

Раскрытие Имущества Местного Продавца в Вашингтоне

Информация для:

- ▶ **Продавцев/Хозяев**
- ▶ **Покупателей**
- ▶ **Арендаторов Недвижимости имеющих лицензию**

Раскрытие Имущества Местного Продавца в штате Вашингтон

Эра *caveat emptor* (остерегающегося покупателя) в недвижимости быстро исчезает. Параллельно по увеличению потребительского предохранения в других отраслях промышленности, приобретения недвижимости, в особенности жилища, все более требуют и получение полной информация ПЕРЕД ТЕМ КАК они делают окончательное решение в отношении покупки специфического куска недвижимости. В течении последних несколько годов это является общей практикой на многих рынках повсюду в Вашингтоне для обеспечения формы раскрытия на условия подвластной собственности.

Начиная с января 1995, продавцы жилой собственности были обязаны обеспечить покупателей формой которая детализирует любые известные дефекты собственности, разве только покупатель специально отказывается от права на получение заявления раскрытия. (Некоторые другие освобождения могут быть под RCW 64.06.) закон обращается к обоим и для-продажи-собственником и владельцем лицензии по недвижимости.

Эта брошюра обсуждает то кто нуждается в раскрытии, что покрывают раскрытия, как они должны быть сделаны, и когда раскрытие требуется.

Заявление об имущественном раскрытии в Вашингтоне развивалось в качестве предохранительного инструмента по управлению продавцами и их представителей, а также чтобы проинформировать покупателей от возможных проблем с собственностью.

Ранее существовало несколько добровольных форм раскрытия продавца в использовании внутри штата и многие небольшие поселения не очень хотели принимать участие в раскрытии продавца. Базовый закон устанавливающий обязательные заявления раскрытия продавца (RCW 64.06) служит намерению существенно стандартизирующего имущественного раскрытия во всех областях штата.

Раскрытие существующих имущественных дефектов представляет собой ответственность продавца. В то время как никакое агентство

не имеет специфического полномочия принуждения для этого закона, лицензии недвижимости имеют независимые обязательства общего права раскрытия. В Вашингтоне, Отдел Лицензирования регулирует виды деятельности недвижимости лицензии.

Информация содержащаяся в этой брошюре представляет собой интерпретацию Центра по Исследованию Недвижимости штата Вашингтон и не рассматривается как юридическая консультация. Эти директивы только для информационных намерений. Вопросы в отношении специфического использования закона или формы жилого имущественного раскрытия должны быть направлены к квалифицированному адвокату недвижимости.

Покрываемое Имущество

- ▶ Недвижимость состоящую из, или улучшенную от одной до четырех квартир (в том числе новое строительство).
- ▶ Жилой кондоминиум, разве только подверженный другому общественному предложению (большинство перепродаваемых кондоминиумов требуют раскрытия).
- ▶ Жилое разделение времени, разве только подверженное другим написанным требованиям раскрытия.

Исключения

- ▶ Подарок или перемещение от родителя к ребенку или супругу к супругу (в том числе через развод).
- ▶ Перемещение включающее партнерство к тому кто был заинтересован в собственности в течении последних двух лет
- ▶ Перемещение представляющее интерес иначе чем простой взнос, кроме там где потребовано новым законом.
- ▶ Перемещение сделанное личным представителем имущества или попечителем в банкротстве.

Специфические Разоблачения

- ▶ **Заглавия** - - есть ли там любые возможности, пограничные споры, или оценки который известны к продавцу?
- ▶ **Вода** - - что представляет собой условие воды хозяйства, орошительные системы?
- ▶ **Системы отходов** - - есть ли там дефекты в канализационной сети, связывающих танках, осушающих полях, и так далее?
- ▶ **Структурные** - - есть ли там проблемы с крышей, основанием, гниением или насекомыми?
- ▶ **Системы и Соединения** - - что представляет собой электрическая система, канализация, нагревание и охлаждение систем?
- ▶ **Общий Интерес** - - есть ли там ассоциация домовладельцев которую надо учесть?
- ▶ **В общем** - - построена ли собственность на свалке; есть ли там повреждение от естественных бедствий; есть ли там другие

экологические проблемы, т.е., захороненные топливные танки, и так далее?

► **Полное Раскрытие Продавцами** – есть ли там любые другие материальные дефекты влияющие на собственность или её значение известное продавцу?

