



1020 SW Taylor Street, Suite 700 • Portland, Oregon 97205-2512 • Phone: 503-223-8197 or  
1-800-424-3247 (TTY) • Fax: 503-223-3396 • Visit us at [www.fhco.org](http://www.fhco.org) • E-mail: [information@fhco.org](mailto:information@fhco.org)

## إحذروا من الاقتراض القائم على النهب!

### ما هو الاقتراض القائم على النهب (Predatory Lending)؟

يلجّ المقرضون النهّابون على أصحاب المنازل لإقراضهم قروضاً لإعادة تمويل منازلهم أو قروضاً مكفولة بملكية تكون باهظة الثمن وبدون مبرر. وغالباً ما تكون هذه القروض من أجل دمج وتوحيد الديون أو لتمويل كلفة إجراء تحسينات منزلية. يستهدف المقرضون النهّابون أصحاب المنازل ذوي الدخل القليل أو ذوي سيرة انتمانية ضعيفة. ويجرون اتصالاتهم بهم عادة عن طريق الهاتف، أو قرع الأبواب، أو الإعلانات التلفزيونية أو إرسال الإغواءات بالبريد التي تشمل شيكات بآلاف الدولارات.

يقدم المقرضون النهّابون وعوداً رائعة جداً من الصعب أن تكون صادقة ويستخدمون أساليب الضغط العالي لإقناع أصحاب المنازل بالتوقيع على الفور. وفي الواقع، إنهم يقاضون أجوراً أكثر مما هو معقول، ولكنهم يخفون تكاليفهم. وغالباً، ما يتعمدون إقراض قدر أكثر مما يستطيع أصحاب المنازل تسديده. وعموماً، لا يكشفون بشكل كلي عن شروط القرض أو يكتبون الشروط بشكل يضمن حصولهم على قدر من الربح المفرط.

يخدع المقرضون النهّابون أصحاب المنازل باغوائهم على توقيع القروض حينما يكون من المستحيل عليهم مواكبة المدفوعات أو ينتهي بهم المطاف إلى دفع رسوم لا لزوم لها وأجور فائدة مفرطة. ويسمى هذا "تجريد الملكية". وإذا فات على أصحاب المنازل دفع الأقساط فسيتعرضون لخسارة منازلهم.

وأحياناً، يعمل المقرضون النهّابون مع المقاولين العاملين في مجالات أعمال تحسين المنازل من أجل استغلال أصحاب المنازل الذين يلزمهم عمل التصليحات على منازلهم أو إجراء تعديلات عليها لمواءمة حالة إعاقة. يتقرب المقاول إلى صاحب المنزل ويقنعه في الاقتراض من مقرض نهّاب ليدفع له أجور المقاول. وتكون تكاليف أعمال التحسينات المنزلية فاحشة الثمن بشكل صارخ ونوعية العمل رديئة وناقصة.

## ما دواعي اهتمام Fair Housing Council of Oregon (مجلس الإسكان العادل في أوريغون)، الذي يتناول عادة مسائل التمييز غير القانوني في الإسكان، في الإقراض القائم على النهب؟

كثيراً ما يستهدف المقرضون النهابون عديمو الضمير نفس الأفراد الذين قد يكونون ضحايا لممارسات التمييز غير الشرعي في مجال الإسكان، وهم:

- أصحاب المنازل المسنين / المعاقين ذوي الدخل الثابت ولكن لديهم حصة ملكية كبيرة في منازلهم؛
- أشخاص من جاليات الأقليات الذين تكون درجة وصولهم إلى مصادر قروض شرعية مرفوضة بشكل غير متناسب؛
- أصحاب المنازل ذوي الدخل القليل والمعتدل الذين يعانون من سيرة ائتمانية غير مثالية.

شهدت أوريغون زيادة كبيرة في القروض القائمة على النهب عبر السنوات العشر الأخيرة، منذ أن نعمَ كثيراً من أصحاب المنازل بزيادة في قيم منازلهم وبدأوا يستخدمون قدر ملكيتهم في منازلهم كوسيلة لاقتراض المال. لقد أصبح المقرضون النهابون أكثر حنكة ودهاء ويات يقع كثير من أصحاب المنازل ضحية لهذه القروض ويواجهون حبس الرهن العقاري.

