

Закон Агентства по Недвижимости

Штат Вашингтон

Этот буклет описывает ваши законные права действующие при работе с маклером недвижимости или торговцем. Пожалуйста прочитайте его тщательно перед тем как подписывать любые документы.

Следующее является только кратким резюме прилагаемого закона:

Секция 1. Определения. Определяет специфические сроки использованные в законе.

Секция 2. Взаимоотношения между Лицензиями и Обществом. Штаты которые представляет владелец лицензии работающий с покупателем или арендатором представляет что покупатель или арендатор - - исключением является владелец лицензии представляющий собой перечисленные агенты, помощники продавца, двойные агенты, продавец лично или соглашающиеся партии в противном случае. Также штаты включающие две различные лицензии присоединенные к тому же маклеру, маклер является двойным агентом и каждый владелец лицензии исключительно представляет его или ее клиента - - исключением является соглашение партий письменно что оба владельца лицензии двойные агенты.

Секция 3. Обязанности Владельца лицензии В общем. Предписывает обязанности которые охватывают всех владельцев, независимо от того кто представляет владельца лицензии. Требуют раскрытия взаимоотношения агентства владельца лицензии в специфическом протоколе.

Секция 4. Обязанности Агента Продавца. Предписывает добавочные обязанности только владельца лицензии представляющего продавца или хозяина.

Секция 5. Обязанности Агента Покупателя. Предписывает добавочные обязанности владельца лицензии представляющего покупателя или арендатора только.

Секция 6. Обязанности Двойного Агента. Предписывает добавочные обязанности владельца лицензии представляющего обе стороны в том же протоколе, и требует письменного согласия обеих сторон к владельцу лицензии исполняющему обязанности двойного агента.

Секция 7. Продолжительность Взаимоотношения Агенства. Описывает когда агентское взаимоотношение начинается и заканчивается. Обеспечивает обязанности учета и доверия продолжающий после прекращения агентского взаимоотношения.

Секция 8. Компенсация. Позволяет маклерам разделять компенсацию с сотрудничающими маклерами. Штаты которые не устанавливают платеж компенсации. не обязательно устанавливает

агентское взаимоотношение. Позволяет маклерам получить компенсацию из более чем одной партии в протоколе с соглашающимися партиями.

Секция 9. Обязательство Замены. Устраняет обязательство общего права партии для ведения агента партии или помощника агента, исключением является несостоятельность агента или помощника агента. Также ограничивает обязательство маклера по ведению помощника агента ассоциированного с различными маклерами.

Секция 10. Введенные Знания и Уведомления. Устраняет правило общего права об уведомлении или знании агента.

Секция 11. Интерпретация. Этот закон заменяет обязанности агента по отношению к принципу под общим правом, до уровня конфликта с общим правом.

Секция 1 RCW 18.86.010.

Определения.

Только если контекст ясно требует другое, в противном случае следующие определения в этой секции применяются повсюду в этой главе.

(1) "Агентское взаимоотношение" означает агентское взаимоотношение созданное под этой главой или письменным соглашением между владельцем лицензии и покупателем и/или продавцом в отношении к исполнению брокерских услуг по недвижимости владельцем лицензии.

(2) "Агент" означает владельца лицензии который вступил в агентское взаимоотношение с покупателем или продавцом.

(3) "Бизнес возможность" средство и включает бизнес, бизнес возможность, и добрую волю существующего бизнеса, или любую другую комбинацию в данном отношении.

(4) "Покупатель" означает фактический или перспективный покупатель в протоколе недвижимости, или фактический или перспективный арендатор в ренте недвижимости или берущий в аренду протокол, как применимый.

(5) "Агент Покупателя" означает владельца лицензии который вступил в агентское взаимоотношение только с покупателем в протоколе недвижимости, и включает помощника агента задействованного агентом покупателя.