Когда?

Законодательство уточняет несколько периодов времени, но позволяет видоизменять те периоды которые были сделаны по взаимному согласию партий. Окончательные сроки ссылаются на стандартные деловые дни (понедельник-пятница, исключая праздники).

► Заявление раскрытия должно быть доставлено к покупателю не позже чем пять (5) дней после взаимного принятия покупки и соглашения о продаже разве только согласованно в противном случае продавцом и покупателем.

► Покупатель имеет три деловых дня после получения заявления о раскрытии по отказу от покупки и продажи разве только в противном случае согласовано с продавцом и покупателем.

► Если продавец становится в курсе условия который должно быть сообщено после того как он или она поставяет первоначальную форму раскрытия покупателю, продавец должен внести поправки в первоначальную форму раскрытия. Покупатель тогда имеет возможность принимать поправку к форме раскрытия или отказа от покупки и соглашению о продаже, если они существуют. Никакая поправка к форме раскрытия нужна если продавец исправляет проблему по крайней мере в течении трех деловых дней перед последним сроком.

► Чтобы отказаться от покупки и соглашения о продаже покупателю необходимо предоставить отдельное подписанное написанное заявление к продавцу в пределах согласованного времени.

► Любое время после того как покупатель подтверждает получение заявления раскрытия продавца, покупатель может временно отказываться от его/ее права к отказу от покупки и соглашению о продаже и принимать заявление продавца.

► Покупатель может отказываться от права на получают заверенное заявление раскрытия. (Этот подход не рекомендуется.)

Роль владельца лицензии

Ответственность за завершение формы лежит на продавце собственности. Однако, владельцы лицензий по недвижимости не должны просто вручать форму продавцам и забрать её позже. Рекомендуется чтобы форма была заполнена продавцом во время перечисления. Позже она предоставляется в распоряжение в случае если покупатель захочет это увидеть перед тем как сделать предложение. С формой в руке, значительное время будет сохраняться во время периода переговоров.

В усилиях обеспечить предохранение и продавцу и владельцу лицензии, будет мудро посодействовать продавцу заполняя форму. Это не означает заполнение формы за продавца. Вполне возможно содействие будет представлять собой вопросы о недавнем опыте. Вполне возможно это будет реакция на ответам продавцов. Например, если продавец сказал что проблема с крышей отсутствует но владелец лицензии увидел пятно воды на потолке в спальне, будет мудро спросить о пятне.

Владельцы лицензии по недвижимости или другие партии включенные в продажу собственности отстраняются от обязательства формы касающейся заявлений сделанных продавцом если владелец лицензии не имеет "фактического знания" неточной информации о собственности. Владельцы лицензии по недвижимости и продавцы которых они представляют не ответственны за неточные разоблачения вне их фактического знания.

Покупатели отвечают за использование "прилежного внимания и наблюдения" в просмотре заявления о раскрытия продавца и должны всегда осмотреть собственность тщательно. Будет мудро задействовать квалифицированного внутреннего инспектора чтобы понять степень ожидаемого ремонта и ремонтов в возле срока.

Форма

форма собственно, называется "Заявление о Раскрытии Переходящей Недвижимости." Для каждого пункта раскрытия ожидается что продавец ответит да, нет, или не знаю. Для выборочных вопросов, если продавец задает условие которое присутствует, то он/она должен приложить объяснение. Например, если имеется известный пограничный спор, то продавцу оно будет необходимо для того чтобы раскрыть природу спора.

Заполнение формы тщательно и честно может помочь избежать споров и суда после продажи

Заявление о раскрытия перемещаемой недвижимости

(Глава 64.06 RCW)

Имущественные формы раскрытия могут быть получены для взноса:

Ассоциация вашингтона REALTORS 1-800/562-6024

Северо-западное Перечисляющее Обслуживание 206/820-9200

Контора корректуры кода штата Вашингтон 360/753-6804 (спросите о Главе 64.06 RCW)

Формы могут также быть получены из офисного магазина снабжения.
206/392-4881

государственные библиотеки в Вашингтоне должны иметь копии государственных законов и регламента.

Подготовлен: Центром по Исследованию Недвижимости Вашингтона
Университета Штата Вашингтон, WA 99164-4861 1-800-835-9683

