Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	11
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	17
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	31
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	39
06	Discipline, Enforcement and Penalties	44
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	53
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	60
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	68
10	Estates and Forms of Co-Ownership	76
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	82
12	Contracts: Formation and Essential Elements	98
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	104
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	110
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	118
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	124
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	127
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	132
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	143
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	152
21	Dual Agency and Subagency	163
22	Listing Agreements and Broker Compensation	167
23	Broker Supervision and Liability	175
24	Termination of Agency	176
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	177
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	183

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	187
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	193
29	The Cost Approach and Depreciation	197
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	201
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	206
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	210
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	214
34	Loan Terms and Borrower Protections	223
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	239
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	246
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	264
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	270
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	281
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	287
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	300
42	Property Management Practice	309
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	313
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	336
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	346
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	355
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	366
48	California Real Property Taxation	368
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	375
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	383
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	405
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	414

Contents (cont.)

53 Real Estate Math 425

54 Supplement: Foreclosure and Redemption 429

55 Supplement: Liens and Title 432

56 Supplement: Title and Ownership 434

57 Supplement: Landlord-Tenant 436

58 Supplement: Trust Funds 438

59 Supplement: State Property Law 440

60 Supplement: Closing Practice and Special Sales 442

61 Supplement: Mortgage Law 445

62 Supplement: License Law Gaps 448

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 Mga Kahulugan ng Broker, Salesperson, at Licensee

Ang 'Licensee' (walang pagbabago) ay nangangahulugang anumang tao, broker o salesperson, na may lisensya sa ilalim ng bahaging ito. Ang 'Broker' ay nangangahulugang isang tao na may lisensya bilang broker; ang 'Salesperson' ay nangangahulugang isang tao na may lisensya bilang salesperson. Ang isang real estate salesperson ay dapat na isang natural na tao, pinapanatili ng isang broker para sa kompensasyon, upang magsagawa ng mga aksyon sa ilalim ng § § 10131 at susunod. Ang terminong 'salesman' ay nangangahulugang salesperson.

- ✓ Ang isang real estate salesperson ay dapat na isang natural na tao na pinapanatili ng isang broker para sa kompensasyon
- ✓ Ang isang broker o kumpanya ay maaaring magkaroon ng lisensya, ngunit ang isang salesperson ay dapat na isang natural na tao
- ✓ Ang 'Licensee' nang walang pagbabago ay may kasamang parehong brokers at salespersons

1.2 Responsableng broker, manager, at broker associate

Ang 'responsableng broker' ay ang broker na responsable sa pagsasagawa ng kontrol at supervision sa mga salespersons ayon sa § 10159.2, o isang licensee na napapailalim sa disiplina ayon sa § 10177(h) dahil sa kabiguan sa supervision. Ang 'manager' ay isang licensee na authorized na magsagawa ng supervisorial services para sa isang responsableng broker. Ang 'broker associate' ay isang broker na kinontrata ng isang responsableng broker upang magbigay ng licensed services sa ngalan ng responsableng broker.

- ✓ Ang isang responsableng broker ay dapat magsagawa ng kontrol at supervision sa mga affiliated salespersons at broker associates
- ✓ Ang supervision ay limitado lamang sa regulatory compliance at consumer protection
- ✓ Ang broker associate ay isang licensed broker na nagtatrabaho sa ilalim ng iba pang responsableng broker

1.3 Pinapanatili ang fiduciary at supervisory duties ng broker (§ 10010.5)

Ang AB 1289 at AB 2884 ay hindi nagbago ng mga umiiral nang statutory/common law duties ng broker bilang agent, fiduciary duties, disclosure duties, o ang duty ng responsible broker na mag-supervise. Ang responsible broker ay may duty na mag-supervise sa bawat affiliated salesperson at broker associate anuman man ang retention contract na nagsasabing independent contractor o employment relationship, at siya ay liable sa kanilang mga aksyon o negligence.

- ✓ Ang responsible broker ay dapat mag-supervise sa licensed acts ng bawat affiliated salesperson/broker associate anuman ang contractor versus employee label
- ✓ Ang responsible broker ay liable sa mga aksyon o negligence ng retained salespersons/broker associates
- ✓ Ang broker fiduciary at disclosure duties sa ilalim ng umiiral na batas ay nananatiling effective

1.4 Kahulugan ng listing at mga uri ng listing agreement

Ang 'listing' ay kinabibilangan ng mga listahan ng mga may-ari/property na inaalok para sa benta/renta/lease/exchange, mga listahan ng mga potential na bumibili, at mga service agreement upang i-promote ang isang benta o lease. Ang 'listing agreement' ay isang written contract sa pagitan ng seller at broker na nag-aotorisa sa broker na magbenta o maghanap ng buyer. Mga uri: exclusive right to sell (compensation anuman ang nagbenta), seller reserved (walang compensation kung ang owner ay direktang nagbenta), at open (compensation lamang kung ang agent ay nakakuha ng accepted offer muna).

- ✓ Ang listing agreement ay dapat na isang written contract sa pagitan ng seller at broker
- ✓ Ang exclusive right to sell listing ay nagbibigay-karapatan sa agent na makatanggap ng compensation anuman ang nagbenta sa loob ng term
- ✓ Sa ilalim ng open listing, walang exclusive rights na ibinigay at ang agent ay binabayaran lamang kung ang agent ay nakakuha ng accepted offer bago ang property ay ibenta sa iba
- ✓ Sa ilalim ng seller reserved listing, walang compensation na dapat kung ang owner ay direktang nagbenta, hindi sa pamamagitan ng iba pang broker

1.5 Department of Real Estate at Papel ng Commissioner

Ang Department of Real Estate ay nasa loob ng Business, Consumer Services, and Housing Agency; ang pangunahing opisyal nito ay ang Real Estate Commissioner. Ang pangunahing responsibilidad ng Commissioner ay ipatupad ang Real Estate Law at ang Subdivided Lands Law upang makamit ang maximum na proteksyon para sa mga bumibili ng real property at mga taong nakikipag-ugnayan sa mga real estate licensees.

- ✓ Ang pangunahing responsibilidad ng Commissioner ay ipatupad ang batas para sa maximum na proteksyon ng mga bumibili at mga nakikipag-ugnayan sa mga licensees
- ✓ Ang Real Estate Commissioner ay ang pangunahing opisyal ng Department of Real Estate

1.6 Ang proteksyon ng publiko ay ang pinakamataas na priyoridad (§ 10050.1)

Ang proteksyon ng publiko ay ang pinakamataas na priyoridad ng Departamento sa pagsasagawa ng kanyang mga pag-issuing ng lisensya, regulatoryo, at disiplinaryong mga function. Kung saan ang proteksyon ng publiko ay nakikipagkonflito sa ibang mga interes, ang proteksyon ng publiko ay nangunguna.

- ✓ Ang proteksyon ng publiko ay ang pinakamataas na priyoridad ng Departamento
- ✓ Kapag ang proteksyon ng publiko ay nakikipagkonflito sa ibang mga interes, ang proteksyon ng publiko ay nangunguna

1.7 Mga Sita at Administratibong Multa (§ 10080.9)

Kung ang Komisyoner ay may dahilan na naniniwala na ang isang walang lisensyang tao ay nagsasagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng lisensya, o ang isang may lisensya ay lumabag sa batas, maaari ng Komisyoner na magisyu ng isang nakasulat na sita. Ang mga sita ay maaaring kasama ang isang order na magwasto at isang administratibong multa na hindi lumampas sa $2,500, idideposito sa Recovery Account ng Real Estate Fund. Ang siyang tao ay may 30 araw upang humiling ng hearing o ang sita ay magiging final. Walang lisensya ang maaaring inilabas o mabago habang may hindi binayarang multa o walang wasto na sita.

- ✓ Ang mga administratibong multa sa pamamagitan ng sita ay hindi maaaring lumampas sa $2,500
- ✓ Ang mga multa ng sita ay idinedeposito sa Recovery Account ng Real Estate Fund
- ✓ Ang siyang tao ay may 30 araw upang humiling ng hearing o ang sita ay magiging final
- ✓ Walang lisensya ang maaaring ilabas o mapabago habang may walang bayad na multa o walang wasto na sita

1.8 Bawal ang Advance Fee - Loan Modification

Ang isang licensee na nakikipag-negotiate o nag-aalok ng serbisyo para sa mortgage loan modification o forbearance para sa bayad ay hindi maaaring mag-kolekta ng anumang kompensasyon hanggang sa lubos na matupad ang lahat ng mga kontratadong serbisyo, hindi maaaring magsagawa ng lien o security, at hindi maaaring kumuha ng power of attorney mula sa borrower.

- ✓ Walang kompensasyon na kino-kolekta hanggang sa lahat ng serbisyo ay lubos na natupad
- ✓ Walang wage assignment, lien, o security upang masiguro ang pagbabayad
- ✓ Walang power of attorney mula sa borrower
- ✓ Nalalapat lamang sa residential property na may apat o mas kaunting dwelling units
- ✓ Ang paglabag ay napapailalim din sa civil penalty na umaabot sa $20,000 bawat paglabag batay sa Civil Code § 2944.7

1.9 Mga Order na Tigil at Abstain

Kung ang commissioner ay nagtukoy sa pamamagitan ng imbestigasyon na ang isang tao ay lumabag sa batas o regulasyon ng lisensya, ang commissioner ay maaaring magisyu ng order na tigil at abstain. Ang respondent ay dapat kaagad na huminto at maaaring humiling ng hearing sa loob ng 30 araw mula sa paghahatid.

- ✓ Ang respondent ay dapat kaagad na ihinto ang aktibidad sa pagtanggap ng order
- ✓ Ang respondent ay maaaring humiling ng hearing sa loob ng 30 araw mula sa paghahatid
- ✓ Ang hearing ay dapat magsimula sa loob ng 30 araw ng kahilingan maliban kung ipagpaliban ng respondent

1.10 Pagsipi ng Real Estate Law at Pangunahing Kahulugan

Bahagi 1 ng Dibisyon 4 ay kilala bilang ang Real Estate Law. Ang mga kahulugan sa Kabanata 1 ay nalalapat sa bahaging ito lamang. Ang 'Commissioner' ay nangangahulugang ang Real Estate Commissioner; 'Department' ay nangangahulugang ang Department of Real Estate sa Business, Consumer Services, and Housing Agency. Ang 'Person' ay kasama ang corporation, company, at firm.

- ✓ Bahagi 1 ng Dibisyon 4 ng Business and Professions Code ay kilala bilang ang Real Estate Law
- ✓ Ang 'Person' ay kasama ang corporation, company at firm
- ✓ Ang 'Department' ay nangangahulugang ang Department of Real Estate sa loob ng Business, Consumer Services, and Housing Agency

1.11 Kahulugan ng Advance Fee at Mga Eksklusyon (§ 10026)

Ang 'advance fee' ay anumang bayad, anuman ang porma, na hinihiling, hinihingian, sinasaad, o kinilala ng isang lisensyado para sa mga lisensyadong serbisyo o listing bago ganap na makumpleto ang kontratadong serbisyo. Ang mga bayad ay hindi maaaring hatiin sa mga bahagi upang maiwasan ang regulasyon. Ang mga eksklusyon ay kinabibilangan ng Civil Code § 1950.5 security deposits, § 1950.6 screening fees, ilang advertising fees na hindi nasa kontrol ng broker, at mga bayad sa ilalim ng qualifying 'limited service' contract. Ang komisyon na binabayaran pagkatapos ng ganap na pagganap ay hindi isang advance fee.

- ✓ Ang advance fee ay kinukuha bago ganap na makumpleto ng lisensyado ang kontratadong serbisyo
- ✓ Ang isang bayad ay hindi maaaring hatiin sa mga bahagi upang maiwasan ang advance-fee regulation
- ✓ Ang komisyon na babayaran lamang pagkatapos ganap na natupad ang kontrata ay HINDI isang advance fee
- ✓ Ang security deposits at tenant screening fees ay hindi kasama sa kahulugan ng advance fee

1.12 Kahulugan ng Kontrata sa Pagbebenta ng Real Property at Trust Deed

Ang 'kontrata sa pagbebenta ng real property' ay isang kasunduan upang maglipat ng titulo sa pagkamit ng mga tinukoy na kondisyon na HINDI nangangailangan ng pagpapalit ng titulo sa loob ng isang taon mula sa pagbuo (ibig sabihin, isang land installment contract). Ang 'trust deed'/'deed of trust' ay kinabibilangan ng 'mortgage.' Ang 'business opportunity' ay kinabibilangan ng pagbebenta/renta ng negosyo at goodwill ng isang umiiral na enterprise.

- ✓ Ang isang kontrata sa pagbebenta ng real property ay hindi nangangailangan ng pagpapalit ng titulo sa loob ng isang taon mula sa pagbuo
- ✓ Ang 'trust deed' o 'deed of trust' tulad ng ginagamit sa bahaging ito ay kinabibilangan ng isang mortgage
- ✓ Ang isang business opportunity ay kinabibilangan ng negosyo at goodwill ng isang umiiral na enterprise

1.13 Independent contractor vs. empleyado — walang epekto sa pampublikong tungkulin (§ 10032)

Lahat ng obligasyon ng mga broker at salesperson sa mga miyembro ng publiko ay nalalapat anuman ang kung ang relasyon ng broker-salesperson ay nailalarawan bilang independent contractor o employer-employee. Ang mga partido ay maaaring makipag-kontrata bilang alinman para sa kanilang legal na relasyon sa isa't isa; ang tax/unemployment characterization ay sumusunod sa Unemployment Insurance Code at ang workers' comp ay sumusunod sa Labor Code.

- ✓ Ang mga tungkulin sa publiko ay nalalapat anuman ang independent contractor vs. employee characterization
- ✓ Ang broker at salesperson ay maaaring makipag-kontrata bilang independent contractors o employer-employee para sa kanilang relasyon sa isa't isa

1.14 Appointment at Mga Kwalipikasyon ng Commissioner

Ang Commissioner ay itinatalaga ng Gobernador. Ang Commissioner ay dapat na naging aktibong real estate broker sa California sa loob ng limang taon, o may kaugnay na karanasan sa real estate sa California sa loob ng limang taon sa nakaraang sampung taon.

- ✓ Ang Commissioner ay itinatalaga ng Gobernador
- ✓ Ang Commissioner ay dapat may 5 taong karanasan bilang aktibong California broker o 5 taong kaugnay na karanasan sa real estate sa loob ng nakaraang 10 taon

1.15 Kapangyarihan ng Komisyoner sa Pagpapatupad at Paggawa ng Panuntunang

Ang Komisyoner ay nagpapatupad ng Real Estate Law at may buong kapangyarihan na mag-regulate at magkontrol sa pagisyu at pagkansela (pansamantalang at permanente) ng lahat ng mga lisensya. Ang Komisyoner ay maaaring magtatag, magbago, o magpawalang-bisa ng mga panuntunang at regulasyon na maingat na kinakailangan para sa pagpapatupad, sumusunod sa Administrative Procedure Act. Ang mga regulasyong ito ay makikita sa California Code of Regulations.

- ✓ Ang Komisyoner ay may buong kapangyarihan sa pagisyu at pagkansela ng mga lisensya, pansamantalang at permanente
- ✓ Ang mga panuntunang at regulasyon ay dapat itatag ayon sa Administrative Procedure Act
- ✓ Ang pangunahing opisina ng Komisyoner ay nasa Sacramento

1.16 Kapangyarihan ng Commissioner na Magpagil at Magtalapon ng Receiver (§ § 10081, 10081.5)

Ang Commissioner ay maaaring magsagawa ng aksyon upang pigilan ang mga paglalabas ng Real Estate Law at maaaring humiling ng restitusyon para sa mga nasakanyang tao. Para sa mga paglalabas ng trust fund sa ilalim ng § 10145, kung ang audit ay nagpapakita ng pagsasama-sama o pagbabago ng trust funds na higit sa $10,000, ang korte ay maaaring hadlangan ang licensee at magtalapon ng receiver. Walang preliminary injunction/TRO ang maaaring ibigay nang walang kahit na limang araw na abiso sa defendant.

- ✓ Ang Commissioner ay maaaring humiling ng injunction at restitusyon para sa mga taong nasakanya ng mga paglalabas
- ✓ Ang audit na nagpapakita ng pagsasama-sama o pagbabago ng trust funds na higit sa $10,000 ay maaaring magdulot sa korte na hadlangan ang licensee at magtalapon ng receiver
- ✓ Walang preliminary injunction o TRO nang walang kahit na limang araw na abiso sa defendant

1.17 DRE Online License Status Disclosure

Ang Commissioner ay dapat magbigay ng impormasyon tungkol sa status ng lisensya sa internet kabilang ang mga suspensyon, pagkabawi, at mga accusasyon na naihain. Ang personal na impormasyon (home phone, DOB, SSN) ay hindi ibinabahagi, ngunit ang address ng record ng licensee ay inibubunyag. Maaaring gamitin ng mga licensee ang P.O. box o alternatibong address sa lugar ng home address para sa public record.

- ✓ Ang public online info ay dapat kasama ang mga suspensyon, pagkabawi, at mga accusasyon
- ✓ Ang personal na impormasyon tulad ng home phone, DOB, at SSN ay hindi maaaring ibahagi
- ✓ Ang licensee ay maaaring magbigay ng P.O. box o alternatibong address sa halip na home address
- ✓ Ang impormasyon ay dapat tukuyin ang mga associate licensee at responsible broker

1.18 Mga Kasunduan at Materyales sa Advance Fee

Ang komisyoner ay maaaring maghingi na isubmit ang mga materyales ng advance fee agreement (mga kontrata, mga liham ng pangangalawak, advertising) nang hindi bababa sa 10 calendar days bago ang paggamit. Kung ang mga materyales ay magiging nakakapagpalitaw ng maling pag-unawa, ang komisyoner ay maaaring mag-utos na hindi ito gamitin sa loob ng 10 araw. Ang paglabag ay isang misdemeanor.

- ✓ Ang mga materyales ay maaaring kailangang isubmit 10 calendar days bago ang paggamit
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring magutos na hindi gamitin ang nakakamilang materyales sa loob ng 10 araw
- ✓ Ang paglabag ay isang misdemeanor na may multa hanggang $2,500 o 6 na buwang pagkakakulong

1.19 Advance Fee para sa Mga Pautang sa Real Property

Ilegal ang pagkuha ng advance fee para sa paghanap ng mga nagpapautang para sa mga borrower o pagbibigay ng serbisyo na may kaugnayan sa mga pautang na may seguridad ng real property bago ang borrower ay obligado, maliban kung ginawa ng licensed real estate broker na sumusunod sa batas.

- ✓ Ang advance fee para sa loan services bago ang obligasyon ng borrower ay nangangailangan ng licensed broker
- ✓ Ang mga bangko, savings associations, at licensed finance lenders ay eksempto
- ✓ Ang paglabag ay maaaring magresulta sa multa hanggang $10,000 (hanggang $50,000 para sa mga korporasyon)

1.20 Suspension o Pag-ban Order

Bilang karagdagan sa iba pang kapangyarihan, ang komisyoner ay maaaring suspindihin o ipagbawal ang isang broker, salesperson, o walang-lisensya na tao sa loob ng hanggang 36 buwan kung saan ito ay nasa interes ng publiko at ang taong ito ay nagkasala ng isang paglabag o ay napansingilan ng isang krimen na kinabibilangan ng kasinungalingan, fraud, o trickery.

- ✓ Ang pag-ban/suspension ay maaaring tumagal ng hanggang 36 buwan
- ✓ Mga batayan ay kinabibilangan ng public-interest violations o conviction para sa kasinungalingan/fraud/trickery
- ✓ Ang taong ito ay dapat humiling ng hearing sa loob ng 15 araw mula sa abiso o nagwawala ng karapatan
- ✓ Sa pagtanggap ng abiso, ang taong ito ay agad na ipinagbabawal mula sa aktibidad sa real estate business

1.21 Pagtanggal ng Posted Discipline Pagkatapos ng 10 Taon

Ang isang licensee ay maaaring magsumite ng petisyon sa commissioner (may bayad) upang tanggalin ang isang disciplinary posting na naging available sa DRE website ng hindi bababa sa 10 taon, pagkatapos ipakita ang patunay ng rehabilitation na ang pabalita ay hindi na nagdudulot ng credible risk sa publiko.

- ✓ Ang discipline posting ay dapat na hindi bababa sa 10 taong gulang bago ang pagsumite ng removal petition
- ✓ Ang licensee ay dapat magbigay ng patunay ng rehabilitation
- ✓ Ang commissioner ay isinasaalang-alang ang ibang violations na nagdudulot ng credible risk bago tanggalin ang posting

1.22 Environmental Hazards Booklet

Ang DRE ay naglalathala ng Homeowners' Guide to Environmental Hazards (B&P § 10084.1; Health and Safety Code § § 25417–25417.2) upang turuan ang mga mamimili tungkol sa mga karaniwang hazard tulad ng asbestos, radon, lead-based paint, formaldehyde, storage tanks at soil o water contamination. Ang mga bagong edisyon ay dapat na substantially compliant sa federal lead at radon disclosure requirements, at ang gabay ay nai-update na upang saklawin ang thirdhand smoke, wildfires, climate change at sea level rise. Ang paghahatid ng booklet ay itinuturing na adequate general information sa mga hazard na iyon ngunit hindi kailanman nakakapagpahintulot sa pagkukumpriso ng duty na mag-disclose ng mga kilalang hazard sa property.

- ✓ Ang Homeowners' Guide to Environmental Hazards ay sumasaklaw sa asbestos, radon, lead-based paint, formaldehyde, tanks at contamination
- ✓ Ang mga bagong edisyon ay dapat na substantially compliant sa federal lead at radon disclosure requirements
- ✓ Nai-update upang isama ang thirdhand smoke, wildfires, climate change at sea level rise
- ✓ Ang paghahatid ng booklet ay itinuturing na adequate general information (Civil Code § 2079.7) ngunit hindi nag-eexcuse ng disclosure ng mga kilalang hazard

1.23 Deposito ng Bayad sa Real Estate Fund

Ang lahat ng bayad na sinilbihan at nakolekta sa ilalim ng bahaging ito (at sa ilalim ng Kabanata 1 ng Bahagi 2), maliban kung hindi man ay ibinigay, ay dapat bayaran ng komisyonado sa pambansang kayamanan hindi bababa sa isang beses bawat buwan, kasama ng detalyadong pahayag.

- ✓ Ang mga bayad ay idinedeposito sa Real Estate Fund
- ✓ Ang komisyonado ay dapat magbayad ng nakolektang bayad hindi bababa sa isang beses bawat buwan na may detalyadong pahayag

1.24 Pagpapawalang-Bisa ng Bayad sa Lisensya at Pagpapanumbalik para sa Mga Miyembro ng Militar

Ang isang 'military licensee' ay isang taong nagkaroon ng real estate license o endorsement kapag pumasok sa U.S. military service at nagbigay ng abiso sa commissioner sa loob ng anim na buwan ng pagpasok. Ang ganitong mga licenseees ay hindi kailangang magpanumbalik hanggang sa ang unang panahon ng lisensya na nagsisimula pagkatapos bumalik sa negosyo o isang taon pagkatapos matapus ang military service, anuman ang mas maaga. Ang mga pribilehiyo ay mawawala sa kalagayan ng dishonorable discharge o kusang manatili sa serbisyo nang higit sa pitong taon mula sa petsa ng abiso.

- ✓ Ang military licensee ay dapat magbigay ng abiso sa commissioner sa loob ng anim na buwan ng pagpasok sa military service
- ✓ Ang pagpapanumbalik ay ipinagpaliban hanggang sa mas maaga sa pagbabalik sa negosyo o isang taon pagkatapos matapus ang serbisyo
- ✓ Ang mga pribilehiyo ay mawawala sa dishonorable discharge o kusang paglilingkod nang higit sa pitong taon mula sa abiso
- ✓ Ang isang taong nabigo na magbigay ng abiso ay maaaring mag-apply para sa pagpaparehistro pagkatapos bumalik sa negosyo o sa loob ng isang taon ng pagtatapos ng serbisyo

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 Kailangan ng Real Estate License

Ang hindi legal na makikipag-ugnayan, kumilos bilang, mag-advertise bilang, o ipagpalagay na kumilos bilang isang real estate broker o salesperson sa California nang walang unang pagkuha ng license, o ang kumilos bilang mortgage loan originator nang walang license endorsement. Ang mga district attorneys ay dapat mag-prosecute ng mga paglalabas.

- ✓ Kailangan ng license upang kumilos bilang broker o salesperson sa California
- ✓ Ang mortgage loan originator ay nangangailangan ng license endorsement
- ✓ Ang mga district attorneys ay may tungkulin na mag-prosecute ng mga paglalabas

2.2 Real Estate Broker na Tinukoy

Ang broker ay isa na, para sa kompensasyon o inaasahang kompensasyon, nagsasagawa para sa iba ng mga gawain tulad ng pagbebenta, pagbili, pagsisikap, o pakikipag-negotiate ng real property o business opportunities; pag-lease/renting; pagkolekta ng rents; pagsisikap ng mga borrowers/lenders at pakikipag-negotiate ng mga loan; at pagbebenta/pagpalit ng real property sales contracts o notes na sinisiguro ng liens.

- ✓ Ang broker ay kumilos para sa kompensasyon sa ngalan ng isa o higit pa
- ✓ Ang mga saklaw na gawain ay kinabibilangan ng pagbebenta, pagbili, pag-lease, pag-rent, at pagkolekta ng rents
- ✓ Ang mga saklaw na gawain ay kinabibilangan ng pakikipag-negotiate ng mga loan na sinisiguro ng liens sa real property
- ✓ Anuman ang paraan o oras ng pagbabayad ng kompensasyon

2.3 Mga Taong Exempted mula sa Real Estate License Requirement

Ang Section 10131 ay hindi nangangailangan ng real estate license kapag isinasagawa ng mga partikular na tao na kumikilos sa mga partikular na kapasidad. Ang mga exemption na ito ay hindi nalalapat sa sinumang gumagamit nito upang maiwasan ang batas sa license.

- ✓ Ang mga taong exempted ay kinabibilangan ng: isang corporate officer o general partner na kumikilos para sa property ng entity nang walang special compensation; isang may hawak ng duly executed power of attorney; isang abogado na nagbibigay ng legal services; isang court-appointed receiver o trustee in bankruptcy; isang trustee sa ilalim ng deed of trust na nagbebenta sa ilalim ng awtoridad ng trust na iyon
- ✓ Ang mga exemption ay magiging null kung ginagamit upang maiwasan ang mga probisyon ng real estate

law

2.4 Dapat May Lisensya upang Magsampa ng Karamihan

Ang isang taong gumaganap bilang broker o salesperson ay hindi maaaring magsampa o mapanatili ang aksyon sa korte upang kumolekta ng kompensasyon nang hindi nangunguna at nagpapatunay na sila ay duly licensed sa panahon na ang cause of action ay lumitaw.

- ✓ Ang plaintif ay dapat na nangunguna at magpatunay na mayroon siyang valid license kapag ang cause of action ay lumitaw
- ✓ Nalalapat sa brokers at salespersons na naghahanap ng kompensasyon para sa licensed acts

2.5 Mga Paghihigpit sa Pagbabayad at Pagtanggap ng Komisyon

Ang isang broker ay hindi maaaring magbayad sa isang walang lisensya na tao para sa mga lisensyadong gawain. Ang isang salesperson ay maaari lamang tumanggap ng kompensasyon mula sa broker na sila ay lisensyado at maaari lamang magbayad sa ibang mga lisensyado sa pamamagitan ng responsableng broker.

- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring magbayad (direkta o hindi direkta) sa sinuman para sa mga lisensyadong gawain maliban kung sila ay isang lisensyadong broker o isang salesperson sa ilalim ng responsableng broker; ang isang broker ay maaaring magbayad ng komisyon sa isang out-of-state broker
- ✓ Ang isang salesperson ay maaari lamang tumanggap ng kompensasyon para sa lisensyadong aktibidad mula sa broker na sila ay kasalukuyang lisensyado
- ✓ Ang mga lisensyado na nagbabahagi ng kompensasyon ay dapat itong bayaran sa pamamagitan ng responsableng broker
- ✓ Ang paglabag ay maaaring magresulta sa pansamantalang suspensyon o permanenteng pagkansela ng lisensya

2.6 Mga Kriminal na Penalty para sa Walang Lisensyang Aktibidad

Ang pagkilos bilang o pag-advertise bilang broker, salesperson, o mortgage loan originator nang walang lisensya ay isang pampublikong pagkalagalaan na may malaking multa at posibleng pagkakakulong; ang mga korporasyon ay nakaharap sa mas mataas na multa.

- ✓ Mga Indibidwal: multa hanggang $20,000, o hanggang anim na buwan sa county jail, o pareho
- ✓ Mga Korporasyon: multa hanggang $60,000
- ✓ Ang labis na multa na higit sa $10,000 (indibidwal) o $50,000 (korporasyon) ay maaaring ideposito sa Real Estate Fraud Prosecution Trust Fund ng county kung ito ay umiiral

2.7 Mga Exemption sa Property Management

Ang ilang mga manager at empleyado ay exempt sa lisensya, kabilang ang resident managers ng hotel/motel/apartment at ang kanilang mga empleyado, at ang mga unlicensed na empleyado ng property management firm na gumagawa ng specific na leasing functions sa ilalim ng broker supervision. Ang mga broker ay dapat magsagawa ng reasonable supervision sa ganitong unlicensed persons.

