



Iligtas ang Iyong Bahay

OMB Approval No. **2502-0584**
(Mawawalan ng Bisa sa 03/31/2028)

Mga Tip para Maiwasan ang Foreclosure

Hindi ko Mabayaran ang Aking Mortgage - Ano ang Dapat Kong Gawin?

Araw-araw, ang mga taong katulad mo ay nahihirapang bayaran ang susunod na mortgage. Mayroong tulong; gayunpaman, kailangan mong gawin ang unang hakbang. Agad na makipag-ugnayan sa iyong mortgage servicer o tagapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD. Ang iyong mortgage servicer ay ang kumpanyang nangangasiwa sa iyong loan at ang pinadadalhan mo ng iyong buwanang bayad sa loan.

Mahahanap mo ang impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa iyong servicer sa iyong mortgage statement. Kapag nakipag-ugnayan ka sa kanila, maging handa na talakayin ang:

- Bakit hindi ka makapagbayad.
- Pansamantala o permanente man ang iyong sitwasyon.
- Mga opsyon na ipiprisinta ng iyong servicer.
- Kung hindi ka kumportable sa pakikipag-usap sa iyong mortgage servicer, makakatulong ang ahensyang nagpapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD na maunawaan ang iyong mga opsyon at matutulungan ka ring sa mga posibleng paraan upang mabawasan ang iba mo pang mga buwanang gastusin. Available ang counseling para maiwasan ang foreclosure nang walang bayad. Ang impormasyon tungkol sa kung paano maghanap ng ahensya ng pagpapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD sa iyong lugar ay makukuha sa ilalim ng seksyon na "Mga Mapagkukunan ng Impormasyon at/o Tulong" sa ibaba.
- Buksan at basahin ang lahat ng komunikasyong natatanggap mo mula sa iyong mortgage servicer. Maaari itong maglaman ng mahalagang impormasyon tungkol sa mga opsyon sa pagbabayad. Maaaring kasama sa mga nahuling komunikasyon ang mahahalagang legal na paunawa. Ang hindi pagbasa ng komunikasyon ay hindi mapipigilan ang aksyon ng foreclosure.

Anong mga Opsyon ang Makakatulong sa Akin na Mapanatili ang Aking Bahay?

Kung mayroon kang loan na ini-insure ng FHA, kailangan ng iyong mortgage servicer na magbigay ng mga opsyon upang tulungan ang mga humihiram na hindi makapagbayad ng mortgage dahil sa kahirapang pinansyal. Kailangan ng servicer ang impormasyon mula sa iyo upang ganap na masuri ang mga opsyon na ito. Kung gusto mong mapanatili ang iyong bahay, kausapin ang iyong servicer tungkol sa mga magagamit na opsyon sa ilalim ng loss mitigation upang mapanatili ang bahay.

Planong Forbearance: Maaaring magkaloob ang iyong servicer ng pansamantalang paghinto o pagbawas sa iyong buwanang pagbabayad sa mortgage upang magbigay sa iyo ng panahon upang malampasan ang kahirapang pinansyal. Pagkatapos, maaari kang maalukan ng plan ng pagbabayad upang mabayaran mo ang mga hindi nabayaran sa pagdaan ng panahon hanggang sa makahabol ka.

Mga Opsyon sa Pagpapanatili ng Bahay sa Ilalim ng Loss Mitigation: Ang mga opsyon sa pagpapanatili ng bahay ay nagbibigay sa iyo ng mga paraan upang maibalik sa ayos ang iyong mortgage at maaaring mabawasan ang iyong buwanang bayad sa mortgage upang maiwasan ang foreclosure sa pamamagitan ng isa sa mga sumusunod:

- **Loan Modification:** Ang Loan Modification ay isang permanenteng pagbabago sa isa o higit pang mga tuntunin ng iyong mortgage. Nireresolba ng modification ang mga delingkwenteng pagbabayad ng mortgage sa pamamagitan ng pagdagdag ng halagang iyon sa balanse ng principal loan ng unang mortgage at pinalalawig ang tuntunin ng mortgage sa 30 o 40 taon sa hindi nagbabagong antas ng interes.
- **Partial Claim:** Ang Partial Claim ay nagbibigay-daan para sa mga delingkwenteng pagbabayad ng mortgage na mailagay bilang hiwalay na utang na walang interes na nakadikit pa rin sa iyong bahay. Ang halaga ng Partial Claim ay hindi nangangailangan ng pagbabayad hanggang sa maibigay ang huling pagbabayad sa mortgage, maibenta ang ari-arian, saluhin ang mortgage, ang titulo ng ari-arian ay inililipat, o mga partikular na uri ng mga pag-refinance, alinman ang mauuna.
- **Kumbinasyon ng Loan Modification at Partial Claim:** Pinagsasama ng opsyon na ito ang Loan Modification (Pagbabago sa Utang) at Partial Claim upang maresolba ang mga delingkwenteng pagbabayad sa mortgage at maaaring samahan ng pagbawas sa principal.
- **Payment Supplement:** Ginagamit ng Payment Supplement ang Partial Claim para to maresolba ang iyong mga delingkwenteng pagbabayad sa mortgage at pansamantalang bawasan ang iyong buwanang pagbabayad sa mortgage sa loob ng tatlong taon.

Upang maging kwalipikado para sa alinman sa mga opsyong ito, kakailanganin mong bigyan ang iyong servicer ng kasalukuyang impormasyon at maaaring kailanganin mong sumang-ayon sa plano ng pagbabayad ng tatlong buwan upang maipakita ang iyong dedikasyon bago ka maaprubahan.

