



Mga Proteksyon sa Patas na  
Pagpapahiram:

# Diskriminasyon sa Appraisal

Fair Housing Advocates of Northern California

# MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM SA PROSESO

## PATAS NA PAGPAPAHIRAM

Iningatan ng mga batas sa patas na pagpapabahay ang mga tao mula sa diskriminasyon kapag nangungupahan o bumibili ng bahay, kumukuha ng mortgage o lumalahok sa iba pang mga gawaing may kinalaman sa pagpapabahay. Tinitiyak ng patas na pagpapahiram ang parehong mga oportunidad para sa lahat. Pinagbabawalan ng Fair Housing Act (FHA) ang mga propesyonal sa real estate, ang mga nagpapahiram at mga appraiser na isaalang-alang ang iyong lahi, kulay, pinagmulang bayan, relihiyon, seks/kasarian, estadong pampamilya o kapansanan sa transaksyong real estate.

## DISKRIMINASYON SA APPRAISAL

Pinagbabawal ng mga batas sa patas na pagbabahay ang diskriminasyon sa proseso ng appraisal base sa lahi, pinagmulang bayan at iba pang mga iniingatang grupo. Kadalasang nangyayari ang diskriminasyon sa appraisal ng bahay kapag ang bahay ay pinahalagahan nang maliit dahil sa lahi, etnisidad, relihiyon o estado sa iba pang iniingatang grupo ng may-ari. Ang ganitong uri ng diskriminasyon ay mas mukhang mangyayari sa mga komunidad ng Itim at Latinx kaysa mga lugar ng puti.

## Ang Agwat sa Pagmamay-ari ng Bahay

May malalaking mga kaibahan sa pagitan ng kayamanan ng Itim at puti at mga rate ng pagmamay-ari ng bahay. Ang mga kaibahang ito ay dahil sa isang banda sa redlining, baliktad na redlining, ang krisis sa pagremata noong 2008 at ang mga kaibahang may kinalaman sa Covid-19. Ang agwat sa mga rate ng pagmamay-ari ng bahay sa pagitan ng mga pamilyang Itim at puti sa U.S. ay mas malaki ngayon kaysa noong ipinasa ang Fair Housing Act (FHA) noong 1968. Kahit may mga dagdag sa mga rate ng pagmamay-ari ng bahay ng Itim sa nakaraang 3 dekada matapos ang FHA, ang mga dagdag na iyon ay nabura kasunod ng pagbagsak ng ekonomiya noong 2008. Mas matinding tinamaan ang mga komunidad ng Itim at mas mabagal ang pagbangon dahil sa nagaganap na diskriminasyon at kawalan ng pagkakapantay-pantay. Dahil sa paghihiwalay at makasaysayang redlining, kadalasang pinahalagahan nang mas mababa ang mga lugar ng Itim at Latinx kaysa sa mga maikukumparang ari-arian nasa mga komunidad ng puti. Ang pananaliksik ni Andre Perry sa Brookings Institute ay nagpapakitang ang mga lugar ng Itim ay mas mababang pinahalagahan nang 23% na may tinatayang \$156 bilyong nawala sa equity sa mga komunidad ng Itim.

## Pagkiling sa Appraisal

Mag-isang nagtatrabaho ang isang appraiser at dapat maging patas na propesyonal sa isang transaksyong mortgage. Tungkulin ng appraiser na obserbahan ang ari-arian, suriin ang datos at iulat ang kanyang mga nalaman sa kumpanyang nagpapahiram upang tukuyin ang patas na halaga sa merkado ng ari-arian. Gayunpaman, ang proseso ng appraisal ay hindi patas, may malaking puwang para sa desisyong may pagkiling ng appraiser kabilang na ang paraan ng pagpili ng mga maikukumparang ari-arian at pagbabago sa halaga bilang batayan ng pagsusuri. Ayon sa isang pag-aaral sa demograpiko ng Appraisal Institute noong 2019, ang propesyon ay halos 80% lalaki at 85% puti. Kaya mas malaki ang posibilidad ng mga pagkiling na hindi nalalaman at nalalaman.

## Fair Housing Advocates of Northern California

Tel: (415) 457-5025  
TDD: (800) 735-2922



1314 Lincoln Avenue, Suite A  
San Rafael, CA 94901



[www.fairhousingnorcal.org](http://www.fairhousingnorcal.org)  
[fhanc@fairhousingnorcal.org](mailto:fhanc@fairhousingnorcal.org)

Mapupuntahan ng wheelchair  
Nagsasalita ng Espanyol

## Ang Misyon Namin

Para siguruhin ang pantay na oportunidad sa pagpapabahay at turuan ang komunidad ng halaga ng pagkakaiba sa ating mga lugar.

