



## هشدار برای مصرف کنندگان

### هشدار در رابطه با کلاهبردای خطاب به مالکان گرفتار مشکلات مالی در کالیفرنیا

همانطور که مالکان شروع به تجربه‌ی آثار مالی ناشی از تلاش برای توقف انتشار ویروس کرونا (COVID-19) می‌کنند، هرزنامه‌های تعدیل وام و نجات از توقیف ملک ممکن است دوباره آغاز شده و مصرف‌کنندگان آسیب‌پذیر را هدف قرار دهد.

فرقی ندارد که آن‌ها خود را مشاوران جلوگیری از توقیف ملک، متخصصان تسویه بدهی، متخصصان تعدیل وام، مشاوران تعدیل رهن یا با نام رسمی و لفاظی دیگری بخوانند، افراد و شرکت‌های ناصادقی هستند که ممکن است در نتیجه این وضعیت خاص ظهور کنند. بیش‌تر آن‌ها فاقد مجوز هستند، بیش‌تر آن‌ها از نام‌های بلندبالا استفاده می‌کنند و بعضی به دروغ ادعا می‌کنند که غیرانتفاعی هستند، پشتوانه وکلای را دارند یا به دولت‌های محلی یا فدرال وابسته هستند.

اگرچه افراد و شرکت‌هایی نیز در کسب و کار تعدیل وام یا کمک به جلوگیری از توقیف ملک وجود دارند که مجوز دارند، مشروع و باکفایت هستند، اما اداره املاک (DRE) به همه مالکان توصیه می‌کند مراقب باشید.

#### تعدیل یا امساک وام چیست

شما ممکن است به علت وضعیت اقتصادی فعلی، نتوانید اقساط وام رهن خود را پرداخت کنید یا گرفتار توقیف ملک شوید. یک گزینه‌ی موجود، تعدیل یا امساک وام است.

تعدیل یا امساک وام وقتی است که شما و وام‌دهنده شما یا «ارایه دهنده خدمات» وام از جانب وام‌دهنده توافق می‌کنید که یک یا چند شرط وام منزل شما را تعدیل کند. شرایط می‌تواند نرخ سود پایین‌تر، تمدید مدت زمان برگشت وام، کاهش یا تعویق برخی از پرداخت‌های شما یا تغییر دیگری در شرایط وام باشد.

هدف از یک تعدیل یا امساک موقت آن است که به شما کمک کند خانه خود را حفظ کنید و تعدیلی پایدار در وام منزل فعلی شما ایجاد کند که در وضعیت مالی شما کارایی دارد.

البته، تعدیل وام برای هر مالکی امکان‌پذیر است. وام‌دهندگان زیادی شرایط خاص خود را برای تعدیل یا امساک وام دارند. اگر موسسه مالی شما این اصول راهنما را رعایت می‌کند، امکان تعدیل وام از طریق مستندکردن وضعیت دشوار مالی شما وجود دارد. اگر شما شرایط وام‌دهنده را نداشته باشید، ممکن است امکان تعدیل وام نباشد.

این جا است که کلاهبرداران وارد عمل می‌شوند. آن‌ها معمولاً به دروغ ادعا می‌کنند که می‌توانند تعدیل یا امساک وام یا جلوگیری از توقیف ملک را تضمین کنند. آن‌ها داستان‌هایی درباره موفقیت خود می‌بافند، تخصص فرضی خود را تبلیغ می‌کنند، درخواست پیش‌پرداخت می‌کنند و سپس پول شما را گرفته و شما را در وضعیتی بدتر از قبل قرار می‌دهند. به یاد داشته باشید، اگر اظهاراتی به میزان غیرقابل‌باوری خوب باشند، پس احتمالاً راست نیستند.

#### چگونه خود را از قربانی شدن حفظ کنیم

**الف. خودتان رایگان انجام دهید.** - مستقیم با وام‌دهنده خود تماس بگیرید و درخواست تعدیل یا امساک وام کنید به شیوه‌ای کنید که برای شما و وام‌دهنده شما کارایی دارد. جزئیات تماس‌های خود را یادداشت کنید، با چه کسی صحبت می‌کنید، چه حرف‌هایی زدید، باید چه کاری انجام دهید و چه پیشنهادهایی را بررسی کردید. شما می‌توانید این کار را خودتان بدون کمک کسی و بدون پرداخت مبلغی به رایگان انجام دهید.

