



Khôi Thịnh Vượng Chung Massachusetts

BAN ĐĂNG KÝ MÔI GIỚI VÀ NHÂN VIÊN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

<http://www.mass.gov/ocabr/license/dpl-boards/re/>

BẢN CÔNG BỐ BẮT BUỘC THEO QUY ĐỊNH CỦA MASSACHUSETTS VỀ MỐI QUAN HỆ GIỮA NGƯỜI TIÊU DÙNG VÀ NGƯỜI ĐƯỢC CẤP PHÉP

ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ MỘT HỢP ĐỒNG

Bản công bố này là do người có giấy phép bất động sản nêu trong bản công bố này cung cấp cho quý vị, người tiêu dùng.

THỜI ĐIỂM BÊN CẤP PHÉP PHẢI CUNG CẤP THÔNG BÁO NÀY CHO NGƯỜI TIÊU DÙNG:

Tất cả những người được cấp phép bất động sản đều phải xuất trình biểu mẫu này cho quý vị trong cuộc gặp riêng đầu tiên với quý vị để thảo luận về một bất động sản nhà ở cụ thể. Nếu quý vị và người được cấp phép không có cuộc gặp riêng trực tiếp nào thì biểu mẫu này phải được cung cấp dưới dạng bản điện tử hoặc thông qua một số phương tiện khác trước khi người được cấp phép giao kết hợp đồng với người tiêu dùng. Bất động sản nhà ở được định nghĩa là đất gắn với một tòa nhà nhằm mục đích sử dụng làm nhà ở trong phạm vi từ một đến bốn đơn vị cư trú hoặc việc mua bán đất mà trên đó dự định xây dựng một tòa nhà để làm một hoặc hai đơn vị cư trú. Trong trường hợp mối quan hệ này thay đổi, bắt buộc phải cung cấp và hoàn thành một bản công bố bổ sung tại thời điểm đó.

THÔNG TIN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI TIÊU DÙNG:

Nếu là người mua hoặc người bán, quý vị có thể thuê người được cấp phép tư vấn, hỗ trợ và đại diện cho quý vị với tư cách là đại lý của quý vị. Người được cấp phép có thể đại diện cho quý vị với tư cách là người bán (Đại Lý của Người Bán) hoặc đại diện cho quý vị với tư cách là người mua (Đại Lý của Người Mua) hoặc có thể hỗ trợ quý vị với tư cách là Người Điều Phối.

Theo luật, tất cả những người được cấp phép bất động sản, bất kể mối quan hệ làm việc với người tiêu dùng là gì, đều phải giới thiệu về bất động sản một cách trung thực và chính xác, đồng thời phải tiết lộ những khiếm khuyết trọng yếu đã biết trong bất động sản đó.

Nhiệm vụ của người được cấp phép kinh doanh bất động sản không làm giảm trách nhiệm của người tiêu dùng trong việc tự bảo vệ quyền lợi của chính họ. Nếu cần tư vấn về các vấn đề pháp lý, thuế, bảo hiểm hoặc khảo sát đất đai, quý vị có trách nhiệm tham khảo ý kiến của một chuyên gia trong những lĩnh vực đó. Người được cấp phép bất động sản không và không thể thực hiện việc kiểm tra nhà, sơn chì, hoặc côn trùng, cũng như không thực hiện đánh giá hệ thống tự hoại, đất ngập nước hoặc môi trường.

Đừng cho rằng người được cấp phép bất động sản chỉ làm việc cho mỗi quý vị, trừ phi quý vị có thỏa thuận về mối quan hệ đó.

Để nắm được các định nghĩa và nội dung mô tả chi tiết hơn về các mối quan hệ bất động sản, vui lòng xem trang 2 của bản công bố này.

NGƯỜI BÁN HOẶC NGƯỜI MUA NHẬN ĐƯỢC BẢN CÔNG BỐ NÀY TẠI ĐÂY ĐƯỢC THÔNG BÁO RẰNG NGƯỜI ĐƯỢC CẤP PHÉP BẤT ĐỘNG SẢN CÓ TÊN DƯỚI ĐÂY ĐANG HOẠT ĐỘNG NHƯ MỘT:

Hãy đánh dấu một: Đại lý của người bán Đại lý của người mua Người điều phối

Nếu mục trên được đánh dấu đại lý của người bán hoặc người mua, thì người được cấp phép phải hoàn thành phần mục sau đây:

