Pag-iwas sa pagreremata upang mag-iwas ng

cfpb Consumer Financial Protection Bureau

Kabuuran ng pamamamaraan ng CFPB upang umiwas sa pagreremata ("foreclosure").

Bilang tugon sa masamang karanasan ng maraming nangungutang na"distressed" ng krisis sa mga mortgage, ang CFPB ay itinatag ang mga bagong pamamaraan upang mabigyan ang mga nangungutang sa panahon ng krisis upang maiwasan ang pagreremata. Ang mga bagong batas ay dinisenyo upang magbigay ng proteksyon na hindi pabagu-bago at makahulugang para sa mga nangungutang, at upang bigyan ang kumpanya ng kinailangang kakayahang umangkop. Ang mga probisyon na importante ay hina-higlight ng sumusunod na kabuuran.

Proseso ng pagreremata

Ang mga bagong batas ng CFPB ay magbibigay ng mga importanteng proteksyon pederal sa mga nangungutang upang masigurado na magagawa nilang i-aplay ang lahat ng mga opsyon sa pag-iwas sa pagreremata na mapapakinabangan nila. Winawakasan ng mga batas ang napakasamang pagtrato at tinatanggal ang ilang masasamang sorpresa sa krisis sa mortgage.

Ang mga servicer ay kinakailangang kumontak sa mga nangungutang

Pagkalipas ng 36 na araw matapos hindi makapagbayad ang may-ari ng bahay o hindi makabayad sa buong halaga, kailangang gumawa ng pagsisikap na may mabuting dahilan ang servicer upang magkaroon ng kontak sa pamamagitan ng telepono o personal na pakiikipagkita. Ang mga servicer ay dapat lumapit sa mga nangungutang sa bawat beses na nahuli sila sa mga bayad. Kung hinihingi sa sitwasyon ng nangungutang, kailangang sabihin ng servicer sa kanya ang tungkol sa pagpapabago ng utang o mga opsyon sa workout na mapapakinabangan ng nangungutang.

Bago mahuli ng 45 na araw sa pagbabayad, ang servicer ay dapat magsulat sa nangungutang o sa ahente ng nangungutang na humihikayat na kontakin ng nangungutang ang servicer, nagbibigay ng numero ng telepono na itinalaga ng tauhan sa nangungutang, at nagbibigay sa nangungutang ng mga halimbawa ng loss mitigation options na iniaalok ng servicer. Ang nangungutang ay dapat din tumanggap ng mga impormasyon tungkol sa isang aprobado ng HUD na ekspertong tagapagpayo sa bahay.

Ang anumang pana-nahong mga pahayag o statement sa mortgage na matanggap ng nangungutang pagkatapos na siya ay nahuli ng 45 araw ay kailangang kabibilangan. kasama ng iba, ng impormasyon sa posibleng mga panganib na mahaharap ng nangungutang kablang ang mga bayad na nauugnay sa pagiging delingkwente, impormasyon kung nagpapasimula ang servicer ng proseso ng pagreremata; ang numero ng telepono at website kung saan makakahanap ang nangungutang ng aprobado ng HU na ahensyang ekspertong tagapagpayo sa bahay; at impormasyon tungkol sa mga programa para sa pagtigil ng pagkawala kung saan pumayag na ang nangungutang sa mga ito.

Mga Paghihigpit sa Pagreremata

Ang mortgage servicer ay hindi maaaring gumawa ng paunang abiso o magsampa para sa pagreremata

hanggang delinkwente ang nangungutang na mas mahigit ng 120 na araw. Itong panahon na 120 na araw ay dapat bigyan ang mga nangungutang ng pagkakataon upang malaman ang mga opsyon nila at magkumpleto ng aplikasyon para sa tulong sa kanilang mortgage o "loss mitigation application". Bukod dito, kung ang nangungutang ay nagsumite ng kumpletong aplikasyon, iyong mortgage servicer nila ay hindi pwedeng magsimula ng proseso ng pagreremata habang tinatasa ng nangungutang para sa isang plano para sa pagtigil ng pagkawala. Ngunit, ang plano sa pagtigil ng pagkwala ay maaaring hindi makapipigil sa pagreremata kung huminto sa p gbabayad ang nangungutang sa ilalim ng plano.

Mga empleyado ng servicer at mga kinakailangan na impormasyon

Ang mga bagong batas ng CFPB ay inuukol sa mga may-ari ng bahay upang siguraduhin na hindi na nila kailangan mag-alala na ang servicer nila ay hindi makagamit ng importanteng impormasyon tungkol sa kanilang mortgage.

Kinakailangan ng mga batas ng CFPB na magtalaga ang mga servicer ng empleyado para bawat isang nangungutang na delinkwente. Itong mga empleyado ay dapat ding magbigay ng tamang impormasyon tungkol sa mga opsyon ng "loss mitigation", ipaliwanag nang tama kung ano ang kailangang gawin ng nangungutang upang mag-aplay para sa mga workout na opsyon, sabihin sa nangungutang ang kalagayan ng aplikasyon para sa "loss mitigation", at magagawang mabilis na mahanap ang nakasulat na impormasyon na isnumite ng nangungutang kaugnay ng aplikasyon sa "loss mitigation".

Dapat rin sabihin ng mga servicer sa mga may-ari ng bahay ang mga pangyayari kung ang servicer ay maaaring isangguni ang nangungutang para sa pagreremata. Itong impormasyon ay importante upang tulungin ang mga may-ari ng bahay magsumite ng aplikasyon para sa tulong upang maiwasan ang pagreremata sa hustong panahon upang mapanatili ang kanilang mga karapatan sa ilalim ng mga bagong batas.

