

## PLĖŠIKIŠKOS BŪSTO PASKOLOS ARBA SKOLA NE ŽAIZDA

Po to, kai maždaug prieš dvidešimt metų JAV valdžios institucijos ženkliai apribojo savo kišimasi į vartotojų kredito sistemos veiklą, skolintojai tapo kur kas įžūlesni visais atžvilgiais – manipuliuodami palūkanų procentais, sudarinėdami abejotinas sutartis ir tiesiogiai išviliodami turtą iš klientų, kurie nėra pajėgūs patenkinti drakoniškas tų sutarčių sąlygas. 1986 metais, pakeitus mokesčių įstatymus, suteikiant lengvatas asmenims, mokantiems būsto paskolas, padaugėjo ne tik įprastinių būsto paskolų, bet ir vadinamųjų “second mortgage” (kuomet jau išmokėtas būstas yra vėl užstatomas kredito įstaigai), kurių pagalba vartotojai ketindavo išmokėti kitas, lengvatų neteikiančias, skolas – tarkime, medicininės sąskaitas ar kredito kortelių balansus.

Nenuostabu, kad ši perspektyva iškart pasirodė patraukli pagyvenusiems žmonėms, kurie paprastai turi turto, tinkamo užstatyti, ir gana ribotas pajamas – ir ne vien jiems. Daugybė ne itin pasiturinčių žmonių per ilgus metus išmokėtą nuosavybę tebelaiiko savo pagrindiniu turtu - kuriuo ir mėgina pasinaudoti, susidūrę su finansiniais sunkumais: netekus darbo, susikaupus krūvai stambių medicininių sąskaitų ar norint leisti vaikus į geresnį universitetą. Be kita ko, nemažai žmonių, gyvenančių uždaroje etninėse bendruomenėse, nepakankamai mokančių anglų kalbą ir/ar dėl įvairių priežasčių nepasitikinčių bankais, sąmoningai vengia naudotis jų paslaugomis, ieškodami kitų būdų paskolai gauti. Tuomet scenoje ir pasirodo “geraširdžiai” skolintojai, neužduodantys daug klausimų ir siūlantys suteikti kreditą tuojau pat - tačiau, kaip paaiškėja vėliau, už didesnius, nei įsivaizdavote, procentus, nemažas papildomas priemokas (įskaitant kredito draudimą), papildomus įnašus paskolos mokėjimo metu (vadinamuosius “balloon payments”, paprastai mokamus baigiant atsiskaityti su skolintoju) ir pan.

Papildomas motyvas klestėti būsto paskolų plėšikautojams – stabiliai kylančios nuosavybės kainos. Surašius sutartį su vartotoju, iš anksto žinant, kad jis/ji greičiausiai neusgebės išmokėti paskolos pagal numatytas sąlygas, ilgainiui jo užstatyta nuosavybė pereina skolintojo žinion. Vėliau nuosavybė parduodama už jau pakilusią kainą, o gautas pelnas “nusėda” skolintojo kišenėje.

Kodėl taip atsitinka? Sunku patikėti, tačiau žmonės, pasirašantys plėšikiškas paskolų sutartis, ne taip jau retai iš tiesų iki galo nesupranta konkrečių savo įsipareigojimų – vėlgi, labiausiai nukenčia pagyvenę, prastai mokantys anglų kalbą, nesusigaudantys teisiniuose terminuose asmenys. Taip pat – žmonės, staiga atsidūrę beviltiškoje finansinėje situacijoje ir neturintys laiko ar galimybių pasitarti su profesionalais prieš pasirašant sutartis. Dar dažniau ir skolintojai bei jų atstovai – galintys apsimesti, pvz., namų remonto kompanijos brokeriais, mėginančiais įkalbėti Jus iš pagrindų suremontuoti bei atnaujinti būstą, - nesako visos tiesos (pvz., kad būsto remonto išlaidos bus registruojamos kaip paskola, suteikta kitos kompanijos, kuriai tokiu būdu bus užstatyta nuosavybė). Be abejo, nutylima apie papildomus mokesčius, apie galimybę pakelti paskolos palūkanas ir pan.

Kaip neįkliūti į lupikautojų bei apgavikų spąstus? Žemiau išvardinti bruožai nebūtinai savaime lemia, kad paskola yra siūloma nesąžiningų žmonių. Kita vertus, visi jie dažnai yra būdingi “plėšikiškiems” skolinimo atvejams:

- Skolintojai ar tarpininkai nevengia “mažų apgavysčių” – pvz., sutinka nurodyti anketoje bankui (o skolintojai dažniausiai ima paskoloms skirtas lėšas iš tų pačių bankų, kuriais naudojasi ir vartotojai - tik nedaugelis jų skolina “savus” pinigus), kad Jūs uždirbate daugiau, nei iš tiesų, kad

menkos pajamos nesutrukdytų gauti paskolas. Užuoť iškart sutinkant su tuo, vertėtų susimąstyti, ar Jūsų pajamos iš tiesų nėra per mažos, kad galėtumėte atiduoti paskolą? O gal skolintojas nori sąmoningai įtraukti Jus į padėtį, iš kurios po to nebus išėities ir teks prarasti turťą?