Hãy đánh dấu một: Đại Diện Không Theo Chỉ Định

Công ty bất động sản hoặc doanh nghiệp nêu dưới đây và tất cả những đại lý liên kết khác đều đóng vai trò là đại lý của

Người Bán Người Mua

Đại Diện Theo Chỉ Định

Chỉ người được cấp phép có tên ở đây mới đại diện cho Người Bán Người Mua (đại lý theo chỉ định của người bán hoặc người mua). Trong trường hợp này, bất kỳ đại lý nào khác liên kết với công ty hoặc doanh nghiệp nêu dưới đây đều không đại diện cho quý vị và có thể đại diện cho một bên khác trong giao dịch bất động sản của quý vị.

Bằng việc ký tên dưới đây, tôi, người được cấp phép kinh doanh bất động sản, xác nhận rằng bản công bố này đã được cung cấp cho người tiêu dùng có tên trong tài liệu này:

Người môi giới
 Nhân viên kinh doanh

Chữ ký của Người Được Cấp Phép

Tên của Người Được Cấp Phép

Số Giấy Phép

Ngày Hôm Nay

Tên Công Ty Môi Giới Bất Động Sản

Số Giấy Phép của Đơn Vị Môi Giới

Chữ ký của người tiêu dùng

Tên in của người tiêu dùng

Người Mua Người Bán

Ngày Hôm Nay

Chữ ký của người tiêu dùng

Tên của người tiêu dùng

Người Mua Người Bán

Ngày Hôm Nay

Hãy đánh dấu ở đây nếu người tiêu dùng từ chối ký thông báo này.

CÁC LOẠI HÌNH ĐẠI DIỆN CỦA ĐẠI LÝ

ĐẠI LÝ CỦA NGƯỜI BÁN

Người bán có thể tham gia vào các dịch vụ của người được cấp phép bất động sản để họ làm đại lý của người bán trong việc bán bất động sản của người bán. Như vậy tức là đại lý bất động sản đại diện cho người bán (khách hàng của đại lý). Đối với khách hàng là bên bán, đại lý có nghĩa vụ đảm bảo lòng trung thành trọn vẹn, chăm sóc hợp lý, tiết lộ, tuân theo hướng dẫn hợp pháp, tính bảo mật và kế toán. Đại lý phải đặt lợi ích của người bán lên hàng đầu và cố gắng thương lượng giá cả và các điều khoản mà khách hàng của họ (bên bán) chấp nhận được. Người bán có thể ủy quyền cho các đại lý thứ cấp đại diện cho mình tiếp thị bất động sản của mình cho người mua, tuy nhiên, người bán cần lưu ý rằng hành động sai trái của đại lý bất động sản hoặc các đại lý thứ cấp có thể khiến người bán phải chịu trách nhiệm pháp lý về những hành động sai trái đó.

ĐẠI LÝ CỦA NGƯỜI MUA

Người mua có thể tham gia vào các dịch vụ của người được cấp phép bất động sản để họ làm đại lý của người mua trong việc mua bất động sản. Như vậy tức là là đại lý bất động sản đại diện cho người mua (khách hàng của đại lý). Đối với khách hàng là bên mua, đại lý có nghĩa vụ đảm bảo lòng trung thành trọn vẹn, chăm sóc hợp lý, tiết lộ, tuân theo hướng dẫn hợp pháp, tính bảo mật và kế toán. Đại lý phải đặt lợi ích của người mua lên hàng đầu và cố gắng thương lượng giá cả và các điều khoản mà khách hàng của họ (bên mua) chấp nhận được. Người mua có thể ủy quyền cho các đại lý thứ cấp đại diện cho mình trong việc mua bất động sản, tuy nhiên, người mua cần lưu ý rằng hành động sai trái của đại lý bất động sản hoặc các đại lý thứ cấp có thể khiến người mua phải chịu trách nhiệm pháp lý về những hành động sai trái đó.