- ✓ Ang resident managers ng apartments at ang kanilang mga empleyado ay exempt
- ✓ Ang unlicensed na empleyado ay maaaring magpakita ng units, tumanggap ng applications, deposits, at rents sa ilalim ng supervision
- ✓ Ang broker ay dapat magsagawa ng reasonable supervision at control sa unlicensed persons
- ✓ Ang broker ay dapat sumunod sa Section 10163 para sa bawat apartment location

2.8 Kahulugan ng Broker - Sa Negosyo ng Mga Nota/Pautang

Ang isang tao na kumikilos bilang principal sa negosyo ng pagbibigay ng mga pautang o pagbili/pagbebenta ng mga kontrata sa pagbebenta ng real property o mga nota na secured ng mga lien ay isang broker. Ang 'sa negosyo' ay nangangahulugang pagkuha, pagbebenta, o paggawa ng walong o higit pang ganitong mga kontrata, nota, o pautang sa loob ng isang taon ng kalendaryo.

- ✓ Walong o higit pang transaksyon bawat taon ng kalendaryo ay bumubuo ng pagiging 'sa negosyo'
- ✓ Ang sariling pondo ay hindi kasama ang mga pondo ng third-party na inilabas na may kondisyon sa mamimiling susunod
- ✓ Ang mga transaksyon na napagkaisipan sa pamamagitan ng isang licensee ay hindi binibilang para sa threshold

2.9 Mga Pagbibigay-Pribilehiyo sa Lisensya ng Nagpapautang at Institusyong Pinansyal

Iba't ibang mortgage/lending statutes (subdivisions (d) at (e) ng § 10131, § 10131.1, Articles 5 at 7) ay hindi nalalapat sa mga bangko, trust company, savings and loans, credit unions, insurance companies, finance lenders, residential mortgage lenders/servicers, securities brokers/dealers, PACE administrators/solicitors, at ilang HUD-approved counseling organizations na gumagana sa loob ng kanilang kapangyarihan.

- ✓ Ang mga bangko, trust companies, S&Ls, credit unions, insurance companies at ang kanilang mga empleyado ay libres mula sa pagpa-lisensya kapag gumagana sa ilalim ng kanilang pinamamahalaan na batas
- ✓ Ang isang tao na nagsasagawa ng koleksyon sa 10 o mas kaunting mga pautang, o sa halaga na $40,000 o mas kaunti bawat taon ng kalendaryo, ay libres sa mga probisyon ng payment-collection/servicing
- ✓ Ang isang broker ay dapat magsagawa ng maingat na pagsusuperbisyon sa mga walang-lisensyang empleyado, at ang commissioner ay maaaring patuloy na disiplinahin ang isang broker para sa kasal ng

isang walang-lisensyang empleyado

2.10 Ang Clerical Staff ay Exempted mula sa Licensing

Ang lisensya ay hindi kinakailangan para sa mga stenographer, bookkeeper, receptionist, telephone operator, o iba pang clerical staff kapag nagsasagawa ng kanilang mga clerical function.

- ✓ Ang mga Seksyon 10016, 10131, 10131.1, at 10132 ay hindi naaangkop sa clerical help na nagsasagawa ng clerical duties
- ✓ Ang exemption ay nalalapat lamang habang nagsasagawa ng clerical function, hindi sa licensed activities

2.11 Ang Aktibidad sa Real Estate ng Partnership ay Nangangailangan ng Licensed Partners

Ang isang partnership ay maaaring magsagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng broker license lamang kung bawat partner na kumikilos para sa partnership ay may valid na real estate broker license.

- ✓ Bawat partner na kumilos para sa partnership sa broker activities ay dapat na may broker license
- ✓ Walang nakahadlang sa isang partnership na magsagawa ng broker acts kung ang licensing requirement na ito ay natutugunan

2.12 Broker na Naghahanda ng Mga Dokumento ng Pautang bilang Iligal na Kasanayan

Ang isang real estate broker na pumipili at naghahanda ng mga legal na instrumentong tulad ng mga nota, mortgage, at deed of trust para sa bayad sa isang independiyenteng transaksyon ng pautang ay maaaring makipaglahok sa iligal na kasanayan ng batas. Ang 'kasanayan ng batas' ay hindi limitado sa mga paglaliteral sa korte—ito ay kinabibilangan ng pagbibigay ng legal na payo at paghahanda ng mga legal na instrumentong nag-secure ng mga karapatang legal. Lamang ang mga aktibong licensee ng State Bar ang maaaring magsagawa ng batas sa California.

- ✓ Walang sinumang maaaring magsagawa ng batas sa California maliban kung siya ay isang aktibong licensee ng State Bar (§ 6125)
- ✓ Ang pagpili at paghahanda ng isang nota, mortgage, at deed of trust ng isang broker para sa bayad sa isang independiyenteng transaksyon ng pautang ay napatunayan nang iligal na kasanayan ng batas (People v. Sipper)
- ✓ Ang 'kasanayan ng batas' ay kinabibilangan ng legal na payo at paghahanda ng mga legal na instrumentong hindi lamang mga paglaliteral sa korte
- ✓ Ang iligal na kasanayan ng batas ay isang misdemeanor na may kapalit ng hanggang isang taon sa county jail at/o isang $1,000 na multa (§ 6126)

2.13 Exemption sa Pamamahala ng Self-Service Storage Facility

Sa ilalim ng California Self-Service Storage Facility Act, ang isang may-ari o operator na namamahala sa isang self-service storage facility o tumatanggap ng renta mula sa mga occupant ay hindi na kailangan ng real estate license. Ang isang self-service storage facility ay nag-uupa ng indibidwal na storage space para sa pagdeposito ng personal property at hindi maaaring gamitin para sa residential purposes.

- ✓ Walang real estate license na kinakailangan upang pamahalaan ang isang self-service storage facility o tumanggap ng renta mula sa mga occupant
- ✓ Walang occupant na maaaring gumamit ng self-service storage facility para sa residential purposes
- ✓ Ang isang self-service storage facility ay hindi kasama ang garage o storage area sa isang private residence

2.14 Kahulugan ng Broker - Advance Fees, Securities, MOG

Ang broker ay kasama rin ang isang tao na kumukuha ng advance fees para sa pagsusulong ng pagbebenta/pag-lease ng property; isa na nakikipag-ugnayan sa mga specified securities (maliban kung ito ay licensed broker-dealer); at isa na nakikipag-ugnayan sa mineral, oil, o gas (MOG) property para sa compensation o bilang principal.

- ✓ Ang pagkolekta ng advance fees upang isulong ang pagbebenta/pag-lease ng property ay nangangailangan ng broker license
- ✓ Ang mga broker-dealers na licensed sa ilalim ng Corporate Securities Law ay exempted mula sa securities provision
- ✓ Ang pakikipag-ugnayan sa mineral, oil, o gas property para sa compensation ay nangangailangan ng broker license

2.15 Pagbebenta ng Mobilehomes ng Broker

Ang isang lisensyadong broker ay maaaring magbenta o makipag-negotiate para sa isang manufactured/mobilehome lamang kung ito ay nagrehistro sa ilalim ng Health and Safety Code. Ang isang broker ay hindi maaaring magpakita at mag-alok ng dalawa o higit pang mobilehomes para sa benta maliban kung mayroon ding lisensya bilang mobilehome dealer.

- ✓ Ang broker ay maaaring magbenta ng mobilehome lamang kung ito ay nagrehistro sa ilalim ng Health and Safety Code
- ✓ Ang pagpapakita/pag-aalok ng dalawa o higit pang mobilehomes para sa benta ay nangangailangan ng mobilehome dealer license

2.16 Mga Iligal na Mobilehome Advertising Acts ng mga Licensee

Ang isang real estate licensee na nakikipag-ugnayan sa manufactured homes/mobilehomes ay hindi maaaring mag-advertise o mag-alok para sa pagbebenta ng isang unit maliban kung ito ay maayos na nakalagay sa isang itinakdang mobilehome park o kung hindi man ay nang legal na nakalagay sa loob ng hindi bababa sa isang tuloy-tuloy na taon. Ang mga licensee ay may mga partikular na tungkulin tungkol sa pagsisira ng mga ad at tumpak na representasyon.

- ✓ Dapat bawiin ang anumang mobilehome advertisement sa loob ng 48 oras pagkatapos makatanggap ng abiso na ang unit ay hindi na available para sa benta, leasing, o exchange
- ✓ Hindi maaaring mag-advertise ng ginamit na mobilehome/manufactured home bilang 'bago'
- ✓ Hindi maaaring maling sabihin na 'walang downpayment na kailangan' kung ang downpayment ay talagang kinakailangan at pinansyahan ng isang karagdagang loan
- ✓ Dapat maayos na mag-endorse, mag-date, at maghatid ng certificate of ownership/title at maghatid ng registration card sa isang lawful transferee

2.17 Ang mga Lisensyadong Real Estate ay Maaaring Magbenta ng Mga Franchise

Ito ay labis na hindi pinapayagan ang pagbebenta ng franchise sa California maliban kung ang tao ay awtorisado. Isang kategorya ng mga awtorisadong nagbebenta ay isang taong lisensyado ng Department of Real Estate bilang isang real estate broker o salesperson. Ito ay nag-uugnay ng real estate licensing sa franchise sales activity.

- ✓ Ang isang lisensyadong real estate broker o salesperson ay awtorisado na mag-effect ng pagbebenta ng franchise sa California
- ✓ Ang pagbebenta ng isang nonexempt franchise nang walang tamang pahintulot (halimbawa, DRE license, broker-dealer license, o franchise broker registration) ay labis na hindi pinapayagan
- ✓ Ang isang franchise offer ay dapat na magrehistro sa ilalim ng Franchise Investment Law o exempted bago ito maaaring i-alok o ibenta

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 Mga Pangangailangan sa Edukasyon para sa Salesperson

Ang mga aplikante para sa salesperson license/exam ay dapat ipakita ang matagumpay na pagtatapos ng isang tatlong-semester-unit na kurso sa Real Estate Principles, kasama ang Real Estate Practice, at isa pang statutory course sa isang accredited institution. Ang patunay ay dapat ibigay bago sumali sa exam.

- ✓ Dapat makumpleto ang Real Estate Principles, Real Estate Practice, at isang karagdagang aprubadong kurso
- ✓ Ang patunay ng pagtatapos ng kurso ay dapat ibigay bago sumali sa salesperson exam
- ✓ Ang mga pangangailangan ay hindi na kinakailangan para sa mga miyembro ng State Bar of California at ang mga qualified para sa broker exam

3.2 Pangangailangan ng Karanasan para sa Broker License

Ang isang aplikante para sa isang orihinal na broker license ay dapat ipakita na nagsagawa sila ng isang salesperson license sa loob ng kahit na dalawang taon sa nakaraang limang taon at aktibong nakikibahagi sa negosyo. Bilang kahalili, ang isang aplikante na may katumbas ng dalawang taong pangkalahatang karanasan sa real estate ay maaaring magsumite ng petisyon; ang isang degree na apat na taon mula sa kolehiyo na may real estate major/minor ay maaaring tratuhin bilang katumbas ng dalawang taong karanasan.

- ✓ Dapat na naglingkod sa loob ng hindi bababa sa dalawang taon bilang salesperson license holder at aktibong nakikibahagi sa negosyo sa loob ng nakaraang limang taon
- ✓ Ang dalawang taong katumbas na pangkalahatang karanasan sa real estate ay maaaring tanggapin sa pamamagitan ng isinulat na petisyon
- ✓ Ang apat na taong degree na may real estate major/minor ay maaaring katumbas ng dalawang taong karanasan

3.3 Mga Pangangailangan sa Nilalaman ng Writtem Examination

Ang lahat ng mga aplikante para sa real estate license ay dapat lumampas sa isang written examination na inihain ng commissioner karagdagan sa pagpapatunay ng katapatan at pagiging totoo. Para sa corporate broker applicants, bawat officer o agent kung saan ang corporation ay layong kumilos ay dapat lumampas. Ang exam ay nasusubok ng kaalaman sa English (pagbabasa, pagsusulat, spelling), real estate arithmetic, conveyancing principles, agency contracts, deposit receipts, deeds, mortgages, deeds of trust, land contracts, leases, appraisals, at land economics.

- ✓ Ang commissioner ay tinitiyak ang qualification ng applicant sa pamamagitan ng written examination karagdagan sa patunay ng katapatan at pagiging totoo.
- ✓ Ang exam ay sumasaklaw sa English proficiency, real estate arithmetic, conveyancing, agency obligations, business ethics, ang Real Estate Law, at Commissioner's Regulations sa Title 10 CCR.

3.4 Mga Kinakailang Kurso Bago ang Broker License

Ang mga aplikante para sa broker license ay dapat kumpletuhin, sa isang accredited institution, walong statutory na kinakailangang three-unit college courses. Lima ay mandatory: Real Estate Practice (na dapat kasama ang implicit bias component at interactive fair housing component na may roleplay), Legal Aspects of Real Estate, Real Estate Appraisal, Real Estate Financing, at Real Estate Economics o Accounting. Ang aplikante ay dapat din kumpletuhin ang tatlong kurso na pinili mula sa listang kinabibilangan ng advanced legal aspects, advanced finance, advanced appraisal, business law, escrows, real estate principles, property management, office administration, mortgage loan brokering/lending, computer applications, at common interest development law.

- ✓ Ang mga broker applicant ay dapat kumpletuhin ang limang mandatory three-unit courses plus tatlong elective courses (walong total) sa isang accredited institution.
- ✓ Ang Real Estate Practice course ay dapat kasama ang implicit bias component at interactive fair housing roleplay component.
- ✓ Ang commissioner ay maaaring magwaive ng course requirements para sa isang miyembro ng State Bar of California o isang taong nakakuha ng katumbas na kurso ng pag-aaral.

3.5 Apat na Taong Panahon ng Lisensya para sa Broker at Salesperson

Lahat ng real estate broker at salesperson na lisensya na inilabas ng commissioner ay para sa panahon ng apat na taon. Ang mga aplikante ay dapat na kumualipika sa naaaangkop na pagsusulit at tuparin ang lahat ng iba pang mga kinakailangan bago ang pagbibigay. Ang apat na taong lisensya ay maaaring baguhin sa pamamagitan ng pagsamasa ng kinakailangang application at bayad at pagsunod sa patuloy na edukasyon na mga probisyon (Article 2.5, nagsisimula sa Section 10170).

- ✓ Parehong broker at salesperson na lisensya ay inilabas para sa apat na taong panahon.
- ✓ Ang pagbabago ay nangangailangan ng application, bayad, at pagsunod sa patuloy na edukasyon ayon sa Article 2.5.

3.6 Mga Batayan para sa Pagtanggi ng MLO Endorsement

Ang Komisyoner ay HINDI maglalabas ng MLO endorsement maliban kung: ang applicant ay hindi kailanman nagkaroon ng MLO license na inibalik sa anumang jurisdiction; ay hindi naikonbikta o kinikilala bilang guilty o nolo sa isang felony sa loob ng 7 taon bago ang application (o sa anumang oras kung ang felony ay may kasamang fraud, dishonesty, breach of trust, o money laundering); ay nagpapakita ng financial responsibility, character, at general fitness; at ay natugunan ang education at written test requirements.

- ✓ Walang MLO endorsement kung ang applicant ay kailanman nagkaroon ng MLO license na inibalik sa anumang governmental jurisdiction
- ✓ Walang felony conviction sa loob ng 7 taon bago ang application, o kailanman kung ang felony ay may kasamang fraud, dishonesty, breach of trust, o money laundering
- ✓ Ang applicant ay dapat magpakita ng financial responsibility, character, at general fitness upang makamit ang tiwala ng komunidad
- ✓ Ang mga expunged o pardoned na felony convictions ay hindi nangangailangan ng pagtanggi, ngunit ang mga underlying facts ay maaaring isaalang-alang

3.7 Edukasyon at Pagsusulit Bago ang Lisensya para sa MLO

Bilang karagdagan sa mga kinakailangan ng § 10153, ang isang aplikante para sa MLO ay dapat kumpletuhin ang hindi bababa sa 20 oras ng edukasyong aprubado ng NMLS: 3 oras ng panderal na batas, 3 oras ng etika (pangako, proteksyon ng consumer, patas na pagpapahiram), at 2 oras sa mga produktong hipoteka na hindi tradisyonal. Ang aplikante ay dapat pumasa sa isang kualipikadong isinulat na pagsusulit na may iskor na hindi bababa sa 75%. Ang mga nabigong pagsusulit ay maaaring iulit pagkatapos ng 30 araw; pagkatapos ng 3 sunod-sunod na pagkakalugi, ang aplikante ay dapat maghintay ng 6 na buwan. Ang isang MLO na nag-lapse ng 5 o higit pang mga taon ay dapat kumuha muli ng pagsusulit.

- ✓ Ang mga aplikante sa MLO ay dapat kumpletuhin ang hindi bababa sa 20 oras ng edukasyong bago ang lisensya (3 panderal na batas, 3 etika, 2 mga produktong hindi tradisyonal)
- ✓ Ang isang pumapasang marka sa pagsusulit ay hindi bababa sa 75% ng mga tamang sagot
- ✓ Hindi bababa sa 30 araw ang dapat lumipas sa pagitan ng mga pagsusulit muli; 6 na buwang paghihintay pagkatapos ng 3 sunod-sunod na pagkakalugi
- ✓ Ang isang MLO na nabigong mapanatili ang isang wastong endorsement sa loob ng 5 taon o mas mahabang panahon ay dapat kumuha muli ng kualipikadong isinulat na pagsusulit

3.8 Patuloy na Pag-aaral - Pangunahing Kinakailangan

Bilang pangangailangan para sa pagpapabago ng isang real estate license, ang mga may-lisensya ay dapat makumpleto ang 45 clock hours ng aprubadong patuloy na edukasyon sa loob ng apat na taon bago ang pagbuo ng aplikasyon para sa pagpapabago. Ang komisyonador ay gumagawa ng mga regulasyon na tumutukoy sa mga kualipikadong programa, pamantayan ng katumbasan, sistema ng pag-ulat at kontrol, pagsusulit para sa correspondence o homestudy courses, at mga kondisyon ng pagbibigay-pribilehiyo para sa kalusugan, military service, o iba pang malalim na dahilan.

- ✓ 45 clock hours ng aprubadong CE ay kinakailangan sa loob ng 4-taong panahon bago ang pagpapabago.
- ✓ Ang CE ay isang pangangailangan para sa pagpapabago ng lisensya sa at pagkatapos ng Enero 1, 1981.
- ✓ Ang mga pagbibigay-pribilehiyo ay available para sa kalusugan, military service, o iba pang malalim na dahilan.

3.9 Mga Kinakailangang Kurso sa Unang Pagpapabago

Para sa unang pagpapabago ng lisensya ng isang may-lisensya, ang 45 oras ay dapat kasama ang mga partikular na sapilitan na kurso: isang 3-oras na kurso sa etika; isang 3-oras na kurso sa ahensya; isang 3-oras na kurso sa accounting at paghawak ng trust fund; isang 3-oras na kurso sa patas na pabahay na may interactive na role-play na bahagi; isang 3-oras na kurso sa pamamahala ng pangangalaga; isang 2-oras na pagsasanay sa implicit bias; at, para sa mga broker, isang karagdagang 3-oras na kurso sa pamamahala at pagsusuperbisyon ng opisina. Kahit kailan 18 oras ay dapat na mga kurso sa proteksyon ng consumer. Ang 'matagumpay na pagkumpleto' ng mga sapilitan na kursong ito ay nangangailangan ng pagpapasa ng huling pagsusulit.

- ✓ Ang unang pagpapabago ay nangangailangan ng 3-oras na mga kurso sa etika, ahensya, paghawak ng trust fund, patas na pabahay (na may interactive na role-play), at pamamahala ng pangangalaga, kasama ang 2-oras na pagsasanay sa implicit bias.
- ✓ Ang mga broker ay dapat na kumpleto ng isang karagdagang 3-oras na kurso sa pamamahala at pagsusuperbisyon ng opisina.
- ✓ Kahit kailan 18 ng 45 oras ay dapat na mga kurso sa proteksyon ng consumer.
- ✓ Ang 'matagumpay na pagkumpleto' ay nangangahulugang pagpapasa ng isang huling pagsusulit.

3.10 Aplikasyon para sa Broker at Salesperson License

Ang mga aplikasyon para sa broker o salesperson na pagsusulit at lisensya ay dapat ipadala nang nakasulat (o electronically para sa MLO endorsements) sa commissioner na may wastong impormasyon sa pakikipag-ugnayan at ang kinakailangang bayad. Walang lisensya na inilalabas hanggang sa ang aplikante ay magsagot ng kaukulang pagsusulit sa lisensya.

- ✓ Ang mga aplikasyon ay dapat na nakasulat na may wastong impormasyon sa pakikipag-ugnayan at ang kinakailangang bayad
- ✓ Ang lisensya ay hindi dapat ilabas hanggang sa ang aplikante ay magsagot ng pagsusulit sa lisensya
- ✓ Ang mga aplikasyon ng MLO endorsement ay dapat matugunan ang SAFE Act (2008) minimum requirements

3.11 Pagiging Karapat-dapat ng Nonresident Applicant at Pahintulot sa Paglilingkod

Ang isang nonresident ay maaaring makakuha ng California real estate license kung sila ay tumutugon sa mga kinakailangan ng kabanata at ang kanilang tahanan na estado ay nagpapahintulot sa mga Californian na makakuha ng license doon. Bawat nonresident applicant ay dapat magpadala ng irrevocable consent na ang proseso ay maaaring maipahain sa kanila sa pamamagitan ng paghahatid sa Department of Real Estate kapag ang personal na paghahatid ay hindi maaaring gawin sa California.

- ✓ Ang tahanan na estado ng nonresident ay dapat na nagpapahintulot ng reciprocal licensure ng California residents
- ✓ Ang dayuhang korporasyon ay exempted kung ang isang designated licensed broker-officer ay isang California resident
- ✓ Ang nonresident ay dapat magpadala ng irrevocable consent sa service of process sa pamamagitan ng DRE

3.12 Fingerprinting at Patunay ng Integridad

Ang komisyoner ay maaaring maghingi ng patunay ng integridad at katapatan ng applicant, kasama ang corporate officers, directors, o 10%+ stockholders, at dapat maghingi ng fingerprinting sa bawat original applicant bago magisyu ng lisensya. Ang mga petisyon para sa pagbabalik-serbisyo o pagbawas ng penalty ay dapat din maglaman ng fingerprints.

- ✓ Bawat original applicant ay dapat magamit ng fingerprinting bago magisyu ang lisensya
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring maghingi ng dagdag na patunay ng integridad para sa mga applicants at corporate officers/directors/10%+ stockholders
- ✓ Ang mga petisyon para sa pagbabalik-serbisyo o pagbawas ng penalty ay dapat maglaman ng fingerprints

3.13 Pagbabawal sa Pagkakaligtaan o Pagsubok na Bawiin ang Pagsusulit

Walang sinumang maaaring magkaligtaan, bawiin, o subukan na bawiin ang isang pagsusulit sa pagkuha ng lisensya. Ang ipinagbabawal na pag-uugali ay kinabibilangan ng walang pahintulot na komunikasyon sa panahon ng pagsusulit, pagkokopya ng mga sagot, pagpapahintulot sa ibang tao na kumuha ng pagsusulit, pag-aalis ng materyales sa pagsusulit, walang pahintulot na paggawa ng kopya ng nilalaman ng pagsusulit, pagkakaroon ng walang pahintulot na materyales o kagamitan, pagkabigong sumunod sa mga patakaran sa seguridad, at pagbibigay ng maling impormasyon tungkol sa mga kwalipikasyon. Maaaring hadlangan ng komisyonado ang isang kandidato na sadyang nagkaligtaan mula sa pagkuha ng anumang pagsusulit sa lisensya at mula sa pagkakaroon ng aktibong lisensya sa loob ng hanggang tatlong taon.

- ✓ Ang pagkakaligtaan ay kinabibilangan ng pagkokopya ng mga sagot, pagpapersonahan, pag-aalis o paggawa ng kopya ng materyales sa pagsusulit, at pagkakaroon ng walang pahintulot na kagamitan o mga tala.

✓

Maaaring hadlangan ng komisyonado ang isang sadyang gumagawa ng kaligtaan mula sa pagsusulit at mula sa pagkakaroon ng aktibong lisensya sa loob ng hanggang tatlong taon.

3.14 Fraud Tungkol sa Pagkakakilanlan ng Examinee

Labag sa batas ang pagsasagawa ng pandaraya o fraud tungkol sa sariling pagkakakilanlan na may kaugnayan sa anumang pagsusulit, aplikasyon, o kahilingan upang masuri. Ang sinumang may kamalayan na lumalabag o nakikilahok nang alam ang paglalabag ay may kasalanang misdemeanor.

- ✓ Ang pandaraya o fraud tungkol sa pagkakakilanlan sa anumang pagsusulit, aplikasyon, o kahilingan ay labag sa batas.
- ✓ Ang may kamalayan na paglalabag o pagkilahok na may kaalaman ay isang misdemeanor.

3.15 Limitasyon ng Oras para sa Muling Pagsusulit

Kapag nabigo ang isang aplikante sa kwalipikadong pagsusulit, maaari silang mag-apply para sa muling pagsusulit sa pamamagitan ng paghahatid ng naaangkop na aplikasyon at bayad. Ang muling aplikasyon para sa pagsusulit at bayad ay dapat ihatid at ang muling pagsusulit ay dapat gawin sa loob ng dalawang taong panahon matapos ang petsa ng paghahatid ng orihinal na aplikasyon para sa pagsusulit.

- ✓ Ang nabigong aplikante ay maaaring muling mag-apply para sa muling pagsusulit gamit ang naaangkop na aplikasyon at bayad.
- ✓ Ang muling pagsusulit ay dapat gawin sa loob ng dalawang taon matapos ang petsa ng paghahatid ng orihinal na aplikasyon para sa pagsusulit.

3.16 Patuloy na Operasyon sa Ilalim ng Napapanahong Pagpapabago

Ang isang maayos na nakompletong application para sa pagpapabago na naisumite bago ang hatinggabi ng huling araw ng panahon ng lisensya, kasama ang naaangkop na bayad para sa pagpapabago at matalinong patunay ng pagsunod sa patuloy na edukasyon, ay nagbibigay-karapatan sa aplikante na magpatuloy na gumana sa ilalim ng umiiral na lisensya pagkatapos ng pagtatapos nito, maliban kung dating natigil o kinansela. Kung ang commissioner ay matukoy na ang mga pangangailangan sa CE ay hindi natugunan, dapat silang magabiso ng isang pinahabang panahon ng pagsunod (Seksyon 10171.2) o magabiso na ang mga karapatan sa operasyon ay nag-expire sa loob ng limang araw pagkatapos mailabas ang abiso o sa normal na araw ng pag-expire, alinman ang mas huli.

- ✓ Ang isang napapanahong application para sa pagpapabago na may bayad at matalinong patunay ng CE ay nagpapahintulot ng patuloy na operasyon pagkatapos ng araw ng pag-expire.
- ✓ Kung ang CE ay hindi natugunan, ang mga karapatan sa operasyon ay nag-expire sa loob ng limang araw pagkatapos mailabas ang abiso o sa normal na araw ng pag-expire, alinman ang mas huli, na napapailalim sa mga karapatan ng pagdinig.

3.17 Paglalabas ng Restricted License at mga Kondisyon

Ang komisyoner ay maaaring magbigay ng restricted license sa isang taong lumabag sa Division 4 sa paraan na nagpapatunay ng suspension/revocation, o sa isang applicant na natugunan ang examination at experience requirements ngunit nabigong magpakita ng kasiyahan sa ibang requirements. Ang restricted license ay maaaring limitahan ng panahon, sa employment ng partikular na broker (kung isang salesperson), o ng mga kondisyon sa pagsasagawa ng mga pribilehiyo. Ang komisyoner ay maaari ding magkailangan ng surety bonds bilang kondisyon.

- ✓ Ang restricted license ay maaaring ilabas pagkatapos ng hearing sa isang violator o deficient applicant sa interes ng publiko.
- ✓ Ang mga restrictions ay maaaring kasama ang term limits, employment sa specific na broker, mga kondisyon, at surety bonds.

3.18 Walang Karapatan sa Ari-arian o Karapatan sa Pagpapabago sa Paglalimiting Lisensya

Ang isang paglalimiting lisensya ay hindi nagbibigay ng karapatan sa ari-arian sa mga pribilehiyo na ginagamit, at ang may-hawak ay walang karapatan sa pagpapabago. Maaaring ipagkot ng komisyoner, nang walang pagdinig, ang isang order na nagsususpinde sa karapatan ng naglalahad na magamit ang mga pribilehiyo ng paglalimiting lisensya na naghihintay sa huling pagpapasya pagkatapos ng isang pormal na pagdinig.

- ✓ Ang isang paglalimiting lisensya ay hindi nagbibigay ng karapatan sa ari-arian at walang karapatan sa pagpapabago.
- ✓ Maaaring suspindihin ng komisyoner ang mga pribilehiyo ng paglalimiting lisensya nang walang pagdinig na naghihintay sa isang pormal na pagpapasya sa pagdinig.

3.19 Kahulugan ng Mortgage Loan Originator at SAFE Act

Sa ilalim ng California's pagpapatupad ng federal SAFE Act, ang isang 'mortgage loan originator' (MLO) ay isang indibidwal na tumatanggap ng residential mortgage loan application o nag-aalok/nakikipag-negotiate ng mga termino ng residential mortgage loan para sa kompensasyon o kita. Ang mga indibidwal na nagsasagawa lamang ng purong administrative/clerical tasks, ang mga nagsasagawa lamang ng real estate brokerage services (maliban kung binabayaran ng lender o MLO), at ilan pang iba ay hindi kasama. Ang 'residential mortgage loan' ay secured ng isang dwelling na may isa hanggang apat na units na ginagamit para sa personal, pamilya, o household purposes.