ب. **یا یک مشاور رایگان مشورت کنید** - اگر نمی‌توانید شخصاً درباره تعدیل وام مذاکره کنید یا اگر نمی‌خواهید، اداره مسکن و شهرسازی ایالات متحده (HUD) از طریق آژانس‌های غیرانتفاعی مورد تایید HUD، مشاوره مسکن رایگان ارائه می‌دهد. به تارنمای HUD به آدرس [www.hud.gov](http://www.hud.gov) رفته و مشاوران را بیابید.

ج. **یا یک شرکت با فرد مشروع، دارای مجوز و باکفایت همکاری کنید** - اگر نمی‌توانید درباره تعدیل وام شخصاً مذاکره کنید یا تصمیم می‌گیرید از مشاوران رایگان تامین شده توسط HUD، استفاده کنید، می‌توانید یک نماینده را استخدام کنید تا از جانب شما مذاکره کند. به یاد داشته باشید که درخواست پول، هزینه یا پیش‌پرداخت، ودیعه یا حق‌الزحمه یا هر نوع پیش‌پرداخت برای همه (از جمله افراد مجاز DRE و وکلای مجاز) بابت خدمات تعدیل یا امساک وام مسکونی غیرقانونی است.

1) کارگزاران مجاز املاک و مستغلات کالیفرنیا که دارای مجوز وام رهن نیز هستند، می‌توانند امور مربوط به تعدیل وام را انجام دهند و فروشندگان مجاز املاک و مستغلات که مجوز تایید وام رهن نیز دارند نیز می‌توانند این کار را تحت نظارت کارگزار مسئول انجام دهند.

شما می‌توانید به تارنمای DRE به آدرس [www.dre.ca.go](http://www.dre.ca.go) رفته و اطمینان حاصل کنید که فرد مجوز دارد و رشته‌ها را بیابید.

2) وکلای مجاز کالیفرنیا نیز می‌توانند تعدیل وام انجام دهند اما فقط وقتی می‌توانند خدمات تعدیل وام انجام دهند که در دامنه و حیطه وکالت آنها باشد.

شما می‌توانید با مراجعه به تارنمای انجمن وکلای ایالت کالیفرنیا به آدرس [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov)، اطلاعات مربوط به سابقه عضویت در انجمن را بررسی و حوزه‌های فعالیت خاص را جستجو کنید. در کالیفرنیا درخواست پول، هزینه یا پیش‌پرداخت، ودیعه یا حق‌الزحمه یا هر نوع پیش‌پرداخت برای وکلا بابت خدمات تعدیل یا امساک وام مسکونی غیرقانونی است.

علاوه بر بررسی سوابق مجوز، با منابعی مثل Better Business Bureau به آدرس [www.bbb.org](http://www.bbb.org) نیز تماس گرفته و ببینید آیا شکایتی درباره آن فرد یا شرکت دریافت کرده‌اند.

از «متخصص» تعدیل وام (متخصص دارای مجوز از DRE یا وکیل مجاز) قبل از امضای هر چیز، سوال بپرسید. درباره تجربه مالی، رهن یا املاک آنها سوال کنید، بپرسید چگونه درباره وام‌های مسکن مذاکره می‌کنند، مجوز آنها فعال است، آیا اعمال قانون شده‌اند، چگونه کسب تجربه کرده‌اند، چه مدارکی درباره موفقیت‌های کسب شده در همکاری با وام‌دهنده شما دارند، حق‌الزحمه خود را چگونه می‌گیرند و فرایند آنها برای مذاکره موفق درباره یک تعدیل بلندمدت، مقرون به صرفه و پایدار برای شما چیست.

