

消費者金融保護局關於避免法拍的流程的概要說明

針對在房貸危機期間眾多陷入困境的借款人的不愉快的經歷，消費者金融保護局規定了一個新的流程，幫助借款人能使用避免法拍的選項。新的規定旨在為借款人提供一致的和有意義的保護，同時給貸款行業必要的彈性空間。以下是關於主要規則的概要說明。

法拍流程

消費者金融保護局的新貸款規定為借款人提供了重要的、新的聯邦保護，幫助確保他們能夠申請所有他們可用的避免法拍的選項。這些規定將終結貸款危機時的最糟糕的資訊不明朗、消除一些最糟糕的驚人意外。

貸款公司必須聯絡借款人

借款人遲付或不能全額支付貸款達36天前，房貸業務公司必須盡有誠意的努力來以電話或面對面的會談的方式與借款人聯絡。借款人每一次沒有付貸款，貸款公司都必須與借款人聯絡。根據借款人的情形如果有必要的話，貸款公司必須告訴借款人他們可用的修改貸款或其他解決途徑。

在借款人拖欠45天前，房貸業務公司必需寄書面通知給借款人或其代理，敦促借款人聯絡房貸業務公司，並提供負責借款人事項的專人的電話號碼、以及給借款人該房貸業務公司關於其提供的減損選項的例子。借款人還必須收到關於如何尋找房屋諮詢師的資訊。

借款人在遲付45天後收到的任何定期貸款報表必須包括借款人面臨的包括應拖欠而發生的相關費用在內的可能的風險、關於房貸業務公司是否已啟動法拍程序的資訊、借款人可以用來找到一個由住房建設和開發部 (HUD) 認可的房屋諮詢機構的電話號碼和網站、以及有關任何借款人業已同意的減損方案的資訊等等。

對法拍的限制

直到借款人遲付超過120天、房貸業務公司不得發出第一次拖欠貸款通告或申請法拍。這個新規定中的120天的期限旨在給借款人時間來瞭解解決問題的方案並提出貸款協助的申請。另外，如果借款人已經提出完整的房貸求助申請 -- 通常稱為“減損申請” -- 房貸業務公司不能在評估借款人是否符合減損方案的資格時開始法拍程序。當然，如果借款人在減損方案下不付付款，減損方案可能無法阻止法拍。

房貸公司員工及資訊方面的要求

消費者金融保護局的這些新的貸款規定旨在確保屋主不必再擔心與不能獲取有關借款人的貸款的重要資訊的房貸業務公司打交道。

消費者金融保護局的這些規定要求房貸業務公司指派專人幫助拖欠貸款的借款人、並確保這些員工給予減損選項方面的準確的資訊、正確地說明借款人申請解決方案需要做什麼、告訴借款人減損申請的狀態、以及能快速找到借款人與減損申請相關的提交的書面資訊等等。

房貸業務公司還必須能告訴屋主在何種情況下房貸業務公司能開始啟動法拍的工作。這個資訊非常重要，能幫助屋主及時提交避免法拍的求助申請、來根據新的規定保有自己的權利。

陷入困境的借款人的時間表

在解決拖欠的貸款的問題時如要最大程度的取得幫助、時機是非常重要的。根據消費者金融保護局的新規定，借款人愈早尋求幫助、得到的保護就愈多。

借款人如果在第一次未付清月付的120天以內提交完整的房貸求助申請，能得到的幫助就最多，因為房貸公司在這120天內不能開始法拍的流程。

如果房貸業務公司在預定的拍賣日期前45天或更久以前收到完整的減損選項申請，房貸業務公司必須以書面的形式認可收到了申請，並判斷申請是否完整。如果申請不完整，房貸業務公司必須告知借款人還需要提供什麼進一步的資訊或文件。（如果房貸業務公司在拍賣日期前45天以內收到申請，則借款人無權得到告訴他們申請已收到的書面通知。）

如果房貸業務公司在預定的拍賣日期前90天或更久以前收到完整的申請，房貸業務公司必須給借款人至少14天來接受或拒絕一個減損選項的提議。另外，房貸業務公司如果在預定的拍賣日期前90天或更久以前收到完整的申請，則借款人可以對任何修改貸款的申請的否決決定提出上訴。借款人有14天的時間提起上訴。

房貸業務公司如在預定的法拍日期前37天前或以上收到完整的申請，房貸業務公司必須對借款人可用的減損選項加以評估。房貸業務公司必須給借款人書面通知公司對申請的決定，雖然信的內容取決於房貸業務公司是否認為借款人符合資格使用解決方案。

房貸業務公司必須向借款人解釋公司的決定

如果借款人及早提出完整的求助申請，貸款公司必需為借款人評估所有他們可能符合資格的避免法拍的選項。房貸業務公司、貸款公司及投資人不必提供特定的減損選項。

房貸業務公司拒絕借款人的修改貸款的申請時必須給出為何拒絕的具體理由。例如，如果借款人要求修改貸款的申請是因為投資人的某項要求而被拒，房貸公司必須對這項要求進行說明。

以前曾尋求幫助的借款人可以根據新的規定再次申請減損

只要借款人在預定的法拍日期前37天以上提交完整的申請，即使他們以前曾申請減損並且被拒，借款人有權根據新的規定接受減損評估。

消費者金融保護局接受有關房貸的投訴

消費者金融保護局接受有關房貸的投訴，所以如果您遇到問題，您可以向消費者金融保護局提出投訴。我們會把

您的投訴轉交給有關的公司，並幫您從他們那裡取得答復。消費者可以打電話到 **(855) 411-CFPB (2372)** 或通過 consumerfinance.gov/complaint 網頁填寫投訴表來提出投訴。消費者金融保護局還將開展執法和監督活動來確保貸款公司遵守新的規定。