(6) "Конфиденциальная информация" означает информацию касающуюся принципа владельца лицензии что:

(a) Был нанят владельцем лицензии во время курса агентского взаимоотношения с принципом;

(b) Принцип предполагается быть конфиденциальным;

(c) Принцип не был сообщен или запрещен для сообщения третьим лицам;

(d) Будет если сообщен, ведет к уничтожению принципа; и

(e) Принцип не обязан лично сообщать другой партии.

(7) "Двойной агент" означает владельца лицензии который вступил в агентское взаимоотношение с покупателем и продавцом в том же протоколе.

(8) 'Владелец "лицензии" означает маклера недвижимости, ассоциирующего маклера недвижимости, или торговца недвижимостью, в сроки определенные в главе 18.85 RCW.

(9) "Существенный факт" означает информацию которая существенно враждебно влияет на значение собственности или способности партии выполнить его обязательства в протоколе недвижимости, или действует материально разрушительно на протокол. Факт или подозрение что собственность, или любая соседняя собственность, является или представляла собой место убийства, самоубийства или другой смерти, изнасилования или другого сексуального преступления, насильственного преступления, грабежа или кражи со взломом, запрещенная деятельность по употреблению наркотиков, бандитская деятельность, политическая или религиозная деятельность, или другое действие, происшествие, или использование не враждебно влияющего на физическое условие или название собственности не является существенным фактом.

(10) "Принцип" означает покупателя или продавца который вступил в агентское взаимоотношение с владельцем лицензии.

(11) "Брокерские услуги по недвижимости" означает оказание услуг для которых лицензия недвижимости требуется под главой 18.85 RCW.

(12) "Протокол недвижимости " или **"протокол"** означает фактический или перспективный протокол включающий покупку, продажу, возможность, или обмен любого интереса в недвижимости или бизнесе возможность, или сдача в аренду или аренда недвижимости. Для намерений этой главы, перспективный протокол не существует прежде чем списанный подписан хотя бы одной из партий.

(13) "Продавец" означает фактического или перспективного продавца в протоколе недвижимости, или фактического или перспективного хозяина в аренде недвижимости или берущий в аренду протокол, как применимый.

(14) "Агент Продавца " означает владельца лицензии который вступил в агентское взаимоотношение только с продавцом в протоколе недвижимости, и включает помощника агента задействованного агентом продавца.

(15) "Помощник агента" означает владельца лицензии который задействуется чтобы воздействовать от имени принципа где принцип санкционировал агента письменно назначить помощника агента.

Секция 2. RCW 18.86.020.

Взаимоотношение между агентами и общественностью.

(1) Владелец лицензии который исполняет брокерские услуги по недвижимости для покупателя является агентом покупателя разве только:

- (a) Владелец лицензии вступил в написанное агентское соглашение с продавцом, в котором случай владелец лицензии является агентом продавца;

- (b) Владелец лицензии вступил в соглашение с агентом продавца, в случае когда владелец лицензии является агентом продавца;
 - (c) Владелец лицензии вступил в написанное агентское соглашение с обеими сторонами, в котором владелец лицензии является двойным агентом;
 - (d) Владелец лицензии представляет собой продавца или одного из продавцов; или
 - (e) Партии соглашаются в противном случае письменно после владельца лицензии подчинились RCW 18.86.030 (1) (f).
- (2) В протоколе в котором различные лицензии присоединились к тому же маклеру и представляют различные партии, маклер является двойным агентом, и должен получить письменное согласие обеих сторон как потребовано под RCW 18.86.060. В таком случае, каждый владелец лицензии должен исключительно представить партию с кем владельца лицензии имеет агентское взаимоотношение, разве только все партии соглашаются письменно что оба лицензии двойные агенты.
- (3) владелец лицензии может отработать с партией отдельные протоколы приводящие к различным взаимоотношениям, но не ограниченные представлением партии в одном протоколе.

Секция 3. RCW 18.86.030.

Обязанности владельца лицензии.