Iskedyul para sa mga namimighating (o "distressed") nangungutang

Ang tiyempo ay napakaimportante sa pagkuha ng pinakamaraming tulong sa paglutas ng isang utang na delinkwente. Mas maraming mga proteksyon ang nararapat sa mga nangungutang sa ilalim ng mga bagong batas ng CFPB kung maaga silang humingi ng tulong.

Ang mga nangungutang ay mayroong pinakamaraming proteksyon kung magsusumite sila ng aplikasyon para sa tulong sa mortgage sa loob ng 120 na araw ng unang na huli na bayad. Ang servicer ay hindi pwede magsimula ng proseso ng pagreremata sa loob ng 120 na araw na iyon.

Kung ang isang servicer ay tatanggap ng isang kumpletong aplikasyon para sa mga opsyon ng "loss mitigation" sa panahon ng 45 na araw o mahigit bago maiskedyul ang pagbebenta ng isang narematang tahanan, ang servicer ay dapat sulatan ang nangungutang na natanggap ang aplikasyon nila at tiyakin kung ang aplikasyon ay kumpleto na. Kung ang aplikasyon ay hindi kumpleto, ang servicer ay dapat ipaalam sa nangungutang kung ano pang karagdagang impormasyon at mga dokumento ay kinakailangan. (Kung ang isang servicer ay tatanggap ng aplikasyon na hindi umabot sa 45 na araw bago ang pagbebenta ng isang narematang tahanan, ang nangungutang ay walang karapatan na matanggap ang abiso na ang kanilang aplikasyon ay natanggap.)

Kung ang isang servicer ay tatanggap ng kumpletong aplikasyon sa panahon ng 90 na araw o mahigit bago maiskedyul ang pagbebenta ng isang narematang tahanan, ang mortgage servicer ay dapat bigyan ang sa nangungutang nang hindi bababa sa 14 na araw upang tanggapin o tanggihan ang alok ng isang opsyon para sa pagtigil ng pagkawala. Bukod dito, kung ang servicer ay tatanggap ng kumpletong aplikasyon sa 90 araw o higit pa bago maiskedyul ang pagbebenta ng isang narematang tahanan, iyong nangungutang ay maaaring mag-apela sa pagtanggi para sa anumang aplikasyon para sa pagbabago. Ang nanghihiram ay mayroong 14 na araw upang maghain ng apela.

Ang isang kumpletong aplikasyon na matanggap ng servicer sa panahon ng 37 na araw o mahigit

bago maiskedyul ang pagbebenta ng isang narematang tahanan, ay tatasahin upang magbigay sa nangungutang ng mga opsyon para sa pagtigil ng pagkawala. Ang servicer ay dapat bigyan ang nangungutang ng nakasulat na abiso ng desisyon, kahit na ang nilalaman ng sulat ay magdedepende kung pinasyahan ng servicer na ang nangungutang ay kwalipikado para sa opsyon ng workout.

Ang mga servicer ay kailangan ipaliwanag ang kanilang desisyon sa nangungutang

Kung ang nangungutang ay maagang nagsumite ng kompletong aplikasyon, ang mga servicer ay kailangan tasahin ang nangungutang para sa lahat ng mga opsyon para maiwasan ang pagreremata. Ang mga mortgage servicer, mga nagpapa-utang, at mga mamumuhunan ay hindi kailangan upang mag-alok ng anumang partikular na opsyon para sa pagtigil ng pagkawala.

Kapag tinanggihan ng servicer ang isang nangungutang para sa isang pagbabago ng utang, kailangan nilang magbigay na mga dahilan para sa pagtanggi. Isang halimbawa, kung ang isang nangungutang ay tinanggihan ng kaunting opsyon para sa isang pagbabago na lilikha dahil sa isang kinakailangan ng mamumuhunan, ang mortgage servicer ay dapat ipaliwanag sa nangungutang iyong kinakailangan nila.

Sa ilalim ng mga bagong batas, ang mga nangungutang na humingi ng tulong ay pwedeng mag-aplay muli para sa mga opsyon para sa pagtigil ng pagkawala

Sa ilalim ng mga bagong batas, ang mga nangungutang ay mayroon karapatan sa pagsusuri ng pagtigil ng pagkawala, kahit na iyong aplikasyon nila ay natanggihan bago naging epekto ang mga bagong batas, basta ihahain nila ang kanilang kumpletong aplikasyon nang higit sa 37 araw bago ang naiskedyul na pagbebenta ng narematang tahanan. 37 na araw o mahigit bago maiskedyul ang pagbebenta ng isang narematang tahanan.

Ang CFPB ay tumatanggap ng reklamo ng mga konsumer tungkol sa mga mortgage

Ang CFPB ay tumatanggap ng mga reklamo tungkol sa mga mortgage, kaya kung mayroon kang problema, maaari kang magsumite ng reklamo sa CFPB. Ipapadala ng CFPB ang iyong reklamo sa kumpanya at ipapaalam sa iyo ang naging sagot nito. Ang mga mamimili ay maaarong magsumite ng reklamo sa pamamagitan ng pagtawag sa **(855) 411-2372 (CFPB)** o kaya'y sa pagkumpleto ng form sa o kaya'y bumisita sa website **consumerfinance.gov/complaint**. Ang CFPB ay magsasagawa ng mga pampapatupad at pampangasiwaang mga aktibidad upang matiyak na ang mga servicer ay sumusunod sa mga bagong batas.