ay hindi nalalapat sa lahat ng mga utang sa bahay. Ang panuntunin para sa appraisals ay hindi nalalapat kapag ikaw ay nag-aaplay para sa mataas na presyo ng pagkakasangla (higher-priced mortgage) na:

- Ang isang reverse mortgage
- Ang isang kwalipikadong pagkakasangla o (qualified mortgage)
- Secured by manufactured home, sa ilalim ng determinadong kondisyon
- Para sa isang Bangka, trailer o mobile home na hindi manufactured home
- Para sa pagtatayo ng isang bagong bahay

- Isang pansamantala o bridge loan para sa 12 buwan o mas mababa
- Ang streamlined refinance mortgage, sa ilalim ng determinadong kondisyon
- Para sa isang halaga na \$25,000 o mas mababa

Ang panuntunin sa escrows ay hindi nalalapat sa isang mataas na pagkakasangla sa bahay (higher-priced mortgage loans) na:

- Matatag sa pamamagitan ng pagbabahagi sa isang kooperatiba
- Sa pag finance para umipsahan ang pagtatayo ng dwelling
- Ang isang reverse mortgage
- Secured by a second, subordinate o junior lien
- Open-end credit (kasing tulad ng home equity line of credit)
- Isang pansamantala o bridge loan para sa 12 buwan o mas mababa

Saan ka pa pwedeng pumunta para malaman ang mga impormasyon

Ang Impormasyon tungkol sa mga iba pang mga panuntunin ay makukuha sa <http://consumerfinance.gov/regulations>.

Maaari kang makakuha ng higit pang mga katunayan sa pagkakasangla o (mortgage facts) at tulong sa <http://consumerfinance.gov/mortgage>. Mayroon ka na bang pagkakasangla o (mortgage)? Tingnan ang mga librito, *Mayroon ka bang pagkakasangla o (mortgage)? Ano ang maaari mong asahan sa ilalim ng pederal na mga panuntunin, nakalagay sa pahinanang iyon.*

Kung mayroon kang problema sa iyong pagkakasangla o (mortgage), maaari kang magsumite ng isang reklamo sa CFPB:

Online: www.consumerfinance.gov/complaint

Sa pamamagitan ng telepono: (nagbibigay kami ng mga serbisyo higit sa 180 mga wika)

8 umaga. to 8 gabi. ET, Lunes–Biyernes:

(855) 411-CFPB (2372)

Español (855) 411-CFPB (2372)

TTY/TDD (855) 729-CFPB (2372)

Sa pamamagitan ng sulat: Consumer Financial Protection Bureau
P.O. Box 4503
Iowa City, Iowa 52244

Sa pamamagitan ng fax: (855) 237-2392