



Podstawowe wskazówki

Oszustwo związane z kredytem hipotecznym: Wymierzone przeciwko hiszpańskojęzycznym właścicielom nieruchomości

Oszustwo

- **Podstawowe informacje** Oszuści na skalę całego kraju działali z Republiki Dominikany, choć udawali, że są w Chicago. Dzwonili do hiszpańskojęzycznych właścicieli nieruchomości zagrożonych przejęciem przez banki w USA. Rozmówca oferował znaczne obniżenie spłat hipoteki w zamian za dużą sumę z góry. Grupa zebrała w ten sposób ponad 2 miliony dolarów, nie zapewniając żadnych usług większości klientów. Federalna Komisja Handlu (Federal Trade Commission, FTC) z powodzeniem wystąpiła do sądu federalnego o powstrzymanie tego oszustwa i wciąż prowadzi dochodzenie.
- **Taktyka oszustów:** Oszuści dzwonili do hiszpańskojęzycznych właścicieli nieruchomości spóźnionych ze spłatami hipoteki lub stojących wobec przejęcia domu przez bank. Rozmówca współczuł właścicielowi domu ciężkiej sytuacji, mówił o trudnej sytuacji gospodarczej i twierdził, że może zaoferować informacje na temat rządowych programów pomocy w spłacie hipoteki. Kiedy dzwoniący zdobył zaufanie rozmówcy, proponował mu modyfikację hipoteki w ciągu 30 do 90 w zamian za jednorazową opłatę w wysokości od 995 do 1500 dolarów.
- **Co stało się z właścicielami nieruchomości?** Większość ofiar tego oszustwa nigdy nie doczekało się obiecanej modyfikacji kredytu hipotecznego. Właściele domów, którzy zapisali się na tę usługę, otrzymali pocztą dokumenty wymagające podania ogromnej ilości informacji osobistych i finansowych. Po wpłaceniu żądanej sumy i wypełnieniu dokumentów, większość właścicieli domów już nigdy nie zdołała skontaktować się z tą firmą. Niektórym spośród nielicznych właścicieli domów, którzy podjęli wysiłki odnalezienia tej firmy, udało się dodzwonić do jej przedstawiciela. Słyszeli wówczas, że proces modyfikacji jest w toku, ale będzie konieczne zapłacenie kolejnych kilku tysięcy dolarów. Nielicznym, którzy uzyskali obiecaną usługę, zaoferowano taką modyfikację kredytu, którą mogli uzyskać bezpłatnie i bez niczyjej pomocy.

Poznaj przepisy

- Zmuszanie cię do zapłacenia czegokolwiek z góry jest naruszeniem prawa. Przepisy federalne zabraniają firmom pomocy renegotjowaniu hipoteki pobierania opłat do czasu, kiedy właściciel domu faktycznie uzyska ofertę ulgi od kredytodawcy i przyjmie ją. Ta reguła znana jest jako Reguła Usług Pomocy Hipotecznej (Mortgage Assistance Relief Services, MARS). 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 którą 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 pomocy w renegotjacji kredytu hipotecznego jest nielegalne.
- Reguła federalna MARS zezwala adwokatom na negocjowanie modyfikacji kredytu 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.

→ *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 zapobiegają przejęciu domu przez bank.
 - Konsumenty 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.

→ *Zgłoś skargę*

- **Biuro Ochrony Finansowej Konsumenta (Consumer Financial Protection Bureau, CFPB)** chroni konsumentów egzekwując federalne przepisy finansowe chroniące konsumentów. Można złożyć skargę do CFPB [pod adresem www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov) 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 i którym zagraża przejęcie domu przez bank, mogą zadzwonić pod ten numer i 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 [zadzwoić pod numer 1-800-831-7225](tel:1-800-831-7225).
- Można również zgłosić skargę do Urzędu Prokuratora Generalnego (Office of the Attorney General); w tym celu należy wypełnić formularz skargi pod adresem 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.