

Vendedor revelación de propiedad residencial en Washington

Información para:

- **Vendedores / arrendadores**
- **Compradores / inquilinos**
- **Concesionarios de bienes raíces**

Vendedor revelación de propiedad residencial en Washington

La era del *caveat emptor* (comprador cuidadoso) en bienes raíces está desapareciendo rápidamente. Paralelo a la protección del consumidor incrementado en otras industrias, los compradores de bienes raíces, especialmente casas, están exigiendo y recibiendo la completa información cada vez más antes de que tomen una decisión definitiva respecto a la compra de una específica pieza de bienes raíces.

Por los últimos años ha sido la práctica común en muchos mercados en todo Washington de proveer las formas de revelación voluntariamente sobre la condición de la propiedad en cuestión. Desde enero 1995, los vendedores de propiedad residencial han sido exigidos que suministren a los compradores con un formulario que detalla cualquier defectos conocidos de la propiedad, a menos que el comprador no ha aplicado el derecho de recibir la declaración de revelación expresamente. (Algunas otras exenciones pueden aplicar 64.06 bajo RCW.)

La ley es aplicable a ambos en venta - por - propietario y bienes raíces concesionario - ayudar las transacciones.

Este folleto habla de quién es necesidad para descubrir, lo que las revelaciones cubren, cómo se han hecho las revelaciones, y cuándo es la revelación requerían.

La declaración de revelación de propiedad se desarrolló en Washington como una herramienta de prevención de siniestros para proteger a vendedores y los concesionarios de bienes raíces que representan, tanto como informar a compradores de los problemas verdaderos con la propiedad.

Antes, había algunas diferencias en las formas de revelación voluntarias en uso alrededor del estado, y muchas comunidades más pequeñas no participaron en las revelaciones con el vendedor en absoluto.

La ley subyacente que establece las sentencias de revelación obligatorias (64.06 de RCW) sirve para el propósito de normalizar la revelación de propiedad en todas las áreas del estado considerablemente.

La revelación de saber los defectos de la propiedad es la responsabilidad del vendedor. Mientras ningún organismo tiene autoridad de ejecución específica de esta ley, los concesionarios de bienes raíces tienen obligaciones de ley comunes independientes de

la revelación. En Washington, el departamento de la concesión de licencia regula las actividades de concesionarios de bienes raíces.

La información contenida en este folleto es una interpretación del centro de Washington para la investigación de bienes raíces pero no ser considerado como consejo legal. Estas pautas son para la información de los propósitos solamente. Las preguntas respecto a el uso específico de la forma o la ley de revelación de propiedad residencial deben ser dirigido por un abogado titulado de bienes raíces.

Propiedad cubierta

- Bienes raíces constan de, o mejorar by, uno a cuatro viviendo en las unidades (incluyendo la nueva construcción).
- Un apartamento propio residencial, a menos que este sujeto a otros requisitos de oferta pública (la mayoría de los apartamentos propios de reventa requieren revelación).
- Una multipropiedad residencial, a menos de que este sujeto a la otra revelación escrita requisitos.

Exclusiones

- La ejecución de hipoteca, o transferencia - en lugar de la ejecución de hipoteca.
- Obsequio o transferencia de padre a niño o cónyuge para cónyuge (incluido a través del divorcio).
- La transferencia que involucra la sociedad, las sociedades anónimas, arrendatario, o los traslados en un cambio de gravamen diferido.
- Transferencia del interés aparte de simple honorarios, excepto dónde requerido por la nueva ley.
- Transferencia hecha por representante personal de la propiedad del difunto o por un fideicomisario en una quiebra.

Revelaciones específicas

- **El título** - ¿hay alternativas, las disputas de límite, las servidumbres o las valoraciones que son conocidos por el vendedor?
- **El agua** - ¿qué es la condición del agua doméstica, la irrigación y los sistemas de aspersión?
- **Sistemas de alcantarilla / paso séptico** - ¿hay defectos en la instalación de cañerías y las conexiones de alcantarilla, los pozos sépticos, los campos de desagüe, etcétera?
- **Estructural** - ¿hay problemas con el techo, el fundamento, podredumbre o plagas?
- **Sistemas y muebles empotrados** - ¿cual es la condición del eléctrico, la instalación de cañerías, la calefacción y los sistemas de enfriamiento?
- **El interés común** - ¿hay un condominio o otra asociación con el propietario que debe ser considerada?

- **General** - ¿es la propiedad en el entierro de residuos; ser allí el daño de los desastres naturales; ¿hay otras incumbencias ambientales, los i.e. el dolor principal los tanques de combustible enterrados, etcétera?
- **La revelación completa por vendedores** - ¿hay cualquier otros defectos materiales que afectan la propiedad o su valor conocido por el vendedor?

