Mga Proteksyon sa Patas na Pagpapahiram:

Alamin ang Diskriminasyon sa Pagpapahiram

Fair Housing Advocates of Northern California

MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM

DISKRIMINASYON SA PAGPAPAHIRAM

Iniingatan 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. Ang mga pinakamahahalagang batas sa patas na pagpapahiram na nag-iingat sa mga konsyumer ay ang pederal na Fair Housing Act (FHA) at ang Equal Credit Opportunity Act (ECOA). Tinitiyak ng mga batas sa patas na pagpapahiram ang parehong mga oportunidad para sa lahat.

Pinagbabawalan ng Fair Housing Act (FHA) ang mga propesyonal sa real estate at ang mga nagpapahiram na isaalang-alang ang iyong lahi, kulay, pinagmulang bayan, relihiyon, seks/kasarian, estadong pampamilya o kapansanan sa transaksyong real estate.

Maaaring mangyari ang diskriminasyon sa pagpapahiram sa anumang hakbang ng proseso ng pagbili ng bahay, kahit pa bago magsimula ang proseso ng aplikasyon (habang nasa hakbang ng pagpapatalastas o pagbabahagi ng impormasyon, habang nasa proseso ng pag-aaplay ng utang, underwriting o pag-apruba ng utang, o habang pinapatupad ang utang).

Paano Maaaring Mangyari ang Diskriminasyon sa Pagpapahiram

Maaaring magkaroon ng iba't ibang anyo ang diskriminasyon sa pagpapahiram:

Nangyayari ang differential treatment o ibang pagtrato kapag magkaibang tinatrato ang mga patas na kwalipikadong indibidwal base sa pagiging miyembro nila ng isang iniingatang grupo (gaya ng mas mataas na rate ng mortgage).

Nangyayari ang disparate impact o magkaibang epekto kapag ang isang polisiya sa pagpapahiram na maaaring mukhang patas ay naaapektuhan nang sobrang magkaiba ang mga aplikante ng utang ng mga iniingatang grupo (gaya ng pinakamaliit na halaga ng utang na mortgage).

Nangyayari ang redlining o pagmamarka ng pula kapag ang mga nagpapahiram ay nagdidiskrimina ng lokasyon na karaniwang naaapektuhan ang mga miyembro ng mga iniingatang grupo. Sa kasaysayan, ang ilang mga institustyong nagpapahiram ay may mga mapang may mga linyang pulang nagpapakita ng mga lugar kung saan sila hindi magnenegosyo gaya ng mga lugar ng mga Itim o Latinx.

Mga Responsableng Partidong may Pananagutan sa Paglabag sa Patas na Pagpapahiram

May pananagutan sa paglabag sa patas na pagpapahiram ang mga ahente ng real estate at mga broker, mga nagpapahiram, mga insurer at appraiser, mga asosasyong homeowner o condominium, mga tauhan sa kaayusan at administratibo, mga arkitekto, mga nagtatayo, mga developer at mga inhinyero at iba pang mga propesyonal sa pagpapabahay.

Fair Housing Advocates of Northern California

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

www.fairhousingnorcal.org
hanc@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 pananaw ng HUD.

MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM

Mga Pinagbabawal na Gawain Base sa Pagiging Miyembro ng Isang Iniingatang Grupo

- Pagtangging gumawa ng utang na mortgagePagtangging magbigay ng impormasyon tungkol sa mga utang na mortgage
- Pagpilit ng ibang mga tuntunin o kondisyon sa isang utang na mortgage gaya ng ibang mga rate ng interes, puntos o bayad
- Paniningil ng sobrang mga bayad
- Pag-akay sa aplikante papunta sa masamang produktong utang na mortgage
- Pagbibigay ng pangit na serbisyo sa utang na mortgage

Mga Halimbawa ng Diskriminasyon sa Pagpapahiram

- Pagtanggi sa mortgage o pagpataw ng mas mataas na mga rate ng interes dahil ang ari-arian ay nasa lugar ng minorya (kilala bilang redlining)
- Pagbibigay ng ibang karanasang serbisyo sa kostumer sa mga aplikante ng mortgage base sa kanilang iniingatang grupo
- Pagtangging isaalang-alang ang kitang may kinalaman sa kapansanan gaya ng SSI o SSDI ng isang aplikante ng mortgage
- Pagbibigay ng utang na may mga tuntuning hindi pumapabor base sa iniingatang grupo sa nanghihiram
- Pagtangging magbigay ng mga mortgage sa mga babaeng
- naka-maternity leave kailanman sila babalik sa trabaho o magkano man ang kita habang naka-leave

Paano Mag-ingat Laban sa Diskriminasyon sa Pagpapahiram

- Siguruhing naiintindihan mo ang mga nakapaloob na gabay sa
- pag-apruba ng pagpapahiram at mortgage.
- Manaliksik sa mga kahingian ng nagpapahiram tungkol sa mga credit score at kita.
- Huwag matakot magtanong.
- Mag-ingat sa mga babalang gaya ng ibang pagtrato kapag kaharap at kapag nasa telepono, pagtanggi sa iyo ng mortgage gayong sa tingin mo ay kwalipikado ka o hindi ka hinihikayat na mag-aplay.
- Magtingin-tingin sa paligid at makipag-ugnayan sa hindi bababa sa 3 nagpapahiram. Ikumpara ang mga rate ng interes, mga kahingian sa kita at credit, at mga gabay sa pagpapahiram.