Pansinin: Ang babasahing ito ay base sa gawang suportado ng Department of Housing and Urban Development (HUD) sa ilalim ng FHIP grant # FEOI210037. Anumang opinyon, puna, at mga konklusyon at rekomendasyong ipinahayag sa babasahing ito ay sa (mga) may akda at hindi talagang pinakikita ang

# MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM SA PROSESO

## Ang Proseso ng Appraisal

Para sa karaniwang transaksyon sa pagbili ng bahay, kadalasang hinihiling ng nagpapahiram ang appraisal para tumulong sa desisyon nitong magbigay ng pondo para sa isang mortgage. Ang mga “kliyente” para sa mga appraisal ng nagpapahiram ay talagang ang mga nagpapahiram, hindi ang mga nanghihiram, kahit na naaapektuhan ng mga pagpapahalaga nila ang mga nanghihiram, bumibili at nagbebenta. Sa California, ineenganyo ng mga nagpapahiram ang mga appraiser na lumahok sa mga appraisal assignment sa pamamagitan ng mga kumpanyang namamahala ng appraisal o appraisal management companies (AMCs) para sa parehong mga pagbili ng bahay at muling pagpapautang sa bahay.

## Mga Karapatan ng Nanghihiram

Kahit na ang nagpapahiram ang teknikal na may-ari ng appraisal, may mga tiyak na karapatan pa rin ang bumibili ng bahay. Kapag may problema ang nanghihiram sa pagpapahalaga ng appraisal, maaaring humiling ang nanghihiram ng Reconsideration of Value (ROV) na ipinapasa sa nagpapahiram. Subalit ang ROV ay hindi isang pormal na legal na proseso at ang impormasyong ipinasa kasama ang kahilingan ay karaniwang ipinadadala sa appraiser para muling isaalang-alang. Kadalasang nauuwi sa maliit o walang pagbabago ang proseso at kadalasang nararamdaman ng mga nanghihiram na maliit lang ang nalutas kaya ang prosesong ito ay hindi ang pinakamagandang paraan para sa reklamong diskriminasyon.

## Mga Hakbang Para Pigilan ang Diskriminasyon sa Appraisal

- Tiyaking alam ng appraiser mo ang lugar. Kung may alalahanin ka, makipag-ugnayan sa nagpapahiram sa iyo.
- Siguruhing magbigay ka sa appraiser ng listahan ng mahahalagang pagpapabuti ng bahay.
- Siguruhing may kopya ka ng ulat ng appraisal at aralin mo iyong mabuti.
- Tingnan ang bahagi sa ulat na nagsasaad ng mga maikukumparang ari-arian upang siguruhing ang mga nakalistang ari-arian ay katulad ng iyo, malapit sa lokasyon ng ari-arian mo, at naibenta kamakailan lang o na mukhang patas ang mga pagbabago sa mga pagkakaiba.

## Paano Tutulan ang Mababang Appraisal

- Makipag-ugnayan sa Fair Housing Advocates of Northern California.
- Humiling ng Reconsideration of Value (ROV) mula sa nagpapahiram sa iyo at ipaalam sa kanya kung sa tingin mo ay dulot ng diskriminasyon ang mababang pagpapahalaga.
- Kumuha ng pangalawang appraisal.
- Maghain ng reklamo sa State Appraiser Licensing Board (ngunit ang Board ay nagdidisiplina lamang ng mga appraiser at AMC pero hindi sila “nagtatama” ng mga halaga o nagbibigay ng kompensasyon).
- Magdemanda para sa damages. (Ang pinakakaraniwang legal na paghahabol laban sa mga appraiser ay para sa kapabayaang propesyonal.) Para sa kasong diskriminasyon, kumuha ng abogado dalubhasa sa mga usapin ng patas na pagpapabahay at nakakaintindi ng proseso ng appraisal.
- Para sa mga kaso ng diskriminasyon, maghain ng reklamong administratibo sa Office of Fair Housing & Equal Opportunity ng HUD o sa California Civil Rights Division.

## ANO ANG DAPAT MONG GAWIN KUNG NAGHIHINALA KANG MAY DISKRIMINASYON SA PAGPAPAHIRAM O ABUSADONG PAGPAPAHIRAM:

Magreklamo sa Fair Housing Advocates of Northern California:

[www.fairhousingnorcal.org](http://www.fairhousingnorcal.org)  
(415) 457-5025  
TDD: (800) 735-2922

Makipag-ugnayan sa HUD National Discrimination Hotline:

[www.hud.gov](http://www.hud.gov) (800) 669-9777  
TTY: (800) 877-8339

Magreklamo sa Consumer Financial Protection Bureau (CFPB):

[www.consumerfinance.gov/complaint](http://www.consumerfinance.gov/complaint)  
(855) 411-CFPB (2372)