- Namų remonto kompanijų atstovai įkyriai siūlo Jums paversti turimą būstą tikru Rojumi bei patys pasirūpinti (kaip malonu iš jų pusės!) remonto finansavimu. Jau nekalbant apie tai, kad jų paslaugos paprastai įvertinamos bent du kartus brangiau, nei turėtų būti, o darbų kokybė dažnai nuvilia, šie asmenys iš tiesų turi vieną tikslą: išgauti Jūsų parašą ant paskolos sutarties bei nuosavybės užstatymo dokumentų ir, tokiu būdu, gauti savo komisinį mokestį už surastą klientą lupikautojams.
- Dideli paskolos palūkanų procentai nebūtinai visuomet atspindi realią skolintojo riziką. Plėšikautojai dažnai vilioja vartotojus žemais procentais bei mėnesinėmis įmokomis (dar vadinamiems “teaser rate”), nutylėdami, kad šio sąlygos galios tik tam tikrą laiką – tarkime, šešis mėnesius ar metus nuo sutarties pasirašymo. Tuomet reikalaujamos pinigų sumos staiga pakyla ir vartotojai nebežino, kaip išgalės jas mokėti toliau. Nemažiau įtartina atrodo ir nepagrįstai dideli “closing costs” (pinigai, mokami už tarpininkų, teisininkų, dokumentų rengimo paslaugas). Pagaliau, svarbu atkreipti dėmesį į jau minėtus “balloon payments”, kurie, net ir išmokėjus paskolą, gali sutrukdyti iki galo atsiskaityti su skolintojais. Todėl geriausia iš anksto smulkiai aptarti sutarties sąlygas, pageidautina – pasitelkiant nešališkų profesionalų konsultacijas.
- Norėdami sutrukdyti Jums ateityje perfinansuoti mokamą paskolą ir tokiu būdu ištrūkti iš jų nagų, nesąžiningi skolintojai gali pareikalauti itin didelio baudos mokesčio (“prepayment penalty”), jei nuspręsite atsiskaityti su jais anksčiau, nei sutarta.
- Norėdami papildomai pasipelnyti, plėšikaujantys skolintojai gali mėginti Jums parduoti kredito, gyvybės, sveikatos ar nedarbo draudimą visam paskolos mokėjimo laikui. Tai jiems itin apsimoka, dėl gaunamo komisinio mokesčio iš draudimo kompanijų ir dėl to, kad, dažniausiai, draudimo įmokos yra priskaičiuojamos prie paskolos (“principal”) – tai leidžia gauti didesnius procentus. Pagalvokite, ar Jums iš tiesų reikalinga turėti vienokį ar kitokį draudimą, prieš pasirašydami bet kokias sutartis.
- Plėšikaujantys skolininkai gali įjungti į sutartį negatyvios amortizacijos schemą, pagal kurią vartotojo mėnesinės įmokos nepadengia palūkanų, o tik pačią paskolą. Šioms tolydžio kaupiantis, galų gale, pasibaigus paskolos terminui, paaiškėja, kad vartotojas yra skolingas daugiau, nei buvo pasiskolinęs.
- Skolintojų tarpininkai gali būti nesąžiningi, parinkdami Jums skolintoją – nepaisant to, kad paprastai vartotojas moka mokestį už tai, kad gautų palankiausią paskolos pasiūlymą, tarpininkui gali būti naudingiau pasiūlyti jam paskolą iš skolintojo, kuris dar papildomai moka tarpininkui už surastus klientus. Įdomu, kad šias skolintojo išlaidas ilgainiui padengia pats vartotojas, mokėdamas vadinamąjį “yield spread premium” (didesnes palūkanas), kuris nurodomas paskolos sutartyje.

Greta plėšikiškų būsto paskolų, egzistuoja ir kiti būdai, kurių pagalba skolintojai piktnaudžiauja vartotojų patiklumu. Tai – kredito kortelių kompanijų vingrybės, siekiant įklampinti savo klientus į kuo didesnes skolas ir priversti mokėti didelius palūkanų procentus, taip pat - įvairios skolų perfinansavimo programos, kurių pagalba, pagal seną posakį, galima laimėti mūšį, tačiau beveik visuomet pralaimimas karas su skolomis. Plačiau apie visa tai skaitykite sekantį kartą.

**Pagal National Consumer Law Center bei amerikiečių žiniasklaidos informaciją parengė Vaida Maleckaitė**