

خدمات ميشيغن القانونية

مساعدة  
قانونية  
مجانية



لا تكن الضحية التالية  
للقرض المفترسة:  
كيف لك تفادي الأعباء  
القرض والرهن



هذا المنشور يهدف إلى مساعدة أصحاب المنازل من ذوي الدخل المحدود في مدينة ديترويت، وقد أعدته دائرة الخدمات القانونية بولاية ميشيغن، وساهمت في طباعته جمعية اتحاد المحققين في ميشيغن  
Michigan State Bar Foundation

Legal Aid and Defender Association  
313. 964. 4111

Michigan Legal Services  
313. 964. 4130

United Community Housing Coalition  
220 Bagley, Suite 224/ 313.963.3298

كافة البرامج تخدم محدودي ومتوسطي الدخل من سكان ديترويت.

إذا كنت غير مؤهل لتلقي مساعدة قانونية مجانية يمكن لك الإتصال بالهاتف المجاني «لاتحاد المحققين في ديترويت» Detroit Bar Association.

إذا كنت تعيد التمويل لأنك تواجه مصادرة عقارك من قبل الشركة الممولة، تستطيع الحصول على مساعدة مالية لغاية ٢٠٠٠ دولار من الولاية.

#### المساعدة المالية

تقدمها دائرة الموارد البشرية بولاية ميشيغن والمعروفة سابقاً بـ(FIA) ولايجاد المكتب الأقرب لمكان إقامتك باشر بالإتصال على: 313-456-1000 حيث يمكن تقديم المساعدة لك عبر برنامج الولاية للإعانات الطارئة (SER).

خدمات ميشيغن القانونية Michigan Legal Services  
220 Bagley, Suite 900  
Detroit, MI 48226  
313. 964.4130

تعرف أنك تتعامل مع مقرض متلاعب عندما... يقوم بتشجيعك على الكذب بشأن دخلك، وتاريخك الإقتراضي.. إلخ. وهم سيستخدمون هذا ضدك فيما بعد، وقد تجد نفسك إزاء قرض عقاري ليس بمقدورك إتماله.

إن إتفاقية البيع بحاجة إلى تغيير بهدف خلق شيء غير صحيح. كأن يصار إلى تعظيم حجم إستثمار عقاري على غير حجمه الحقيقي.

إن يطلب منك التوقيع بدون قراءة الوثائق أو التوقيع على وثائق بيضاء. وهذه قد تعبأ لاحقاً بهدف تضمينها بنود لم يسبق الإتفاق عليها.



بنود الصفقة تتغير دائماً، اما فيما يتعلق بتغيير معدل «سجلك الإقتراضي» أو لأي سبب آخر يتم تغيير معدل الفائدة أو زيادة الرسوم عليك. وهم لن يعلموك بكلفة القرض الكاملة حتى لحظات من توقيعه.

بعد إعادة التمويل يتم إخبارك من قبلهم بأنك ستخرج ببعض المال، لكنك لن تعرف أبداً حجم هذا المبلغ. وغالباً ما يكون المبلغ ليس أكثر من عدة آلاف في مقابل قرض كبير الحجم.

يقولون لك بأن الوثائق غير جاهزة لمراجعتها، وتبقى كذلك حتى اللحظة الأخيرة، وبعد ذلك يتم إخبارك بضرورة توقيع كافة النماذج دون مراجعتها.

يقال لك أنها صفقة سهلة وشفافة، وبأنك «لا تحتاج إلى محام».

تنهال علينا جميعا عروض يومية لدمج ديوننا، وتخليصنا من هذه الديون، أو دفع تكاليف سفر وسياحة، أو ترميم المنزل أو غير ذلك. قروض بمعدلات فائدة منخفضة (لفترة)، وقروض تدفع فوائدها فقط، قروض بدفعات شهرية منخفضة، كل ذلك سينتظرنا أينما ذهبنا بهدف حل مشاكلنا.

فإن كانت الصفقة جيدة جدا إلى الحد الذي يصعب تصديقها، فمن المحتمل أن تكون غير صادقة فعلاً.

فمثلاً عدم قدرتك على سداد ديونك المستحقة لبطاقة إقتراض وبطاقات شرائية أخرى لن يفقدك منزلك. ولكن عندما تلجأ إلى دمج ديونك غير الآمنة (بطاقات الإقتراض وغيرها) وتستبدلها بديون آمنة (عبر رهن منزلك) فإنك حينئذ تخاطر بخسارة منزلك إذا عجزت عن الدفع.



فالقروض ذات سعر الفائدة المنخفض (لفترة)، وتلك ذات الدفعات الشهرية البسيطة وغير ذلك من الخدع الهادفة إلى المحافظة على دفعات شهرية منخفضة للشركة الراهنة، أساسا هي فقط علاجات قصيرة الأجل جدا للمشاكل المالية.

