

**Agosto 16, 2021**

## **Positibong Mga Alternatibo o Mga Pagpipilian sa Paunang Pagsasara**

Kapag hindi mo matutugunan ang buwanang mga bayarin ng iyong loan na sangla, maaaring haaharap ka sa posibilidad na paunang pagsasara. Noong binili mo o pinuhunan mong muli ang iyong tahanan, umutang ka ng pera sa tagapagpahiram at sumang-ayon na bayaran uli ang pera na iyon, kasama ang tubo. Ang tagapagpahiram ay may karapatan na bayaran muli ayon sa mga tuntunin na nasa mga dokumento ng iyong loan ng pagsangla. Kapag pinalampas mo ang iyong mga bayarin sa loan ng iyong sangla, maaaring ipabebenta ng tagapagpahiram ang iyong bahay upang mababayaran ang halaga na dapat bayaran sa iyong loan ng sangla. Ang pamamaraan na ito ay tinatawag na paunang pagsasara.

Kapag ikaw ay nakatanggap ng paunawa mula sa iyong tagapagpahiram o tagapagserbisyo ng loan na sinimulan nila ang proseso ng paunang pagsasara, kailangan kang kumilos kaagad. Ang pinakapangit na bagay na maaari mong gawin ay ang umupo nang walang ginagawa o hindi pinapansin ang mga paunawa.

May iilang bilang ng posibleng mga alternatibo ng paunang pagsasara, ngunit sila ay kumilos upang ikaw ay makapagsimula. Dahil ang ilang mga pagpipilian ay mas mabuti kaysa sa iba (magdedepende sa sitwasyon), dapat maglaan ka ng ilang panahon upang alamin ang tungkol sa posibleng mga oportunidad na mapipigilan ang paunang pagsasara. Ang maagang pagkonsulta ng proseso sa isang mambabatas ay makakatulong din sa iyo na magpapasya kung alin na pagpipilian ang pinakamabuti para sa iyo upang mapoprotektahan ang iyong mga karapatan bilang isang may-ari ng bahay. Ang posibleng mga alternatibo ay kabilang ang:

- Pagbabago ng loan
- Mamumuhunan-muli –bayaran ang iyong loan gamit ang bagong loan sa mas mabuting mga tuntunin
- Ibebenta ang iyong bahay
- Ipagpatuloy ang ‘maikling bentahan’
- Arkilahan ang iyong buong bahay
- Arkilahan ang mga silid
- Mag-alok ng “deed-in-lieu” sa paunang pagsasara sa iyong tagapagpahiram o sa kanyang ahenteng nagseserbisyo
- Equity sa pagbebenta ng bahay

### Equity sa Pagbebenta ng Bahay

Ang pagpapayo na ito ay tumutuon sa pagpipiliang equity sa pagbebenta ng bahay.

Ang equity sa pagbebenta ng bahay ay isang alternatibo sa paunang pagsasara na magagamit lamang ng mga may-ari ng bahay kasama ang equity ng kanilang bahay, iyan ay, ang halaga ng iyong bahay ay lumampas sa iyong inutang sa (mga) tagapagpahiram.

Ang Home Equity Sales Contract Act (ang Act) ay nagpoprotekta sa mga may-ari ng bahay na naghaharap ng paunang pagsasara na magiging biktima ng mga bumibili na maghimok sa kanila, sa pamamagitan ng maling impormasyon, pananakot, o iba pang hindi makatarungang mga kasanayan sa pangangalakal, upang ibenta ang kanilang mga bahay sa maliit na bahagi ng patas na halaga sa pamilihan. Upang maging karapat-dapat para sa tiyak na mga proteksyon sa ilalim ng Act, 1) ang ari-arian ay dapat naglalaman ng isa-hanggang-apat na matitirahang mga yunit; 2) dapat tinitirahan ng may-ari ang isa sa mga yunit bilang kanilang pangunahing tirahan; at 3) ang ari-arian ay dapat paksa sa isang aktibong Paunawa ng Default.