### كيف يمكنك اكتشاف قرض قائم على النهب؟

- أسعار الفائدة العالية تزيد عن ما يُعتبر مبرراً لمخاطر الائتمان التي يتعرض لها المقرض؛ ويكون ذلك عموماً أسعار فائدة أكثر من 14%.
- الدفعة الشهرية تكون أكثر مما يمكنك أن تتحمل دفعه.
- نقاط ورسوم عالية. تجنّب دفع رسوم تزيد عن 3% من قيمة القرض. وجود كافة أنواع الرسوم: البدء، وتقييم المخاطر، وتحضير الوثائق، والالتزام. وتكون جميعها أرباحاً للمقرض.
- شراء تأمين لا داعي له: قد يوعز لك بعض المقرضين شراء أنواع من التأمين مثل التأمين على الائتمان أو الحياة. ويقومون أحياناً بشملها في القرض دون معرفة المقرض. وهذا التأمين باهظ الثمن جداً ودفعه مقدماً يتوجب عليك أن تدفع كلفة فائدته أيضاً.
- زيادة منتجات إضافية مثل التأمين على الائتمان والعضوية في النوادي. يجب شراء كل منتج لوحده؛ وإلا يمكن أن تكون أقساطها مفرطة.
- مدفوعات القرض المقسط الذي تكون آخر دفعاته أكبرها (Balloon Payment): مدفوعات البالون دارجة. تكون بفائدة شهرية أقل لفترة محدودة من الزمن وتفرض دفع مبلغ كبير مقطوع أو "بالون" في غضون سنوات قليلة. يقاضي المقرض النهاب تكاليف إغلاق مفرطة، ثم يشترط تسديد القرض بكامله في غضون سنتين إلى خمس سنوات. وأحياناً، تخفي حقيقة وجود دفعة "بالون" عن المقرض.

- فرض غرامات مالية عند دفع القرض مبكراً أو إعادة تمويله. خمس سنوات هي المدة الدارجة للقروض القائمة على النهب.
- إعادة تمويل غير مأذون به لمنزلك.
- توقيع سند الملكية: إن كنت متخلفاً في دفع أقساط الرهن العقاري، فقد يعرض عليك المقرض المساعدة في إيجاد تمويل جديد ويطلب منك إعطاء ملكية عقارك له بمثابة "تدبير مؤقت" من أجل منع حبس الرهن العقاري. ثم لا يتحقق أبداً القرض الذي وعدت به، وتجد نفسك بأنك لا تعد تملك منزلك!
- التحكيم الإجباري: إذا قمت بالتوقيع على هذا الشرط، فستفقد حقا في رفع شكوى في المحكمة إذا كنت تظن بأن المقرض يقوم بأعمال غير قانونية.
- الإغواء والتبديل: يستدرجك المقرض بإعطائك سعر فائدة معين عند بداية الأمر، ثم يغيّره إلى سعر أكثر بكثير عند التوقيع.
- تقلب القرض: بعد أن تقوم بدفع دفعات قليلة على قرضك، يتصل بك المقرض ليعرض عليك قرصاً بقيمة أكبر. وكل مرة تقوم بإعادة التمويل، يجب عليك أن تدفع نقاطاً أكثر ورسوماً وسعر فائدة أعلى عما كانت عليه. وإذا كان قرضك الأصلي يشترط عقوبة للدفع المبكر، فيجب عليك أن تدفع ذلك أيضاً.

### كيف يمكنك أن تتجنب الاستدراج إلى قرض قائم على النهب؟

- تمعّن بالتفكير قبل الاقتراض ضد منزلك، لاسيما اقتراض مبلغ أكثر من قيمة منزلك. قد يقرض بعض المقرضين قروضاً قيمتها أكثر من قيمة منزلك. اسئل نفسك إذا كان يتحتم عليك اقتراض هذا القرض. إن كنت تعاني من مشاكل مادية، فخذ بعين الاعتبار جميع الخيارات المتاحة إليك قبل أن تستخدم منزلك كضمان. خذ بعين الاعتبار الاتصال بإحدى الوكالات العاملة في إرشاد المستهلكين في شؤون الائتمان. ولا يغيب عن بالك، إذا قررت الحصول على قرض منزلي، ولا تستطيع دفع الأقساط في وقت لاحق، فيمكن للمقرض أن يحبس الرهن العقاري ويمكن أن تفقد منزلك.
- إذا قررت الاقتراض، فأقترض فقط المبلغ الذي يلزمك فعلاً.
- اقترض فقط ضمن حدود دخلك وميزانيتك.
- وقبل اللجوء إلى الاقتراض، احصل على وقائع سيرتك الائتمانية. تبين سيرتك الائتمانية سجل تسديديك لقروضك السابقة ولبطاقاتك الائتمانية. إن معرفتك السابقة لهذا، سيساعدك في التعرف على الأشياء التي سيكتشفها المقرضون عنك عندما يفحصون سجلك الائتماني. ومن المهم أيضاً لك أن تراجع بنفسك سجلك الائتماني، لأنه قد توجد فيه أخطاء سيتطلب منك تصحيحها. هناك ثلاث شركات تصون قواعد بيانات ائتمان على مستوى وطني وتقدم معلومات عنك إلى المقرضين الذين يطلبون سجلك الائتماني. ينبغي عليك الاتصال بها جميعاً، وهذا ما يفعله المقرضون، لأن كل قاعدة بيانات منها لا تحتوي على نفس المعلومات عنك. قد تدفع مبلغ بسيط لقاء استخراج التقرير.