- ✓ Ang isang MLO ay tumatanggap ng residential mortgage loan application o nag-aalok/nakikipag-negotiate ng loan terms para sa kompensasyon o kita.
- ✓ Ang dwelling ay nangangahulugang isang residential structure na may isa hanggang apat na units, kabilang ang condos, mobilehomes, at trailers na ginagamit bilang residences.

3.20 MLO License Endorsement Requirement

Walang indibidwal na maaaring magsagawa ng negosyo bilang mortgage loan originator nang hindi unang nakakuha at pinapanatili ng real estate license AT nakakuha at pinapanatili ng mortgage loan originator license endorsement. Ang mga endorsement ay may bisa sa loob ng isang taon, na nag-expire tuwing Disyembre 31 bawat taon. Ang mga broker at salesperson na gumagawa, nag-aayos, o naglilingkod sa one-to-four-unit residential loans ay dapat magbigay ng notisya sa department. Ang kabiguan sa pagbibigay ng notisya o pagkuha ng endorsement ay nagreresulta sa multa na $50 araw (unang 30 araw), pagkatapos $100 araw, hanggang $10,000. Ang mga multa ay idi-deposit sa Consumer Recovery Account ng Real Estate Fund.

- ✓ Ang MLO ay dapat may parehong real estate license at mortgage loan originator endorsement, na nag-expire tuwing Disyembre 31.
- ✓ Ang kabiguan sa pagbibigay ng notisya o pagkuha ng endorsement ay may multa na $50 bawat araw sa loob ng 30 araw pagkatapos $100 bawat araw, na limitado sa $10,000; ang pondo ay napupunta sa Consumer Recovery Account.

3.21 Mga Kinakailangan sa Aplikasyon para sa MLO Endorsement

Ang isang aplikante para sa mortgage loan originator (MLO) license endorsement mula sa DRE Commissioner ay dapat magbigay ng identifying information sa Nationwide Multistate Licensing System and Registry (NMLS&R), kasama ang fingerprint images para sa federal at state criminal background checks, personal history at experience, authorization para sa independent credit report, at information sa administrative, civil, o criminal findings ng anumang jurisdiction.

- ✓ Ang mga MLO applicants ay dapat magsumite ng fingerprints para sa state at federal criminal history background checks sa pamamagitan ng NMLS&R
- ✓ Ang mga applicants ay dapat mag-authorize sa NMLS&R at sa Commissioner upang makuha ang independent credit report at anumang administrative/civil/criminal findings

3.22 Disiplina ng mga Nagtataglay ng MLO Endorsement

Pagkatapos ng notisya at pagdinig, maaaring tanggihan, suspindihin, bawiin, limitahan, kondisyunan, o hindi baguhin ang MLO endorsement ng Komisyoner para sa paglabag sa artikulo o sa mga patakaran nito, o kung ang aplikante/nagtataglay ay nabigo na matugunan ang mga kinakailangan ng § 10166.05 o § 10166.09, nagtago ng impormasyon, o gumawa ng materyal na maling pahayag. Maaari rin ng Komisyoner na maglabas ng mga order na tumigil at huminto, kasama ang mga agarang pandaigdigang order.

- ✓ Maaaring tanggihan, suspindihin, bawiin, limitahan, o hindi baguhin ang MLO endorsement para sa mga paglabag o materyal na maling pahayag
- ✓ Maaari ng Komisyoner na maglunsad ng mga agarang pandaigdigang order na tumigil at huminto, at mga order na itigil ang negosyo

3.23 Mga Ulat sa Broker Mortgage Business Activity

Ang isang broker na gumagawa, nag-aayos, o naglilingkod sa isa o higit pang pautang sa loob ng isang taon ng kalendaryo na nakaasegurado ng 1-4 residential units ay dapat magsamita ng taunang business activities report sa loob ng 90 araw pagkatapos ng pagtatapos ng fiscal year ng broker. Ang ulat ay sumasaklaw sa lahat ng supervised brokers/salespersons at nagdedetalye ng mortgage activities, total ng loan, rates, compensation, prepayment penalties, at disclosures. Ang huli na pagsasabing nagpapahintulot sa Commissioner na magbayad ng 1.5 beses ang gastos ng examination, at ang kabiguan na magbayad sa loob ng 60 araw ay maaaring magresulta sa suspensyon ng lisensya o hindi pagpapabago.

- ✓ Ang mga broker na gumagawa/nag-aayos/naglilingkod sa 1-4 unit residential loans ay dapat magsamita ng taunang business activities report sa loob ng 90 araw ng fiscal year end
- ✓ Ang huli na pagsasahing nagpapahintulot sa Commissioner na magbayad ng 1.5 beses ang examination cost, na may suspensyon ng lisensya para sa hindi pagbabayad sa loob ng 60 araw
- ✓ Ang mga broker ay maaaring magsamita ng consolidated reports upang matugunan ang parehong § 10166.07 at § 10232.2

3.24 Pagsisiguro ng Mga Tala at Pagsusuri

Ang mga mortgage loan broker ay dapat magsagawa ng mga dokumento (hindi bababa sa mga nakalagay sa § 10148) upang magbigay-daan sa Commissioner na mapatunayan ang pagsunod. Ang mga tala ay kasapi ng pagsusuri, pagsusuri, o audit pagkatapos ng makatwirang paunawa, at ang kabiguan na magbigay ng mga tala sa loob ng inaasahang panahon ay maaaring magresulta sa suspensyon o pagkawalang-bisa ng lisensya. Ang mga multang ipinatupad sa pagsusuri ay idinesposito sa Consumer Recovery Account ng Real Estate Fund.

- ✓ Ang mga mortgage loan broker ay dapat magsagawa ng mga tala (hindi bababa sa mga nakalagay sa § 10148) para sa pagsusuri ng Commissioner
- ✓ Ang kabiguan na magbigay ng mga tala sa loob ng hiniling na panahon ay maaaring magresulta sa suspensyon o pagkawalang-bisa ng lisensya
- ✓ Ang mga multa na nakolekta ay idinesposito sa Consumer Recovery Account ng Real Estate Fund

3.25 Pagpapanuli ng MLO Endorsement at Patuloy na Edukasyon

Upang mapanuli ang isang MLO endorsement, ang originator ay dapat patuloy na matugunan ang mga pinakamababang pamantayan at matugunan ang taunang patuloy na edukasyon. Ang mga MLO ay dapat kumpletuhin ng hindi bababa sa 8 oras ng CE taun-taon: 3 oras federal law, 2 oras ethics (fraud, consumer protection, fair lending), at 2 oras sa nontraditional mortgage products. Ang credit ay ibinibigay lamang sa taon na kinuha, ang parehong kurso ay hindi maaaring ulitin sa sunod-sunod na mga taon, at isang lapsed/suspended/revoked MLO ay dapat kumpletuhin ang CE para sa huling taon na inilaan bago ang pagbabalik.

- ✓ Ang mga MLO ay dapat kumpletuhin ng hindi bababa sa 8 oras ng patuloy na edukasyon taun-taon (3 fed law, 2 ethics, 2 nontraditional products)
- ✓ Ang CE credit ay natanggap lamang sa taon na kinuha ang kurso; ang parehong kurso ay hindi maaaring ulitin sa parehong o sunod-sunod na mga taon
- ✓ Ang isang lapsed/expired/suspended/revoked MLO ay dapat kumpletuhin ang CE para sa huling taon na inilaan bago ang pagbabalik

3.26 Sunod-sunod na Pagpapabago Siyam na Oras na Survey Course

Ang isang lisensyado na nayroon nang pagpapabago sa ilalim ng unang-pagpapabago na mga pangangailangan ay dapat, para sa mga sunod-sunod na pagpapabago, kumpletuhin ang 45 oras ng klase kabilang ang siyam na oras na update survey course na sumasaklaw sa mga paksa ng etikal na pangangalaga, ahensya, pangangalaga sa trust fund, patas na pabas ng tirahan, pangangalagan ng panganib, implicit bias, at (para sa mga broker) pamamahala ng opisina/supervision.

- ✓ Ang sunod-sunod na pagpapabago ay nangangailangan ng siyam na oras na update survey course sa loob ng 45 oras.
- ✓ Ang survey course ay dapat sumasaklaw sa mga mandatoryong paksa mula sa mga talata (1)–(7) ng § 10170.5(a).

3.27 CE Exemption para sa Long-Term Senior Licensees

Ang patuloy na edukasyon na kinakailangan ay hindi naaangkop sa isang real estate licensee na napatunayan sa commissioner na sila ay naging licensee sa mahusay na kalagayan sa loob ng 30 patuloy na taon sa California at ay 70 taong gulang o mas matanda pa. Ang 'mahusay na kalagayan' ay nangangahulugang isang aktibong lisensya na hindi nasuspend, revoked, o restricted ng disiplina, hindi ibinigay habang nasa imbestigasyon, at hindi napapailalim sa debarment.

- ✓ Ang CE exemption ay nangangailangan ng 30 patuloy na taon bilang licensee sa mahusay na kalagayan AT edad 70 o mas matanda pa.
- ✓ Ang 'mahusay na kalagayan' ay hindi kasama ang mga lisensya na suspended, revoked, restricted, ibinigay habang nasa imbestigasyon, o debarred.

3.28 CE Grace Periods at Reinstatement Requirements

Kung ang isang applicant ay nagsumite ng good-faith ngunit hindi sapat na CE evidence, ang commissioner ay maaaring pahabain ang license ng 90 days upang payagan ang karagdagang patunay (ang license ay patuloy na mag-expire sa loob ng apat na taon mula sa orihinal na petsa). Ang isang revoked license ay hindi maaaring ma-reinstate, o isang restricted license ay iisyuhan, nang walang patunay ng required CE (maliban kung ang isang qualifying exam ay kinakailangan). Ang mga applicant na nag-renew o nag-reinstate na ang kanilang huling active license ay isinyu ng apat o mas maraming taon na ang nakakaraan ay dapat magpresenta ng CE compliance; kung hindi, ang isang 90-day temporary license ay maaaring iisyuhan.

- ✓ Ang commissioner ay maaaring magbigay ng 90-day grace period para sa good-faith ngunit hindi sapat na CE evidence.
- ✓ Ang reinstatement ng isang revoked o restricted license ay nangangailangan ng patunay ng required CE maliban kung ang isang qualifying exam ay kinakailangan.
- ✓ Ang isang 90-day temporary license ay maaaring iisyuhan kapag ang CE compliance ay hindi ipinapakita sa renewal o reinstatement pagkatapos ng 4 o mas maraming taon.

3.29 Pagkakadena/Suspensyon ng Lisensya para sa Mga Arrears sa Suporta ng Bata

Ang mga licensing boards ng California, kabilang ang Department of Real Estate, ay dapat suriin ang mga aplikante laban sa isang sertipikadong listahan ng mga obligor sa suporta ng bata na walang katugon. Ang DRE ay maaaring humawak ng pagisyu o pagpapabago ng real estate license kung ang aplikante ay nasa listahan. Ang 'katugon' ay nangangahulugang walang higit sa 30 araw ng kalendaryo na nasa arrears sa mga pagbabayad ng suporta o nakakuha ng isang judicial finding ng equitable estoppel. Ito ay direktang nakakaapekto sa mga real estate licensee at aplikante.

- ✓ Ang Department of Real Estate ay isang 'board' na napapailalim sa Section 17520 at dapat suriin ang mga aplikante laban sa sertipikadong listahan ng child support delinquency bago magisyu o magpabago ng lisensya
- ✓ Ang katugon ay nangangahulugang walang higit sa 30 araw ng kalendaryo na nasa arrears sa kasalukuyang suporta, periodic payments, o reimbursement obligations
- ✓ Ang mga board ay dapat magkolekta ng social security numbers o individual taxpayer identification numbers mula sa lahat ng mga aplikante sa lisensya para sa matching purposes

3.30 Pansamantalang Lisensya at Proseso ng Paglalabas

Ang isang aplikante sa sertipikadong listahan na kung hindi man ay karapat-dapat ay nakakatanggap ng pansamantalang lisensya na may bisa sa loob ng 150 na araw. Sa pagtatapos ng panahon, ang lisensya ay tinatanggihan maliban kung ang board ay makakatanggap ng paglalabas mula sa lokal na ahensya ng suporta sa bata na nagpapatunay ng pagsunod o isang kasunduan sa pagbabayad. Ang aplikante ay dapat kumilos nang maingat sa pagtugon sa mga abiso, dahil ang pansamantalang lisensya ay nawawala pagkatapos ng 150 na araw.

- ✓ Ang isang pansamantalang lisensya na may bisa sa loob ng 150 na araw ay inilalabas sa isang aplikanteng karapat-dapat na ang pangalan ay nasa sertipikadong listahan
- ✓ Isang pansamantalang lisensya lamang ang maaaring ilabas sa loob ng isang termino ng lisensya at ang panahon ng 150 araw ay hindi karaniwang maaaring pahabain (maliban sa ilang mga driver's license)
- ✓ Ang isang board na makakatanggap ng paglalabas mula sa lokal na ahensya ng suporta sa bata ay dapat iproseso ito sa loob ng limang araw ng negosyo
- ✓ Ang mga pondo na binayaran ng isang aplikante/may-lisensya ay hindi ibabalik kung ang lisensya ay tinatanggihan o suspendido ayon sa seksyong ito

3.31 Mabilis na Licensure para sa mga Beterano at Asawa ng Militar

Ang commissioner ay dapat magpabilis ng proseso ng paunang licensure para sa mga honorably discharged active-duty veterans at para sa mga asawa/kasosyo ng active-duty members na nakastationed sa California na may valid na license sa ibang jurisdiksiyon. Ang mga applicants ay maaaring gumamit ng military experience tungo sa broker licensure requirements.

- ✓ Ang mga honorably discharged active-duty veterans ay nakakatanggap ng expedited initial licensure
- ✓ Ang mga military spouses na assigned sa California na may current out-of-state license ay nakakatanggap ng expedited processing
- ✓ Ang military experience ay maaaring gamitin tungo sa broker licensure requirements

3.32 Kahulugan ng Accredited Institution

Ang 'accredited institution' ay nangangahulugang isang kolehiyo o unibersidad na kinikilala ng Western Association of Schools and Colleges (WASC) o ng iba pang regional accrediting agency na kinikilala ng U.S. Department of Education, o isa na pinahahalagahan ng commissioner bilang may katumbas na real estate curriculum. Ang 'equivalent course of study' ay binubuo ng mga kurso sa isang private vocational school na nahanap ng commissioner na katumbas sa kalidad sa mga real estate course sa WASC-accredited colleges.

- ✓ Ang accredited institution ay nangangahulugang isang kolehiyo/unibersidad na kinikilala ng WASC o ng iba pang kinikilalang regional agency.
- ✓ Ang equivalent course of study ay nangangahulugang mga kurso sa private vocational school na nahanap na katumbas sa kalidad sa mga accredited college real estate course.

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 Mga Kinakailangang Pagsasaad sa Advertising para sa mga Licensee

Ang mga licensee ay dapat magpahayag sa advertising na sila ay nagsasagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng real estate license, at dapat isama ang kanilang pangalan, numero ng license, NMLS unique identifier (kung mortgage loan originator), at pagkakakilanlan ng responsible broker sa first-contact solicitation materials at purchase agreements.

- ✓ Ang lahat ng advertising ng licensed-activity ay dapat maglaman ng designation na nagsasaad na ang licensee ay nagsasagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng license
- ✓ Ang pangalan, license ID number, NMLS unique identifier (kung MLO), at pagkakakilanlan ng responsible broker ay dapat lumitaw sa first-point-of-contact solicitation materials at purchase agreements
- ✓ Ang isang licensee na legal na nagbago ng kanilang surname ay maaaring patuloy na gumamit ng dating pangalan para sa license business kung ang parehong pangalan ay naidosyong sa department
- ✓ Ang mga pagbubukod ay umiiral para sa 'for sale/rent/lease/open house/directional' signs na nagpapakita lamang ng pagkakakilanlan ng responsible broker o walang ipinakitang licensee ID

4.2 Responsibilidad sa Supervision ng Designated Officer

Ang officer na itinalagang ng isang corporate broker licensee (ayon sa Section 10211) ay responsable sa supervision at kontrol ng mga aktibidad na isinasagawa ng mga officers at empleyado, kabilang ang pag-supervise sa mga salespersons na licensed sa corporation. Ang isang corporate broker na may karagdagang broker-officers ay maaaring, sa pamamagitan ng board resolution, magasign ng responsibilidad sa supervision ng salespersons sa mga broker-officers na ito. Ang isang certified copy ng anumang resolution ay dapat isampa sa commissioner sa loob ng limang araw pagkatapos ng adoption o modification.

- ✓ Ang designated corporate officer ay responsable sa pag-supervise at pagkontrol ng corporate licensed activity, kabilang ang salespersons.
- ✓ Ang supervisory responsibility ay maaaring iasign sa broker-officers sa pamamagitan ng board resolution, na isampa sa commissioner sa loob ng limang araw.

4.3 Kahulugan ng Real Estate Brokerage

Ang real estate brokerage ay nagsasangkot ng agency na nakadirekta, para sa kompensasyon, pangunahin sa pagbebenta, pagpapalit, pag-upa, pag-renta, pagpipinansya, o pagsasapatupad ng real property o business opportunity. Ang kabuuang real estate business ay binubuo ng production, marketing, at financing ng real property.

- ✓ Ang brokerage ay nangangailangan ng agency relationship na isinasagawa para sa kompensasyon
- ✓ Ang mga brokerage activities ay kinabibilangan ng pagbebenta, pagpapalit, pag-upa, pag-renta, pagpipinansya, o pagsasapatupad ng real property o business opportunity

4.4 Tungkulin ng Broker sa Maingat na Pagsusuperbisyon

Ang isang broker ay dapat magsagawa ng maingat na pagsusuperbisyon sa mga aktibidad ng mga salesperson na nauugnay sa brokerage. Ito ay isang mahalagang obligasyon na natatangi mula sa ordinaryong pagbebenta dahil ang praktikal ng real estate ay nagsasangkot ng kumplikadong, indibidwal na produkto at propesyonal na serbisyo.

- ✓ Ang maingat na pagsusuperbisyon ay kinabibilangan ng pagtatag ng mga patakaran, panuntunan, pamamaraan, at mga sistema upang suriin, bantayan, inspektahan, at pamahalaan ang mga aktibidad ng salesperson
- ✓ Ang broker ay dapat maging pamilyar sa at tuparin ang maraming iba pang mga legal na kinakailangan na itinakda ng Department of Real Estate
- ✓ Ang licensee ay dapat na handa na turuan, gabayan, at magbigay ng payo sa mga kliyente dahil ang real estate ay karaniwang ang pinakamalaking pagbili ng isang mamimili

4.5 Pag-aadvertise ng Hindi Totoo Tungkol sa Lupa o mga Subdibisyon

Ang sadyang pagbubuo, pagpapamahagi, o pagtulong sa mga palsong pahayag tungkol sa lupa o subdibisyon na inaalok para sa benta o pag-upa ay isang public offense, at ang isang licensee ay maaaring harapin ang suspension o revocation ng lisensya.

- ✓ Maparusahan ng multa hanggang $1,000, hanggang isang taon sa county jail, o pareho
- ✓ Ang real estate licensee na lumalabas sa seksyong ito ay napapailalim sa disciplinary hearing para sa suspension o revocation
- ✓ Ang district attorney ng bawat county ay nag-prosecute ng mga paglabas na nagaganap sa county na iyon

4.6 Pagkuha ng Digitally Altered Property Images

Ang isang broker o salesperson na gumagamit ng digitally altered image sa advertising para sa pagbebenta ng real property ay dapat magbunyag ng pagbabago at magbigay ng access sa original unaltered image.

- ✓ Ang mga advertisement na may digitally altered image ay dapat magsama ng malinaw na pahayag na nagsasaad ng pagbabago plus isang link/URL/QR code sa original unaltered image
- ✓ Ang 'digitally altered image' ay isa na binago sa pamamagitan ng photo editing software o AI upang magdagdag, magtanggal, o magbago ng mga elemento; hindi ito kasama ang mga karaniwang adjustment tulad ng lighting, cropping, color correction, o straightening na hindi nagbabago ng representasyon ng property

4.7 Ang Broker ay Dapat Mag-ulat ng Presyong Benta sa mga Partido

Sa loob ng isang buwan pagkatapos ng pagsasara ng isang transaksyon na naghahatid ng real property (o isang negosyo na may real/personal property) sa pamamagitan ng isang broker, ang broker ay dapat magbigay sa bumili at nagbenta ng nakasulat na notisya ng presyong benta. Ang isang escrow closing statement na naglalantad ng impormasyon ay nakakatugon sa tungkuling ito.

- ✓ Ang broker ay dapat magbigay ng nakasulat na impormasyon tungkol sa presyong benta sa parehong nagbenta at mamimili sa loob ng isang buwan pagkatapos ng pagsasara
- ✓ Para sa isang exchange, ang impormasyon ay dapat ilarawan ang property at anumang karagdagang pera na isinasaalang-alang
- ✓ Ang closing statement ng isang escrow-holder na nagpapakita ng impormasyon na ito ay bumubuo ng pagsunod

4.8 Tungkulin na Maghatid ng Kopya ng Nilagdaang Kasunduan

Kapag naghanda ang isang licensee ng isang kasunduan na nag-retain sa licensee para sa mga licensed acts o nakakuha ng signature sa isang kaugnay na kontrata, ang licensee ay dapat maghatid ng kopya sa ang nag-sign sa lalong madaling panahon na makabuluhan pagkatapos ng paglagda.

- ✓ Dapat ihatid ang isang kopya ng nilagdaang kasunduan sa partido na nag-sign sa lalong madaling panahon na makabuluhan pagkatapos makuha ang signature
- ✓ Ang kopya ay maaaring ihatid nang elektroniko kung saan ang mga partido ay sumagot na magsagawa ng transaksyon nang elektroniko sa ilalim ng Uniform Electronic Transactions Act

4.9 Paunawa sa Negotiability ng Komisyon

Ang anumang printed/form agreement na nagtatakda o nagbabago ng compensation sa isang licensee para sa pagbebenta o pagbili ng residential property (apat o mas kaunting unit) o mobilehome ay dapat maglaman ng 10-point boldface notice na nagbibigay-diin na ang mga halaga ng komisyon ay hindi nakatakda ng batas, ay itinakda nang indibidwal ng bawat broker, at maaaring maging negotiable. Ang rate ay hindi maaaring maging pre-printed sa agreement.

- ✓ Ang paunawa ay dapat maging hindi bababa sa 10-point boldface type na direktang nauuna sa compensation provisions
- ✓ Ang paunawa ay dapat magsabi na ang real estate commissions ay hindi nakatakda ng batas at ay negotiable
- ✓ Ang halaga o rate ng compensation ay hindi dapat i-print sa agreement
- ✓ Naayon sa residential property na may apat o mas kaunting unit at mobilehomes

4.10 Awtor ng Lisensya Personal sa Lisensyado

Walang real estate license na nagbibigay ng awtor sa sinumang tao maliban sa taong kung saan inisyong ang lisensya. Kapag ang isang korporasyon ay may lisensya at nais ng mga opisyal maliban sa itinalagang opisyal (ayon sa Seksyon 10211) na kumilos sa ilalim ng kanyang lisensya bilang broker, dapat ito makakuha ng karagdagang lisensya para sa bawat ganitong opisyal. Kung ang solong itinalagang broker-officer ay namatay o maging hindi kakayahan, ang korporasyon ay maaaring magpatuloy ng operasyon nang walang putol kung ang abiso at aplikasyon para sa isang bagong itinalagang opisyal ay iharap bago ang hatinggabi ng ika-10 araw ng negosyo pagkatapos ng kaganapan.

- ✓ Ang isang lisensya ay nagbibigay-daan lamang sa taong kung saan ito inisyong.
- ✓ Ang isang korporasyon ay dapat makakuha ng karagdagang broker license para sa bawat opisyal na higit sa itinalagang opisyal na kumilos sa ilalim ng kanyang lisensya.
- ✓ Sa pagkamatay o kakaibang kalagayan ng solong itinalagang opisyal, ang abiso at aplikasyon para sa bagong opisyal ay dapat iharap sa loob ng 10 araw ng negosyo.

4.11 Mga Pangangailangan sa Fictitious Business Name

Ang isang aplikante na nais makakuha ng lisensya sa ilalim ng fictitious business name ay dapat magbigay ng certified copy ng fictitious business name statement na isinumite sa county clerk. Ang isang responsible broker ay maaaring sa pamamagitan ng kontrata ay payagan ang isang salesperson na magfile para sa at makakuha ng county fictitious business name, maghatid ng department application na nilagdaan ng broker, magbayad ng associated fees, at panatilihin ang ownership ng pangalan na subject sa kontrol ng broker. Ang advertising gamit ang ganitong pangalan ay dapat kasama ang identity ng responsible broker na kasing-prominente ng fictitious name, plus ang pangalan ng salesperson at license number.

- ✓ Ang fictitious business name license ay nangangailangan ng paghahatid ng certified copy ng county-filed fictitious business name statement.
- ✓ Ang advertising gamit ang broker-owned fictitious name ay dapat ipakita ang identity ng responsible broker na pantay na prominente at kasama ang pangalan at license number ng salesperson.

4.12 Mga Pangangailangan at Kahulugan ng Pangalan ng Koponan

Ang 'pangalan ng koponan' ay isang tatak na ginagamit ng isang nagbebenta at isa o higit pang ibang mga lisensyado upang magbigay ng mga lisensyadong serbisyo; hindi ito nangangailangan ng hiwalay na lisensya. Ang pangalan ng koponan ay dapat magsama ng apelyido ng hindi bababa sa isang miyembro ng koponan kasama ang terminong 'associates,' 'group,' o 'team,' at hindi dapat magsama ng mga terminong tulad ng 'broker' o 'brokerage' o magpahiwatig ng isang entity na independyente sa responsableng broker. Ang advertising ay dapat na malinaw na ipakita ang pangalan ng koponan plus ang pangalan at numero ng lisensya ng hindi bababa sa isang miyembro ng koponan, at ang pagkakakilanlan ng responsableng broker ay dapat na pantay na kapansin-pansin.

- ✓ Ang pangalan ng koponan ay dapat magsama ng apelyido ng miyembro plus 'associates,' 'group,' o 'team,' at hindi maaaring magpahiwatig ng isang independyenteng entity ng brokerage.
- ✓ Ang advertising ng koponan ay dapat ipakita ang pagkakakilanlan ng responsableng broker nang kasing-kapansin-pansihan ng pangalan ng koponan at magsama ng pangalan at numero ng lisensya ng hindi bababa sa isang miyembro.

4.13 Abiso ng Kasosyo at Pagtatapos

Ang responsableng broker ay dapat magabiso sa commissioner kapag nag-retain ng salesperson o broker upang magsagawa ng mga licensyadong aktibidad, at kapag nagtapos ang anumang kasosyo, sa paraan na tinukoy ng commissioner. Ang isang licensee na nakakuha ng business address na iba sa mga rekord ng department ay dapat magabiso sa commissioner.

- ✓ Ang responsableng broker ay dapat magabiso sa commissioner ng retention at pagtatapos ng mga affiliated licensees.
- ✓ Ang mga licensees ay dapat magabiso sa commissioner ng pagbabago ng business address.

4.14 Pangangailangan ng Definidong Lugar ng Negosyo

Bawat lisensyadong broker ay dapat mapanatili ang isang definidong lugar ng negosyo sa California na nagsisilbing opisina para sa pagsasagawa ng negosyo, kung saan ipinakikita ang lisensya at ginaganap ang konsultasyon ng kliyente. Ang isang lisensya ay nag-aatorisa lamang ng negosyo mula sa lokasyong itinakda. Ang mga aplikante ay dapat magbigay ng kasalukuyang adres ng opisina/koreo, numero ng telepono, at email address, at dapat ipaalam sa commissioner ng anumang pagbabago hindi hihigit sa 30 araw pagkatapos gumawa ng pagbabago. Ang email address ng lisensyado ay hindi isang rekord ng publiko.

- ✓ Bawat broker ay dapat mapanatili ang isang definidong lugar ng negosyo sa California kung saan ipinakikita ang lisensya.
- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat iulat ang mga pagbabago sa adres ng opisina/koreo, telepono, o email sa loob ng 30 araw.

4.15 Mga Lisensya ng Branch Office

Ang isang broker na may higit sa isang lugar ng negosyo sa estado ay dapat mag-apply at makakuha ng karagdagang branch office license para sa bawat branch office. Ang application ay dapat maglaman ng pangalan ng tao at lokasyon(s). Ang commissioner ay tumutukoy kung ang isang broker ay gumagawa ng brokerage business mula sa isang lokasyon na nangangailangan ng branch office license.

- ✓ Ang isang hiwalay na branch office license ay kinakailangan para sa bawat karagdagang lugar ng negosyo.
- ✓ Ang commissioner ay tumutukoy kung ang isang lokasyon ay nangangailangan ng branch office license.

4.16 Pagtatalaga ng Branch o Division Manager

Ang isang responsableng broker o corporate designated officer ay maaaring magtalaga ng isang licensee bilang manager ng isang branch office o division, na nagde-delegate ng day-to-day operations at supervision ng mga licensee at clerical staff. Ang pagtatalaga ay dapat na sa pamamagitan ng written contract, na may kopya na nakaretain at notice na ipinadala sa department. Ang isang licensee ay hindi maaaring italaga bilang manager kung mayroon silang restricted license, ay sumasailalim o dating sumasailalim sa debarment order, o ay isang salesperson na may mas mababa sa dalawang taong full-time real estate experience sa loob ng nakaraang limang taon. Ang delegation ay hindi nag-aalis sa sarili ng broker ang supervisory responsibility.