¿Cuándo?

La legislación especifica algunos puntos de tiempo, pero admite que esos puntos sean modificado por el acuerdo mutuo de los partidos. Los plazos se refieren a los días hábiles usuales (lunes - viernes, excepto días feriados).

- La expresión de revelación debe ser repartida al comprador no más tarde que cinco (5) día después de la aprobación mutua de un contrato de compraventa a menos de que está de acuerdo con el vendedor y el comprador.
- El comprador tiene tres días hábiles después del recibo de la declaración de revelación para rescindir la compra y la venta a menos aceptado por el vendedor y el comprador por lo demás.
- Si un vendedor es consciente de una condición que debe ser descubierta después de que él o ella reparten el formulario de revelación original al comprador, el vendedor debe corregir la forma de revelación original. El comprador tiene la alternativa de aceptar la enmienda para la forma de revelación o rescindir el contrato de compraventa, si uno existe entonces / luego. Ninguna enmienda para la forma de revelación es necesaria si el vendedor los corrige al menos tres días hábiles del problema antes de la fecha límite.
- Rescindir el contrato de compraventa el comprador debe repartir una sentencia escrita firmada distinta al vendedor dentro del tiempo aceptado.
- Cualquier vez después de que el comprador acusa recibo de la declaración de revelación del vendedor, el comprador puede no aplicar su derecho de rescindir el contrato de compraventa y aceptar la declaración del vendedor.

Papel Concesionario

La responsabilidad para terminar el formulario tiene que ver con el vendedor de la propiedad. Sin embargo, los concesionarios de bienes raíces no deben solamente pasar el formulario a vendedores y decir que será recogido después. Es recomendado que el formulario es terminado por el vendedor a la época en que el listado es tomado. Está entonces luego disponible en caso de que un comprador desee verlo antes de hacer una propuesta. Con la forma entre manos, el tiempo considerable será salvado durante el período de las negociaciones después de que una propuesta está sobre la mesa.

En un esfuerzo de asegurar que ambos el vendedor y el concesionario son protegidos, es sabio ayudar al vendedor cuando terminen el formulario. Esto no implica terminar el formulario para el vendedor. Quizás la ayuda tomará el formulario de hacer las preguntas sobre las experiencias recientes. Quizás estará reaccionando frente a las respuestas de vendedores. Por ejemplo, si el vendedor indica que no hay problema con el

techo y el concesionario ha visto una mancha de agua en un dormitorio sobre el techo, sería sabio preguntar por la mancha.

Los concesionarios de bienes raíces o las otras partes involucradas en la venta de la propiedad son la responsabilidad de formulario lanzado al mercado con respecto a las declaraciones hechas por el vendedor si el concesionario no tiene "Conocimientos verdaderos" de la información inexacta sobre la propiedad. Concesionarios de bienes raíces y los vendedores a quienes representan no son responsables de las revelaciones inexactas aparte de sus conocimientos verdaderos.

Los compradores todavía son responsables de usar "Atención diligente y observación" en examinar la declaración de revelación del vendedor y deben inspeccionar la propiedad cuidadosamente siempre. Es sabio abordar los oficios de un inspector de casa titulado para comprender la extensión del mantenimiento esperado y las reparaciones dentro de poco.

El formulario

La forma por sí mismo, es llamada el "Declaración de revelación de transferencia de bienes raíces." Para cada artículo de revelación al que el vendedor es esperado responda sí, no, o no se. Para las preguntas seleccionadas, si el vendedor indica que una condición está presente, él / ella son ordenados que adjunten una explicación. Por ejemplo, si hay una conocida disputa de límite, el vendedor necesitaría descubrir la naturaleza de la disputa.

Terminar el formulario totalmente y sinceramente puede ayudar evitar las disputas y las demandas judiciales después de la liquidación, y también puede ayudar el vendedor comprender las características distinguiendo tanto como los negativos de la propiedad.

Declaración de revelación de transferencia de bienes raíces (RCW de Chapter 64.06)

Propiedad de la que las formas de revelación pueden ser obtenido para unos honorarios:

Asociación de Washington de corredores de bienes raíces
800/562-6024

Servicio de listado en dirección noroeste múltiple
206/820-9200

La oficina de Reviser de clave de Estado de Washington
360/753-6804
(Pregunte por RCW de Chapter 64.06)

Los formularios también pueden ser obtenidos para unos honorarios de tienda de suministro de la oficina. Llame Washington espacio en blanco legal, 206/392-4881, para la ubicación más cerca de usted.

La mayoría de las bibliotecas públicas en Washington deben tener copias leyes del estado y las regulaciones.

Preparado por:

Centro de Washington para investigación de bienes raíces

Washington State University

Pullman, WA 99164-4861

1-800-835 - 9683