- (1) Независимо от того является ли владелец лицензии представителем агента, или владельцем лицензии обязанным всем партиям к кому владелец лицензии оказывает брокерские услуги по недвижимости имеет следующие обязанности, которые не могут быть отложены:
- (a) Чтобы осуществить разумное мастерство и осторожность;
 - (b) Чтобы иметь дело честно и добросовестно;
 - (c) Чтобы представить все написанные предложения, письменные уведомления и другие письменные сообщения любой партии в своевременной манере, независимо подлежит ли собственность к существующему контракту на продажу или покупатель уже является партией к существующему контракту;
 - (d) Чтобы раскрыть все существующие существенные факты которыми обладает владелец лицензии и не очевидным или очень легко поддающимся проверке к партии; при условии, что этот подраздел не должен быть истолкован чтобы подразумевать любую обязанность исследовать дела что владелец лицензии не имеет согласования исследовать;
 - (e) Чтобы считать в своевременном способе для всех денег и собственности полученной из или от имени любой партии;
 - (f) Чтобы обеспечить брошюру про закон о недвижимости в виде предписанном в RCW 18.86.120 ко всем партиям которым владелец лицензии оказывает брокерские услуги по недвижимости, перед тем как партия подписывает агентское соглашение с владельцем

лицензии, подписывает предложение в протоколе недвижимости регулируемое владельцем лицензии, разрешения к двойному агентству, или временно отказывается любые права, под RCW 18.86.020 (1) (e), 18.86.040 (1) (e), 18.86.050 (1) (e), или 18.86.060 (2) (e) или (f), какие бы ни происходили наиболее ранние; и

(g) Чтобы сообщить письменно всем партиям к кому владелец лицензии оказывает недвижимость брокерские услуги, перед тем как партия подписывает предложение в протоколе недвижимости регулировала владельцем лицензии, владелец лицензии представляет ли покупателя, продавца, обе стороны, или никакая партия. Раскрытие должно быть выдвинуто в отдельном абзаце озаглавленное "Агентское Раскрытие" в соглашении между покупателем и продавцом или в отдельном почерке озаглавленное "Агентское Раскрытие."

(2) Разве только в противном случае, владелец лицензии не будет обязан проводить независимую инспекцию собственности или проводить независимое исследование финансового положения любой партии, и не должен будет проверять точность или полноту любого заявления сделанного либо партией либо любым источником разумным образом поверенным владельцем лицензии.

Секция 4. RCW 18.86.040.

Агент продавца - - Обязанности.

(1) Разве только добавочные обязанности изложены письменно и подписанны агентом продавца, обязанности агента продавца ограничиваются к тем выдвинутым в RCW 18.86.030 и следующих, которые не могут быть изменены разве что в качестве специально выдвинутых в (e) этого подраздела:

(a) Чтобы быть честным по отношению к продавцу и не предпринимая никаких действий (враждебных или убыточных к интересу продавца в протоколе);

(b) своевременно сообщить продавцу любые представляющие его интерес конфликты;

(c) Чтобы посоветовать продавцу искать консультацию специалиста по делам в отношении к протоколу который вне экспертизы агента;

(d) Не раскрыть любую конфиденциальную информацию из или о продавце, кроме неприкасаемости под судебном приказом, даже по истечении агентского взаимоотношения; и

(e) Разве только в противном случае согласованный на письме после того как агент продавца подчинился RCW 18.86.030 (1)

(f), и сделал непрерывное усилие найти покупателя для собственности; кроме которого агент продавца не обязывается искать добавочные предложения приобрести собственность в то время как собственность подлежит к существующему контракту на продажу.

(2) (a) агент продавца может показать альтернативную частную собственность не обязанную продавцом перспективным покупателям и перечисляющую конкурирующие свойства на продажу агентом продавца без разрыва обязанности продавцу.

(b) представление более чем одного покупателя разными агентами связанными с одним и тем же брокером в соревнующихся переводах включающих одну и ту же собственность не должно препятствовать соблюдению обязанности быть преданным покупателям или создает конфликт интересов.