- ✓ Ang pagtatalaga ng branch manager ay nangangailangan ng written contract at notice sa department.
- ✓ Ang isang manager ay hindi maaaring magkaroon ng restricted license, maging debarred, o maging salesperson na may mas mababa sa dalawang taong full-time experience sa loob ng limang taon.
- ✓ Ang pagde-delegate sa isang manager ay hindi nag-limit sa supervisory duties ng responsible broker ayon sa Section 10177(h).

4.17 Mga Penalties para sa Mga Paglabag

Para sa paglabag ng Mga Seksyon 10161.8, 10162, 10163, o subdivision (b) ng 10164, ang commissioner ay maaaring pansamantalang suspindihin o permanenteng ipagwalang-bisa ang lisensya ng licensee ayon sa mga pag-aaral ng hearing provisions.

- ✓ Ang mga paglabag sa affiliation notice, lugar ng negosyo, branch office, o manager rules ay maaaring magresulta sa suspension o revocation.
- ✓ Ang discipline ay sumusunod sa hearing procedures ng bahaging ito.

4.18 Mga Elemento ng Brokerage Sales Operations

Tungkol sa pagbebenta ng real property, ang brokerage operations ay nahahati sa ilang pangunahing elemento. Ang mga brokerage firms ay karaniwang nakikipagsapalaran para sa mga listings at nakikipagtulungan sa ibang brokers na gustong maghanap ng mga buyers para sa mga listings na ito.

- ✓ Pagkuha ng mga listings (pagpapaunlad ng inventory) sa pamamagitan ng mga leads, referrals, at direct canvassing
- ✓ Paghahanap ng mga buyers sa pamamagitan ng iba't ibang anyo ng advertising
- ✓ Pakikipag-usap upang makamit ang 'meeting of the minds' sa pagitan ng buyer at seller
- ✓ Tulong sa closing (paglilipat ng property sa pamamagitan ng mga kinakailangang instrumento)
- ✓ Ang mga firms ay nakikipagsapalaran para sa listings ngunit nakikipagtulungan sa ibang brokers upang mahanap ang mga buyers

4.19 Iba Pang Negosyo ng Broker at Mga Tunggaling Interes

Ang isang broker ay maaaring magsama ng ibang negosyo basta hindi ito lumilikha ng tunggaling interes sa fiduciary duty ng broker sa kliyente. Sa buong disclosure, ang isang broker ay maaaring maging loan broker, mag-appraise ng property para sa bayad, kumilos bilang real estate investment adviser/consultant, magpatakbo ng property insurance business, o mag-alok ng notary services.

- ✓ Ang ibang negosyo ay pinapayagan lamang kung hindi ito sumasalungat sa fiduciary duty ng broker sa kliyente
- ✓ Ang mga kaugnay na aktibidad tulad ng loan brokering, appraisal, o insurance ay nangangailangan ng buong disclosure
- ✓ Ang subdivision/development ay nangangailangan ng angkop na contractor's license (o pagtrabaho kasama/para sa isang licensed contractor) at pagsunod sa subdivision laws

4.20 Paggamit ng REALTOR Designation at Code of Ethics

Ang terminong REALTOR ay maaari lamang gamitin ng mga licensee na nauugnay sa National Association of REALTORS. Ang designation na ito ay nagpapakita ng competency, fairness, at mataas na integridad sa pamamagitan ng pagsunod sa code of ethics at propesyonal na pamantayan ng practice.

- ✓ Lamang ang mga licensee na miyembro ng National Association of REALTORS ang maaaring gumamit ng REALTOR designation
- ✓ Ang Code of Ethics ay maaaring magtatag ng mga obligasyon na mas mataas kaysa sa mga hinihiling ng batas
- ✓ Kung saan ang Code of Ethics at ang batas ay naglalaban, ang mga obligasyon ng batas ang may priyoridad

4.21 Pagbabalik ng Lisensya Pagkatapos ng Serbisyong Pampambansa

Ang isang broker o salesperson na tumitigil sa kanilang lisensya upang magsikap ng isang lokal, estado, o pederal na puwesto sa pamahalaan ay maaaring magkaroon ng pagbabalik nito sa loob ng anim na buwan mula sa pagwawakas ng serbisyo sa opisina, sa pagbabayad ng naaangkop na bayad sa pagpapabago at pagkakamit ng CE, kung ang titigiling lisensya ay inilabas na apat o higit pang taon bago ang aplikasyon para sa pagbabalik.

- ✓ Ang pagbabalik ng lisensya ay available sa loob ng anim na buwan mula sa pagtatapos ng serbisyong pampambansa.
- ✓ Ang pagbabalik ng lisensya ay nangangailangan ng bayad sa pagpapabago at CE compliance kung ang titigiling lisensya ay inilabas na apat o higit pang taon nang mas maaga.

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 Obligasyon ng Broker na Magdeposito ng Trust Funds

Ang isang broker na tumatanggap ng pondo na pagmamay-ari ng iba sa isang transaksyon ay dapat, maliban kung ang mga pondo ay agad na inilagay sa isang neutral escrow depository o sa mga kamay ng principal, magdeposito ng lahat ng ganitong pondo sa isang trust fund account na pinapanatili sa isang bangko o kinikilalang depository sa estadong ito. Ang mga pondo ay dapat manatili doon hanggang sa maiburda ayon sa mga instruksyon ng taong karapat-dapat sa kanila.

- ✓ Ang mga trust fund na hindi inilagay sa neutral escrow o sa principal ay dapat pumunta sa trust fund account ng broker sa isang California bank o kinikilalang depository
- ✓ Ang mga pundo ay dapat manatili sa account hanggang sa maiburda ayon sa mga instruksyon mula sa taong karapat-dapat sa mga pundo
- ✓ Ang broker ay maaari ding direktang ilagay ang mga pundo sa mga kamay ng principal ng broker

5.2 Mga Awtorisadong Pumirma sa mga Withdrawal ng Trust Fund

Ang mga withdrawal mula sa trust account ng isang indibidwal na broker ay nangangailangan ng signature ng broker (o ng licensed officer ng corporate broker). Ang iba ay maaaring maging authorized sa pagsusulat: isang salesperson na licensed sa broker, ibang broker sa ilalim ng written agreement, o isang unlicensed employee kung ang broker ay may fidelity bond/insurance na hindi bababa sa maximum trust funds na maaaring i-access ng employee.

- ✓ Ang mga withdrawal ng indibidwal na broker ay nangangailangan ng signature ng broker; ang corporate broker ay nangangailangan ng signature ng licensed officer
- ✓ Ang salesperson, ibang broker, o unlicensed employee ay maaaring mag-withdraw lamang kung specifically authorized sa pagsusulat
- ✓ Ang access ng unlicensed employee ay nangangailangan ng fidelity bond/insurance na hindi bababa sa maximum trust funds na accessible; ang deductible ay maaaring hanggang 5% na may evidence ng financial responsibility
- ✓ Ang pag-delegate ng signature authority ay hindi nagpapalabas sa broker ng responsibility o liability para sa trust funds

5.3 Mga Pangangailangan para sa Interest-Bearing Trust Accounts

Ang isang broker ay maaari lamang, sa paghingi ng may-ari ng pondo o mga principal, magdeposito ng trust funds sa isang interest-bearing account sa isang FDIC-insured institution. Ang account ay dapat na nasa pangalan ng broker bilang trustee para sa beneficiary, lahat ng pondo ay asegurado, pinapanatili nang hiwalay mula sa broker/iba pang pundo, may kinakailangang disclosures, at ang interes ay hindi maaaring makinabang sa broker o sa mga licensee ng broker.

- ✓ Ang interest-bearing deposit ay pinapayagan lamang kapag hiniling ng may-ari ng pondo o mga principal
- ✓ Ang account ay dapat na nasa pangalan ng broker bilang trustee para sa itinalagang beneficiary/principal
- ✓ Ang interes na nakuha ay hindi dapat direkta o hindi direktang makinabang sa broker o sa isang taong may lisensya sa broker
- ✓ Ang broker ay dapat magbigay ng disclosure ng kalikasan ng account, pagkalkula ng interes, bayad sa serbisyo, at penalties sa pagwithdraw
- ✓ Sa executory sale/lease/loan transactions ang kontrata ay dapat magtukoy kung sino ang makakatanggap ng interes

5.4 Paghawak ng Salesperson sa Trust Funds

Ang isang salesperson na tumatanggap ng trust funds para sa kanilang broker ay dapat kaagad na ihatid ang mga pondo sa broker, o kung itinuro ng broker, ihatid ang mga ito sa principal ng broker o sa isang neutral escrow depository, o ideposito ang mga ito sa trust fund account ng broker.

- ✓ Ang salesperson ay dapat kaagad na ihatid ang nakatanggap na trust funds sa broker
- ✓ Kung itinuro ng broker, ang salesperson ay maaaring maghatid ng pondo sa principal, sa isang neutral escrow, o sa trust account ng broker

5.5 Ang Advance Fees ay Trust Funds

Ang isang broker na nakakuha o kumukolekta ng advance fee mula sa isang principal ay dapat ideposito ang mga halaga na ito sa isang trust account sa isang banco o kinikilalang depositary. Ang ganitong uri ng pondo ay trust funds, hindi ang pondo ng agent, at maaaring i-withdraw para sa benepisyo ng agent lamang kapag aktwal na ginastos para sa principal o limang araw pagkatapos ng verified accountings ay ipinadala sa principal.

- ✓ Ang advance fees na nakolekta ay dapat ideposito sa isang trust account at ay trust funds, hindi ang pondo ng broker
- ✓ Ang withdrawal para sa benepisyo ng broker ay pinapayagan lamang kapag ginastos para sa principal o 5 araw pagkatapos ng verified accountings ay ipinadala
- ✓ Bawat principal ay dapat makatanggap ng verified accounting sa pagtatapos ng bawat calendar quarter at kapag ang kontrata ay lubos nang natupad

5.6 Tatlong Taong Requirement sa Pagsasapanatili ng Mga Rekord

Ang isang broker ay dapat panatilihin sa loob ng tatlong taon ang mga kopya ng lahat ng listings, deposit receipts, canceled checks, trust records, at iba pang mga dokumento na naisakatuparan o nakuha sa mga transaksyon na nangangailangan ng lisensya. Ang panahon ay nagsisimula mula sa closing, o mula sa listing date kung ang transaksyon ay hindi naisagawa. Ang mga rekord ay dapat na available para sa pagsusuri at audit ng commissioner.

- ✓ Ang panahon ng pagsasapanatili ay tatlong taon para sa listings, deposit receipts, canceled checks, trust records, at mga kaugnay na dokumento
- ✓ Ang panahon ay nagsisimula mula sa closing, o mula sa listing date kung ang transaksyon ay hindi naisagawa
- ✓ Ang mga rekord ay dapat gawinang available para sa pagsusuri, inspeksyon, at pagkopya sa loob ng regular na oras ng negosyo
- ✓ Ang mga rekord ay maaaring suriin ng auditor nang walang karagdagang paunawa kung may sapat na dahilan (ang audit ay hindi dapat maging nakakagambala sa kalikasan)

5.7 Mga Kinakailang Ulat sa Broker Escrow Activity

Ang isang broker na nagsasagawa ng escrows sa ilalim ng Financial Code § 17006 exemption ay dapat magsamita ng taunang ulat sa departamento kung ang aktibidad ay umabot sa mga tiyak na threshold, na may tumataas na penalties para sa pagkabigong magulat.

- ✓ Dapat magsamita ng ulat sa loob ng 60 araw pagkatapos ng taon-katapusan kung ang broker ay nagsasagawa ng escrow para sa limang o higit pang transaksyon, o escrows na umabot sa $1,000,000 o higit pa, sa loob ng isang taon ng kalendaryo
- ✓ Penalty para sa hindi pagsamita: $50 bawat araw para sa unang 30 araw, pagkatapos $100 bawat araw, hindi dapat lumampas sa $10,000 na kabuuan
- ✓ Ang pagkabigong magbayad ng penalty ay maaaring magresulta sa suspensyon o pagkakabawi ng lisensya; ang mga penalty ay napupunta sa Recovery Account ng Real Estate Fund

5.8 Hiwalay na Rekord at Pagsusuri ng Mga Trust Account

Ang mga broker ay dapat mapanatili ang hiwalay na rekord ng pagtanggap at pagsasaayos ng lahat ng trust funds, kasama ang anumang interes na nakuha. Sa kahilingan ng commissioner, ang broker ay dapat magbigay ng awtorisasyon para sa pagsusuri ng mga financial records ng trust account ayon sa Government Code Section 7473.

- ✓ Ang broker ay dapat panatilihin ang hiwalay na rekord ng pagtanggap at pagsasaayos ng lahat ng trust funds kasama ang interes
- ✓ Ang broker ay dapat magbigay ng awtorisasyon para sa pagsusuri ng financial records sa kahilingan ng commissioner

5.9 Kahulugan ng Neutral Escrow

'Neutral escrow' ay nangangahulugang isang negosyo ng escrow na isinasagawa ng isang taong may lisensya sa ilalim ng Division 6 (Section 17000 et seq.) ng Financial Code o isang taong inilalarawan sa mga tukoy na exemptions ng Section 17006.

- ✓ Ang neutral escrow ay isang negosyo ng escrow na may lisensya sa ilalim ng Financial Code
- ✓ Ang escrow holder ay dapat na isang independent, licensed na third party

5.10 Mga Penalti para sa Maling Paghahandle ng Advance Fees

Kung ang advance fees ay hindi na-handle nang tama, ipinapalagay na ang agent ay lumabag sa Penal Code Sections 506 at 506a. Ang principal ay maaaring makakuha ng treble damages para sa maling-ganitong mga halaga plus ang reasonable attorney's fees.

- ✓ Ang maling paghahandle ng advance fees ay lumilikha ng presumption ng Penal Code Section 506/506a violation
- ✓ Ang principal ay maaaring makakuha ng treble damages plus reasonable attorney's fees

5.11 Mga Audit na May Bayad at Pagbabalik ng Gastos

Ang komisyoner ay magsisilbi ng bayad sa broker para sa gastos ng audit kapag may final order o desisyon na nakahanap ng Section 10145 (trust fund) na paglabag. Ang pagkabigong magbayad sa loob ng 60 araw mula sa billing ay maaaring magdala ng suspension, revocation, o denial ng renewal hanggang sa mabayaran ang gastos.

- ✓ Ang broker ay sinisisilbihan ng bayad para sa audit cost kapag may final finding ng Section 10145 violation
- ✓ Ang pagkabigong magbayad sa loob ng 60 araw ay maaaring magresulta sa suspension, revocation, o denial ng renewal
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring gumamit ng estimated average hourly cost upang matukoy ang audit cost

5.12 Penalty para sa Pagkasira ng Records

Ang department ay maaaring suspindihin o bawiin ang license ng sinumang broker, salesperson, o licensed corporation kung ang licensee o ang director, officer, employee, o agent ng corporation ay may kaalaman na sinayang, binago, itinago, sira, o pano ang required records o records na hinahanap sa isang investigation, audit, o examination.

- ✓ Ang pagsasayang ng kaalaman, pagbabago, pagtitago, o panlinlang ng required records ay batayan para sa suspension o pagbabalik ng license
- ✓ Naaplay sa records na hinahanap na konektado sa isang investigation, audit, o examination

5.13 Responsibilidad ng Broker na Mag-record ng Deed of Trust

Sa loob ng isang linggo pagkatapos ng pagtatapos ng isang transaksyon na negosyado ng broker kung saan ang titulo ay inilipat at ang isang deed of trust ay isinagawa, ang broker ay dapat magparehistro ng deed of trust o ihatid ito sa benepisyaryo na may rekomendasyon na magparehistro, maliban kung ang benepisyaryo ay nagtuturo kung hindi.

- ✓ Ang broker ay dapat magparehistro ng deed of trust sa loob ng isang linggo mula sa pagwawakas, o ihatid ito sa benepisyaryo na may nakasulat na rekomendasyon na magparehistro kaagad
- ✓ Ang paghahatid sa escrow holder sa loob ng itinakdang panahon ay itinuturing na pagsunod; ang kabiguan ay hindi nakakaapekto sa bisa ng paglipat ng titulo

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 Statute of Limitations para sa Discipline

Ang isang accusation ay dapat isampa sa loob ng tatlong taon mula sa panahon ng paglalabas ng mga dahilan. Para sa fraud, misrepresentation, o false promise, ito ay dapat isampa sa loob ng isang taon mula sa discovery ng apektadong partido o tatlong taon mula sa paglalabas, alin man ang mas huli, ngunit hindi kailanman hihigit sa 10 taon mula sa paglalabas.

- ✓ Ang pangkalahatang accusation limit ay tatlong taon mula sa paglalabas
- ✓ Fraud/misrepresentation: isang taon mula sa discovery o tatlong taon mula sa paglalabas, alin man ang mas huli
- ✓ Ang absolute maximum ay 10 taon mula sa paglalabas

6.2 Pangkalahatang Kapangyarihan sa Disiplina

Sa batayan na ibinigay sa artikulong ito at iba pang mga artikulo ng kabanata, ang lisensya ng anumang real estate licensee ay maaaring bawiin o suspindihin alinsunod sa mga probisyon ng pagdinig ng bahaging ito.

- ✓ Ang komisyonado ay maaaring bawiin o suspindihin ang lisensya ng anumang licensee sa batayan ng batas.
- ✓ Ang disiplina ay dapat sumunod sa mga probisyon ng pagdinig ng bahagi.

6.3 Mga Dahilan para sa Pagkansela o Suspensyon ng Lisensya

Ang Seksyon 10176 ay naglalista ng mga aksyon ng isang may-lisensya (habang kumikilos sa loob ng saklaw ng licensed activity) kung saan maaaring pansamantalang suspendahin o permanenteng kanselahin ng Commissioner ang isang real estate license. Ang Commissioner ay maaaring kumilos sa sariling inisyatiba o dapat imbestigahan batay sa verified written complaint.

- ✓ Ang paglikha ng anumang substantial misrepresentation ay dahilan para sa discipline
- ✓ Ang paglikha ng false promises na malamang na makakaapekto, makakahikayat, o makaka-induce ay dahilan para sa discipline
- ✓ Ang pagkilos para sa mahigit isang partido (dual agency) nang walang kaalaman o consent ng lahat ng partido ay ipinagbabawal
- ✓ Ang paghahalo ng pera o ari-arian ng iba sa sariling pera o ari-arian ng licensee ay dahilan para sa discipline
- ✓ Ang pagtanggap ng secret o undisclosed profit/compensation nang hindi ipinakikita ang buong halaga sa buyer o seller ay ipinagbabawal

6.4 Eksklusibong Kasunduan ay dapat May Petsa ng Pagtatapos

Ang Seksyon 10176(f) ay gumagawa ng batayan para sa disiplina kung ang sinumang naghahatid, nangako, o nakatanggap ng kompensasyon sa ilalim ng isang eksklusibong kasunduan na walang tiyak na, tinukoy na petsa ng ganap at kumpleto na pagtatapos.

- ✓ Ang mga eksklusibong kasunduan sa pagpaparerehistro o representasyon ay dapat maglaman ng tiyak na petsa ng pagtatapos
- ✓ Ang paghahatid ng kompensasyon sa ilalim ng isang eksklusibong kasunduan nang walang tinukoy na petsa ng pagtatapos ay isang paglalabas

6.5 Karagdagang Batayan para sa Disiplina ng Lisensya

Ang Seksyon 10177 ay nagbibigay-daan sa Komisyonista na suspindihin/bawiin, paantalahin ang pagpapabago, o tanggihan ang lisensya para sa ganitong pag-uugali: pandaraya sa pagkuha ng lisensya, condena sa felonía o kaugnay na krimen, maling advertising, kapabayaan, at kabiguan sa pag-oobiserba. Ito ay nalalapat sa corporate licensees sa pamamagitan ng kanilang mga officer, director, o 10% pataas na stockholders.

- ✓ Ang pagkuha ng lisensya sa pamamagitan ng pandaraya, maling pagpapahayag, daya, o materyal na maling pahayag ay batayan para sa disiplina
- ✓ Ang condena sa felonía o sa isang krimen na lubhang nauugnay sa mga tungkulin ng licensee ay batayan para sa disiplina
- ✓ Ang broker na nabibiguan ng pagsisikap na magsagawa ng maingat na pag-oobiserba sa mga salesman ay napapasailalim sa disiplina
- ✓ Ang sadyang paggamit ng salitang 'realtor' o ang pangalan ng kalakalan ng isang organisasyong hindi miyembro ang licensee ay ipinagbabawal
- ✓ Ang pagpapakita ng kapabayaan o hindi kakayahan sa isang licensed act ay batayan para sa disiplina

6.6 Pagbabawal sa Blockbusting / Panic Selling

Ang Seksyon 10177(l) ay nagbabawal sa pag-uudyok o pag-aanyaya sa pagbebenta, pag-upa, o paglilista ng residential property batay sa pagbaba ng halaga, pagtaas ng krimen, o pagbaba ng kalidad ng paaralan dahil sa pagpasok ng mga taong may protektadong katangian (blockbusting/panic peddling).

- ✓ Ang blockbusting batay sa protektadong katangian sa ilalim ng Government Code 12955 ay dahilan para sa disiplina
- ✓ Ang pagbabawal ay nagsasama ng mga claim ng pagbaba ng halaga, pagtaas ng krimen, o pagbaba ng mga paaralan na nauugnay sa pagpasok ng protected-class

6.7 Mandatory na Pag-ulat ng Mga Conviction at Discipline

Ang Section 10186.2 ay nangangailangan sa isang licensee na magulat sa DRE ng anumang felony charge/indictment, anumang felony o misdemeanor conviction, at anumang disciplinary action ng ibang licensing authority, sa pagsusulat sa loob ng 30 araw. Ang kabiguan na magulat ay sarili nang dahilan para sa discipline.

- ✓ Ang isang licensee ay dapat magulat ng felony charges, convictions (felony o misdemeanor), at discipline mula sa ibang agency sa loob ng 30 araw sa pagsusulat
- ✓ Ang kabiguan na gumawa ng required report ay sarili nang dahilan para sa discipline

6.8 Pamamaraang Disiplina Sa Ilalim ng APA

Bago suspindihin o bawiin ang isang lisensya, ang DRE ay dapat sumunod sa Administrative Procedure Act (Government Code § 11500 et seq.). Kapag hindi aprubahan ang aplikasyon para sa lisensya, ang departamento ay sumusunod sa Mga Seksiyon 485-488.

- ✓ Ang pagsuspinde/pagbawi ng lisensya ay sumusunod sa Administrative Procedure Act
- ✓ Ang mga pagtatanggi ng aplikasyon para sa lisensya ay sumusunod sa Mga Seksiyon 485-488

6.9 Jurisdiksiyon sa Lumipas/Nasumiteng Lisensya

Ang pagkalipas, suspensyon, o kusang pagsusumite ng lisensya ay hindi nag-aalis sa DRE ng jurisdiksiyon upang magpatuloy ng mga imbestigasyon, aksyon, o disiplinaryong proseso at magbigay ng desisyon na suspindihin o bawiin ang lisensya.

- ✓ Ang pagkalipas, suspensyon, o pagsusumite ay hindi nagtatapos ng jurisdiksiyon ng DRE
- ✓ Maaari pa ring magbigay ang DRE ng desisyon na suspindihin o bawiin ang lisensya

6.10 Pagbabalik ng Gastos ng Pagsisiyasat

Sa isang disciplinary order, maaaring direktahan ng commissioner ang isang licensee na magbayad ng reasonable costs ng pagsisiyasat at enforcement, kasama ang Attorney General charges. Ang department ay hindi magre-renew o magre-reinstate ng license hanggang sa ang mga gastos ay nabayaran, maliban sa ilalim ng isang financial hardship agreement.

- ✓ Maaaring utos sa licensee na magbayad ng reasonable investigation at enforcement costs
- ✓ Hindi pagre-renew o pagre-reinstate ng license hanggang sa lahat ng ordered costs ay nabayaran
- ✓ Conditional renewal hanggang sa isang taon ay available para sa demonstrated financial hardship

6.11 Monetary Penalty sa Halip ng Suspension

Kung ang commissioner ay nagtakda na ang interes ng publiko ay sapat na napaglingkuran, ang commissioner ay maaaring, sa petisyon ng licensee, i-stay ang lahat o bahagi ng suspension sa kondisyon na ang licensee ay magbayad ng monetary penalty at walang karagdagang dahilan para sa disiplina sa loob ng itinakdang panahon. Ang diskresyon na ito ay naaaply sa suspensions mula sa contested hearings o sa pamamagitan ng stipulation. Ang kabiguan na magbayad ng penalty ay nagpapahintulot sa commissioner, nang walang hearing, na mag-order ng agarang pagpapatupad ng stayed suspension.

- ✓ Ang commissioner ay maaaring magpahintulot ng monetary penalty sa halip ng suspension kung ang interes ng publiko ay sapat na napaglingkuran.
- ✓ Ang stay ay nakasalalay sa pagbabayad at sa paglipas sa anumang karagdagang dahilan para sa disiplina sa loob ng itinakdang panahon.
- ✓ Ang kabiguan na magbayad ng penalty ay nagpapahintulot sa commissioner, nang walang hearing, na mag-order ng agarang pagpapatupad ng stayed suspension.

6.12 Requirement para sa Disclosure ng Option to Purchase

Ang Seksiyon 10176(h) ay nagbabawala sa isang licensee na gumamit ng option to purchase sa isang listing agreement maliban kung, bago o kasabay ng pagsasagawa ng option, ang licensee ay nagbubunyag nang nakasulat ang buong halaga ng kita at nakakuha ng nakasulat na pahintulot ng bumili o nagbebenta.

- ✓ Ang isang licensee na may hawak na option to purchase ay dapat magbunyag nang nakasulat ang buong halaga ng kita bago magsagawa ng option
- ✓ Ang licensee ay dapat makakuha ng nakasulat na pahintulot ng principal na aprubahan ang halaga ng kita

6.13 Mortgage Loan Disbursement at Delay Violations

Ang Section 10176(k) at (l) ay tumutukoy sa broker misconduct sa mga transaksyon ng mortgage loan, kabilang ang pagkabigo na magbigay ng pondo ayon sa isang loan commitment at intentional na pagpapahuli ng closing upang dagdagan ang mga bayad ng borrower.

- ✓ Ang pagkabigo na magbigay ng pondo ayon sa isang mortgage loan commitment (kapag ang broker ay ang lender o authorized na magbigay ng commitment) ay batayan para sa discipline
- ✓ Ang intentional na pagpapahuli ng mortgage loan closing lamang upang dagdagan ang interes, gastos, bayad, o iba pang charges ay ipinagbabawal

6.14 Disiplina para sa Mga Paglabas sa Transfer Disclosure

Ang Komisyoner ay maaaring suspindihin o bawiin ang lisensya kung ang isang licensed na may-ari ay sadyang o paulit-ulit na lumabas sa mga probisyon ng Real Estate Transfer Disclosure Statement (Civil Code Section 1102 et seq.). Ang administrative na solusyon na ito ay ang tanging paraan ng pagsasagawa para sa mga paglabas ng may-ari sa Civil Code 1102.6b.

- ✓ Ang sadyang o paulit-ulit na paglabas sa Transfer Disclosure Statement na batas ay dahilan para sa suspensyon/pagbabawi
- ✓ Ang disiplinary na aksyon ng Komisyoner ay ang natatanging paraan para sa mga paglabas ng may-ari sa Civil Code Section 1102.6b

6.15 Pagbuo ng Interes sa Pagmamay-ari ng Lisensyado sa Mamimili

Ang Seksyon 10177(o) ay nangangailangan sa isang lisensyado na kumilos bilang ahente ng mamimili na iburo ang kalikasan at lawak ng anumang direkta o hindi direktang interes sa pagmamay-ari sa ari-arian, kasama ang mga interes na ipinagkakaloob ng mga kamag-anak, mga entidad na pag-aari ng lisensyado, o mga taong may espesyal na relasyon.

- ✓ Ang isang lisensyado na kumilos bilang ahente ng mamimili ay dapat iburo ang direkta o hindi direktang interes sa pagmamay-ari sa ari-arian
- ✓ Ang mga interes sa pagmamay-ari na ipinagkakaloob ng mga kamag-anak, mga kaugnay na entidad, o mga taong may espesyal na relasyon ay dapat iburo

6.16 Pagpatigil ng Lisensya para sa Mapagkunong Pagkuha ng Lisensya

Ang Komisyoner ay maaaring, nang walang pagdinig, suspindihin ang isang lisensya na nakuha sa pamamagitan ng pandaraya, maling pagpapahayag, kasal, o mahalagang maling pagpapahayag ng katotohanan. Ang kapangyarihang ito ay nag-expire sa loob ng 90 araw pagkatapos ng paglalabas ng lisensya at ang respondent ay maaaring humiling ng pagdinig.

- ✓ Ang kapangyarihan sa pagpatigil ng lisensya na mapagkunong nakuha ay nag-expire sa loob ng 90 araw pagkatapos ng paglalabas ng lisensya
- ✓ Ang respondent ay may 30 araw pagkatapos ng paghahatid upang humiling ng pagdinig sa pahayag ng mga isyu

6.17 Pagbabawal sa Maling Pagpapahayag ng Halaga ng Ari-arian

Ang Seksyon 10177.3 ay nagbabawal sa isang licensee na sadyang o layuning maling ipahayag ang halaga ng ari-arian at binabara ang isang ipinagbabawal na interes kapag nagbibigay ng opinyon ng halaga na ginagamit para sa pagpapahimbog ng pautang sa hypothek sa residential property.