"Maaaring mangyari ang diskriminasyon sa pagpapahiram sa anumang hakbang ng proseso ng pagbili ng bahay, kahit pa bago magsimula ang proseso ng aplikasyon."

MGA PROTEKSYON SA ILALIM NG MGA BATAS SA PATAS NA PAGPAPABAHAY

Iniingatan ng mga pederal na batas sa patas na pagpapabahay ang karapatan mong tumira sa pinili mong lugar. Pinagbabawal ng mga ito ang diskriminasyon base sa lahi, kulay, pinagmulang bayan, relihiyon, seks/kasarian (kabilang ang pagkakakilanlan/ pagpapahayag ng kasarian), estadong pampamilya(mga batang wala pang 18 taong gulang sa pamilya), at kapansanan sa isip o pisikal ng isang tao.

May mga dagdag na proteksyon ang mga batas ng estado ng California, pinagbabawal ang diskriminasyon base sa edad, mga ninuno, pagkamamamayan, oryentasyong sekswal at pagkakakilanlan/pagpapahayag ng kasarian, estadong imigrasyon, pangunahing wika, estado sa kasal, pinagkukunan ng kita (kabilang ang mga housing choice voucher) o iba pang hindi makatwirang dahilan.

MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM

ABUSADONG PAGPAPAHIRAM

Ano ang Abusadong Utang

Ang abusadong utang (kilala rin bilang predatory loan) ay utang na nagsasamantala sa nanghihiram at ang nanghihiram na iyon ay maaaring hindi makabayad. Karaniwang gumagamit ang mga abusadong nagpapahiram ng mga agresibong taktika sa pagbebenta at sinasamantala ang kawalan ng pagkaunawa ng nanghihiram tungkol sa mga transaksyong pinansyal.

Nanloloko o namemeke sila at hindi sila malinaw habang nasa proseso ng pagpapautang, kadalasang nagtatago ng mahahalagang mga detalye tungkol sa utang. Sa pinakamasama, maaaring sirain ng abusadong pagpapahiram ang kredito mo at maging sanhi para mawalan ka ng bahay.

Sa sandaling pirmahan mo ang mga dokumento ng utang, maaaring mahirap o imposible nang umalis sa utang. Anumang utang ay maaaring ibilang ang mga bayad, mga rate ng interes o tuntunin ng kontratang abusado o nakapipinsala. Siguruhing naiintindihan mo LAHAT ng mga bahagi ng kontrata mo. May libreng akses ang mga konsyumer sa mga dokumentong isinalin sa limang pangunahing wika. (Tanungin ang nagpapahiram sa iyo tungkol sa mga isinaling babasahin.)

Paano Makilala ang Abusadong Utang

Maaaring maging napakahirap nito. Tanungin mo kung ano ang dapat mong bayaran buwan-buwan para mabayaran ang buong utang at siguruhing kaya mong bayaran ang mga bayaring iyon. Alamin ang mga sagot sa mga sumusunod na tanong. Tandaan mong sinumang nagpapautang sa iyo ay HINDI ka ginagawan ng pabor – gumagawa sila ng transaksyong pang-negosyo. Pilitin mong pirmahan ang mga dokumento mo ng escrow sa isang opisinang escrow na may bihasang escrow officer na nagsasalita ng wika mo. Ang escrow officer ay kwalipikadong ipaliwanag ang mga tuntunin ng utang mo at maghanap ng mga sagot sa mga tanong mo. Huwag kang pumirmang may notaryo lang. Ang mga nakatatanda, mga nanghihiram na miyembro ng mga iniingatang grupo sa patas na pagpapabahay, mga konsyumer na may maliit na kita at ang mga taong may nasirang kredito ay dapat sobrang mag-ingat sa pagpili ng mga utang nila.

Alamin ang mga Sagot sa mga Tanong na Ito:

T: Ano ang Annual Percentage Rate (APR)?

Tanungin ang APR ng utang. Ang APR ay isang paraan para makumpara ang mga gastos ng utang sa paraang porsyento, isinasaalang-alang ang rate ng interes kabilang na ang ibang mga gastos: bayad sa pagpoproseso, puntos ng diskwento at iba pang bayarin. Iba ang APR sa rate ng interes. (Ang rate ng interes ay ang gastos sa interes sa utang mo lang.)