Секция 5. RCW 18.86.050.

Агент покупателя - - Обязанности.

(1) Разве что добавочные обязанности оглашаются письменно и подписаны агентом покупателя, обязанности агента покупателя ограничиваются к тем что выдвинуты в RCW 18.86.030 и следующими, которые не могут быть временно приостановлены и исключения составляют специально выдвинутые в этом подразделе:

(a) Чтобы быть преданным покупателю и не предпринимать никаких действий (враждебных или убыточных для покупателя;

(b) своевременно сообщить покупателю любые представляющие интерес конфликты;

(c) посоветовать покупателю искать консультацию специалиста по делам в отношении протокола не представляющего собой экспертизу агента;

(d) Не раскрывать любую конфиденциальную информацию о покупателе, кроме при судебном приказе, даже по истечении агентского взаимоотношения; и

(e) Разве только в противном случае согласованно на письме после того как агент покупателя подчинился RCW 18.86.030

(1) (f), чтобы сделать непрерывное усилие и найти собственность для покупателя; во время которого агента покупателя не обязывается: (i) Искать добавочную собственность для покупки в то время как покупатель является партией к существующему контракту о приобретении; или (ii) показывать собственность которая не оговорена письменно в соглашении о зарплате компенсации агенту покупателя.

(2) (a) показывать собственности в которых покупатель заинтересовывается к другим перспективным покупателям агентом покупателя не разрывая обязанность преданности покупателю или создавая представляющий интерес конфликт.

(b) представление более чем одного покупателя различными лицензиями присоединение к тому же маклеру в конкурирующих протоколах включающих ту же собственность без разрыва обязанность преданности покупателям или создание представляющий интерес конфликт.

Секция 6. RCW 18.86.060.

Двойной агент - - Обязанности.

(1) Несмотря на любое другое условие этой главы, владелец лицензии может выступить в качестве двойного агента только с письменным согласием обеих сторон к протоколу после подчинения двойного агента RCW 18.86.030 (1) (f), который должен включить заявление сроков компенсации.

(2) Разве только добавочные обязанности оглашаются письменно и подписанны двойным агентом, обязанности двойного агента ограничиваются к тем выдвинутым в RCW 18.86.030 и следующим, который не могут быть прекращены на время кроме в качестве специально выдвинутого в (e) и (f) этого подраздела:

(a) быть преданным покупателю и не предпринимать никаких действий (враждебных или убыточных к любому интересу партии в протоколе);

(b) своевременно сообщить обеим сторонам любые представляющие интерес конфликты;

(c) посоветовать обеим сторонам искать консультацию специалиста по делам в отношении к протоколу который вне экспертизы двойного агента;

(d) Не раскрыть любую конфиденциальную информацию о любой партии, кроме как при судебном приказе, даже по истечении агентского взаимоотношения;

(e) Разве только в противном случае согласованном письменно после подчинения двойного агента RCW 18.86.030 (1) (f), чтобы сделать непрерывное усилие найти покупателя для собственности; кроме которого двойной агент не обязывается искать добавочные предложения по приобретению собственности в то время как собственность подлежит к существующему контракту на продажу; и

(f) Разве только в противном случае согласованном письменно после подчинения двойного агента RCW 18.86.030 (1) (f), чтобы сделать непрерывное усилие найти собственность для покупателя; кроме которого двойной агент не обязывается: (i) Искать добавочную собственность для приобретения в то время как покупатель является партией к существующему контракту по приобретению; или (ii) показывать собственность для которой отсутствует письменное соглашение об оплате компенсации двойному агенту.

(3) (a) показывать собственность не принадлежащую продавцу перспективным покупателям или перечислять конкурирующие собственности по продажу двойным агентом

(b) представление более чем одного продавца различными лицензиями присоединенных к тому же маклеру в конкурирующих протоколах включающих того же покупателя.