#### د. **علائم کلاهبرداری و سایر نشانه‌های قرمز**

- ✓ افراد و شرکت‌های غیرمجاز
- ✓ درخواست پیش‌پرداخت (پرداخت ودیعه)، به یاد داشته باید، کلاهبرداران به محض دریافت پول شما، متواری می‌شوند.
- ✓ وعده یا تضمین موفقیت مثل «ما می‌توانیم خانه شما را نجات دهیم»، «مشاوره رایگان» یا «تضمین برگشت پول»، این ضمانت‌ها امکان‌پذیر نیستند.
- ✓ ادعای این‌که شرکت پشتوانه وکیل دارد—به ویژه به رغم آن‌که هیچ وکیل یا بنگاهی شناسایی نشده است. ممکن است آنها از نام یک وکیل به صورت نمایشی استفاده کنند.
- ✓ درخواست ارایه «وکالتنامه» از شما به تعدیل‌کننده وام. کلاهبردار ممکن است از وکالتنامه برای گرفتن حق فروش منزل از شما استفاده کند.
- ✓ درخواست این‌که شما سند ملک خود را به نام تعدیل‌کننده وام یا یک شخص ثالث کنید. این کلاهبرداری است و آنها می‌خواهند کل ارزش باقیمانده خانه شما را به چنگ آورند.
- ✓ وعده این‌که شما می‌توانید سابقه اعتباری خود را با پرداخت اجاره به تعدیل‌کننده وام یا طرف ثالث ترمیم کنید.

- ✓ هرزنامه‌های برگشت اجاره/کرایه که به شما گفته می‌شود سند را به یک شخص ثالث منتقل کنید، خانه را از آن شخص اجاره کنید و سپس بعد دوباره آن را بخرید.
- ✓ دستورالعمل پرداخت به یک فرد یا شرکت غیر از وام‌دهنده یا سرویس‌دهنده منزل شما. همیشه فقط به وام‌دهنده/سرویس دهنده خود پرداخت کنید، نه هیچ فرد دیگر.
- ✓ این ادعا که یک شرکت تعدیل وام درخواست ورشکستگی یا یک دادخواست بیهوده دیگری از جانب شما خواهد داد تا وام‌دهنده را «وادار» به مذاکره برای تعدیل وام کند.
- ✓ اظهار از جانب به اصطلاح تعدیل‌کننده وام که شما فقط باید اسنادی که آنها آماده کرده‌اند را بدون بررسی اولیه امضا کنید یا فقط اوراق سفید را امضا کنید. با دقت همه اسنادی که امضا می‌کنید را بخوانید و تفهیم شوید.
- ✓ دستورالعملی از تأمین‌کننده تعدیل وام مبنی بر آن‌که نباید با وام‌دهنده یا سرویس‌دهنده خود، وکیل، حسابدار یا یک مشاور مسکن غیرانتفاعی تماس بگیرید.
- ✓ توصیه به آن‌که اقساط را پرداخت نکنید تا شناس دریافت تعدیل وام شما افزایش یابد. بعد از این توصیه، شما را در مسیر توقیف ملک قرار می‌دهند.
- ✓ فنون فروش پرفشار یا هشدار مثل «باید همین امروز دست به کار شوید».
- ✓ این ادعا که شرکت پشتوانه دولتی دارد و به برنامه‌های خاص دسترسی دارد.

فهرست کردن همه نشانه‌های قرمز کلاهبرداری غیرممکن است زیرا کلاهبرداران و فریبکاران خود را سازگار کرده و پیشرفت می‌کنند. لطفا مراقب باشید، دقت کنید، شکاک باشید و از منابع قابل اعتماد و مشروع، تکلیف خود را انجام دهید.

#### اگر از شما کلاهبرداری شد یا چه کسی تماس بگیرد

1. اگر یک فرد مجاز از طرف DRE یا یک فرد غیرمجاز که در زمینه املاک فعالیت دارد، درگیر باشد با DRE به آدرس [www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov) تماس بگیرید
2. اگر یک وکیل یا فرد غیرمجاز در حوزه وکالت درگیر باشد، با انجمن وکلای ایالات کالیفرنیا به آدرس [www.calbar.ca.gov](http://www.calbar.ca.gov) تماس بگیرید.
3. دادستان کل کالیفرنیا به آدرس <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
4. وکیل ناحیه محلی، کلانتر یا پلیس و دادستان محلی
5. کمیسیون بازرگانی فدرال به آدرس [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov)
6. دفتر بازرسی فدرال (FBI) به آدرس [www.fbi.gov](http://www.fbi.gov)
7. دادگاه شکایات کوچک که می‌توانید در آنجا به سرعت و ارزان اختلافات را توسط یک قاضی حل کنید.

###

تاریخ صدور: آوریل 2020