فمعدلات الفائدة المنخفضة (لفترة) عادة ما تسري فقط لعدة شهور هي الأولى من عمر الرهن الذي يتراوح بين ١٠-٣٠ سنة. فمثل هذه الرهونات هي رهونات قابلة لتعديل سعر فائدتها، ويمكن زيادة معدلات الفائدة عليها.

أما الرهونات المطلوب دفع فوائدها فقط فإنها تعني أنك لن تمتلك بيتك يوما (إذا دفعت فقط الفوائد الشهرية)، وهذا النوع من عقود الرهن يلزمك أن تدفع في المستقبل كامل المبلغ المستحق مرة واحدة، ما اصطلح على تسميته «دفعة البالون» هذا ما يجبرك على الإختيار أما إعادة التمويل أو أن تخسر المنزل.

وهناك قروض أشبه ما تكون بعملية «الإفتراس» وهذه القروض عادة ما يشرف عليها وسطاء يحاولون إيجاد «مستثمر» لعقارك، وهم لن يجنوا مالا ما لم تستكمل أنت القرض، وهم بذلك يحصلون على المال جراء عقد صفقة القرض فالوسيط والمستثمر والشركة صاحبة العقد والمؤمن جميعهم قد يكونوا في اللعبة.

فالقروض «المفترسة» هي ليست بالضرورة غير قانونية، وهي على أية حال تجمعها سمات ومواصفات كالتي نوردنا أدناه:

### فوائدها مرتفعة



هذه القروض غالباً فوائدها عالية، ولو أن القائمين عليها يلجأون أحيانا إلى الإيقاع بالزيائن عبر الأعياب وحيل كأن تكون فائدة

القرض منخفضة جدا خلال المرحلة الأولى والتي لا تتعدى شهورا معدودة، وأحيانا يلجأ هؤلاء إلى عرض فوائد منخفضة على الزبون سرعان ما ترتفع منذ البداية تماما متعذرين بأن السجل الإقتراضي للزبون سيء، وعليه أن يقبل بقرض خطورته مرتفعة ومعدلات فائدته مرتفعة أيضا.

مبدئيا دفعات شهرية منخفضة يريدونك أن تأخذ قرضا دفعاته الشهرية منخفضة جدا، وعليك أن تعرف ما تشمله هذه الدفعات، وهل هي دائمة أم ستتغير في المستقبل؟.

عليك أيضا أن تدرك ما إذا كانت الدفعات الشهرية تغطي الفوائد وجزء من المبلغ الأصلي، أم أنك ستواجه بعد فترة معضلة دفعة ضخمة واحدة هي «البالون» أنظر لاحقا ما هو «البالون».

الدفعة الشهرية لا تغطي الضرائب والتأمين، فالمقرضون يلجأون إلى هذا الإجراء كي لا ترتفع الدفعات الشهرية، مع العلم أنك ملزم بدفع كل من الضرائب والتأمين. عليك أن تحسب المبلغ الشهري لهذه التكاليف لتعرف كم هو المبلغ الحقيقي المترتب عليك شهريا. فإذا لم تدفع الضرائب والتأمين فإن الشركة الراهنة ستقوم هي بالدفع وتقوم بتحصيل المبلغ ضمن دفعاتك الشهرية بعد إعادة هيكلتها، وإذا لم تتمكن من الإستمرار في الدفع تقوم بالإستيلاء على العقار.

### دفعات البالون

وهي حيلة تستخدم للإبقاء على دفعات شهرية منخفضة مع إمكانية تحميلك دفعة بالون ضخمة تنهي بها قرضك. وقد تكون مدة قرض كهذا عشر سنوات اي ١١٩ دفعة شهرية مقدور عليها، وبعد ذلك تأتي الدفعة الأخيرة «البالون» لتسدد بها بقية المبلغ المقترض، وعندها إما أن تضطر لإعادة تمويل القرض وأما أن تخسر العقار. دفعات «البالون» ليست دائما سيئة، فعندما تعرف ماهية دفعة «البالون»، وإذا استطعت بناء إستثمار لا بأس به حينئذ، وإن دخلك سوف يتحسن، عندها ربما لا تكون دفعة «البالون» مشكلة عندك.

### رسوم مبالغ فيها

غالباً ما يحصل الوسيط على رسوم وكذلك المقرض، وهذه قد تساوي آلاف الدولارات، وهي تضاف ببساطة إلى القرض ولا يتم تحصيلها مقدما، وهي لا تثير إنتباه المقرضين.

### جزاءات للدفع المبكر

هذه تكاليف تحتملها إذا دفعت القرض مبكراً، ومن شأن هذه التكاليف أن تحد من قدرتك على الإستفادة من عرض رهني أفضل مستقبلا

### تأمين الرهن

عبارة عن عدة دولارات تضاف إلى الدفعات الشهرية، عادة لا يتنبه إليها المقرضون، لكنها تشكل مبلغاً كبيراً إذا ما حسبته لكامل فترة الدفعات.