- ✓ Walang licensee ang maaaring sadyang o layuning maling ipahayag ang halaga ng real property
- ✓ Isang licensee na nagbibigay ng opinyon ng halaga na ginagamit para sa mortgage origination ay hindi maaaring magkaroon ng ipinagbabawal na interes sa property

6.18 Referral ng mga Customer para sa Kompensasyon (Kickbacks)

Ang Seksyon 10177.4 ay nagbibigay-daan sa disiplina ng isang lisensyado na nakakatanggap ng kompensasyon para sa pagrehipero ng mga customer sa mga ahente ng escrow, kumpanya ng kontrol ng peste, kumpanya ng proteksyon ng tahanan, mga insurer ng titulo, o kumpanya ng titulo. Ang ilang bona fide na pagbabayad, mga promotional item, at katamtamang pagkain ay hindi kasama sa 'iba pang pagsasaalang-alang.'

- ✓ Ang pagtanggap ng bayad o komisyon para sa pagrehipero ng mga customer sa escrow, kontrol ng peste, home warranty, o kumpanya ng titulo ay dahilan para sa disiplina
- ✓ Ang bona fide na pagbabayad para sa mga biyaya o serbisyo na aktwal na ibinigay at may makatotohang halaga ay hindi ipinagbabawal na pagsasaalang-alang

6.19 Disiplina Pagkatapos ng Civil Fraud Judgment

Ang Seksyon 10177.5 ay nagbibigay-daan sa Commissioner, pagkatapos ng isang hearing, na suspindihin o ipagwalang-bisa ang lisensya ng isang licensee laban sa kung saan nakakuha ng isang final civil judgment batay sa fraud, misrepresentation, o deceit sa isang transaction na nangangailangan ng lisensya.

- ✓ Ang isang final civil judgment para sa fraud, misrepresentation, o deceit ay dahilan para sa suspension o revocation
- ✓ Ang Commissioner ay maaaring kumilos pagkatapos ng isang hearing na isinagawa sa ilalim ng bahaging ito

6.20 Disclosure ng Dual Roles Kapag Nag-arrange ng Financing

Ang Section 10177.6 ay nangangailangan na ang isang agent na nag-arrange ng financing na konektado sa pagbebenta/pag-lease/exchange, o isang entity na nag-arrange ng financing na kumikilos din bilang agent, ay gumawa ng written disclosure ng mga roles na ito sa lahat ng parties sa loob ng 24 oras.

- ✓ Ang written disclosure ng dual roles (agent at financing arranger) ay dapat gawin sa lahat ng parties sa loob ng 24 oras
- ✓ Ang disclosure ay nalalapat sa pagbebenta, pag-lease, o exchange at anumang kaugnay na loan transaction

6.21 Ang Broker ay Dapat Magulat ng Paglabas ng Salesperson para sa Paglabag

Ang Seksyon 10178 ay nangangailangan sa isang responsableng broker na nagpapalabas ng salesperson para sa isang paglabag na dahilan para sa disiplina na magsamita ng sertipikadong nakasulat na pahayag ng mga katotohanan sa Komisyoner. Ang kabiguan na magulat ay maaaring magresulta sa pagsuspensa o pagkabawi ng lisensya ng broker.

- ✓ Ang broker ay dapat magsamita ng sertipikadong nakasulat na pahayag kapag nagpapalabas ng salesperson para sa isang disiplinaryong paglabag
- ✓ Ang kabiguan na abisuhan ang Komisyoner ay maaaring magresulta sa pagsuspensa o pagkabawi ng lisensya ng broker

6.22 Responsibilidad ng Broker ay Nangangailangan ng Guilty Knowledge

Ang Seksyon 10179 ay nagbibigay na ang paglabag ng isang salesperson o empleyado ay hindi nagsasanhi ng pagkansela o suspensyon ng lisensya ng responsableng broker maliban kung ang broker ay may guilty knowledge ng paglabag.

- ✓ Ang isang broker ay hindi napapahirap para sa paglabag ng salesperson kung walang guilty knowledge
- ✓ Ang guilty knowledge ay dapat itatag sa isang hearing bago maapektuhan ang lisensya ng broker

6.23 Muling Pagsisimula ng Pagsusuri at Pagkakaparusahan sa Misdemeanor

Ang Komisyonista ay maaaring magkailangan ng pagsusulit na pagsusuri bilang kondisyon ng pagbabawi ng isang niwalang-bisa o suspendidong lisensya (10182). Ang sadyang paglabag sa licensing division ay isang misdemeanor na may parusang hanggang $10,000 na multa, hanggang anim na buwan sa county jail, o pareho (10185).

- ✓ Ang Komisyonista ay maaaring magkailangan ng pagpapasa ng pagsusulit na pagsusuri upang maibalik ang isang niwalang-bisa o suspendidong lisensya
- ✓ Ang sadyang paglabag ay isang misdemeanor: multa hanggang $10,000, pagkakakulong hanggang anim na buwan, o pareho

6.24 Automatic Suspension During Incarceration

Ang Section 10186.1 ay awtomatikong suspende ang isang lisensya sa buong panahon ng pagkakulong ng lisensyadong tao pagkatapos ng condemnation sa felony, anuman ang apela. Ang ilang mga condemnation (drug crimes, PC 187/261/288) ay lubhang ipinapalagay na may direktang kaugnayan sa mga responsibilidad ng lisensyadong tao.

- ✓ Ang isang lisensya ay awtomatikong suspende sa panahon ng pagkakulong pagkatapos ng felony conviction, kahit naghihintay ng apela
- ✓ Ang mga condemnation para sa controlled substances o Penal Code sections 187, 261, o 288 ay lubhang ipinapalagay na may direktang kaugnayan sa mga responsibilidad ng lisensyadong tao

6.25 Voluntary Surrender ng Lisensya

Ang isang lisensyado na nasa ilalim ng imbestigasyon o akusasyon ay maaaring mag-petition para sa voluntary surrender ng kanilang lisensya. Ang surrender ay magiging epektibo kapag tinanggap ng commissioner; ang surrendered licensee ay maaaring maging relicensed lamang sa pamamagitan ng pag-petition para sa reinstatement.

- ✓ Ang surrender ay nagiging epektibo kapag tinanggap ng commissioner
- ✓ Ang relicensure ay nangangailangan ng petition para sa reinstatement sa ilalim ng Gov. Code § 11522

6.26 Cross-Agency Notification ng Escrow Discipline

Kapag ang Commissioner ay gumawa ng final enforcement o disciplinary action na nauugnay sa escrow services, ang Commissioner ay dapat magbigay ng notisya sa Insurance Commissioner at Commissioner ng Financial Protection and Innovation, at magsagawa ng database ng mga disciplined licensees sa DRE website.

- ✓ Ang DRE ay dapat magbigay ng notisya sa Insurance Commissioner at Commissioner ng Financial Protection and Innovation tungkol sa final escrow-related disciplinary actions
- ✓ Ang DRE ay dapat magsagawa ng online database ng mga licensees na sumasailalim sa escrow-related enforcement/disciplinary action

6.27 Disiplina at Pagpapabago ng Corporate Broker License

Ang isang corporate broker ay hindi madidisciplina para sa indibidwal na mga aksyon ng isang opisyal/stockholder kung ang nakakasalang tao ay ganap na hindi na konektado sa korporasyon. Ang desisyon na magpabago ng license renewal ay humihinto ang pagtatapos ng license hanggang sa ang mga inaasahang aksyon sa disiplina ay maging final o ang license ay inilipat.

- ✓ Ang isang korporasyon ay maaaring maiwasan ang disiplina kung ang isang nakakasalang opisyal/direktor/10% pataas na stockholder ay ganap na hindi konektado dito
- ✓ Ang pagpabago ng renewal ay humihinto ang pagtatapos ng license na naghihintay sa final na resulta ng disiplina o boluntaryong inilipat

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 Pagbabayad ng Bayad sa Lisensya, Pagtatapos, at Huli na Pagpapabago

Ang Section 10200-10201 ay nangangailangan na lahat ng bayad sa lisensya ay bayaran nang maaga sa oras ng pagsasaad ng application; ang mga lisensya ay nagtatapos sa hatinggabi ng huling araw ng kanilang termino. Ang huli na pagpapabago ay pinapayagan sa loob ng dalawang taon mula sa pagtatapos sa pamamagitan ng pagbabayad ng late fee na katumbas ng 1.5 beses ang regular na bayad sa pagpapabago.

- ✓ Ang bayad sa lisensya ay dapat bayaran nang maaga sa oras ng paghahatid ng application
- ✓ Ang isang huli na lisensya ay maaaring baguhin sa loob ng dalawang taon mula sa pagtatapos sa pamamagitan ng pagbabayad ng 1.5 beses ang regular na bayad sa pagpapabago

7.2 Karapatang Makakuha ng Pagbabayad mula sa Consumer Recovery Account

Ang isang nagsasaklap na tao ay maaaring makakuha mula sa Consumer Recovery Account pagkatapos makakuha ng panghuling desisyon (o kumpirmadong desisyon sa arbitrasyon o order ng restitusyon sa criminal) batay sa fraud, maling pagpapahayag, paglinlang na may layuning maglinlang, o conversion ng trust funds ng defendant, na nagmula sa isang transaksyon na nangangailangan ng real estate license habang ang defendant ay may lisensya. Tanging ang aktwal at direktang pagkawala lamang ang makukuha. Ang aplikasyon ay dapat isampa sa loob ng isang taon pagkatapos maging final ang judgment. Ang asawa ng judgment debtor ay hindi makakakuha.

- ✓ Ang pagkawala ay dapat magmula sa fraud, maling pagpapahayag, paglinlang na may layuning maglinlang, o conversion ng trust funds
- ✓ Ang defendant ay dapat na may lisensya at nagsasagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng lisensya sa oras na iyon
- ✓ Ang aplikasyon ay dapat isampa sa loob ng isang taon pagkatapos maging final ang judgment
- ✓ Tanging ang aktwal at direktang pagkawala na hindi pa nabayaran sa judgment ang makukuha
- ✓ Ang asawa o personal representative ng asawa ng judgment debtor ay hindi maaaring magdemanda
- ✓ Ang claimant ay dapat na magsumikap nang mabuti sa pagkolekta laban sa lahat ng mga responsableng tao kabilang ang employing broker

7.3 Mga Limitasyon sa Pagbabayad ng Recovery Account

Para sa mga aplikasyon na inaasikaso sa o pagkatapos ng Enero 1, 2009, ang Consumer Recovery Account liability ay hindi maaaring lumampas sa $50,000 para sa anumang isang transaksyon at $250,000 para sa anumang isang lisensyado, anuman ang bilang ng mga taong nagsisigaw, mga lupa na kasangkot, o mga hatol. (Pre-2009: $20,000 bawat transaksyon at $100,000 bawat lisensyado.) Kapag ang mga pondo ay hindi sapat para sa lahat ng wastong mga kleim laban sa isang lisensyado, ang mga kleim ay ibinahagi nang pantay-pantay.

- ✓ Pinakamataas na $50,000 bawat transaksyon (mga aplikasyon na inaasikaso sa/pagkatapos ng Enero 1, 2009)
- ✓ Pinakamataas na $250,000 bawat lisensyado (mga aplikasyon na inaasikaso sa/pagkatapos ng Enero 1, 2009)
- ✓ Ang mga limitasyon bago 2009 ay $20,000 bawat transaksyon at $100,000 bawat lisensyado
- ✓ Ang mga pondo na hindi sapat ay ibinahagi pro rata sa mga wastong kleim nang walang pagsisiguro sa pagkakasunod-sunod ng mga hatol

7.4 Awtomatikong Suspensyon ng Lisensya Pagkatapos ng Pagbabayad

Kapag nagbayad ang komisyoner mula sa Consumer Recovery Account sa katawan ng isang may-lisensya, ang lisensya ng may-lisensya na iyon ay awtomatikong nakasolve sa petsa ng pagbabayad kung ang desisyon ay itinatag ng malinaw at nakakahikayat na katibayan ng pagdaraya, maling pagpapahayag, kahilingan, o pagbabago ng mga pondo na pinagkakatiwalaan. Ang may-lisensya ay hindi maaaring maibalik hanggang hindi buong binayaran ang account kasama ang interes sa nangunguna na legal rate. Ang pagpapakawala sa bangkarota ay hindi nagpapabago sa obligasyon ng may-lisensya.

- ✓ Ang lisensya ay awtomatikong nakasolve sa petsa ng pagbabayad mula sa account
- ✓ Ang pagbabalik ay nangangailangan ng buong pagbabayad kasama ang interes sa nangunguna na legal rate
- ✓ Ang pagpapakawala sa bangkarota ay hindi nagpapabago sa may-lisensya mula sa pagbabayad o mga penalti
- ✓ Ang suspensyon ay nalalapat kapag mayroon na malinaw at nakakahikayat na katibayan ng pagdaraya o pagbabago

7.5 Disiplina na Independiyente sa Pagbabayad

Walang sa kabanata ang naglilimita sa awtoridad ng komisyoner na magdisiplina sa isang licensee para sa mga paglalabas ng Real Estate Law. Ang buong pagbabayad ng mga obligasyon ng Consumer Recovery Account ay hindi nagwawala o nagbabago ng ibang mga paglalakbay sa disiplina.

- ✓ Ang pagbabayad sa Recovery Account ay hindi nagkakansela ng aksyon sa disiplina
- ✓ Ang komisyoner ay nagpapanatili ng buong awtoridad sa disiplina sa ilalim ng Real Estate Law
- ✓ Ang isang licensee na ang account obligation ay nabayaran ay nananatiling napapailalim sa disiplina

7.6 Deadline para sa Pag-file ng Application at Non-Refundable na Bayad

Ang isang tao na pumasa sa pagsusulit ay dapat magparehistro ng license application at bayad sa loob ng isang taon (10201.6). Ang mga real estate fee ay hindi maibabalik at itinuturing na natanggap kapag nakatanggap ng departamento (10207). Ang isang applicant na nabigo na lumitaw para sa broker exam sa loob ng dalawang taon ay may application na nawalan ng bisa (10208.5).

- ✓ Ang license application at bayad ay dapat magparehistro sa loob ng isang taon mula sa pagsisikap sa pagsusulit
- ✓ Walang bahagi ng anumang real estate fee na maibabalik; ito ay itinuturing na natanggap kapag nakatanggap ng departamento

7.7 Bayad sa Real Estate License at Examination Lapse

Ang Business and Professions Code ay nagtakda ng license at examination fees para sa brokers at salespersons at nagbibigay na ang mga applications ay nag-lapse kung ang examination ay hindi napasa sa itinakdang panahon. Ang broker license fee ay $450 (hindi dapat lumampas sa $585) at ang salesperson license fee ay $350 (hindi dapat lumampas sa $455). Ang restricted license fees ay katulad ng unrestricted fee. Kung ang isang applicant ay nabigong maipasa ang license examination sa loob ng dalawang taon mula sa petsa ng paghahatid ng license application, ang application ay nag-lapse at walang karagdagang proceedings na isinasagawa.

- ✓ Ang broker license fee ay $450 (max $585); ang salesperson license fee ay $350 (max $455)
- ✓ Ang license application ay nag-lapse kung ang applicant ay nabigong maipasa ang exam sa loob ng dalawang taon mula sa paghahatid
- ✓ Ang restricted broker/salesperson license fee ay pareho sa unrestricted license fee
- ✓ Ang salesperson exam at reexam fee ay $100 (max $130); ang application ay nag-lapse kung ang applicant ay nabigong dumalo sa loob ng dalawang taon

7.8 Lisensya ng Korporasyon — Itinalagang Opisyal

Kapag ang isang korporasyon ay nakatanggap ng lisensya bilang real estate broker, ang lisensyang iyon ay nagbibigay-daan sa isang itinalagang opisyal na kumilos para sa korporasyon nang walang karagdagang bayad. Ang opisyaling iyon ay dapat na nabanggit sa aplikasyon ng lisensya ng korporasyon. Para sa bawat karagdagang opisyal sa pamamagitan ng kung saan ang korporasyon ay nagsasagawa ng real estate broker na negosyo, dapat magbayad ng hiwalay na orihinal o pagbabago ng bayad.

- ✓ Isang itinalagang opisyal ng korporasyon ay maaaring kumilos para sa korporasyon nang walang pagbabayad ng karagdagang bayad
- ✓ Bawat karagdagang opisyal sa pamamagitan ng kung saan ang korporasyon ay nagsasagawa ng negosyo ay dapat magbayad ng angkop na orihinal o pagbabago ng bayad

7.9 Real Estate Fund Sub-Accounts at License Fee Allocation

Ang Real Estate Fund ay naglalaman ng dalawang magkakahiwalay na accounts: ang Education and Research Account at ang Consumer Recovery Account. Ang commissioner ay maaaring mag-credit ng hanggang 8% ng anumang license fee sa Education and Research Account, at 12% ng anumang license fee ay na-credit sa Consumer Recovery Account. Kung ang Consumer Recovery Account balance ay umabot sa hindi bababa sa $3,500,000 sa June 30, ang excess funds ay napupunta sa Real Estate Fund. Ang termino 'Recovery Account' ay tumutukoy sa Consumer Recovery Account.

- ✓ Hanggang 8% ng license fees ay maaaring ma-credit sa Education and Research Account
- ✓ 12% ng license fees ay na-credit sa Consumer Recovery Account
- ✓ Kung ang Consumer Recovery Account balance ay umabot sa $3,500,000 sa June 30, ang excess ay na-credit sa Real Estate Fund
- ✓ Ang 'Recovery Account' ay tumutukoy sa Consumer Recovery Account

7.10 Pagpoproseso at Pagtutol sa Application

Ang commissioner ay dapat magpadala ng itemized na listahan ng mga kulang sa loob ng 15 araw kung ang application ay hindi kumpleto, at magbigay ng final written decision sa loob ng 90 araw pagkatapos ng completed application. Ang judgment debtor ay dapat magfile ng written response sa loob ng 30 araw pagkatapos ng service upang magtol sa payment, o magwaive ng objections. Kung tinanggihan, ang claimant ay maaaring magfile ng verified application sa superior court sa loob ng anim na buwan upang makakuha ng court order na nakadirekta sa payment. Ang commissioner ay maaaring magrelitigation ng issues at idefend ang account.

- ✓ Ang commissioner ay dapat magpadala ng deficiency list sa loob ng 15 araw mula sa receipt
- ✓ Final written decision ay kailangan sa loob ng 90 araw ng isang completed application
- ✓ Ang judgment debtor ay dapat sumagot sa loob ng 30 araw pagkatapos ng service o magwaive ng objections
- ✓ Ang denied claimant ay maaaring magfile sa superior court sa loob ng anim na buwan mula sa denial notice
- ✓ Ang payment standard ay preponderance of the evidence para sa granting, ngunit ang suspension ay nangangailangan ng clear and convincing evidence

7.11 Hindi Sapat na Pondo sa Recovery Account - Order ng Pagbabayad

Kung ang Consumer Recovery Account ay walang sapat na pera upang matugunan ang isang wastong authorized claim, ang commissioner ay dapat magbayad ng mga hindi bayad na claims kapag sapat na ang pondo ay nadeposito, sa pagkakasunod-sunod na ang mga claims ay orihinal na inisampa, plus 4% annual accumulated interest.

- ✓ Ang mga unpaid claims ay tinatanggap sa pagkakasunod-sunod na orihinal na inisampa
- ✓ Ang mga delayed payments ay kumikita ng interes sa 4 porsyento bawat taon
- ✓ Ang pagbabayad ay muling nagsisimula lamang kapag sapat na pera ay nadeposito sa account

7.12 Karapatan ng Komisyoner sa Subrogation

Kapag ang komisyoner ay nagbayad ng desisyon sa creditor mula sa Consumer Recovery Account, ang komisyoner ay nagiging subrogado sa lahat ng karapatan ng creditor, at ang creditor ay dapat magtalaga ng desisyon sa komisyoner. Ang anumang halaga na nakolekta ay muling idineposito sa account.

- ✓ Ang komisyoner ay nagiging subrogado sa mga karapatan ng judgment creditor kapag nagbayad
- ✓ Ang judgment creditor ay dapat magtalaga ng lahat ng karapatan, titulo, at interes sa komisyoner
- ✓ Ang mga halaga na nakolekta sa desisyon ay muling idineposito sa Consumer Recovery Account

7.13 Pagwawaive ng Mga Karapatan para sa Noncompliance

Ang kabiguan ng isang napakaoong tao na sumunod sa lahat ng mga probisyon ng Consumer Recovery Account chapter ay bumubuo ng pagwawaive ng anumang mga karapatan sa ilalim ng chapter na iyon.

- ✓ Ang buong pagsunod sa mga kinakailangan ng chapter ay mandatory upang makapagrecover
- ✓ Ang noncompliance ay nagreresulta sa pagwawaive ng lahat ng mga karapatan sa recovery

7.14 Kapangyarihan ng Komisyoner na Bawasan ang mga Bayad

Ang Real Estate Commissioner ay maaaring pana-panahong magtakda ng mga bayad na mas mababa sa statutory maximums kapag sapat na para sa offset ng administration costs, at dapat magsagawa ng hindi bababa sa isang regulation hearing bawat taon upang isaalang-alang ang pagbababa ng mga bayad. Kung, sa nakaraang Hunyo 30, ang balanse ng Real Estate Fund ay lumampas sa 150 porsyento ng authorized budget ng departamento para sa susunod na taon, ang komisyoner ay dapat mag-isyu ng mga regulasyon na magpapababa ng license at subdivision fees upang ibalik ang balanse sa loob ng 150 porsyentong ito.

- ✓ Ang Komisyoner ay maaaring magtakda ng mga bayad na mas mababa sa statutory maximums upang tumugma sa administration costs
- ✓ Ang Real Estate Fund balance na lumampas sa 150% ng authorized budget ay nagtutulak ng mandatory fee reductions
- ✓ Hindi bababa sa isang fee-review regulation hearing ay dapat isagawa bawat calendar year

7.15 Mga Bayad sa Pagpapataas Kapag Mababa ang Balanse ng Account

Kung sa Hunyo 30 ang balanse ng Consumer Recovery Account ay mas mababa sa $200,000, ang karagdagang mga bayad ay isinasagawa sa pagpapabago/pagkuha ng mga lisensya sa loob ng susunod na apat na taon: $7 para sa mga broker, $4 para sa mga nagbebenta, at $1 para sa mga may lisensya sa prepaid rental listing service (sa loob ng dalawang taon).

- ✓ Ang trigger balance ay mas mababa sa $200,000 sa Hunyo 30
- ✓ Ang bayad sa augmentation ng broker ay $7; salesperson $4; prepaid rental listing service $1
- ✓ Ang mga bayad ng broker/salesperson ay naaangkop sa loob ng apat na taon; PRLS sa loob ng dalawang taon

7.16 Deposito at Paglalaan ng Pondo

Ang anumang halaga na natanggap ng komisyoner sa ilalim ng kabanata na ito ay dapat ideposito sa State Treasury at kredito sa Consumer Recovery Account.

- ✓ Ang mga pondo na natanggap sa ilalim ng kabanata ay napupunta sa State Treasury
- ✓ Ang lahat ng ganitong pondo ay kredito sa Consumer Recovery Account

7.17 Pananagutan sa Pagsamitla ng Maling Dokumento

Ito ay labis na inaasahang hindi magsamitla sa komisyoner ng anumang paunawa, pahayag, o dokumento na kinakailangan sa ilalim ng kabanata na hindi totoo, hindi tumpak, o naglalaman ng sadyang makabuluhang maling pahayag ng katotohanan. Ito ay isang pampublikong paglabag na maaaring parusahan ng hanggang isang taong pagkakakulong sa county jail at/o hanggang $1,000 na multa.

- ✓ Ang pagsamitla ng maling o hindi tunay na kinakailangang dokumento ay isang pampublikong paglabag
- ✓ Maaaring parusahan ng hanggang isang taong pagkakakulong sa county jail at/o hanggang $1,000 na multa

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 Pagpaparehistro ng Out-of-State Subdivisions

Ang isang tao na kumikilos bilang principal o agent na may layuning magbenta, mag-lease, o mag-alok ng lots, parcels, o interes sa isang subdivision na matatagpuan sa labas ng California ngunit sa loob ng U.S. ay dapat magparehistro ng subdivision sa commissioner bago ang anumang pagbebenta, pag-lease, o alok. Ang aplikasyon ay nangangailangan ng bayad, paglalarawan ng alok, sertipikasyon ng pagsunod sa mga kinakailangan ng situs state, at pahintulot sa paglilingkod.

- ✓ Ang pagpaparehistro sa commissioner ay kinakailangan bago ang anumang pagbebenta, pag-lease, o alok ng out-of-state subdivision interests
- ✓ Ang pagpaparehistro ay itinuturing na kumpleto kung ang department ay hindi naglabas ng abiso sa loob ng 10 araw

8.2 Kinakailangang Disclaimer para sa Out-of-State (U.S.) Subdivisions

Labihan ang batas na magbenta/maglease o mag-alok ng interes sa isang subdivision na matatagpuan sa labas ng California ngunit sa loob ng U.S. maliban kung ang printed material ay naglalaman ng isang conspicuous 10-point disclaimer na nagsasaad na ang DRE ay hindi nag-inspect, nag-examine, o nag-qualify ng offering. Kung inaalok nang oral, ang isang expanded disclaimer ay dapat makatanggap ng written form bago ang anumang sales visit/contact, at ang isang copy ay dapat ilagay sa tuktok ng anumang purchase/lease agreement at initialed ng California resident.

- ✓ Ang advertising ay dapat maglaman ng 10-point DRE non-inspection warning disclaimer
- ✓ Ang expanded disclaimer ay dapat ilagay sa tuktok ng contract at initialed ng California resident

8.3 Kahulugan ng Prepaid Rental Listing Service at Lisensya

Ang prepaid rental listing service (PRLS) ay nagbibigay sa mga potensyal na nangungupahan ng mga listahan ng residential rental properties bilang kapalit ng advance o contemporaneous fee, nang hindi nakikipag-ugnayan sa mga rental. Ang roommate referral services at mga newspaper ng general circulation ay hindi kasama. Ang pagsasagawa ng PRLS business ay unlawful maliban kung mayroon kayong PRLS license o real estate broker license.

- ✓ Ang PRLS ay nagbibigay ng rental listings para sa advance/contemporaneous fee nang hindi nakikipag-ugnayan sa mga rental
- ✓ Ang pagsasagawa ng PRLS business ay nangangailangan ng PRLS license o real estate broker license
- ✓ Ang roommate referral services at mga newspaper ng general circulation ay hindi saklaw ng PRLS regulation

8.4 PRLS Designated Agent Supervision at License Expiration

Ang isang prepaid rental listing service location ay dapat pamahalaan sa ilalim ng direktang pagsusupervisa ng licensee o isang designated agent na nagsisilbi sa isang lokasyon lamang. Kapag ang isang designated agent ay permanenteng umalis sa isang lokasyon, ang licensee ay dapat magpadala ng written notice sa DRE sa loob ng limang araw. Ang location license ay automatic na nag-expire 60 araw pagkatapos na ang negosyo ay lumabas sa pamamahala ng designated agent of record, maliban kung ang licensee ay nagsumite ng written notice ng bagong designated agent sa loob ng panahong iyon.

- ✓ Ang isang designated agent ay hindi maaaring maglingkod bilang designated agent sa higit sa isang lokasyon (maliban sa isang 60-araw na transition overlap).
- ✓ Written notice sa DRE ay kailangan sa loob ng 5 araw mula sa permanent departure ng isang designated agent.
- ✓ Ang license para sa isang lokasyon ay automatic na nag-expire 60 araw pagkatapos na ang negosyo ay umalis sa designated agent maliban kung ang isang bagong agent ay nanotisyuhan.

8.5 Pangangailangan ng PRLS Bond at mga Exemption

Maliban sa mga exempted, bawat PRLS licensee ay dapat magbigay at mapanatili ng $10,000 na bond para sa bawat lokasyon, alinman bilang corporate surety bond o cash deposit (na maaaring ilagay sa interest-bearing account na itinalaga sa commissioner kung saan ang interes ay mapupunta sa licensee). Ang bond ay maaaring matugunan ang mga unsatisfied judgment creditors. Ang mga exemption ay nalalapat sa tax-exempt persons, government agencies, at real estate brokers na nagsasagawa ng PRLS sa ilalim ng real estate license.

- ✓ Bawat PRLS lokasyon ay nangangailangan ng $10,000 na bond o cash deposit na pinapanatili sa lakas sa lahat ng oras.
- ✓ Bond exemptions: tax-exempt entities, government agencies, at licensed real estate brokers na nagsasagawa ng PRLS.
- ✓ Ang bond/deposit ay maaaring gamitin upang matugunan ang mga judgment creditors sa ilalim ng § 10167.10(e).

8.6 PRLS Mga Pangangailangan sa Nakasulat na Kontrata

Bago tumanggap ng bayad, ang isang PRLS licensee ay dapat mag-alok ng isang nakasulat na kontrata (papel o elektroniko) na nagsasama ng pangalan ng licensee at numero ng lisensya, mga address/telepono, kinikilala ang bayad na natanggap, paglalarawan ng serbisyo, mga detalye ng renta ng tenant (uri ng istruktura, lokasyon, may muwebles/walang muwebles, mga silid-tulugan, maximum na renta), isang petsa ng pagtatapos ng kontrata hindi hihigit sa 90 araw mula sa pagpapatupad, isang klausulang karapatan sa refund, lagda ng licensee, isang malalaking uri ng klausulang remedyo sa maliliit na reklamo, at isang boldfaced na klausulang nagsasaad na ang pagbili ng iba pang mga kalakal/serbisyo ay opsyonal. Ang mga form ng kontrata ay dapat isampa sa at aprubahan ng DRE bago gamitin; ang mga rekord ay dapat panatilihin ng hindi bababa sa tatlong taon.