Ano-ano ang Aking mga Opsyon kung Hindi ko Mapapanatili ang Aking Bahay?

Kung malaki ang ipinagbago ng iyong kita o mga gastusin kung saan hindi mo kayang patuloy na bayaran ang mortgage kahit may tukong ng opsyon sa pagpapanatili ng bahay sa ilalim ng loss mitigation na inaalok ng iyong servicer, dapat mong isaalang-alang ang mga opsyon sa ibaba.

- **Tradisyonal na Pagbebenta:** Kung ang kasalukuyang halaga sa merkado ng iyong bahay ay mas malaki sa dapat bayarang balanse sa iyong loan, ang tradisyonal na pagbebenta ay nagbibigay-daan upang makuha mo ang equity sa iyong bahay. Isaalang-alang ang pagkonsulta sa isang lisensyadong propesyonal sa real estate upang matulungan ka sa pagtatantiya ng halaga ng iyong bahay at proseso ng pagbebenta.
- **Pre-Foreclosure Sale (PFS, Pagbebenta Bago ang Foreclosure):** Kung ang kasalukuyang halaga sa merkado ng iyong bahay ay hindi sapat para mabayaran nang buo ang loan, maaaring tanggapin ng iyong servicer ang mas mababa kaysa sa buong pagkakautang na halaga sa pamamagitan ng pag-apruba sa mga karapat-dapat na humihiram para sa Pre-Foreclosure Sale, na tinatawag ding short sale. Maaari kang maging karapat-dapat na tumanggap ng mga panggastos sa paglipat kung matutugunan mo ang mga partikular na kondisyon.
- **Deed-in-lieu (DIL, Paglilipat ng Titulo Kapital) ng Foreclosure:** Kung hindi mo kayang makumpleto ang transaksyong PFS sa panahon ng pag-expire ng panahon ng marketing para sa PFS, maaari kang maging karapat-dapat sa boluntaryong alok sa titulo ("pagbabalik") ng ari-arian sa HUD bilang kapalit ng pagpapalaya sa lahat ng obligasyon sa ilalim ng Mortgage. Maaari kang maging karapat-dapat na tumanggap ng mga panggastos sa paglipat kung matutugunan mo ang mga partikular na kondisyon.

Mayroon pa bang Iba pa na Dapat Kong Malaman?

Mag-ingat sa mga scam sa pag-iwas sa foreclosure! Maaaring lapitan ka ng mga organisasyon na may opisyal na tunog ang pangalan na nag-aalok ang agarang solusyon sa iyong mga problema sa mortgage. Madalas na nagpapataw ng mga singil ang mga ito, nagbibilin sa iyong huwag bayaran ang iyong mortgage o magbayad sa iba na bukod sa iyong servicer, o atasan ka na "pansamantalang" ipasa sa kanila ang iyong titulo. Tandaan —ang mga solusyon na parang sobrang ganda para maging totoo ay kadalasang hindi totoo. Ang mga pag-iingat na ito ay makakatulong sa iyo na maiwasan ang malinlang ng isang scam artist:

1. Huwag na huwag lalagda sa anumang mga papeles na hindi mo ganap na nauunawaan.
2. Alamin sa iyong servicer, tagapayo sa pabahay na inaprubahan ng HUD, o abogado, bago pasukin ang anumang kasunduang may kinalaman sa pagsalo ng loan, kontrata sa pagbebenta, o paglipat ng titulo sa iyong bahay.
3. Kung hindi mo kayang bayaran ang iyong kasalukuyang mortgage, huwag mahikayat na mag-refinance sa bagong loan na may mas mataas na kabayaran.

Mga Mapagkukunan ng Impormasyon at/o Tulong

- **Maghanap ng Tagapayo sa Pabahay na Inaprubahan ng HUD:**
Online: https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hcc/housing_counseling/
Telepono: (800) 569-4287
TTY/TTD (202) 708-1455
- **FHA Resource Center (Sentrong Mapagkukunan ng Impormasyon at/o Tulong)**
Site para sa mga Madalas Itanong Online: www.hud.gov/answers
Email: answers@hud.gov
Telepono: (800) CALL FHA (225-5342)
Handa ang FHA Resource Center na tumanggap ng mga tawag mula sa mga indibidwal na hindi nakakarinig o nahihirapang makarinig, pati na rin ang mga indibidwal na may mga kapansanan sa pananalita. Mayroong impormasyon tungkol sa kung paano gumawa ng accessible na tawag sa <https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs>.
- **Consumer Financial Protection Bureau (CFPB, Kawanihan sa Proteksyong Pampananalapi ng Mamimili)**
Online: <https://www.consumerfinance.gov/about-us/contact-us/>
Telepono: (855) 411-2372
TTY/TTD: (855) 729-2372
- **State Consumer Protection Offices (Mga Tanggapan para sa Proteksyon ng Konsumidor sa Estado)**
Hanapin ang consumer protection office ng iyong estado: <https://www.usa.gov/state-consumer>
- **Iulat ang Panloloko, Pag-aaksaya, at Pang-aabuso**
Online: <https://www.hudog.gov/hotline>
Telepono ng HUD para sa OIG Hotline: (800) 347-3735
TTY/ASCII: (800) 877-8339
ASCII (American Standard Code For Information Interchange) – Nagbibigay daan para mai-type ng mga gumagamit ng TTY ang kanilang pag-uusap