ANG EQUAL CREDIT OPPORTUNITY ACT (ECOA)

Pinipigilan ng ECOA ang mga nagpapahiram na magdiskrimina laban sa mga aplikante ng utang base sa mga bagay na walang kinalaman sa kakayahan nilang magbayad. Bilang pagtutukoy, iniingatan ng ECOA ang mga konsyumer mula sa diskriminasyon sa pagpapahiram base sa lahi, kulay, relihiyon, pinagmulang bayan, seks/kasarian, estado sa kasal, edad, pampublikong tulong o ang paggamit ng anumang karapatang nasa ilalim ng Consumer Credit Protection Act. Ipinatutupad ang ECOA sa sinumang tao o entity na lumalahok sa desisyon ng utang kabilang ang mga bangko, mga credit union, mga retailer at mga kumpanyang pinansyal. Sakop ng batas ang iba't ibang mga utang gaya ng mga utang sa sasakyan, mga credit card, mga mortgage, mga utang sa pag-aaral at mga utang sa maliliit na negosyo.

MGA PROTEKSYON SA PATAS NA PAGPAPAHIRAM

T: Magkano ang Buwanang Bayad sa Bahay? Ano ang Kabilang Dito?
Tanungin kung magkano ang buwanang bayad. Kabilang sa buwanang bayad ang principal at interes at maaaring ibilang ang buwis sa ari-arian at seguro sa bahay. Kung ang principal at interes lang ang kabilang, ikaw ang responsableng magbayad ng mga buwis at seguro nang hiwalay.

T: Anu-anong mga Bayarin ang Sisingilin sa Akin?
Alamin lahat ng detalye ng utang mo – dapat tukuyin ng pagtataya ng utang mo lahat ng mga gastusing may kinalaman sa utang (escrow, ang nagpapahiram, titulo, buwis sa county, mga bayad sa appraiser at iba pa). Ipagtanong ang mga bayad na hindi mo naiintindihan. Ang mga huling gastos o closing costs ay karaniwang 2 hanggang 5 % ng halaga ng utang mo.

T: May Multa ba sa Maagang Bayad? Magkano at Gaano Katagal?
Ito ay multa sa maagang pagbabayad mo ng utang mo. Kung may malaking multa sa maagang pagbabayad, maaaring kailanganin mong magbayad ng libu-libong dolyar para muling pondohan ang mas mainam na utang kalaunan kaya iwasan ang ganoong mga utang.

T: Mayroon bang Balloon Payment? Kailan Iyon Dapat Bayaran at Magkano Iyon?
Mukhang makakayanan ang ilang mga utang dahil hindi mo naman talaga binabayaran lahat ng principal at malaking halaga ang dapat bayaran nang sabay-sabay sa ilang mga taon. Tanda ito ng panganib sa pangkalahatan lalo na kung ang nagpapahiram ay hindi boluntaryong ibinigay ang impormasyon. Iwasan ang mga utang na may mga balloon payment malibang sigurado kang kaya mong bayaran ang mga iyon o kaya mong muling mangutang bago dapat bayaran ang mga iyon.

Maingat na mga Hakbang Upang Pigilan ang mga Abusadong Utang

- Magtingin-tingin sa paligid at kumausap ng hindi bababa sa 3 nagpapahiram.
- Huwag matakot magtanong.
- Ipagtapat ang kita at mga gastusin mo. At siguruhing kaya mong bayaran ang mga bayarin buwan-buwan.
- Maging edukadong konsyumer. Manaliksik at kausapin ang mga eksperto.
- Laging magbasa bago pumirma at huwag pipirma sa blangkong dokumento.
- Iwasan ang mga utang na may mga balloon payment at mga multa sa maagang pagbabayad.
- Iwasan ang loan flipping (hiling na mangutang nang paulit ulit,
- nagkakaroon ng mas marami pang bayad), malibang alam mong mas makakatipid ka sa mas mababang rate ng interes.
- Huwag mong hayaang pilitin o maliitin ka ninuman. Laging masayang sasagutin ng isang mabuting loan officer lahat ng mga tanong mo hanggang talagang komportable ka na.
- Mag-ingat sa mga sobra at kaduda-dudang mga bayarin.
- Mag-ingat sa mga alok na hindi hiniling para mangutang muli o para sa mga serbisyong gaya ng mortgage life insurance o pagpapabuti ng bahay.
- Tanggihan ang mga alok na mukhang sobrang maganda para maging totoo – malamang ganoon nga ang mga iyon.

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

Makipag-ugnayan sa Fair Housing Advocates of Northern California:

www.fairhousingnorcal.org
(415) 457-5025
TDD: (800) 735-2922

Makipag-ugnayan sa HUD National Discrimination Hotline:

www.hud.gov (800) 669-9777
TTY: (800) 877-8339

Magreklamo sa Consumer Financial Protection Bureau (CFPB):

www.consumerfinance.gov/complaint
(855) 411-CFPB (2372)