Ang Act ay nagbibigay din na ang kontrata ng pagbili at pagbenta sa pagitan ng may-ari ng bahay ay paksa sa isang aktibong Paunawa ng Default at ng Bumibili ng Equity ng Bahay (isang taong kumukuha ng mga bahay sa paunang pagsasara bilang isang pamumuhunan at walang plano na tirahan ang yunit para sa kanilang mga sarili) kabilang ang tiyak na impormasyon. Ang kontrata ay dapat naglalaman ng buong kasunduan sa pagitan ng mga partido at dapat kabilang, kasama ang iba pang impormasyon, ang sumusunod:

- Ang pangalan, adres ng negosyo, at ang numero ng telepono ng Bumibili ng Equity ng Bahay
- Ang adres ng bahay na paunang ipinapasara
- Ang kabuuang isinaalang-alang na presyo ng binili na babayaran ng Bumibili ng Equity ng Bahay kaugnay sa o hindi sinasadya sa bentahan
- Isang kumpletong paglalarawan sa mga tuntunin kung paano ang Bumibili ng Equity ng Bahay ay magbabayad ng iyong bahay, iba pang pagsasaalang-alang kabilang, ngunit hindi limitado sa, anumang mga serbisyo sa anumang ayos kung alinman ay ipinapakita ng Bumibili ng Equity ng Bahay na sila ay magsasagawa para sa iyo bago o matapos ang bentahan ng paunang pagsasara
- Ang oras na kung saan ang pag-aari ay ililipat sa Bumibili ng Equity ng Bahay
- Ang mga tuntunin ng anumang kasunduan ng pag-arkila
- Angkop na paunawa ng iyong karapatan sa pagkansela kasama ang bumibili ng equity

Ang karapatan na kanselahin ay mawawalan ng bisa sa hating-gabi ng ikalimang araw ng negosyo kasunod ang araw na ikaw ay lumagda sa kontrata o sa alas 8 a.m. sa araw na ang ari-arian ay nakatakda na ibenta sang-ayon sa lakas ng pagbenta na ipinagkaloob sa isang gawa ng pagtitiwala, kung alinman ang unang nangyayari. (Tingnan ang California Civil Code mga seksyon 1695.3 at 1695.5 para sa kinakailangang format ng paunawa.)

Ang may-ari ng bahay ay may karapatan na kanselahin, at ang transaksyon ng pagbili at bentahan ay hindi tatapusin, ni hindi rin ang Bumibili ng Equity ng Bahay (o ikaw sa kanilang paghiling) ay mamumuhunan-muli o manghihiram ng pera mula sa equity ng bahay hanggang mawawalan na ng bisa ang pagkansela. Gayunpaman, hindi ka makakatanggap ng anumang konsiderasyon (pera) para sa iyong equity hanggang matatapos ang panahon ng pagkansela. Kung magpasya ka na magkansela, ang orihinal na kontrata at iba pang mga dokumento (instrumento) na iyong nilagdaan ay dapat ibabalik sa iyo na ang Bumibili ng Equity ng Bahay ay hindi magpapataw sa iyo ng anumang (mga) kundisyon.

Ang Mga Bumibili ng Equity ng Bahay ay pinagbawalan na gumagawa ng hindi totoo o panglilinlang na mga pahayag kaugnay: 1) ang halaga sa pamilihan ng iyong bahay; 2) ang halaga sa net ng mga kita na maaari mong matatanggap (kung mayroon man) matapos ang bentahan; 3) anumang tuntunin ng kontrata; o 4) ang ayos ng anumang dokumento (instrumento) na iyong nilagdaan.

Labag sa batas para sa sinuman na nagsimula, pumasok sa, makipag-ugnayan, o kumpletuhin ang anumang transaksyon ng pagbili o pagbenta kaugnay sa iyong bahay na paunang ipinapasara, kapag ang taong iyon, sa pamamagitan ng mga tuntunin ng transaksyon, ay gumagawa ng walang konsensyang kalamangan sa iyo.

Bilang bahagi ng iminungkahing transaksyon ng pagbili at pagbenta, ilan sa Mga Bumibili ng Equity ng Bahay ay mag-aalok sa iyo ng oportunidad na bilhin-uli ang iyong bahay sa darating na panahon. Halimbawa, ang Bumibili ng Equity ng Bahay ay maaaring humiling na ililipat mo ang titulo ng ari-arian sa ibang bumibili kapalit ng karapatan na mananatili sa iyong bahay, sa pagpipilian na mabibili-uli. Ang katulad na transaksyon ay itinuring na loan ng pagsangla, kaysa sa pagbebenta ng bahay, maliban kung ang Bumibili ng Equity ng Bahay ay makapagpatunay kung hindi man.