- ✓ Ang petsa ng pagtatapos ng kontrata ay hindi dapat lumampas sa 90 araw mula sa pagpapatupad.
- ✓ Ang form ng kontrata ay dapat isampa sa DRE at aprubahan bago gamitin; ang mga pagbabago na hindi tinangkilik sa loob ng 15 na araw ng trabaho ay itinuturing na aprubado.
- ✓ Ang mga rekord ay dapat panatilihin ng hindi bababa sa 3 taon mula sa pagtatapos ng kontrata at inaalis sa pamamagitan ng pag-shred upang protektahan ang pagkakakilanlan ng tenant.
- ✓ Ang klausulang karapatan sa refund at boldfaced na pahayag na ang karagdagang mga kalakal/serbisyo ay opsyonal ay mandatori.

8.7 PRLS Karapatan sa Pagbabalik ng Bayad ng Propective Tenant

Ang isang PRLS licensee ay dapat magbigay ng buong pagbabalik ng bayad kung hindi nito ibinigay ang kahit na tatlong available na rental properties na sumusunod sa kontrata sa loob ng limang araw pagkatapos ng execution (maliban kung ang tenant ay nakakuha ng rental sa pamamagitan ng licensee). Kung ang tenant ay nakakuha ng rental mula sa iba o hindi nakakuha ng rental, ang licensee ay dapat magbigay ng pagbabalik ng bayad minus ang $50 service charge, basta ang tenant ay humiling ng pagbabalik sa loob ng 10 araw pagkatapos ng expiration ng kontrata. Ang required na written notice ng refund rights (kahit na 12-point type) ay dapat ibigay bago tanggapin ang bayad. Ang bad-faith failure na magbigay ng refund ay nagbubukas sa licensee sa damages hanggang $1,000 plus actual damages sa small claims court.

- ✓ Ang buong pagbabalik ng bayad ay required kung mas kaunti sa 3 conforming available rentals ang ibinigay sa loob ng 5 araw ng execution.
- ✓ Pagbabalik ng bayad minus ang $50 service charge kung ang tenant ay nakakuha ng rental sa ibang lugar o walang nakuha, na may written demand sa loob ng 10 araw pagkatapos ng expiration.
- ✓ Ang mga refunds ay dapat bayaran sa loob ng 10 araw ng pagkatanggap ng required documentation o signed statement.
- ✓ Ang bad-faith refusal na magbigay ng refund ay nagpapahintulot ng small claims damages hanggang $1,000 plus actual damages, na maaaring bayaran mula sa bond.

8.8 Mga Paglabas ng PRLS at Disiplina

Ito ay isang paglabas para sa isang PRLS licensee o ang mga empleyado/ahente nito na gumawa ng maling o mapanlinlang na mga advertisement, o mag-refer ng property na kilalang nonexistent, unavailable, falsely advertised, unconfirmed sa loob ng four-day availability window, o listed nang walang pahintulot ng may-ari. Ang commissioner ay maaaring suspindihin, tanggihan, o bawiin ang lisensya para sa isang paglabas o para sa isang conviction na substantially related sa PRLS duties, pagkatapos ng isang hearing. Ang willful violation ay isang misdemeanor. Ang PRLS license ay tumatagal ng dalawang taon.

- ✓ Ang licensee ay dapat magkonfirma ng property availability sa loob ng four-day period bago magpadala ng listings (5–7 day grace pinapayagan na may good faith at disclosed confirmation date).
- ✓ Ang commissioner ay maaaring suspindihin, tanggihan, o bawiin ang PRLS license para sa article violations o substantially related convictions, pagkatapos ng isang hearing.
- ✓ Ang willful violation ng PRLS article ay isang misdemeanor.
- ✓ Ang PRLS license term ay dalawang taon.

8.9 Kahulugan ng Subdivision para sa Artikulong Ito

Ang 'subdivision' ay kasama ang lupa na hinati o inaasahang mahihati sa limang o higit pang maraming lote o parcela para sa pagbebenta/pag-upa, o lupa kung saan ang limang o higit pang undivided na interes ay nabuo para sa pagbebenta/pag-upa, kasama ang mga subdibisyon na tinukoy sa Seksyon 11004.5 (hindi kasama ang subseksyon (e)).

- ✓ Ang limang o higit pang lote/parcela ay nagsisimula ng subdivision status
- ✓ Ang limang o higit pang undivided na interes ay bumubuo rin ng subdivision

8.10 Kinakailangang Disclaimer para sa Foreign (Outside U.S.) Subdivisions

Para sa mga subdibisyon na matatagpuan sa labas ng United States, ang lahat ng advertising ay dapat na malinaw na naglalaman ng 10-point capital-type disclaimer na ang DRE ay hindi na-examine ang alok (titulo, liens, escrow, management, atbp.), na nag-aabiso sa konsultasyon sa isang abogado na pamilyar sa batas ng situs country. Ang mga oral offers ay nangangailangan ng written delivery bago ang isang pagbisita/contact, at ang disclaimer ay dapat na ilagay sa tuktok ng anumang kontrata at na-initial ng California resident.

- ✓ Ang foreign subdivision advertising ay dapat na maglaman ng 10-point capital-type DRE non-examination disclaimer
- ✓ Ang disclaimer ay dapat na ilagay sa tuktok ng kontrata at na-initial ng California resident

8.11 Tigil at Huwag Magpatuloy para sa mga Paglalabas

Kung ang komisyoner ay nakahanap na ang isang tao ay lumalabas sa artikulo o kaugnay na regulasyon, ang komisyoner ay maaaring mag-utos sa tao na tumigil at huwag magpatuloy sa paglalabas o mula sa karagdagang pagbebenta/pag-upa hanggang sa ma-ayos. Ang tao ay dapat kaagad na tumigil pagkatapos tumanggap at maaaring humiling ng isang pagdinig sa ilalim ng Seksyon 11019(c).

- ✓ Ang tao ay dapat kaagad na tumigil sa inilarawang aktibidad pagkatapos makatanggap ng utos
- ✓ Ang tao ay maaaring humiling ng isang pagdinig sa ilalim ng Seksyon 11019(c)

8.12 Mga Batayan para sa Disiplina ng MOG License

Ang commissioner ay maaaring suspindihin o bawiin ang MOG license para sa malaking maling representasyon, palsong pangako, pagkilos para sa higit sa isang partido nang walang pahintulot, pagsasama ng pondo, lihim na kita, hindi-ipinahayag na opsyon-bumili, kondena sa felony o kaugnay na krimen, pabayaan o kawalang-kakayahan, maling paggamit ng termino 'realtor,' o anumang pandaraya o hindi tapat na pakikipag-ugnayan.

- ✓ Ang pagsasama ng pera ng kliyente sa sarili ng licensee ay batayan para sa disiplina
- ✓ Ang pagkilos para sa maraming partido nang walang pahintulot at pagsisiguro ng lihim na kita ay mga batayan
- ✓ Ang pandaraya, hindi tapat na pakikipag-ugnayan, pabayaan, o kawalang-kakayahan ay nagpapatuwad ng suspensyon o pagsasaad

8.13 PRLS Application at Broker Operation

Isang hiwalay na writtem application ay kinakailangan para sa bawat lokasyon na pinagsisilbihan ng isang non-broker licensee, na may application fee para sa unang lokasyon at mas mababang bayad para sa bawat karagdagang lokasyon; isang bahagi ($40) ng bawat bayad ay kredito sa Consumer Recovery Account. Ang isang real estate broker ay maaaring magbigay ng PRLS sa isang licensed office sa ilalim ng agarang pagsusuperbisyon ng broker o ng isang licensed salesperson. Ang Commissioner ay nangangailangan ng fingerprinting at maaaring magsagawa ng hearing upang mapatunayan ang katapatan at katotohanan ng mga applicants, agents, officers, at 25%+ owners.

- ✓ Isang hiwalay na PRLS application at bayad ay kinakailangan para sa bawat lokasyon na pinagsisilbihan ng isang non-broker licensee
- ✓ Bahagi ng bawat application fee ($40) ay kredito sa Consumer Recovery Account
- ✓ Ang broker ay maaaring magoperate ng PRLS sa isang licensed office sa ilalim ng agarang pagsusuperbisyon ng broker o salesperson
- ✓ Fingerprinting ay kinakailangan para sa original applicants, designated agents, officers, directors, at 25% + owners

8.14 PRLS Nonresident Consent to Service of Process

Bawat nonresident applicant para sa prepaid rental listing service license ay dapat magfile, kasama ang application, ng irrevocable consent na kung ang personal service ay hindi maaaring gawin sa California through due diligence, ang valid service ay maaaring gawin sa pamamagitan ng paghahatid ng process sa Secretary of State.

- ✓ Ang nonresident PRLS applicants ay dapat magfile ng irrevocable consent to service of process.
- ✓ Ang service ay maaaring gawin sa Secretary of State kapag ang personal service ay hindi makakamit sa California.

8.15 Termino ng Pagrehistro at Pahintulot sa Paglilingkod

Ang isang pagrehistro sa ilalim ng artikulong ito ay may termino na isang taon maliban kung ang komisyoner ay nagtakda ng mas mahabang termino sa pamamagitan ng regulasyon. Ang aplikasyon ay dapat kasama ang isang hindi mababagong pahintulot na kung ang personal na paglilingkod ay hindi maaaring gawin pagkatapos ng maingat na pagsisikap, ang wastong paglilingkod ay maaaring gawin sa Secretary of State.

- ✓ Ang termino ng pagrehistro ay isang taon maliban kung ang mas mahabang termino ay itinakda ng regulasyon
- ✓ Ang aplikasyon ay dapat kasama ang hindi mababagong pahintulot sa paglilingkod sa Secretary of State

8.16 Kinakailangan ng MOG o Real Estate Broker License

Ang isang tao ay dapat na may lisensya bilang mineral, oil, and gas (MOG) broker o real estate broker upang, para sa iba at may kompensasyon, magbenta/bumili/mag-solicit/makipag-negotiate ng MOG property, mag-solicit ng mga pautang sa MOG property, mag-lease ng MOG property o mga lease, mag-rent/kumita ng royalties, o tumulong sa pagsamasa ng mga application sa government-owned MOG property. Ang pagkilos bilang principal sa pagbili/pag-lease/pag-option ng MOG property para sa muling pagbebenta ay nangangailangan din ng lisensya.

- ✓ Ang mga compensated MOG brokerage acts ay nangangailangan ng MOG o real estate broker license
- ✓ Ang pagkilos bilang principal sa pagbili/pag-lease ng MOG property para sa muling pagbebenta ay nangangailangan ng lisensya
- ✓ Ang ilang mga aksyon ng government employee at mga nakalista na exemptions ay hindi nangangailangan ng lisensya

8.17 Mga Aktibidad na Hindi Nangangailangan ng MOG License

Ang MOG license ay hindi kinakailangan upang kumilos bilang depository sa ilalim ng oil/gas lease (hindi para sa benta), sumali sa mga transaksyon sa ilalim ng court order, mag-drill/mag-produce ng oil, gas, o minerals, makipag-negotiate ng leases sa production companies, o magtipid ng non-oil/gas mineral rights bilang owner.

- ✓ Ang pag-drill o pag-produce ng oil, gas, o minerals ay exempt sa MOG licensing
- ✓ Ang mga transaksyon na iniutos ng court at ang ilang principal dealings ay exempt

8.18 MOG License Hindi Napapailalim sa Patuloy na Edukasyon

Ang mga MOG broker ay napapailalim sa maraming real estate broker provisions ngunit HINDI napapailalim sa Article 2/2.5 continuing education requirements bilang prerequisite sa license renewal. Ang mga MOG broker ay maaaring makatanggap ng restricted license pagkatapos ng revocation, nang walang property right o right to renewal.

- ✓ Ang mga MOG broker ay exempt mula sa continuing education renewal requirements
- ✓ Ang restricted MOG license ay walang property right at walang right to renewal
- ✓ Ang Commissioner ay maaaring mag-suspend ng restricted license pending sa hearing

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 Freehold Estates

Sa feudal England, ang estate ay ang interes sa pagmamay-ari na mayroon ang isang tao sa lupa. Ang freehold estate ay may walang hanggang tagal at hindi napapailalim sa mga serbisyong obligasyon ng overlord; lamang ang freehold owner ang maaaring magsagawa ng real action, kaya lamang ang freehold estates ang tunay na property. Ang less-than-freehold estate ay may takdang tagal.

- ✓ Ang freehold estates ay may walang hanggang tagal at ay tunay na property
- ✓ Ang less-than-freehold estates ay may takdang tagal
- ✓ Lamang ang mga may-ari ng freehold estate ang maaaring magsagawa ng real action

9.2 Fee Simple at Life Estates

Ang isang freehold estate ay maaaring maging isang estate in fee (absolute o qualified) o isang life estate. Ang fee simple absolute ay ang pinakamalaking estate na kinikilala ng batas, kasama ang karapatang iwan ito sa testamento. Ang fee simple defeasible ay maaaring magtapos kung ang isang kondisyon ay nilabag (hal., ang grantor ay maaaring muling pumasok). Ang life estate ay tumatagal ng buhay ng isang tao at isang freehold dahil ang tumatagal nito ay hindi nakatakda sa temporal na termino.

- ✓ Ang fee simple absolute ay ang pinakamalaking estate na kinikilala ng batas
- ✓ Ang fee simple defeasible ay maaaring matalo kung ang isang kondisyon ay nabigo, na nagpapahintulot sa grantor na muling pumasok
- ✓ Ang life estate ay isang freehold na sinusukat ng buhay ng isang tao, hindi nakaayos na mga buwan o taon

9.3 Modernong Kahulugan ng Real Property

Ngayon, ang property ay itinuturing bilang ang bagay na pag-aari, at ito ay alinman sa real o personal. Ang real property ay binubuo ng: (1) lupa; (2) anumang bagay na nakakabit at itinuturing bilang permanenteng bahagi ng lupa; (3) ang nasa kaugnayan o appurtenant sa lupa; at (4) ang hindi maaaring ilipat ayon sa batas.

- ✓ Real property = lupa, mga permanenteng nakakabit na item, appurtenances, at mga bagay na hindi maaaring ilipat ayon sa batas
- ✓ Ang property ay iniklasipikahan bilang alinman sa real o personal

9.4 Kahulugan ng isang Fixture

Ang mga fixture ay mga item ng personal na ari-arian na nakadikit sa lupa sa ganitong paraan na ito ay isinasaalang-alang na bahagi ng real property. Kapag ang personal na ari-arian ay naging fixture, ito ay ginagawaran bilang real property at dumadaan sa lupa maliban sa mga itinatangi.

- ✓ Ang fixture ay personal na ari-arian na nakadikit sa lupa upang maging real property
- ✓ Ang mga fixture ay dumadaan sa real property sa isang conveyance maliban sa mga itinatangi sa pagsusulat

9.5 Limang Pagsusulit para sa Pagtukoy ng Fixture

Gumagamit ang mga korte ng limang pangkalahatang pagsusulit upang matukoy kung ang personal na ari-arian ay naging fixture: (1) Layunin ng taong nagsasama nito; (2) Paraan ng pagkakadikit / antas ng pagiging permanente (hal., semento at plaster ay nagmumungkad ng fixture); (3) Kakayahan ng item para sa ordinaryong paggamit kasama ang lupa; (4) Kasunduan sa pagitan ng mga partido tungkol sa kalikasan ng ari-arian; (5) Relasyon sa pagitan ng mga partido (hal., nagbebenta/bumibili, may-aluguel/umuupa). Ang layunin ay itinuturing na ang pinakamahalagang pagsusulit.

- ✓ Ang limang pagsusulit ay: Layunin, Paraan ng Pagkakadikit, Kakayahan, Kasunduan, Relasyon (mnemonic MARIA)
- ✓ Ang layunin ay pangkalahatang pinakamahalagang pagsusulit
- ✓ Ang malinaw na kasunduan sa pagitan ng mga partido ay karaniwang nalulutas ang mga dispute tungkol sa fixture
- ✓ Ang paraan ng pagkakadikit ay isinasaalang-alang ang antas ng pagiging permanente

9.6 Karapatan ng Tenant na Alisin ang Trade Fixtures

Ang isang tenant ay maaaring, sa panahon ng tenancy, alisin ang anumang bagay na nakadikit para sa mga layunin ng trade, manufacture, ornament, o domestic use, sa kondisyon na ang pag-aalis ay maaaring gawin nang walang pinsala sa premises. Ang exception na ito ay hindi naaangkop kung ang item ay naging integral part na ng premises.

- ✓ Ang mga tenants ay maaaring alisin ang trade fixtures sa panahon ng tenancy term
- ✓ Ang pag-aalis ay hindi dapat magdulot ng pinsala sa premises
- ✓ Ang karapatan ay hindi naaangkop kung ang item ay naging integral part na ng premises

9.7 Mga Pangunahing Pagkakaiba-Iba sa Batas Pagitan ng Real at Personal Property

Mahalagang pagkakaiba-iba sa batas: (1) Ang pagbebenta ng real property ay dapat karaniwang nasa sulat na nilagdaan ng partido na dapat magbayad; ang pagbebenta ng personal property ay dapat nasa sulat kung ang halaga ay lumampas sa $500. (2) Ang mga batas ng situs state ay nangingibabaw sa paglipat ng real property title; ang mga komersyal na pagbebenta ng personal property ay napapailalim sa panderal at estado batas. (3) Ang estado ay nagbibigay ng sistema ng pag-record para sa mga dokumento na nakakaapekto sa real property. (4) Ang mga batas sa buwis ay nagkakaiba ng tunay at personal property.

- ✓ Ang mga kasunduan sa pagbebenta ng real property ay dapat nasa sulat na nilagdaan ng partido na dapat magbayad
- ✓ Ang mga pagbebenta ng personal property ay dapat nasa sulat kung ang halaga ay lumampas sa $500
- ✓ Ang paglipat ng real property title ay pinipigilan ng batas ng situs (lokasyon) estado
- ✓ Ang estado ay nag-aayos ng sistema ng pag-record para sa mga dokumento ng real property

9.8 Layunin at Paraan ng Paglarawan ng Legal

Bawat piraso ng lupa na ibinebenta, inilalisan, o ginagamit bilang sangla ay dapat na maayos na matukoy ng isang legal na paglarawan na naglalarawan ng walang ibang ari-arian kundi ang isa na kasangkot. Ang tatlong pinaka-karaniwang paraan ay: recorded map (lot, block, tract), U.S. Government section at township, at metes and bounds.

- ✓ Ang isang magandang legal na paglarawan ay naglalarawan lamang ng isang ari-arian sa transaksyon
- ✓ Ang tatlong karaniwang paraan ay: recorded map, section/township, at metes and bounds

9.9 Pagsusukat ng Seksyon at Ektarya

Mga pangunahing pagsusukat: ang isang township ay naglalaman ng 36 seksyon; bawat seksyon ay 1 milya na parisukat at katumbas ng 640 ektarya; ang isang milya ay 5,280 piye; ang isang ektarya ay 43,560 square feet; ang kalahating seksyon ay 320 ektarya; ang quarter-seksyon ay 160 ektarya; ang quarter ng quarter-seksyon ay 40 ektarya. Ang mga seksyon ay binibilang 1-36 na nagsisimula sa NE sulok at tumatakbo sa serpentine (boustrophedon) pattern.

- ✓ Ang isang seksyon ay 640 ektarya at isang milya na parisukat
- ✓ Ang quarter-seksyon = 160 ektarya; ang quarter-quarter seksyon = 40 ektarya
- ✓ Ang isang ektarya = 43,560 square feet; ang isang milya = 5,280 piye
- ✓ Bawat panig ng quarter-quarter seksyon = 1,320 piye

9.10 Ari-arian bilang Pakete ng Mga Karapatan

Sa English Common Law, ang ari-arian ay hindi tumutukoy sa bagay na pag-aari kundi sa mga karapatan na mayroon ang may-ari. Ang ari-arian ay binubuo ng isang 'pakete ng mga karapatan' o 'pakete ng mga interes' na hawak ng isang tao sa isang bagay, maging tunay o personal. Ang mga karapatang ito ay kinabibilangan ng mga karapatan na magkaroon, gumamit, magbigay ng sangla, maglipat, at ibukod ang iba.

- ✓ Ang ari-arian ay historikal na tumutukoy sa mga karapatan, hindi sa bagay mismo
- ✓ Ang pakete ng mga karapatan ay kinabibilangan ng: magkaroon, gumamit, magbigay ng sangla, maglipat, at ibukod ang iba
- ✓ Nalalapat sa tunay at personal na ari-arian

9.11 Mga Pinagkukunang Real vs Personal Property

Ang mga unang court ng Ingles ay nag-iba ng mga kaso kung saan ang isang landowner na nawala ay maaaring makuha ang lupa mismo (′real thing′) mula sa mga kung saan ang may-ari ay maaari lamang makuha ang monetary damages. Ang ′real action′ ay nagbalik ng lupa (′real property′); ang ′personal action′ ay nakapagsagawa ng monetary damages, at ang limitadong interes na iyon ay ′personal property′.

- ✓ Ang ′real action′ ay nagbigay-daan sa pagkuha ng lupa mismo (real property)
- ✓ Ang ′personal action′ ay nagbigay-daan lamang sa pagkuha ng monetary damages (personal property)

9.12 Less-Than-Freehold Estates bilang Personal Property

Ang less-than-freehold estates ay ang mga karapatan ng mga tenant na nag-rent o nag-lease ng real property. Ang mga leasehold estates na ito ay inuuri bilang personal property, hindi real property.

- ✓ Ang leasehold/less-than-freehold estates ay personal property
- ✓ Ito ay ang mga karapatan ng mga tenant na nag-rent o nag-lease ng real property

9.13 Kahulugan at Saklaw ng Lupa

Ang lupa ay kinabibilangan ng lupa, bato, at iba pang sangkap ng mundo, pati na rin ang espasyo sa ibaba ng ibabaw hanggang sa sentro ng mundo at sa itaas hanggang sa kalangitan. Kinikilala ng mga korte ang karapatang pampubliko sa airspace bilang isang 'highway' hangga't hindi ito nakakasagabal sa kasiyahan ng may-ari. Ang mga may-ari ay maaaring mag-drill nang patayo para sa langis/gas ngunit hindi nang pahilig sa ilalim ng lupa ng kapitbahayan.

- ✓ Ang lupa ay kinabibilangan ng ibabaw, subsurface hanggang sa sentro ng mundo, at airspace sa itaas
- ✓ Ang publiko ay may karapatan sa maingat na paggamit ng airspace na hindi nakakasagabal sa may-ari
- ✓ Ang may-ari ay maaaring mag-drill nang patayo para sa langis/gas ngunit hindi nang pahilig sa ilalim ng lupa ng kapwa

9.14 Mga Bagay na Nakadikit at Appurtenances

Ang mga bagay na nakadikit sa lupa ay kinabibilangan ng mga gusali, tulay, puno, at mga item na nakadikit sa kanila (pinto, naka-install na mga kabinet, built-in na appliances). Ang appurtenant real property ay anumang ginagamit kasama ang lupa para sa kapakinabangan nito, tulad ng easements/ rights of way, watercourses, o mutual water company stock. Ang appurtenant stock ay hindi maaaring ilipat maliban kung ang lupa ay inilipat kasama nito.

- ✓ Ang mga bagay na nakadikit (mga gusali, puno, built-in na appliances) ay real property
- ✓ Ang appurtenances ay kinabibilangan ng easements, rights of way, at mutual water company stock
- ✓ Ang appurtenant mutual water company stock ay naglilipat lamang kasama ang lupa

9.15 Kahulugan ng Personal na Ari-arian

Ang personal na ari-arian ay anumang ari-arian na hindi real property. Kasama dito ang pera, movable goods o chattels, evidences of debt, at choses (mga bagay) in action. Ang 'chose in action' ay ang karapatan na makuha ang pera o personal na ari-arian sa pamamagitan ng judicial proceeding, kabilang ang recovery under a contract o damages for a tort.

- ✓ Ang personal na ari-arian ay anumang ari-arian na hindi real property
- ✓ Kasama ang pera, chattels, evidences of debt, at choses in action
- ✓ Ang chose in action ay ang karapatan na makuha ang pera/ari-arian sa pamamagitan ng judicial proceeding

9.16 Pagpapalagay ng Bumili/Nagpapautang sa Mga Fixture

Ang mga bumili at nagpapautang na sinusuri ang property na may layuning bumili o magbigay ng loan ay may karapatang ipagpalagay na ang lahat ng nakakabit sa lupa o gusali at mahalaga sa paggamit nito ay magiging bahagi ng paglilipat o seguridad. Ang anumang nais na pagbubukod ay dapat na malinaw na nakasaad sa kontrata.

- ✓ Ang mga item na nakakabit at mahalaga sa paggamit ay ipinapalagay na bahagi ng paglilipat/seguridad
- ✓ Ang mga nais na pagbubukod sa mga fixture ay dapat na malinaw na nakasaad sa kontrata

9.17 Recorded Map (Lot and Block) Method

Sa ilalim ng California's Subdivision Map Act (Government Code 66410 et seq.), lahat ng bagong subdivisions ay dapat na ma-map. Kapag natanggap at na-file sa county recorder, ang isang parcel ay inilalarawan ng lot number, block, map/tract, at ang city, county, at state (halimbawa, 'Lot 14, Block B, Parkview Addition...').

- ✓ Ang Subdivision Map Act ay nangangailangan ng mapping ng lahat ng bagong subdivisions
- ✓ Ang lot-and-block descriptions ay tumutukoy sa lot, block, map/tract, city, county, at state
- ✓ Ang map ay dapat na i-file sa county recorder's office

9.18 Sistema ng Township at Section

Ang government survey system ay gumagamit ng base lines (horizontal) at meridians (vertical). Ang range lines at township lines ay anim na milya ang pagitan, na lumilikha ng townships na may 36 square miles. Ang mga townships ay sinusukat sa hilaga/timog ng isang base line at ranges sa silangang/kanluran ng isang meridian. Ang California ay may tatlong base line/meridian sets: Humboldt, Mt. Diablo, at San Bernardino. Ang guide meridians at standard parallels (correction lines) bawat 24 milya ay nagwawasto para sa kahulugan ng Earth.

- ✓ Ang isang township ay 6 milya square at naglalaman ng 36 sections
- ✓ Ang base lines ay tumatakbo sa silangang-kanluran; ang meridians ay tumatakbo sa hilaga-timog
- ✓ Ang California ay may tatlong base line/meridian sets: Humboldt, Mt. Diablo, San Bernardino
- ✓ Ang correction lines ay tumatakbo bawat 24 milya upang mag-adjust para sa kahulugan ng Earth

9.19 Paglalarawan ng Metes and Bounds

Ang metes and bounds description ay ginagamit kapag ang property ay hindi saklaw ng recorded map at may impractical na hugis para sa section/township description. Nagsisimula ito sa fixed point of beginning at sumusunod sa mga hangganan sa pamamagitan ng courses at distances hanggang sa bumalik sa point of beginning. Ang metes ay mga sukat ng haba; ang bounds ay mga hangganan (natural/manmade); ang mga monument (landmarks) ay mga reference markers. Ang isang pagkakamali sa point of beginning ay gumagawang walang halaga ang paglalarawan.

- ✓ Ang metes and bounds ay dapat magsimula at magtapos sa point of beginning
- ✓ Ang metes ay mga sukat ng haba; ang bounds ay mga hangganan (ilog, kalsada, mga monumento)
- ✓ Ang pagkakamali sa point of beginning ay gumagawang walang halaga ang paglalarawan
- ✓ Ang mga monument ay mga pisikal na marker na maaaring masira at dapat gamitin nang maingat

9.20 Mga Ani na Itinuturing bilang Kalakal

Ang mga ani ng isang tenant, ang mga industriyal na lumalaking ani, at ang mga bagay na nakakabit sa o bahagi ng lupa na napagkasunduan na ihihiwalay bago ang pagbebenta (o sa ilalim ng kontrata ng pagbebenta) ay itinuturing bilang kalakal (personal na pag-aari).

- ✓ Ang mga ani na napagkasunduan na ihihiwalay bago ang pagbebenta ay itinuturing bilang kalakal
- ✓ Ang mga industriyal na lumalaking ani ay itinuturing bilang personal na pag-aari

9.21 Government Lots

Ang government lots ay mga fractional na piraso ng lupa na mas maliit kaysa isang quarter section, na nabuo ng mga lawa, ilog, o iba pang features, o ng township correction lines at unascertainable errors. Ang mga ito ay kinikilala sa pamamagitan ng numero sa halip na standard subdivision at hindi kinakailangan na naglalaman ng standard na bilang ng acres.

- ✓ Ang government lots ay irregular fractional parcels na mas maliit kaysa isang quarter section
- ✓ Ang isang government lot ay hindi naglalaman ng standard na bilang ng acres
- ✓ Ang correction-line acreage adjustments ay inilalagay sa western at northern quarter sections

9.22 Mga Pormal na Hindi at Ibang Paraan ng Paglalarawan

Ang isang talaan ng survey ay maaaring isampa ng isang surveyor upang ipakita ang mga pagbabago o hindi pagkakatugma sa mga hangganan. Ang mga mapa ng Assessor ay maaaring gamitin ngunit ang lupa ay hindi maaaring ilarawan sa isang deed sa pamamagitan ng sanggunian sa ganitong mapa maliban kung ang mapa ay naitala na (Rev. & Tax. Code § 327). Ang mga pormal na hindi na paraan (address ng kalye, pangalan ng ranche, pangkalahatang sanggunian) ay legal ngunit ang mga kumpanya ng titulo ay karaniwang hindi magbibigay ng insurance sa titulo gamit ang mga ito.

