

ABISO SA MAY-ARI NG TAHANAN: PAGLABAS NG PERSONAL NA MGA PALAGAY NG MGA NAGSARANG SANGLA SA O PAGKATAPOS NG DISYEMBRE 15, 1989

ABISO SA MAY-ARI NG TAHANAN: Palagay sa mga Sangla na Nakaseguro ng of FHA; Pag-release ng Personal na Pananagutan

Ikaw ay legal na obligado na gawin ang mga buwanang pagbabayad na kinakailangan ng iyong sangla (deed of trust) at promissory note.

Kumilos ang Departamento ng Pabahay at Pag-unlad ng Lungsod (HUD) ng U.S. upang pigilan ang mga mamumuhunan at hindi karapat-dapat na mga borrower na makakuha ng isa hanggang apat na pamilyang residential na ari-arian na sakop ng ilang partikular na nakaseguro sa FHA na sangla. May mga maliliit na pagbubukod sa paghihigpit sa mga mamumuhunan: mga pautang sa mga pampublikong ahensya at ilang nonprofit na organisasyon, Mga Tribong Indiyano o tao ng serbisyo; at mga pautang sa ilalim ng mga espesyal na programa ng seguro sa sangla para sa ari-arian na ibinebenta ng HUD, mga pautang sa rehabilitasyon o muling pagpopondo ng mga nakasegurong sangla. Maaaring payuhan ka ng iyong mogyedi kung kasama ka sa isa sa mga pagbubukod na ito.

Kung gayon, ididirekta ng HUD ang mogyedi na pabilisin ang nakaseguro sa FHA na sangla kung ang lahat o bahagi ng ari-arian ay ibinenta o inilipat sa isang borrower o tatanggap na:

- hindi titira sa ari-arian bilang kanyang pangunahing tirahan o pangalawang tirahan na inaprubahan ng HUD; o
- ay titira sa ari-arian ngunit ang kredito ay hindi naaprubahan alinsunod sa mga kinakailangan ng HUD.

Malalapat ang patakarang ito maliban sa ilang partikular na benta o paglilipat kung saan ipinagbabawal ng batas ang pagbilis.

Kapag ang isang sangla ay pinabilis, ang buong balanse ay idineklara na "agad na dapat bayaran at babayaran." Dahil hindi aaprubahan ng HUD ang pagbebenta ng ari-arian na sakop ng sangla na ito sa isang investor o sa isang tao na hindi naaprubahan ang kredito, ikaw, ang orihinal na may-ari ng tahanan, ay mananatiling mananagot sa utang sa sangla kahit na ang titulo sa ari-arian ay maaaring nailipat sa bagong borrower.

Kahit na ibenta mo ang iyong tahanan sa pamamagitan ng pagpayag sa isang aprubadong borrower (iyon ay, isang karapat-dapat sa utang na naninirahang may-ari) na umako sa iyong sangla, mananagot ka pa rin para sa utang sa sangla maliban kung nakakuha ka ng release mula sa pananagutan mula sa iyong mogyedi. Ang mga sangla na inaprubahan ng FHA ay inutusan ng HUD na maghanda ng naturang release kapag ang isang orihinal na may-ari ng tahanan ay nagbebenta ng kanyang ari-arian sa isang karapat-dapat sa utang na borrower na mag-execute ng isang kasunduan upang tanggapin at bayaran ang utang sa sangla at sa gayon ay sumang-ayon na maging kapalit na borrower. Nilalaman ang release sa form [HUD- 92210.1](#), *Pag-apruba ng Bumibili at Release ng Nagbebenta*. Dapat mong hilingin ito kung hindi ito awtomatikong ibinibigay sa iyo ng mogyedi kapag ibinenta mo ang iyong tahanan sa isang borrower na karapat-dapat sa utang naninirahang may-ari na borrower na mag-execute ng isang kasunduan para tanggapin ang personal na pananagutan para sa utang. Kapag na-execute ang form na ito, hindi ka na mananagot para sa utang sa sangla.

ABISO SA MAY-ARI NG TAHANAN: PAGLABAS NG PERSONAL NA MGA PALAGAY NG MGA NAGSARANG SANGLA SA O PAGKATAPOS NG DISYEMBRE 1, 1986, NGUNIT BAGO NG DISYEMBRE 15, 1989

ABISO SA MAY-ARI NG TAHANAN: Palagay sa mga Sangla na Nakaseguro ng of FHA; Pag-release ng Personal na Pananagutan

Ikaw ay legal na obligado na gawin ang mga buwanang pagbabayad na kinakailangan ng iyong sangla (deed of trust) at promissory note.

Kung ibinenta mo ang iyong tahanan sa pamamagitan ng pagpayag sa isang mamimili na gampanan ang iyong sangla, mananagot ka pa rin para sa utang sa sangla maliban kung nakakuha ka ng release mula sa pananagutan mula sa iyong mogedyi. Maaari kang makakuha ng release mula sa pananagutan sa pamamagitan ng (1) paggawa ng iyong kahilingan para sa release nang nakasulat; (2) pagkakaroon ng kredito ng iyong bumibili na inaprubahan ng HUD/FHA o ng iyong mogedyi; (3) paghiling na ang bumibili ng iyong ari-arian ay mag-execute ng isang kasunduan upang tanggapin at bayaran ang utang sa sangla sa gayon ay sumasang-ayon na maging kapalit na borrower; at (4) pagkakaroon ng kumpletong form sa iyong mogedyi [HUD 92210.1](#), *Pag-apruba ng Bumibili at Release ng Nagbebenta*.

Kung ang iyong sangla ay isinara noong o pagkatapos ng Disyembre 1, 1986, ngunit bago ang Disyembre 15, 1989, at ibinenta mo ang iyong ari-arian ngunit hindi nakakuha ng release mula sa pananagutan, at kung ang bumibili ay umako sa pananagutan para sa utang sa halip na kumuha lamang ng titulo na napapailalim sa sangla, kung gayon ikaw at ang bumibili ng iyong ari-arian ay mananagot, parehong indibidwal at magkakasama, para sa anumang default sa loob ng limang taon kasunod ng petsa ng pag-assume. Pagkatapos ng limang taon, ang bumibili lamang ang mananatiling mananagot maliban kung ang sangla ay nasa default sa oras na mag-expire ang limang taon. Kung ang mamimili ay kumuha ng titulo na napapailalim sa sangla nang hindi inaako ang personal na pananagutan para sa utang, mananatili kang mananagot para sa buong termino ng utang.

Kung nais mong ituloy ang pagka-release mula sa pananagutan, dapat kang makipag-ugnayan sa iyong mogedyi.

Ang mga tanong tungkol sa iyong release mula sa pananagutan ay dapat idirekta sa iyong mogedyi o dapat kang makipag-ugnayan sa Kawani ng Pamamahala sa Pabahay ng iyong lokal na Tanggapan ng HUD. Maaaring ibigay sa iyo ng iyong mogedyi ang address ng Tanggapan ng HUD na may hurisdiksyon sa iyong ari-arian.