



Stan Connecticut
Prokurator generalny William Tong

Podstawowe wskazówki

Oszustwa związane z pomocą w renegotjacji kredytu hipotecznego

Oszustwo

Te oszustwa zaczynają się zwykle od oferty, która wydaje się zbyt dobra, aby była prawdziwa. W zamian za odgórną opłatę oszust może zaproponować negocjowanie z kredytodawcą zmniejszenia wysokości spłat hipoteki do znośnego poziomu lub przeprowadzenie „audytu” hipoteki dla upewnienia się, czy kredytodawca postępuje zgodnie z prawem. Inni oszuści proponują układ polegający na wynajmie nieruchomości z możliwością zakupu (rent-to-buy); wystarczy, że przekażesz im tytuł własności do domu, a będziesz mógł na razie pozostać w swoim domu jako wynajmujący, a później odkupić go. Zwykle oszuści mówią, że takie przekazanie im tytułu własności umożliwi im uzyskanie kredytu na korzystniejszych warunkach w celu spłaty istniejącego kredytu, który nadmiernie obciąża właściciela. Wszystkie takie scenariusze kończą się w rezultacie gorszą sytuacją finansową właściciela, a często też utratą domu.

Zasada jest prosta: nigdy nie wolno płacić ani przekazywać niczego z góry, kiedy firma lub osoba proponuje „naprawienie hipoteki”.

Poznaj przepisy

- Zmuszanie cię do zapłacenia czegokolwiek z góry jest naruszeniem prawa. Przepisy federalne zabraniają firmom pomagającym w renegotjacji kredytu hipotecznego pobierania opłat do czasu, kiedy właściciel nieruchomości faktycznie uzyska od kredytodawcy ofertę przejścia na korzystniejsze warunki i przyjmie ją. Ta reguła znana jest jako Mortgage Assistance Relief Services, albo MARS (Reguła Usług Pomocy Hipotecznej). Biuro Ochrony Finansowej Konsumenta (Consumer Financial Protection Bureau), Federalna Komisja Handlu (Federal Trade Commission) i stanowy prokurator generalny mają prawo do egzekwowania reguły MARS.
- Poznaj swoje prawa:
 - W żadnym wypadku nie należy przekazywać żadnych pieniędzy do czasu, kiedy (1) otrzymasz od kredytodawcy ofertę modyfikacji kredytu lub innej postaci ulgi **ORAZ** (2) przyjmiesz ofertę kredytodawcy.
 - Firmy pomagające w renegotjacji kredytów hipotecznych muszą ujawnić łączną opłatę pobieraną za swoje usługi przed rozpoczęciem pracy nad twoim kredytem hipotecznym.
 - Takie firmy muszą przekazać ci dokumentację zmian kredytu, na które zgodził się kredytodawca.
 - Muszą też ujawnić fakt, że nie są powiązane z władzami.
 - W żadnym wypadku firma taka nie może zabronić ci komunikowania się z kredytodawcą. Takie żądanie ze strony firmy pomagającej w renegotjacji kredytu hipotecznego jest nielegalne.
- Reguła federalna MARS zezwala adwokatom na negocjowanie modyfikacji kredytu hipotecznego lub innej postaci ulgi kredytu hipotecznego. Zgodnie z tą regułą adwokat może wymagać odgórnej zaliczki, ALE TYLKO WÓWCZAS, JEŻELI:
 - Posiada aktualne prawo wykonywania zawodu adwokata w twoim stanie;
 - Takie usługi są częścią jego praktyki adwokackiej;
 - Przestrzega on wszystkich wymogów etycznych, stanowych i federalnych, i
 - Przekazane pieniądze umieszcza na koncie powierniczym klientów (client trust account) i pobiera dopiero po wykonaniu pracy. Wymagane jest, aby adwokat informował cię o każdej wypłacie z tego konta.



Stan Connecticut
Prokurator generalny William Tong

Oszustwa związane z pomocą w renegotjacji kredytu hipotecznego

Podstawowe wskazówki

Poznaj przepisy

- Przed zatrudnieniem negocjatora zadłużenia sprawdź, czy posiada on odpowiednią licencję. W stanie Connecticut negocjatorzy zadłużenia muszą posiadać licencję stanowego Wydziału Bankowości (Department of Banking). Negocjatorzy długów muszą ponadto przestrzegać innych przepisów stanowych uchwalonych z myślą o ochronie konsumentów.
- Poznaj swoje prawa:
 - Licencjonowani negocjatorzy długu muszą przedstawić kontrakt zawierający pełną, szczegółową listę oferowanych przez nich usług, koszty takich usług i rezultaty, które mają osiągnąć.
 - Kontrakt musi zawierać oświadczenie, że osoba oferująca usługi negocjacji długów dokonała przeglądu długu danego konsumenta i indywidualnej oceny prawdopodobieństwa, że proponowane usługi zmniejszą dług lub obsługę długu, a w odpowiednich przypadkach zapobiegną przejęciu domu przez bank.
 - Konsumenti mają prawo anulowania lub wycofania kontraktu negocjatora długu w ciągu trzech dni roboczych od podpisania takiego kontraktu.
 - Ponadto prawo stanu Connecticut zabrania negocjatorom długu pobierania opłat z góry.

Źródła

- **Biuro Ochrony Finansowej Konsumenta (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)** chroni konsumentów egzekwując federalne przepisy finansowe chroniące konsumentów. Można złożyć skargę do CFPB na stronie www.consumerfinance.gov lub pod numerem 1-855-411-2372
- **Federalna Komisja Handlu (Federal Trade Commission, FTC)** działa na rzecz konsumentów w celu zapobiegania oszukańczym, mylącym i nieuczciwym praktykom biznesowym. Można zgłosić do tej organizacji oszustwo związane z długiem hipotecznym na stronie www.ftc.gov lub pod numerem 1-877-382-4357.
- **Departament Bankowości stanu Connecticut (Connecticut Department of Banking)** obsługuje bezpłatną gorącą linię w sprawie przejmowania domów przez banki; telefon 1-877-472-8313. Mieszkańcy Connecticut, którzy spóźniają się ze spłatą długu hipotecznego i którym zagraża przejęcie domu przez bank, mogą zadzwonić pod ten numer, aby uzyskać porady i wskazówki w zakresie kredytu hipotecznego i statusu przejmowania ich domu przez bank. Gorąca linia zapewnia również informacje na temat licencjonowanych, cieszących się dobrą opinią doradców w sprawie kredytów hipotecznych i innych programów, które mogą okazać się pomocne. Więcej informacji można znaleźć na stronie www.ct.gov/dob.

Departament Bankowości stanu Connecticut ponadto [oferuje listę licencjonowanych negocjatorów zadłużenia w całym stanie, jak również dodatkowe informacje na temat negocjatorów zadłużenia](#). Aby złożyć skargę do Departamentu Bankowości na temat negocjatora zadłużenia, należy odwiedzić witrynę www.ct.gov/dob lub zadzwonić pod numer 1-800-

[831-7225](#).

- Można również zgłosić skargę do Urzędu Prokuratora Generalnego (Office of the Attorney General); w tym celu należy wypełnić formularz skargi na stronie www.ct.gov/ag lub wysłać email do attorney.general@ct.gov. Kolejnym źródłem informacji jest Jednostka Pomocy Konsumentom przy Urzędzie Prokuratora Generalnego (Office of the Attorney General Consumer Assistance Unit), telefon 860-808-5420.

Ostatnia aktualizacja: 20 grudnia 2021 r.