- ✓ Ang mga pormal na hindi na paglalarawan (address ng kalye, pangalan) ay legal ngunit hindi maaaring siguruhin ng mga kumpanya ng titulo
- ✓ Ang mga mapa ng Assessor ay hindi maaaring gamitin para sa mga paglalarawan ng deed maliban kung naitala na
- ✓ Ang isang talaan ng survey ay isinasama sa county surveyor pagkatapos sa county recorder

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 Mga Katangian ng Tenancy in Common

Ang Tenancy in Common ay umiiral kapag dalawa o higit pang tao ang nagmamay-ari ng hindi nababahaging interes sa titulo. Ito ang default kapag ang isang conveyo sa dalawa o higit pang tao ay hindi nagtukoy ng joint tenancy, partnership, o community property. Ang mga interes ay maaaring hindi pantay, ngunit ipinagkakausapan na pantay kung hindi naisaad. Bawat isa ay may karapatan sa pagmamay-ari at walang makakapigil sa iba.

- ✓ Ang Tenancy in Common ang default na co-ownership form kapag walang iba na tinukoy
- ✓ Ang mga interes ay maaaring hindi pantay ngunit ipinagkakausapan na pantay kung walang laman ang deed
- ✓ May unity of possession—bawat cotenant ay may pantay na karapatan na magmay-ari ng buong ari-arian

10.2 Paglipat at Walang Karapatan ng Pagmamana sa TIC

Ang isang tenant in common ay maaaring magbenta o magmortgage ng kanilang sariling interes nang libre, at ang bumili ay nagiging tenant in common. Walang karapatan ng pagmamana—ang interes ng isang nakamatay na cotenant ay napupunta sa mga tagapamana o mga nakatalagang taos sa pamamagitan ng probate. Ang isang cotenant ay maaaring magpigil ng pagbebenta ng buong ari-arian sa pamamagitan ng aksyon sa partition.

- ✓ Ang isang tenant in common ay maaari lamang maghatid o maglagay sa pangangalaga ng kanilang sariling interes
- ✓ Walang karapatan ng pagmamana; ang interes ay napupunta sa mga tagapamana o mga nakatalagang taos sa pamamagitan ng probate
- ✓ Ang isang aksyon sa partition ay maaaring magpigil ng pagbebenta ng buong ari-arian

10.3 Apat na Pagkakaisa at Karapatan ng Pagliligtas

Ang joint tenancy ay nangangailangan ng dalawa o higit pang tao bilang pantay na may-ari ng parehong undivided interest na may apat na pagkakaisa: interest, title, time, at possession. Ang pangunahing katangian nito ay ang karapatan ng pagliligtas—sa pagkamatay, ang natitirang joint tenant(s) ay makakakuha ng kabuuan, na hindi kasama ang mga pamana. Ang joint tenancy property ay umiiwas sa probate, hindi maaaring mawalisan, at hindi napapailalim sa intestate succession.

- ✓ Ang joint tenancy ay nangangailangan ng apat na pagkakaisa: interest, title, time, possession
- ✓ Kung ang kahit anong pagkakaisa ay nawawala, resulta ay tenancy in common
- ✓ Ang karapatan ng pagliligtas ay nagbibigay ng title sa natitirang joint tenants, na umiiwas sa probate

10.4 Paghihiwalay ng Joint Tenancy

Ang isang joint tenant ay maaaring magpahiwalay sa pamamagitan ng conveyance sa isang third party o cotenant, na nagiging tenancy in common ang share na iyon; ang natitirang joint tenants ay patuloy na joint tenants sa isa't isa. Ang mga creditor ng isang living joint tenant ay maaaring magpakita ng execution sale, na naghihiwalay ng tenancy. Ang partition action ay isa pang paraan ng paghihiwalay.

- ✓ Ang conveyance ng isang joint tenant ay naghihiwalay ng joint tenancy tungkol sa interest na iyon
- ✓ Ang natitirang joint tenants ay patuloy na joint tenants sa isa't isa
- ✓ Ang execution sale ng isang creditor ng isang living joint tenant ay naghihihiwalay ng joint tenancy

10.5 Ari-arian Katambal vs. Hiwalay na Ari-arian

Ang ari-arian ng katambal ay karaniwang lahat ng ari-arian na nakuha ng mga asawa sa panahon ng kasal, maliban sa hiwalay na ari-arian. Ang hiwalay na ari-arian ay kinabibilangan ng ari-arian na pagmamay-ari bago ang kasal, nakuha sa pamamagitan ng regalo o pamana, at renta/kita mula sa hiwalay na ari-arian, kasama ang kita habang naninirahan nang hiwalay. Ang hiwalay na ari-arian ay dapat manatiling malinaw na makilala at hindi pinagsama.

- ✓ Ang ari-arian ng katambal ay nakuha ng mga asawa sa panahon ng kasal maliban sa hiwalay na ari-arian
- ✓ Ang hiwalay na ari-arian ay kinabibilangan ng ari-arian bago ang kasal at mga regalo/pamana
- ✓ Ang renta at kita mula sa hiwalay na ari-arian ay manatiling hiwalay kung hindi pinagsama

10.6 Pamamahala, Kontrol at Disposisyon ng Community Property

Bawat esposo ay may pantay na pamamahala at kontrol ng community property. Dapat sumali ang parehong esposo sa anumang pagbebenta, pagpapadala, pag-encumber, o pag-lease ng community real property. Hindi maaaring magbigay ng community property ang isa nang walang pahintulot ng iba. Bawat esposo ay maaaring magwill ng kanilang kalahati; kung walang will, ang kalahati ng namatay ay napupunta sa nabubuhay na esposo.

- ✓ Dapat pumirma ang parehong esposo upang magpadala, mag-encumber, o mag-lease ng community real property
- ✓ Hindi maaaring magbigay ng community property ang kahit na esposo nang walang pahintulot ng iba
- ✓ Bawat esposo ay maaaring magwill ng kanilang kalahati; kung walang will ito ay napupunta sa nabubuhay na esposo

10.7 Joint Tenancy vs. Community Property para sa mga Asawa

Ang mga asawa ay maaaring humawak ng record title bilang joint tenants ngunit magmay-ari ng property bilang community property sa pamamagitan ng kasunduan; ang mga korte ay nagsasaad na ang tunay na layunin ay higit sa record title. Hindi tulad ng joint tenancy, ang community property ay walang separable interest na maaaring i-encumber, kaya ang mga lagda ng parehong asawa ay kinakailangan. Ang mga real estate licensee ay dapat makakuha ng mga lagda ng lahat ng mga taong nasa title sa listing at purchase agreements.

- ✓ Ang tunay na layunin ng mga asawa ay maaaring lamangan ang anyo na ipinapakita sa record title
- ✓ Walang hiwalay na interes na umiiral sa community property para sa isang asawa na mag-encumber nang mag-isa
- ✓ Dapat makakuha ang mga licensee ng mga lagda ng lahat ng mga taong nasa title sa mga listing at kontrata

10.8 Mga Anyo ng Pagmamay-ari ng Real Property

Ang isang estate sa real property ay maaaring pagmayari ng isang tao (sole o several ownership); sa joint, common, o community ownership (tenancy in common, joint tenancy, community property, partnership); o ng ibang lawfully created entities. Ang sole ownership ay nangangahulugang pagmamay-ari ng isang tao na nakakakuha ng mga benepisyo at nagdadala ng mga responsibilidad at maaaring libreng idispose ang property.

- ✓ Ang sole/several ownership ay pagmamay-ari ng isang tao lamang
- ✓ Ang co-ownership ay nagsasama ng tenancy in common, joint tenancy, community property, at partnership
- ✓ Ang sole owner ay kailangan lamang ng kanilang sariling signature upang maglipat ng property

10.9 Paglikha ng Joint Tenancy

Sa pamamagitan ng statute, ang joint tenancy ay maaaring likhain sa pamamagitan ng paglilipat mula sa isang sole owner sa kanyang sarili at iba pa, mula sa tenants in common sa kanilang sarili at iba pa, mula sa joint tenants sa kanilang sarili/iba pa, mula sa mga spouse sa kanilang sarili at iba pa, o sa executors/trustees bilang joint tenants. Ang mga salitang „with right of survivorship⌧ ay hindi kinakailangan ngunit madalas na kasama.

- ✓ Ang joint tenancy ay maaaring likhain sa pamamagitan ng paglilipat mula sa sole owner sa kanyang sarili at iba pa
- ✓ Ang survivorship language ay nakakatulong ngunit hindi kinakailangan para sa isang valid na joint tenancy
- ✓ Ang joint tenancy ay maaaring likhain sa pagitan ng mga spouse, cotenants, o sa mga trustees/executors

10.10 Epekto ng Mortgage/Foreclosure sa Joint Tenancy

Ang isang joint tenant ay maaaring mag-mortgage ng kanilang sariling interes nang hindi sinisira ang joint tenancy. Kung foreclosed habang buhay, ang joint tenancy ay naseverance (resulta ay tenancy in common). Kung ang borrowing joint tenant ay namatay muna, ang survivor ay tumatanggap ng titulo nang walang mortgage na isinasagawa ng deceased.

- ✓ Ang isang joint tenant ay maaaring mag-mortgage ng kanilang interes nang hindi naseseverance ang joint tenancy
- ✓ Ang foreclosure sa panahon ng buhay ng borrower ay nagseseverance ng joint tenancy
- ✓ Kung ang borrowing joint tenant ay namatay, ang survivor ay tumatanggap nang walang burden ng mortgage na iyon

10.11 Mga Kinakailang Rekord sa Kamatayan ng Joint Tenant

Sa kamatayan ng isang joint tenant, ang joint tenancy ay awtomatikong nagtatapos, ngunit para sa pagsasaad ng titulo sa mga rekord, dapat i-record ang isang affidavit at sertipikadong kopya ng death certificate o court decree of death sa county kung saan matatagpuan ang property, karaniwang kasama ang affidavit na nagkakatukoy sa patay na bilang joint tenant.

- ✓ Ang joint tenancy ay nagtatapos awtomatiko sa kamatayan ngunit dapat ipakita sa mga rekord
- ✓ Ang sertipikadong death certificate o court decree of death ay ini-record upang limutin ang titulo
- ✓ Ang affidavit na nagkakatukoy sa patay na joint tenant ay karaniwang kasama

10.12 Mga Kalamangan at Kahinaan ng Joint Tenancy

Ang pangunahing kalamangan ay ang pagiging simple ng pagbibigay ng titulo sa nagtatayo at pag-iwas sa pagkaantala ng probate. Ang nagtatayo ay tumatanggap ng libre mula sa mga utang ng namatay at mga liens laban sa interes ng namatay. Ang mga kahinaan ay kinabibilangan ng pagkawala ng karapatan na magwill ng isa's interes, posibleng dagdag na buwis, at mga pitfalls para sa mga walang ingat. Ang pagbibigay payo kung paano kunin ang titulo ay walang pahintulot na pagsasanay ng batas para sa mga non-attorneys.

- ✓ Ang joint tenancy ay nagsisiguro na maiwasan ang pagkaantala ng probate at nagbibigay ng titulo nang simple sa nagtatayo
- ✓ Ang nagtatayo ay tumatanggap ng libreng interes mula sa mga utang at liens laban sa namatay na joint tenant
- ✓ Ang mga non-attorneys na nagbibigay payo kung paano magtangkilik ng titulo ay gumagawa ng walang pahintulot na pagsasanay ng batas

10.13 Mga Entidad na Maaaring Magkaroon ng Titulo

Ang mga korporasyon, trust, partnership, limited liability partnership (LLP), at limited liability company (LLC) ay maaaring magkaroon ng titulo sa real property. Ang isang LLC ay maaaring magkaroon ng titulo ngunit ang isang real estate broker ay hindi maaaring magbigay ng lisensya sa isang LLC upang magsagawa ng mga aktibidad na nangangailangan ng real estate license; ang mga korporasyon at partnership (sa pamamagitan ng mga licensed broker) ay maaaring magkaroon ng lisensya.

- ✓ Ang mga LLC, korporasyon, trust, at partnership ay maaaring magkaroon ng titulo sa real property
- ✓ Ang isang LLC ay hindi maaaring magkaroon ng lisensya bilang isang real estate broker entity
- ✓ Ang mga korporasyon at partnership ay maaaring magsagawa ng mga licensed act sa pamamagitan ng mga licensed broker

10.14 Babala sa Mga Paglilipat ng Titulo na Hawak ng Trust

Kapag ang titulo ay hawak sa isang trust, madalas na hihilingin ng mga nagpapahiram/title/escrow sa mga broker na magbigay ng instruksyon sa mga principal na ilipat ang titulo sa labas ng trust para sa pagpipinansya o pagbebenta. Maaaring gumawa ang mga broker ng hindi awtorisadong pagsasanay ng batas sa pamamagitan ng pagbibigay ng ganitong mga instruksyon nang hindi inaalamang ang desisyon ay nangangailangan ng kaalaman ng legal na payo at iba pang propesyonal.

- ✓ Ang pagbibigay ng instruksyon sa mga principal na ilipat ang titulo sa labas ng trust ay maaaring hindi awtorisadong pagsasanay ng batas
- ✓ Dapat ipaalam ng mga broker na ang ganitong mga desisyon ay nangangailangan ng legal na payo
- ✓ Ang mga desisyon tungkol sa entity/trust na titulo ay may legal, buwis, at succession planning na kahihinatnan na higit pa sa real estate practice

10.15 TIC Rent and Expense Sharing

Walang tenant in common na maaaring singilin ng renta para sa paggamit ng property maliban kung may kasunduan. Ang isang cotenant na tumatanggap ng renta mula sa ikatlong partido ay dapat magbahagi nang proporsyonal, at ang mga pagbabayad na ginawa para sa kapakinabangan ng lahat (pagkukumpuni, buwis, mortgage payments) ay maaaring mabawi nang proporsyonal mula sa iba.

- ✓ Ang isang cotenant ay hindi maaaring singilin ng renta para sa kanilang sariling paggamit maliban kung may kasunduan
- ✓ Ang renta na natanggap mula sa mga ikatlong partido ay dapat ibahagi nang proporsyonal
- ✓ Ang mga gastusin na binayaran para sa kapakinabangan ng lahat ay mabawi nang proporsyonal

10.16 Tenancy in Partnership

Ang Tenancy in Partnership ay umiiral kapag ang dalawa o higit pang mga kasosyo ay nagmamari ng ari-arian para sa mga layunin ng partnership. Ang isang kasosyo ay may pantay na karapatan na magsagawa ng ari-arian ng partnership lamang para sa mga layunin ng partnership; ang interes ng isang kasosyo sa partikular na ari-arian ay hindi indibidwal na maaaring italaga o napapailalim sa attachment maliban sa isang pangangailangan laban sa partnership. Sa panahon ng pagkamatay, ang interes ng isang kasosyo sa partikular na ari-arian ay nagiging sa mga natitirang kasosyo para sa mga layunin ng partnership.

- ✓ Ang ari-arian ng partnership ay maaaring iposesyon lamang para sa mga layunin ng partnership
- ✓ Ang karapatan ng isang kasosyo sa partikular na ari-arian ng partnership ay hindi indibidwal na maaaring italaga
- ✓ Sa pagkamatay ng isang kasosyo, ang mga karapatan sa partikular na ari-arian ay nagiging sa mga natitirang kasosyo

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 Layunin ng Sistema ng Pagpaparehistro ng California

Ang California ay gumamit ng isang sistema ng pagpaparehistro ilang panahon pagkatapos ng pagiging estado upang kolektahin at panatilihin ang ebidensya ng titulo sa isang ligtas na pampublikong lugar. Ang sistema ay nagbibigay-impormasyon sa mga prospektibong mamimili at mga nagpapahiram tungkol sa pagmamari at kondisyon ng titulo, pinoprotektahan ang mga walang kamalayan na partido laban sa mga sikreto na paglilipat at hindi isinilahang mga encumbrance, at pinapanatili ang titulo na libreng maipagalipat.

- ✓ Ang pagpaparehistro ay nagpoprotekta sa mga walang kamalayan na nagpapahiram at mamimili laban sa mga sikreto na benta at hindi isinilahang mga lien
- ✓ Ang layunin ng pagpaparehistro ay panatilihin ang titulo na libreng maipagalipat
- ✓ Ang sistema ng California ay kilala bilang isang 'Race' o 'Race-Notice' recording statute

11.2 Aktwal laban sa Konstruktibong Abiso

Ang aktwal na abiso ay direktang impormasyon tungkol sa isang katotohanan. Ang konstruktibong abiso ay abisong ibinigay ng mga pampublikong tala—inaasumang alam ng mga tao ang nilalaman ng mga naka-record na instrumento. Ang pagpaparehistro ng isang instrumento ng pagpaglipat o pagkakarga ay nagbibigay ng konstruktibong abiso sa lahat ng mga tao.

- ✓ Ang aktwal na abiso ay binubuo ng direktang kaalaman ng isang katotohanan
- ✓ Ang konstruktibong abiso ay lumilitaw mula sa pampublikong tala at inaasumang kaalaman ng mga naka-record na nilalaman
- ✓ Ang pagpaparehistro ng isang instrumento ay nagbibigay ng konstruktibong abiso mula sa oras na ito ay nasampa para sa pagpaparehistro

11.3 Tungkulin sa Inspeksyon at Aktwal na Abiso mula sa Pagmamay-ari

Ang mga benepisyo ng pagtatala ay hindi available sa sinumang tumatanggap ng titulo na may aktwal na abiso ng isang mas naunang hindi naitalaang instrumento. Ang pagmamay-ari ng sinuman maliban sa nagbebenta ay aktwal na abiso na nagbibigay ng tungkulin na magtanong. Ang isang maingat na bumibili ay dapat inspektahan ang ari-arian at magtanong sa mga taong nagmamay-ari tungkol sa kanilang mga angkin.

- ✓ Ang isang partido na may aktwal na abiso ng isang mas naunang hindi naitalaang instrumento ay hindi maaaring magsikap ng proteksyon sa pagtatala
- ✓ Ang pagmamay-ari ng hindi nagbebenta ay nagbibigay ng tungkulin na magtanong
- ✓ Ang mga hindi naitalaang karapatan (easements, leases, mechanic's lien rights) ay maaaring matuklasan sa pamamagitan ng inspeksyon

11.4 Pagpriority sa Pagpaparehistro at Mga Pagbubukod sa Abiso

Ang mga batas sa pagpaparehistro ay nag-uudyok sa mabilis na pagpaparehistro at pinoprotektahan lamang ang mga inosenteng partido; ang doktrina ng konstruktibong abiso ay hindi makakatulong sa napatunayang kaguluhan. Sa pangkalahatan, ang unang instrumento na naiparehistro ay nakakakuha ng priyoridad, ngunit ang aktwal na abiso ay maaaring talunin ang isang instrumento na naiparehistro nang huli kahit na narehistro muna. Ang isang mas paglalong hipoteka na naiparehistro muna ay mas superior lamang kung ang nanghihiram na iyon ay walang abiso ng mas naunang isa.

- ✓ Ang mga batas sa pagpaparehistro ay pinoprotektahan lamang ang mga inosenteng partido
- ✓ Ang konstruktibong abiso ay hindi maaaring gamitin upang tumulong sa napatunayang kaguluhan
- ✓ Ang isang mas naunang partido na may mas maagapang abiso ay maaaring talunin ang isang partido na nag-rehistro muna ngunit may abiso

11.5 Kalikasan ng Easements at Tenements

Ang easement ay isang karapatan, pribilehiyo, o interes na limitado sa isang partikular na layunin na hawak ng isang partido sa lupa ng iba. Ito ay nakakaapekto sa paggamit ng ari-arian kaysa sa pagmamay-ari. Ang nakinabang na lupa ay ang 'dominant tenement,' at ang nasisilbihan na lupa ay ang 'servient tenement.' Maliban kung ginawang 'eksklusibo,' ang servient owner ay maaaring patuloy na gamitin ang nasisilbihan na bahagi sa isang paraan na hindi nakakasagabal.

- ✓ Ang dominant tenement ay nakinabang; ang servient tenement ay nasisilbihan ng easement.
- ✓ Ang easement ay isang encumbrance na nakakaapekto sa paggamit, hindi isang paglilipat ng pagmamay-ari ng lupa.
- ✓ Maliban kung nalarawan bilang eksklusibo, ang servient owner ay maaaring magpatuloy na gumagamit ng lupa sa paraang hindi nakakasagabal sa easement.

11.6 Appurtenant Easements vs Easements in Gross

Ang appurtenant easement ay nakakabit sa isang dominant tenement at awtomatikong naipapasa sa pagkakataon ng pagpaglipat ng lupa nang walang malinaw na pagbanggit sa deed (ang 'appurtenant' ay nangangahulugang 'pag-aari ng'). Ang easement in gross ay isang personal na karapatan na hindi nakakabit sa anumang dominant tenement (hal., mga power line ng utility company). Kung hindi malinaw ang instrumento, hinahalagahan ng mga korte ang pagkukuwenta ng easement bilang appurtenant.

- ✓ Ang mga appurtenant easement ay awtomatikong naipapasa sa pagkakataon ng pagpaglipat ng dominant tenement, kahit nang walang pagbanggit sa deed.
- ✓ Ang easement in gross ay isang personal na karapatan na walang dominant tenement (hal., utility easement).
- ✓ Kung hindi malinaw, ang easement ay maiuugnay bilang appurtenant kung maaaring makatarungang ikabit sa lupa.

11.7 Void at Ipinapatupad na mga Paghihigpit

Ang mga kapatularan at kondisyon na labas sa batas, imposible, o nakasaklaw sa pagkompromiso ng karapatang magbenta ay bawas. Ang mga paghihigpit batay sa lahi, kulay, kasarian, relihiyon, linyahe, puntiryang pinagmulan, edad, kapansanan, sexual orientation, kalagayan sa kasal, kalagayan pamilya, o pinagmulan ng kita ay hindi maaasahang magamit sa ilalim ng batas ng estado at pederal. Ang mga makasaysayang diskriminasyong kapatularan ay nangangailangan ng takip na pahina/tatak na nagpapahayag na hindi ito maaasahan, at ang mga may-ari ay maaaring mag-record ng 'Restrictive Covenant Modification.'

- ✓ Ang mga paghihigpit na nakasaklaw sa pagkompromiso ng karapatang magbenta o nagdidiskrimina sa batayan na protektado ay bawas o hindi maaasahang magamit.
- ✓ Ang mga diskriminasyong kapatularan ay dapat magkaroon ng takip na pahina o tatak na nagsasabing labas ito sa batas at hindi maaasahang magamit.
- ✓ Ang isang may-ari ay maaaring mag-record ng 'Restrictive Covenant Modification' upang tanggalin ang isang labas sa batas na kapatularan na paghihigpit.

11.8 Mga Pangako na Ipinahiwatig sa isang Grant Deed

Ang paggamit ng salitang 'grant' sa isang pagbabahagi ng fee simple estate ay nagpapahiwatig ng dalawang pangako: (1) na ang grantor ay hindi pa naglabas ng parehong estate sa iba, at (2) na ang estate ay libre mula sa hindi ipinahayagng encumbrances na ginawa ng grantor. Ang isang grant deed ay ipinapalagay na naghahatid ng fee simple title maliban kung ang isang mas mababang estate ay lumilitaw, at ang after-acquired title ay awtomatikong napapasa sa grantee ayon sa operasyon ng batas.

- ✓ Ang salitang 'grant' ay nagpapahiwatig na ang grantor ay hindi nagbahagi ng estate sa iba at na ito ay libre mula sa hindi ipinahayagng encumbrances na ginawa ng grantor.
- ✓ Ang isang grant deed ay ipinapalagay na naghahatid ng fee simple title maliban kung ang isang mas mababang estate ay nakasaad.
- ✓ Ang after-acquired title ay awtomatikong napapasa sa grantee ayon sa operasyon ng batas.

11.9 Abiso ng Diskriminatoryang Mga Paghihigpit

Mula noong Enero 2000, ang isang county recorder, title insurance company, escrow company, o real estate licensee na nagbibigay ng declaration, governing documents, o deed na naglalaman ng unlawful covenant ay dapat magsama ng pahayag tungkol sa illegality ng discriminatory restrictions at ang karapatan ng homeowner na alisin ang ganitong wika, alinman bilang cover page o stamp sa unang pahina.

- ✓ Ang mga recorders, title/escrow companies, at licensees ay dapat magkabit ng pahayag kapag nagbibigay ng mga dokumento na may unlawful discriminatory restrictions.
- ✓ Ang pahayag ay dapat lumitaw bilang cover page sa itaas ng dokumento o stamp sa unang pahina.
- ✓ Ang mga homeowners ay may karapatan na alisin ang discriminatory covenant language.

11.10 Sistema ng Pag-record at Kadena ng Pamagat

Ang dokumentaryong rekord sa opisina ng county recorder ay nagtatatag ng pagmamay-ari dahil ang pagmamay-ari ay maaaring ng mga hindi-may-ari at ang mga paglipat ay maaaring mangyari nang walang pagmamay-ari. Ang pag-record ng mga deed at instrumento sa county kung saan matatagpuan ang ari-arian ay lumilikha ng sinusubaybayan na 'kadena ng papel na pamagat.' Gumagamit ang California ng race-notice recording upang matukoy ang priyoridad. Ang pag-record ay karaniwang hindi sapilitan. Ang mga rekord ay maaaring may kamalian, hindi kumpleto, o sumasalamin sa pandaraya, kaya ang pamagat ay nakasalalay sa parehong naka-record at off-record na katotohanan.

- ✓ Ang pag-record ng mga dokumento sa county recorder ay nagbibigay ng constructive notice at nagtatatag ng priyoridad ng kadena ng pamagat.
- ✓ Gumagamit ang California ng race-notice recording system upang matukoy ang priyoridad ng mga naka-record na instrumento.
- ✓ Ang pag-record ay karaniwang hindi sapilitan, at ang rekord ay maaaring hindi kumpleto o may kamalian.

11.11 Ang Preliminary Report ay Hindi Isang Title Search

Sa kasalukuyang kasanayan, ang mga title insurers ay naglalabas ng 'preliminary report' sa halip na isang search o abstract. Ang preliminary report ay isang commitment/binder—isang alok na magisyu ng title policy na napapailalim sa mga nakasaad na exceptions. Hindi ito isang abstract of title at hindi kumakatawan sa kondisyon ng title; ito lamang ay nagsasaad ng mga termino kung saan ang insurer ay magisyu ng policy kung tinatanggap ang alok.

- ✓ Ang preliminary report ay isang alok na magisyu ng title policy na napapailalim sa mga nakasaad na exceptions, hindi isang representasyon ng kondisyon ng title.
- ✓ Ang mga preliminary reports ay hindi abstracts of title at walang abstract-related liability.
- ✓ Ang report ay nagiging epektibong coverage lamang kapag tinatanggap ang alok ng policy.

11.12 Karaniwang Saklaw ng Patakaran sa Title Insurance

Bukod sa mga panganib na nakatala, ang karaniwang patakaran ay sumasaklaw sa mga hazard na hindi nakatala tulad ng pagpapalsipikasyon, pagpapersonas, kakulangan ng kapasidad, mga hindi naidiliveryang titulo, panderal na estate tax liens, at mga gastos sa pagtatanggol kasama ang mga bayad sa abogado. HINDI ito sumasaklaw sa mga kilalang ngunit hindi ipinahayag na mga depekto, mga easement/lien na hindi nakatala, mga karapatan ng mga partido na nangunguna, mga bagay na malalantad sa survey o inspeksyon, mga reklamo sa pagmimina, mga karapatan sa tubig, o mga ordinansa sa paggamit ng lupa.

- ✓ Ang karaniwang patakaran ay sumasaklaw sa mga hazard na hindi nakatala tulad ng pagpapalsipikasyon, pagpapersonas, at kakulangan ng kapasidad, kasama ang mga gastos sa pagtatanggol.
- ✓ Hindi ito sumasaklaw sa mga bagay na kilala sa insured ngunit hindi ipinahayag sa insurer.
- ✓ Ito ay hindi kasama ang mga hindi nakatalaing karapatan ng mga partido na nangunguna, mga bagay na malalantad sa survey/inspeksyon, mga karapatan sa tubig, at mga ordinansa sa paggamit ng lupa.

11.13 Halaga ng Homestead Exemption (CCP § 704.730)

Mula Enero 1, 2021 (AB 1885), ang California homestead exemption ay nagpoprotekta sa pangunahing tirahan ng isang judgment debtor sa halaga ng mas mataas sa pagitan ng $300,000 o ang median na presyo ng pagbebenta ng isang pamilyang tahanan sa buong county sa nakaraang taong kalendaryo, na may limitasyon na $600,000. Parehong ang minimum at ang maximum ay inaayos taun-taon para sa inflation simula 2022 (humigit-kumulang $361,000 at $722,000 para sa 2025), kaya ang exemption ay nag-iiba depende sa county. Ang exemption ay awtomatikong naaaply sa kahit anong may-ari na nakatira sa tirahan kapag ang isang judgment lien ay umabot o kapag may forced sale na hinihiling; ang pag-record ng homestead declaration ay opsyonal at pangunahing nagpoprotekta sa proceeds ng benta (sa loob ng anim na buwan pagkatapos ng voluntary sale) at priyoridad laban sa mga susunod na judgment liens. Mapagkukunan: Code Civ. Proc. § 704.730, § 704.710 et seq. (AB 1885, 2020).