(4) (a) двойной агент может показывать собственность в которой покупатель заинтересовывается и другим перспективным покупателям

делать презентации добавочных предложений приобрести собственность в то время как собственность подлежит протоколу

Секция 7. RCW 18.86.070.

Продолжительность агентского взаимоотношения.

(1) агентские взаимоотношения выдвинутые в этой главе начинаются в это время когда владелец лицензии предпринимает действия по обеспечению брокерских услуг по недвижимости принципу и продолжает до наиболее раннего следующего:

- (a) Завершение работы владельцем лицензии;
- (b) Истечение срока договора между партиями;
- (c) Прекращение взаимоотношения по взаимному согласию партий; или
- (d) Прекращение взаимоотношения из-за уведомления любой партии. Однако, такого рода прекращение не влияет на контрактные права любой партии.

(2) если только согласованно письменно, владелец лицензии не будет обязан работать по истечении агентского взаимоотношения, кроме обязанностей:

- (a) Учета всех денег и собственности полученных во время взаимоотношения; и
- (b) Не сообщения конфиденциальной информации.

Секция 8. RCW 18.86.080.

Компенсация.

(1) В любом протоколе недвижимости, компенсация маклера может оплачиваться продавцом, покупателем, третьей партией, или компенсация может быть разделена между маклерами.

(2) соглашение об оплате или платеж компенсации не устанавливает агентское взаимоотношение между партией которая заплатила компенсацию владельцу лицензии.

(3) продавец может согласиться что агент продавца может разделять с другим маклером компенсацию предлагаемую продавцом.

(4) покупатель может согласиться что агент покупателя может разделять с другим маклером компенсацию заплаченную покупателем.

(5) маклер может быть возмещен более чем на одну партию для брокерских услуг по недвижимости в протоколе недвижимости, если те партии соглашаются письменно при или до срока подписания предложения в протоколе.

(6) агент покупателя или двойной агент может получить компенсацию исходя из цены покупки без того, чтобы разрывать любые обязанности к покупателю.

(7) Ничего не содержащиеся в этой главе отрицает требование того что соглашение санкционирующее или задеиствующее владельца лицензии продавать или приобретать недвижимость для компенсации или разве комиссии подписываются письменно с продавцом или покупателем.

Секция 9. RCW 18.86.090.

Двойное обязательство.

(1) принцип не ответствен за действие, ошибку, или упущение агентом или помощником агента вытекающих из агентского взаимоотношения:

(a) Разве только принцип принял участие или санкционировал действие, ошибку, или упущение; или

(b) Исключая что: (i) принцип извлек выгоду из действия, ошибку, или упущение; и (ii) суд определяет что это высоко вероятно обвинитель был бы неспособен усилить суждение против агента или помощника агента.

(2) владелец лицензии не ответствен за действие, ошибку, или упущение помощника агента под этой главой, разве только владелец лицензии принял участие или санкционировал действие, ошибку или упущение. Этот подраздел не ограничивает обязательство маклера недвижимости для действия, ошибки, или упущения маклером недвижимости компаньона или торговцем недвижимости лицензионной к тому маклеру.

Секция 10. RCW 18.86.100.

Знание и уведомление о действиях.

(1) Разве только в противном случае согласованно на письме, принцип не имеет знание или уведомление о любых фактов которые знает агент или помощник принципа который фактически не известны принципу.

(2) Разве только в противном случае согласованно на письме, владелец лицензии не имеет знание или уведомление любых фактов которые не знал помощник агента Этот подраздел не ограничивает знание применимое к маклеру недвижимости любых фактов которые знал маклер по недвижимости компаньона или торговцем недвижимости предоставляющего лицензию такому маклеру.

Секция 11. RCW 18.86.110.

Применение.

Эта глава описывает только обязанности партий под общим правом, в том числе обязанности агента к принципу. Общее право продолжает применяться к партиям в всех других вопросах. Эта глава не влияет на обязанности владельца лицензии в то время как задействует в уполномоченной или неразрешенной практике закона как определено судами этого государства. Эта глава должна быть истолкована широко.