



康涅狄格州
检察长 George Jepsen

快速提示

抵押贷款骗局：针对说西班牙语的房主

骗局

- **基本信息：**有一个假称位于芝加哥但实际上来自多米尼加共和国的全国性骗局，诈骗者给美国境内遇到了经济困境的说西班牙语的房主打电话。打电话的人声称只要事先支付一大笔手续费，就可以让房主的房产抵押贷款还款金额降低很多。这个诈骗集团收取了超过2百万美元的费用，但却没给他们的大多数客户提供所承诺的服务。美国联邦贸易委员会已成功诉请美国地方法院阻止这个骗局并继续调查此事。
- **骗子的骗术：**骗子给那些延迟支付抵押贷款或面临丧失抵押赎回权的说西班牙语的房主打电话。打电话的人会与沮丧的房主一起抱怨经济状况差，然后宣称可以提供关于政府抵押援助计划的信息。一旦来电话的人与房主建立了信任关系，他/她就会提议让房主一次性支付\$995至\$1,500的费用，以便能够在30至90天内修改抵押贷款。
- **这些房主后来发生了什么事？**这个骗局中绝大部分的房主从来没有收到所承诺的抵押贷款修改。签字接受这项服务的房主收到了要求提供大量个人信息和财务信息的邮件。在支付费用并填写了文件之后，大部分房主再也没有收到来自该公司的任何消息。还有少数房主试图跟进该公司，其中有些房主通过电话联系到了在线代表。这名代表会告诉房主贷款修改正在进行中，但是需要其再支付几千美元的费用。还有少数房主确实收到了所承诺的服务，但是他们收到的抵押修改是无需帮助就可以免费获取的贷款修改。

了解法律

- 要求提前支付费用是非法的：联邦法律禁止抵押贷款援助公司在房主确实从贷款人那里收到并且接受减免提议之前收取费用。这个规定叫做抵押贷款援助减免服务(MARS)规则。消费者财务保护局、美国联邦贸易委员会和州检察长获授权执行MARS规则。
- 了解您的权利
 - 您永远不必支付任何款项，直至您(1)从您的贷款人那里收到贷款修改或其他减免提议，**并且**(2)您接受贷款人的提议。
 - 在着手办理您的抵押贷款之前，抵押贷款援助公司必须披露将向您收取的总服务费用。
 - 抵押贷款援助公司必须把您的贷款人已经同意的抵押贷款修改文件交给您。
 - 抵押援助公司必须表明其与政府不相关。
 - 没有人可以阻止您与您的贷款人进行联系。如果抵押贷款援助公司的说法与此上述说法有出入，该抵押贷款援助公司的做法是非法的。
- 联邦抵押贷款援助减免服务(MARS)规则允许由律师替房主交涉贷款修改或其他抵押贷款减免。根据规定，律师可以要求您事先付费，但前提是：
 - 他们拥有在您所在州执业的有效许可证。
 - 提供此类服务是该律师执业内容的一部分；
 - 他们遵守所有州和联邦的道德规范要求；并且
 - 您支付给他们的钱存放在客户信托帐户内，仅当律师完成了实际的法律服务时方可提现。每次提现时必须通知您。



康涅狄格州
检察长 George Jepsen

快速提示

抵押贷款骗局：针对说西班牙语的房主

了解法律

- 在您聘用债务谈判员之前，请确保他们持有许可证。在康涅狄格州，债务谈判员必须持有由州银行部颁发的许可证。债务谈判员也必须遵守其他旨在保护消费者的州法律
- 了解您的权利
 - 持有许可证的债务谈判员必须提供一份合同，此合同应包括将履行的服务的完整、详细列表、此类服务的费用和欲达到的结果。
 - 该合同必须包括一项声明，宣称提供债务交涉服务的人员已经审核了消费者的债务，以及所提议的服务将会减少债务或债务清偿，或可防止住宅被取消赎回权(如适用)的可能性的个性化评估。
 - 客户有权在签订合同后的三个工作日内取消或废止与债务谈判员的合同。
 - 康涅狄格州法律还禁止债务谈判员事先收取费用。

提交投诉：

- **消费者金融保护局(CFPB)** 通过执行联邦消费者财务法来保护消费者。您可以在 www.consumerfinance.gov 上或通过拨打电话 1-855-411-2372 向消费者财务保护局 (CFPB) 提交投诉
- **美国联邦贸易委员会(FTC)** 为消费者提供服务，防止出现欺骗、欺诈和不公平的商业行为。您可以通过 www.ftc.gov 或通过拨打电话 1-877-382-4357 向其报告抵押贷款诈骗事件。
- **康涅狄格州银行部** 管理着一条免费的止赎权热线，电话 1-877-472-8313。延迟支付抵押贷款或面临房屋止赎权丧失的康涅狄格居民可以拨打该热线电话，寻求关于抵押贷款问题和房屋止赎权的建议和指南。热线还能提供关于持有许可证且信誉良好的房屋顾问和可能有帮助的其他计划的信息。更多信息，请访问 www.ct.gov/dob。
 - 康涅狄格州银行部还 [提供州内持有许可证的债务谈判员的名单，以及有关债务谈判员的其他信息](#)。如需向银行部提交针对某位债务谈判员的投诉，请访问 www.ct.gov/dob 或致电 1-800-831-7225。
- 您还可以在网上填写投诉表向检察长办公室提出投诉，[网址为：www.ct.gov/ag](http://www.ct.gov/ag) 或发电子邮件给 Attorney.General@ct.gov。欲了解其他信息，请联系检察长办公室消费者协助科，电话 860-808-5420。