NGƯỜI ĐIỀU PHỐI (KHÔNG PHẢI ĐẠI LÝ)

Khi người được cấp phép bất động sản hoạt động như một người điều phối, người được cấp phép sẽ hỗ trợ người bán và/hoặc người mua đạt được thỏa thuận nhưng không đại diện cho người bán hoặc người mua trong giao dịch. Đối với người mua và người bán, người điều phối cũng như người môi giới liên kết với người điều phối cùng có nghĩa vụ trình bày trung thực và chính xác về tất cả bất động sản bằng cách tiết lộ các khiếm khuyết trọng yếu đã biết, đồng thời, có nghĩa vụ hạch toán kinh phí. Trừ phi có thỏa thuận khác, người điều phối không có nghĩa vụ giữ bí mật thông tin nhận được từ người bán hoặc người mua. Nếu người bán và/hoặc người mua thể hiện rõ ràng sự đồng ý, mối quan hệ điều phối có thể được thay đổi thành mối quan hệ khách hàng (bên bán hoặc bên mua) với thỏa thuận bằng văn bản của người được đại diện đó.

ĐẠI LÝ THEO CHỈ ĐỊNH CỦA NGƯỜI MUA VÀ NGƯỜI BÁN

Người được cấp phép bất động sản có thể được chỉ định bởi một người được cấp phép bất động sản khác (đại lý theo phân công hoặc chỉ định) nhằm đại diện cho người mua hoặc người bán, miễn là người mua hoặc người bán thể hiện rõ ràng sự đồng ý với việc chỉ định đó. Sau khi được chỉ định như vậy, người được cấp phép bất động sản sẽ là đại lý của người mua hoặc người bán đó (họ trở thành khách hàng của đại lý). Đối với khách hàng là bên mua hoặc bên bán, đại lý theo chỉ định có nghĩa vụ đảm bảo lòng trung thành trọn vẹn, chăm sóc hợp lý, tiết lộ, tuân theo hướng dẫn hợp pháp, tính bảo mật và kế toán. Đại lý phải đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu và cố gắng thương lượng giá cả và các điều khoản mà khách hàng của họ chấp nhận được. Trong cùng một đơn vị liên kết, không có người được cấp phép nào khác đại diện cho khách hàng này, trừ phi được khách hàng đồng ý. Trong trường hợp đại lý chỉ định lại chỉ định một đại lý khác đại diện cho người bán và một đại lý đại diện cho người mua trong cùng một giao dịch, thì đại lý chỉ định sẽ trở thành một đại lý kép. Do đó, một đại lý kép không thể đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ về sự trung thành, tiết lộ đầy đủ hay tuân theo các hướng dẫn hợp pháp, vốn là yêu cầu đối với đại lý của người bán hoặc người mua. Chỉ có đại lý theo chỉ định của quý vị mới đại diện cho lợi ích của quý vị. Bắt buộc phải cung cấp văn bản đồng ý cho đại lý theo chỉ định trước khi một giao dịch tiềm năng được xác định, nhưng trong mọi trường hợp, không muộn hơn thời điểm trước khi thực hiện một văn bản thỏa thuận mua hoặc bán bất động sản nhà ở. Văn bản đồng ý phải bao gồm thông tin được cung cấp theo các quy định của Ban Đăng Ký Môi Giới và Nhân Viên Kinh Doanh Bất Động Sản Massachusetts. Mẫu đồng ý cho đại lý theo chỉ định có sẵn trên trang web của Ban này tại www.mass.gov/dpl/re.

ĐẠI LÝ KÉP

Người được cấp phép bất động sản có thể hoạt động như một đại lý kép đại diện cho cả người bán và người mua trong một giao dịch nhưng chỉ khi có sự đồng ý bằng văn bản rõ ràng và đầy đủ thông tin của cả người bán và người mua. Đại lý kép sẽ trung lập đối với bất kỳ lợi ích xung đột nào giữa người bán và người mua. Do đó, một đại lý kép không thể đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ về sự trung thành, tiết lộ đầy đủ hay tuân theo các hướng dẫn hợp pháp, vốn là yêu cầu đối với đại lý của người bán hoặc người mua. Tuy nhiên, đại lý kép vẫn có nghĩa vụ bảo mật thông tin quan trọng và hạch toán kinh phí. Bắt buộc phải cung cấp văn bản đồng ý cho đại lý kép trước khi một giao dịch tiềm năng được xác định, nhưng trong mọi trường hợp, không muộn hơn thời điểm trước khi thực hiện một văn bản thỏa thuận mua hoặc bán bất động sản nhà ở. Văn bản đồng ý phải bao gồm thông tin được cung cấp theo các quy định của Ban Đăng Ký Môi Giới và Nhân Viên Kinh Doanh Bất Động Sản Massachusetts. Mẫu đồng ý cho đại lý kép có sẵn trên trang web của Ban này tại www.mass.gov/dpl/re.