Kahit na ang iyong bahay ay hindi paksa ng paunang pagsasara, kailangan mo ang proteksyon kapag isinaalang-alang ang transaksyon ng pagbili at pagbenta sa isang namumuhunan na naghahanap na bilhin ang iyong equity. Ang batas ay kumplikado at kailangan mong komunsulta ng isang mambabatas na may kaalaman tungkol sa mga transaksyon ng real estate.

### Pagbebenta ng Iyong Equity – Mabilisang Mga Tip

- Ang pag-arkila ng isang broker ng real estate ay makakatulong, ngunit hindi kailangan. Ang isang lisensyadong broker ng real estate ay manghihingi para sa mga bumibili (mga mamimili), tumutulong sa iyo na makipag-ugnay sa mga tuntunin ng kontrata, at tumutulong sa pagtatapos ng proseso.
- Hindi nalalaman ang halaga ng patas na halaga sa pamilihan ng iyong bahay na makakapaglantad sa iyo sa hindi etikal na mga kasanayan ng negosyo. Ang isang may kaalaman na broker ng real estate (aktibo sa iyong kapitbahayan at komunidad) o isang independenteng tagapagpapahalaga ay makakatulong sa iyo sa pagkalkula ng kasalukuyang patas na halaga ng iyong bahay sa pamilihan.

- Iwasan ang pribadong mga transaksyon na kung saan ang bumibili/mamimili ay gumagawa ng hiling/pakiusap na ikaw ay lumagda ng mga papel kapalit ng cash na bayad (partikular na walang paggamit ng hiwalay, pangatlong partido na tagahawak ng escrow).
- Ang mga taong hindi etikal ay madalas na magtangkang akitin ang mga may-ari ng bahay na kumpletuhin ang hindi pormal na mga transaksyon na nagbibigay ng “kagyat na cash,” o mag-aalok na bilhin ang equity ng may-ari ng bahay na gamitin bilang ‘kontrata ng pagbebenta’ (isang kontrata na kung saan ang titulo ay mananatili sa iyong pangalan at ang deed ay ihahatid sa petsa ng susunod na mga araw sa bumibili/mamimili). Ang uri ng transaksyon na ito ay magreresulta sa katapusang kalungkutan sa pananalapi. Ang pagkuha ng ligal na payo ay malakas na inirerekomenda bago papasok sa isang “kontrata ng pagbebenta.”
- Maaaring aabot ng makabuluhang tagal ng panahon na makakahanap ng bumibili ng iyong bahay. Simulan ang pagbebenta ng iyong bahay sa lalong madali. Dapat mong panatilihing kasalukuyan ang iyong buwanang bayarin ng loan sa sangla sa panahong ito.
- Basta’t ang transaksyon ay kasangkot sa pagkumpleto ng bayad sa iyong tagapagpahiram o ng ahenteng tagapagserbisyo ng iyong loan na sangla, ito ay hindi “maikling bentahan.” Hindi mo kailangan ang paunang pahintulot mula sa tagapagpahiram o ng kanyang ahenteng tagapagserbisyo. Gayunpaman, maaaring may paunang bayad na multa, iyan ay, dagdag na bayarin kung ikaw ay maagang magbabayad ng iyong sangla, bilang bahagi ng mga tuntunin ng iyong loan. Kailangan mong makipag-ayos sa iyong tagapagpahiram o sa kanilang ahenteng tagapagserbisyo upang ipagpaubaya ang bayarin na ito. Ang iilang paunang bayarin ng mga multa ay labag sa ilalim ng batas, at ang isang mambabatas sa real estate ay makakatulong na mapoprotektahan ang iyong mga karapatan.

Para sa karagdagang mga mapagkukunan tungkol sa mga alternatibo ng paunang pagsasara, mangyaring bisitahin ang [DRE's consumer publications page](#).

###