- **Equifax**، هاتفياً: 1-800-685-1111، أو على الانترنت: [www.equifax.com](http://www.equifax.com)
- **Experian**، هاتفياً: 1-866-397-3742، أو على الانترنت: [www.experian.com](http://www.experian.com)
- **Transunion**، هاتفياً: 1-800-916-8800، أو على الانترنت: [www.transunion.com](http://www.transunion.com)

- تسوّق دائماً للحصول على أفضل قرض ممكن. احصل على ثلاثة عروض خطية على الأقل تحدد التكاليف الأولية، وسعر الفائدة، وشروط ومدة القرض، والأقساط الشهرية. يتردد المقرضون أحياناً في إعطاء أسعار الفائدة أو فكرة تقديرية عنها، ما لم يقوم المقرض بتقديم طلب رسمي لذلك. ينبغي على المقرض طلب التأهيل المسبق لمقارنة عروض المقرضين الآخرين دون الاضطرار إلى إيداع أي أموال.
- يجب تجنب المقرضين الذين يعلنون عن خدماتهم عبر الهاتف أو التلفزيون أو البريد المباشر أو قرع الأبواب. لقطع المكالمات الهاتفية من شركات التسويق الهاتفي، يجب الاتصال بالرقم 1-888-5OPTOUT.
- لا تثق بإعلانات القروض التي تقول "بدون ائتمان، لا تعتبر مشكلة" أو الوكالات التي تعرض "إصلاح" سجل الائتمان السيئ.
- تسوّق أيضاً للحصول على أفضل مقاول لإجراء أعمال تحسين المنزل. يجب الحصول على عدة عقود من المقاولين واحرص أن لا تُستدرج في اقتراض أكثر مما تحتاج إليه. لا تدع المقاولين أن يرشدونك إلى مُقرض معين للاقتراض منه لكي تدفع أجورهم.
- لا تنتظر فقط إلى الدفعات الشهرية للقرض، بل خذ بعين الاعتبار أيضاً مدة وشروط القرض ومجموع كلفة رسوم القرض.
- احذر من أي قرض قدره أكثر من قيمة منزلك الحقيقية. من المحتمل أن تخسر منزلك ويبقى مستحقاً عليك دفع أموال إضافية إلى المقرض (المبلغ فوق قيمة منزلك).
- تذكر أن الدفعة الشهرية القليلة لا تعني دائماً قرصاً جيداً. أنظر إلى إجمالي كلفة القرض على طول فترة التسديد.
- اقرأ جميع الوثائق بكل عناية قبل التوقيع. قد يغيّر المقرض قدر الأسعار أو يضيف أسعاراً جديدة منذ بدء محادثتك معه حول هذا القرض.
- لا تستسلم لأساليب البيع القائم على الضغط العالي. وتذكر بأنه لا يتحتم عليك أن تقول نعم فوراً.
- اسأل الكثير من الأسئلة.
- إذا لم تفهم شروط القرض، فأسأل أحداً تثق به للنظر في وثائق العقد. وعند الشعور بعدم الارتياح أو الشك في بعض المسائل، خذ بعين الاعتبار تعيين محام لقاء مئات من الدولارات لمراجعة أية أوراق طُلب منك توقيعها.
- لا توقع أبداً وثيقة فارغة جزئياً دون كتابة جميع الأرقام فيها. احذر من المقرضين الذين يعدون بكتابة الأرقام في وقت لاحق.

- تذكر، أنه عملاً بقانون الصدق في الإقراض (Truth in Lending Act)، يحق للمقترضين تغيير رأيهم في غضون ثلاثة أيام عمل من توقيع العقد عندما تكون منازلهم معروضة كضمان للقرض. ومع ذلك، تذكر، أن ثلاثة أيام تمضي بسرعة. فمن الأحسن أن تتأني وتبحث الأمر وأن تكون مرتاحاً لجميع نواحي القرض قبل التوقيع عليه. وإذا غيرت رأيك في غضون فترة ثلاثة أيام، فيجب عليك أن تبلغ المقرض خطياً بأنك لا تريد القرض.
- احرص أن يكون كل شيك صادر لأجل أعمال تحسينات المنزل مدفوعاً لك وليس مدفوعاً مباشرة إلى المقاول. لا ينبغي عليك أن تدفع المقاول حتى تقبل العمل الذي أكمله.
- ينبغي على المستهلكين الاستفادة من المعلومات المجانية المتوفرة من مؤسسات مثل HUD (هد)، و Fannie Mae (فاني ماي)، و Oregon Housing and Community Services (إدارة الخدمات الإسكانية والمجتمعية في أوريغون)، ومنظمات غير ربحية أخرى.

### ما العمل في الحالات التي تظن فيها بأنك اقترضت قرصاً قائماً على النهب وتحتاج إلى مساعدة؟

يجب الاتصال بـ Fair Housing Council of Oregon (مجلس الإسكان العادل في أوريغون) على الرقم 223-8197 (503) في داخل منطقة بورتلاند الكبرى أو على الرقم المجاني 424-3247 (800) في خارج بورتلاند. أو اتصل بـ Oregon Department of Consumer and Business Affairs (إدارة شؤون المستهلك والأعمال في أوريغون) على الرقم (503) 378-4140 في داخل مدينة سالم، أو الرقم المجاني 814-9710 (866) في خارج مدينة سالم، أو قم بزيارة موقعها الإلكتروني التالي: [www.oregondfcs.org](http://www.oregondfcs.org).