- ✓ Ang homestead exemption ay katumbas ng mas mataas sa pagitan ng $300,000 o ang median na presyo ng pagbebenta ng isang pamilyang tahanan sa county, na hindi dapat lumampas sa $600,000, parehong ina-index taun-taon simula 2022
- ✓ Ang exemption ay awtomatiko para sa isang debtor na nakatira sa tirahan; walang pangangailangang declaration
- ✓ Ang isang naka-record na homestead declaration ay nagdadagdag ng proteksyon sa proceeds ng benta sa loob ng anim na buwan at priyoridad laban sa mga susunod na judgment liens
- ✓ Ang mga lumang nakalagay na halaga ($75,000 / $100,000 / $175,000) ay tinanggal na epektibo sa 2021

11.14 Mga Paghihigpit sa Solar Energy Systems ay Walang Bisa

Ang anumang covenant, paghihigpit, o kondisyon sa isang deed, kontrata, security instrument, o governing document na epektibong nagbabawal o naghahadlang sa pagkakataon ng installation o paggamit ng isang solar energy system ay walang bisa at hindi maaaring ipatupad. Lamang ang mga makatwirang paghihigpit (na hindi malaking tataas ang gastos o mababaha ang kahusayan) ang pinapayagan. Ang mga HOA approval applications ay dapat prosesuhan katulad ng architectural modifications.

- ✓ Ang mga CC&Rs/governing documents na epektibong nagbabawal o naghahadlang sa solar energy systems ay walang bisa at hindi maaaring ipatupad
- ✓ Ang mga makatwirang paghihigpit ay hindi malaking tataas ang gastos o mababaha ang kahusayan; ang 'significantly' ay karaniwang nangangahulugang mahigit 10% o higit sa $1,000
- ✓ Ang isang association application na hindi tinanggihan nang nakasulat sa loob ng 45 araw ay itinuturing na aprubado (kung walang makatwirang kahilingan para sa karagdagang impormasyon)
- ✓ Ang mga association ay hindi maaaring magtatag ng pangkalahatang patakaran na nagbabawal sa rooftop solar para sa household use sa gusali, garage, o carport ng owner

11.15 Mga Paglalimitasyon sa ADU sa mga Deed ay Walang Bisa

Anumang kasunduan, paglalimitasyon, o kondisyon na nakakaapekto sa paglipat o pagbebenta ng real property na epektibong nagbabawal o hindi maingat na naglilimita sa pagtatayo o paggamit ng accessory dwelling unit (ADU) o junior ADU sa isang single-family lot na sumusunod sa mga kinakailangan ng Government Code ay walang bisa at hindi maipapatupad. Ang mga maingat na paglalimitasyon ay pinapayagan ngunit hindi maaaring kasama ang mga bayad o pangangailangan sa pananalapi.

- ✓ Ang mga kasunduang epektibong nagbabawal o hindi maingat na naglilimita sa ADU/JADU sa mga qualified single-family lot ay walang bisa at hindi maipapatupad
- ✓ Ang mga maingat na paglalimitasyon ay hindi dapat na hindi maingat na magdagdag ng gastos, epektibong magbawal, o matipid ang kakayahang magtatayo ng ADU
- ✓ Ang mga maingat na paglalimitasyon ay hindi dapat kasama ang anumang bayad o iba pang pangangailangan sa pananalapi
- ✓ Ang parehong patakaran ay nagwawalang-bisa sa mga paglalimitasyon sa ADU sa mga namamahalaan na mga dokumento sa pagpaplano ng development (Civil Code § 4751)

11.16 Mga Instrumentong Maaaring Maitala

Pagkatapos ng pagpapatunay (isinagawa sa harap ng notaryo o tamang saksi), ang anumang instrumentong o desisyon na nakakaapekto sa pamagat o pagmamay-ari ng tunay na ari-arian ay maaaring maitala. Ang 'instrumentong' ito ay isang nakasulat na papel na nilagdaan ng isang taong nagpaglilipat ng pamagat, nagbibigay ng lien, o nagbibigay ng karapatan sa utang o tungkulin. Kasama dito ang mga titulo, mga hipoteka, mga lease, mga kontrata sa lupa, mga titulo ng tiwala, at mga kasunduan sa pagitan ng mga may-ari.

- ✓ Ang mga instrumento ay dapat mapatunayan bago maitalā
- ✓ Ang isang instrumento ay naghahatid ng pamagat, nagbibigay ng lien, o nagbibigay ng karapatan sa utang o tungkulin
- ✓ Ang mga titulo, hipoteka, lease, mga kontrata sa lupa, at mga titulo ng tiwala ay kwalipikado bilang mga instrumento

11.17 Layunin ng mga Statute ng Recording

Ang mga statute ng recording ay nagpapahintulot (sa halip na kinakailangan) ng pag-record ng anumang instrumento na nakakaayon sa titulo o pagmamay-ari, at nagpapataw ng multa sa partido na nabigo na mag-record. Ang priyoridad ng pag-record ay karaniwang nagtutukoy ng mga karapatan ng mga partido na may nakikipagkasalungat na pagklaim sa parehong ari-arian.

- ✓ Ang pag-record ay pangkalahatang pinahintulutan, hindi kinakailangan
- ✓ Ang kabiguan na mag-record ay nagpapataw ng multa sa partido na hindi nag-record
- ✓ Ang ilang mga statute ay nangangailangan ng pag-record bilang kalagayan (halimbawa, pagpapagsagawa ng kapangyarihan ng pagbebenta ng isang assignee)

11.18 Kung Kailan ang Isang Instrument ay Itinuturing na Naitala

Ang isang instrument ay naitala kapag nang-husto na kinikilala/naberipikahan at inihain sa recorder na may markang „filed for record☒. Ang recorder ay binibigyan ito ng numero ayon sa pagkakataon ng pagtanggap kasama ang taon, buwan, araw, oras, at minuto, pagkatapos ay iniindeks ito. Ang ari-arian sa mahigit isang county ay dapat na itala sa bawat county upang magbigay ng constructive notice doon.

- ✓ Ang isang instrument ay naitala kapag inihain at may markang „filed for record☒
- ✓ Ang recorder ay naglalaan ng eksaktong oras (taon, buwan, araw, oras, minuto) ng pagtanggap
- ✓ Ang ari-arian sa maraming counties ay dapat na itala sa bawat county upang magbigay ng constructive notice

11.19 Priyoridad at Subordinasyon ng Purchase Money

Ang purchase-money mortgage/deed of trust na ibinigay para sa presyo ng property ay may priyoridad kaysa sa ibang liens na ginawa laban sa bumili, na sumusunod sa mga batas sa pagpaparehistro. Ang mga taong may priyoridad ay maaaring magwagi nito sa pamamagitan ng subordination agreement, karaniwang naglalagay ng seller carryback sa ilalim ng construction loan.

- ✓ Ang purchase-money liens ay may priyoridad kaysa sa ibang liens laban sa bumili
- ✓ Ang subordination agreement ay nagpapahintulot sa senior lienholder na magwagi ng priyoridad sa junior lien
- ✓ Ang tax at assessment liens ay superior sa anumang mortgage o deed of trust anuman ang recording date

11.20 Judgment Liens sa Real Property

Ang isang simpleng money judgment ay hindi awtomatikong lumilikha ng lien. Ang lien sa lahat ng real property ng judgment debtor sa isang county ay lumilikha lamang kapag ang isang tamang certified abstract of judgment ay naitala sa county recorder. Ang lien ay umaabot sa real property na ang debtor ay makakakuha nang huli, bago ang lien ay nag-expire. Ito ay nag-uugnay ng mga konsepto ng recording at title encumbrances.

- ✓ Ang isang money judgment lamang ay hindi lumilikha ng lien; ang pagtatala ng certified abstract of judgment sa county recorder ay lumilikha ng lien.
- ✓ Ang judgment lien ay umaattach sa lahat ng real property ng debtor sa county na iyon, kasama ang property na nakuha pagkatapos ng recording pero bago ang expiration.
- ✓ Ang priority ng abstract of judgment ay karaniwang ang petsa ng recordation ng original abstract.

11.21 Paglikha ng Easements

Ang mga easement ay nabubuo sa pangunahing tatlong paraan: sa pamamagitan ng express grant o reservation sa isang written document (deed o contract), sa pamamagitan ng implication ng batas, o sa pamamagitan ng mahabang paggamit (prescription). Ang pinakakaraniwang paraan ay express grant o reservation sa isang grant deed. Ang permanent easement ay maaari lamang ibigay ng fee owner ng servient tenement o ng isa na may kapangyarihang magbutas ng fee. Ang mga recorded instruments ay nagbibigay ng constructive notice.

- ✓ Ang mga easement ay nabubuo sa pamamagitan ng express grant/reservation, sa pamamagitan ng implication ng batas, o sa pamamagitan ng prescription (mahabang paggamit).
- ✓ Lamang ang fee owner ng servient tenement (o ang isa na may kakayahang magbutas ng fee) ang maaaring magbigay ng permanent easement.
- ✓ Ang isang recorded deed o instrument ay nagbibigay ng constructive notice ng easement.

11.22 Easement by Prescription at Pagwawakas

Ang prescriptive easement ay nabubuo sa pamamagitan ng tuluy-tuloy, walang tigil na paggamit sa loob ng limang taon na hostile/adverse (walang pahintulot), bukas at kilala, eksklusibo sa pagaari ng pribadong karapatan, at sa ilalim ng claim of right. Ang pagbabayad ng buwis sa karaniwang hindi kinakailangan para sa prescriptive easement (hindi katulad ng adverse possession). Ang mga easement ay maaaring magtapos sa pamamagitan ng release, legal action, nonuse ng prescriptive easement sa loob ng limang taon, abandonment, merger, pagkasira ng servient tenement, o adverse possession. Ang easement na nilikha ng grant ay hindi maaaring mawalan ng karapatan sa pamamagitan ng nonuse.

- ✓ Ang prescriptive easement ay nangangailangan ng limang taon ng tuluy-tuloy, bukas, hostile, eksklusibong paggamit sa ilalim ng claim of right.
- ✓ Ang pagbabayad ng property taxes ay hindi kinakailangan para sa prescriptive easement, ngunit kinakailangan para sa adverse possession.
- ✓ Ang easement na nakuha sa pamamagitan ng grant ay hindi maaaring mawalan sa pamamagitan ng nonuse; ang prescriptive easement ay maaaring magtapos pagkatapos ng limang taon ng nonuse.

11.23 Covenants, Conditions and Restrictions (CC&Rs)

Ang mga paghihigpit ay naglilimita sa libreng paggamit ng lupa ng isang may-ari at karaniwang tinatawag na CC&Rs o ang deklarasyon. Karaniwan itong nilikha ng mga pribadong may-ari sa pamamagitan ng mga klausula sa titulo, kasunduan, o mga plano ng subdivision. Ang zoning ay isang pang-publiko (pang-pamahalaan) na paghihigpit sa paggamit, na naiiba sa mga pribadong paghihigpit.

- ✓ Ang mga pribadong paghihigpit (CC&Rs) ay nilikha ng mga may-ari sa pamamagitan ng mga titulo, kasunduan, o mga deklarasyon ng subdivision.
- ✓ Ang zoning ay isang pang-publiko/pang-pamahalaan na paghihigpit sa paggamit, hindi isang pribado.
- ✓ Ang isang paghihigpit ay karaniwang tumatagal ng anyo ng isang covenant o isang kondisyon.

11.24 Pagkakaiba sa pagitan ng Covenants at Conditions

Ang covenant ay isang pangako na gumawa o hindi gumawa ng isang bagay; ang paglabag dito ay nagdudulot lamang ng damages o injunction, hindi forfeiture. Ang condition ay nagbibigay-katangian sa estate na ibinigay; ang paglabag sa condition subsequent ay nagbibigay sa grantor ng kapangyarihang tapusin ang estate (forfeiture) na ang titulo ay bumabalik nang walang considerasyon. Dahil ang batas ay ayaw sa forfeitures, ang mga hukuman ay binabasa ang mga ambiguous na restrictions bilang covenants maliban kung ang layunin na lumikha ng condition ay malinaw.

- ✓ Ang paglabag sa covenant ay nagreresulta lamang sa damages o injunction; ang paglabag sa condition ay maaaring magresulta sa forfeiture ng titulo.
- ✓ Ang mga hukuman ay binabasa ang mga ambiguous na restrictions bilang covenants maliban kung ang layunin na lumikha ng condition ay malinaw na ipinahayag.

✓

Ang ilang covenants ay tumatakbo kasama ang lupa at nagsasama sa mga successors; ang conditions ay tumatakbo kasama ang lupa sa walang hanggang hinaharap maliban kung ito ay tinanggihan.

11.25 Ang Zoning ay Nakakaapekto sa Paggamit, Hindi sa Titulo

Ang zoning ay isang paghihigpit ng paggamit ng pamahalaan. Ang mga lokal na pamahalaan ay maaaring maglabas ng mga ordinansa na lumilikha ng mga zone na may mga pamantayan para sa kalikasan at lokasyon ng mga pagpapabuti, na consistent sa pangkalahatang plano. Upang maging balido, ang zoning ay dapat na may malaking kaugnayan sa kalusugan ng publiko, kaligtasan, moralidad, o pangkalahatang kapakanan, dapat na pare-pareho, at hindi maaaring maging diskriminatibo. Ang pagpapatupad ay nakakaapekto lamang sa paggamit ng ari-arian, hindi sa titulo.

- ✓ Ang mga ordinansa sa zoning ay nag-uugnay sa paggamit ng ari-arian, hindi sa titulo.
- ✓ Ang balido na zoning ay dapat na maugnay sa kalusugan ng publiko, kaligtasan, moralidad, o pangkalahatang kapakanan at dapat na pare-pareho at walang diskriminasyon.
- ✓ Ang mga pampublikus na awtoridad ay maaaring magutos o bawasan ang mga paglabas sa zoning na nakakaapekto lamang sa paggamit.

11.26 Layunin at Mga Limitasyon ng Homestead Exemption

Ang homestead exemption ay nagpoprotekta sa tahanan laban sa ilang mga creditor na nagpapatupad ng judgment liens. Ang bisa nito ay nakadepende sa parehong recordation ng declaration at off-record facts, partikular ang aktwal na paninirahan sa dwelling sa panahon ng recording at aktwal na interes sa dwelling. Ang exemption ay hindi nagpoprotekta laban sa lahat ng forced sales.

- ✓ Ang homestead exemption ay nagpoprotekta sa tahanan lamang laban sa ilang judgment lien creditor, hindi sa lahat ng creditor.
- ✓ Ang bisa ay nangangailangan ng aktwal na paninirahan sa dwelling at ownership interest sa panahon na ang declaration ay recorded.
- ✓ Ang exemption ay hindi pumipigil sa forced sales para sa pre-declaration judgments, prior voluntary encumbrances, o mechanic's/materialmen's liens.

11.27 Mga Obligasyon na Hindi Apektado ng Deklarasyon

Ang isang homestead declaration ay hindi nagpoprotekta laban sa sapilitang pagbebenta kung saan nakuha ang isang judgment bago ang recording, sa mga utang na siniguro ng mga encumbrance na isinagawa ng may-ari bago ang filing, o sa mga mechanic's, contractor's, laborer's, materialmen's, supplier's, o vendor's liens. Ang mga voluntary encumbrance tulad ng mortgage o deed of trust ay hindi apektado ng isang deklarasyon.

- ✓ Ang mga judgment na naitala bago ang homestead declaration ay hindi tinatanggal nito.
- ✓ Ang mga voluntary encumbrance (mortgages/deeds of trust) ay hindi apektado ng isang homestead declaration.
- ✓ Ang mga mechanic's at materialmen's liens sa property ay nananatiling puwedeng ipatupad kahit may homestead.

11.28 Declared Homestead vs Automatic Exemption

Ang California ay may dalawang homestead statutes: Ang Article 4 ay nagpoprotekta sa mga qualified na homeowner debtor na hindi pa nagsumite ng deklarasyon (automatic residential exemption), habang ang Article 5 ay tumutukoy sa mga nagrecord ng homestead declaration. Pareho ay nagpoprotekta laban sa ilang judgment liens hanggang sa statutory exemption amount. Ang isang tahanan kung saan naninirahan ang may-ari o asawa ay maaaring mapili bilang Declared Homestead sa pamamagitan ng pagrecord ng deklarasyon sa county recorder's office.

- ✓ Ang Article 4 ay nagbibigay ng automatic exemption nang walang piling; ang Article 5 ay nangangailangan ng pagrecord ng homestead declaration.
- ✓ Ang Declared Homestead ay nilikha sa pamamagitan ng pagrecord ng homestead declaration sa county kung saan naroroon ang tahanan.
- ✓ Ang may-ari o asawa ay dapat manirahan sa tahanan upang ito ay umangkop bilang homestead.

11.29 Pagdeklarang Homestead at Mga Karapatan ng Asawa

Ang alinman sa mga asawa ay maaaring magdeklarang homestead sa community, quasi-community, tenancy-in-common, o joint tenancy na ari-arian, ngunit hindi maaaring magdeklarang ito sa hiwalay na ari-arian ng ibang asawa kung saan walang interes ang nagdedeklarang. Ang homestead ay hindi maaaring ideklarang pagkatapos mag-file ng bankruptcy. Ang mga binatang kasama-samang naninirahan ay dapat magbigay bawat isa ng hiwalay na deklarasyon. Ang deklarasyon ay hindi nakakapaghigpit sa karapatan na magbigay o magbigay-sangla ng ari-arian, at kapag na-record na, ito ay prima facie na patunay ng mga katotohanan na nakasaad, kahit na ang mga bagay na walang record ay maaaring magpatunay ng iba.

- ✓ Ang isang asawa ay hindi maaaring magdeklarang homestead sa hiwalay na ari-arian ng ibang asawa kung saan walang interes ang nagdedeklarang.
- ✓ Ang mga binatang kasama-samang naninirahan ay dapat magbigay bawat isa ng hiwalay na deklarasyon ng homestead.
- ✓ Ang deklarasyon ng homestead ay hindi nakakapaghigpit sa karapatan na magbigay o magbigay-sangla ng ari-arian at ito ay prima facie na patunay ng mga nakasaad na katotohanan.

11.30 Kahulugan ng Marketable Title

Ang marketable (merchantable) title ay hindi perpektong titulo kundi isa na walang makatarungang o makatwiraning obheksyon, na nagbibigay ng makatuwiran na pagsisiguro ng mga karapatan na kasangkot. Ito ay titulo na dapat tanggapin ng isang mamimili ng isang hukay sa isang aksyon ng specific performance. Ang pagtatag ng marketable title ay pinakamahalaga kapag ang ari-arian ay inilipat para sa pagsasaalang-alang o ginagamit bilang seguridad ng pautang.

- ✓ Ang marketable title ay nangangahulugang titulo na walang makatwirang obheksyon, hindi perpektong titulo.
- ✓ Ang marketable title ay isa na dapat tanggapin ng mamimili ng isang hukay sa specific performance.
- ✓ Ang mga mamimili at nagpapautang ay nangangailangan ng pagsisiguro ng marketable title bago naglaan ng pondo.

11.31 Ebolusyon ng mga Pamamaraan ng Pagsisiguro ng Titulo

Ang pagsisiguro ng titulo ay umusbong sa pamamagitan ng maraming anyo: ang abstract ng titulo (isang buod ng sunod-sunod na pagpapalit ng ari-arian kasama ang opinyon ng isang abogado), ang sertipiko ng titulo (transisyonal, nagbibigay ng pagsisiguro ngunit hindi insurance), ang garantiya ng titulo (nakasulat na pagsisiguro ng tamang pananaliksik), at sa wakas ang title insurance, na nag-iinsure laban sa saklaw na pagkawala at nagpapalawak ng proteksyon sa maraming hindi-naitala na panganib.

- ✓ Ang abstract ng titulo ay isang buod ng mga pagpapalit ng ari-arian na sinasandalang may opinyon ng isang abogado; nagbibigay ito ng pagsisiguro ngunit hindi nag-iinsure.
- ✓ Ang sertipiko ng titulo at garantiya ng titulo ay nagbibigay ng pagsisiguro ng tamang lahat, hindi insurance.
- ✓ Ang title insurance ay parehong nagbibigay ng pagsisiguro ng mabibiling titulo at nagbabayad para sa saklaw na pagkawala, kasama ang ilang mga off-record na panganib.

11.32 ALTA at Extended Coverage Policies

Ang ALTA (American Land Title Association) na patakaran para sa mga nagpapautang ay lumalaki ang saklaw upang isama ang mga karapatan ng mga partido sa pagposeyon, hindi naitalaang mga instrumento, mga reserbasyon sa mga patent, at hindi makabiling pamagat—kapaki-pakinabang para sa mga nagpapautang mula sa ibang estado na hindi makakagawa ng inspeksyon. Ang mga pinalawak na patakaran ng may-ari (ALTA/CLTA) ay nagbibigay sa mga may-ari ng katulad na proteksyon. Ang patakaran ng CLTA ay nagbibigay ng Subdivision Map coverage; ang patakaran ng ALTA ay ginagawang opsyonal ang Map Act coverage. Ang mga patakaran ng may-bahay ay umiiral para sa 1–4 residential units.

- ✓ Ang patakaran ng ALTA lender ay sumasaklaw sa mga karapatan ng mga partido sa pagposeyon, hindi naitalaang mga instrumento, at hindi makabiling pamagat.
- ✓ Ang pinalawak na proteksyon ng may-ari ay nagbibigay sa mga may-ari ng proteksyon na katulad ng patakaran ng ALTA lender.
- ✓ Ang mga patakaran ng CLTA ay nagbibigay ng Subdivision Map coverage habang ginagawang opsyonal ng ALTA ito; ang mga patakaran ng may-bahay ay sumasaklaw sa 1–4 units.

11.33 Pag-index ng mga Naka-record na Dokumento

Ang recorder ay nag-index ng mga naka-record na dokumento ayon sa alphabetical order ng mga pangalan ng grantor at grantee (o mortgagor/mortgagee, kasama ang mga beneficiary at trustor ng mga deed of trust) at ayon sa uri ng dokumento, pati na rin ayon sa petsa at recording reference.

- ✓ Ang mga dokumento ay ina-index ayon sa mga pangalan ng grantor at grantee
- ✓ Ang pag-index ay sumasaklaw din sa mga mortgagor/mortgagee at deed of trust parties
- ✓ Ang mga dokumento ay ina-index ayon sa petsa at recording reference

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 Kahulugan at Pag-uuri ng mga Kontrata

Ang isang kontrata ay isang kasunduan na magsagawa o hindi magsagawa ng isang partikular na bagay; ito ay isang pangako o hanay ng mga pangako na ang batas ay magpapatupad. Ang mga kontrata ay inuuri ayon sa paraan ng paglikha, nilalaman, saklaw ng pagpapatupad, at legal na epekto. Ang mga express na kontrata ay nagpapahayag ng mga kataga sa mga salita (oral o nakasulat); ang mga ipinapahiwatig na kontrata ay ipinakita sa pamamagitan ng mga aksyon at pag-uugali.

- ✓ Express contract: mga kataga na ipinahayag sa mga salita; implied contract: ipinakita sa pamamagitan ng pag-uugali
- ✓ Bilateral contract ay nagpapalitan ng pangako para sa pangako; unilateral contract ay nagbibigay ng pangako upang hikayatin ang tunay na pagganap
- ✓ Executory contract: may natitira pang gagawin; executed contract: parehong partido ay ganap na nagsagawa na

12.2 Void, Voidable, Unenforceable, at Valid na mga Kontrata

Mga kontratang inuri ayon sa legal na epekto. Ang isang void agreement ay hindi isang kontrata at walang legal na epekto (hal., kasunduan na magsagawa ng krimen, kontrata ng menor tungkol sa real property). Ang voidable contract ay valid sa hitsura ngunit maaaring tanggihan ng isang partido (hal., mga kontrata ng menor, kontrata na dulot ng fraud). Ang unenforceable contract ay valid ngunit hindi maisasapatupad sa pamamagitan ng aksyon. Ang valid contract ay binding sa lahat ng essential elements.

- ✓ Void = walang legal na epekto kahit kaunti (kasunduan na magsagawa ng krimen; kontrata ng menor na wala pang 18 taong gulang tungkol sa real property)
- ✓ Voidable = valid hanggang tanggihan ng isang partido na nabigo (fraud, minority)
- ✓ Unenforceable = valid ngunit hindi maaaring patunayan o magsapatupad ng aksyon (statute of limitations barred)
- ✓ Valid = binding, enforceable, may lahat ng essential elements

12.3 Apat na Mahalagang Elemento ng isang Kontrata

Ayon sa California Civil Code, ang isang kontrata ay nangangailangan ng: mga partido na may kakayahang makipag-kontrata, mutual na pagsang-ayon, legal na layunin, at sapat na consideration. Ang ikalimang pangangailangan, ang tamang dokumentong isinulat, ay naroroon lamang sa ilang mga kontrata (mga nasa ilalim ng Statute of Frauds).

- ✓ Kinakailangang elemento: mga partido na may kakayahan, mutual na pagsang-ayon, legal na layunin, sapat na consideration
- ✓ Ang tamang isinulat na dokumento ay ikalimang pangangailangan lamang para sa ilang mga kontrata
- ✓ Lahat ng mahalagang elemento ay dapat na naroroon para sa isang valid na kontrata

12.4 Mga Pangangailangan sa Alok at Pagtanggap

Ang magkasamang pahintulot ay pinapakita ng alok at pagtanggap. Ang alok ay dapat iparating sa tumatanggap, ipakita ang layuning makipag-kontrata, at maging tiyak at malinaw sa mga termino. Ang mga partido ay nakatuon sa malinaw na ipinakitang mga layunin, hindi sa mga nakatagong layunin. Ang alok ay dapat hindi maging ilusyon, aktwal na nagiging obligado ang nag-alok sa pagtanggap.

- ✓ Ang alok ay dapat iparating sa tumatanggap at ipakita ang layuning makipag-kontrata
- ✓ Walang tunay na 'pagkakataon ng kaisipan' na kinakailangan; nakatuon sa malinaw na ipinakitang mga layunin
- ✓ Ang alok ay dapat tiyak at malinaw; hindi maaaring gumawa ang mga hukuman ng mga kontrata para sa mga partido
- ✓ Ang alok ay dapat hindi maging ilusyon upang aktwal na maobligahan ang nag-alok sa pagtanggap

12.5 Lima Paraan ng Pagtatapos ng Alok

Ang isang alok ay nagtatapos sa pamamagitan ng: (1) paglipas ng panahon (itinakdang o makatwirang panahon), (2) pagpapadala ng abiso ng pagbabalik bago ang pagtanggap, (3) kabiguan ng tumatanggap na tuparin ang isang kalagayan o isang kwalipikadong pagtanggap/countoffer, (4) pagtanggi ng tumatanggap, at (5) kamatayan o kaululan ng nag-alok o tumatanggap. Ang isang countoffer ay nagkakansela ng orihinal na alok.

- ✓ Ang alok ay nagtatapos sa pamamagitan ng paglipas ng panahon, pagbabalik, countoffer/kwalipikadong pagtanggap, pagtanggi, o kamatayan/kaululan
- ✓ Ang pagbabalik ay epektibo anumang oras bago ipahayag ang pagtanggap, kahit na may itinakdang panahon (maliban kung naglaan ng opsyon)
- ✓ Ang isang kwalipikadong pagtanggap ay isang countoffer na nagkakansela ng orihinal na alok
- ✓ Ang kamatayan o kaululan ng alinmang partido ay nagbabalik ng alok

12.6 Mga Panuntunang Namamayani sa Pagtanggap

Ang pagtanggap ay dapat gawin ng tumatanggap na may kaalaman sa alok, dapat ganap at walang kondisyon, at dapat ipaalam. Ang isang mahalagang pagbabago ay isang pabalikan ng alok. Ang katahimikan ay hindi pangkalahatang pagtanggap. Ang pagtanggap ay dapat sumunod sa paraan na itinukoy, o anumang makatarungang paraan kung walang itinukoy. Ang kontrata ay nabubuo kapag ang pagtanggap ay naayon na ipinadala/ideposito, kahit na nawala ang sulat.

- ✓ Ang pagtanggap ay dapat gawin ng tumatanggap na may kaalaman sa alok
- ✓ Ang pagtanggap ay dapat ganap at walang kondisyon; ang mahalagang pagbabago ay ginagawang pabalikan ng alok
- ✓ Ang katahimikan ay hindi pangkalahatang pagtanggap
- ✓ Mailbox rule: ang kontrata ay nabubuo kapag ang pagtanggap ay nakalagay sa landas ng pagpapadala, kahit na nawala

12.7 Tunay na Pahiwalay: Fraude

Ang tunay na pahiwalay ay maaaring matalo ng fraude, pagkakamali, banta, pag-udyok, o hindi makatwirang impluwensya, na ginagawang maaaring bawiin ang kontrata at nagpapahintulot ng pagsasauli, damages, o pagbabago. Ang aktwal na fraude (Civil Code 1572) ay nagsasama ng maling mungkahi, walang batayan na positibong pagsasaad, pagsugal ng katotohanan, pangako nang walang hangarin na tuparin, at anumang aksyon na inilaan upang mandaya. Ang mapagkumpitensyang fraude ay lumilitaw mula sa paglabag sa isang tungkulin. Ang fraude sa pagudyok ay gumagawang maaaring bawiin ang kontrata; ang fraude sa pagkakabuo ay ginagawang walang bisa.

- ✓ Ang fraude, pagkakamali, banta, pag-udyok, o hindi makatwirang impluwensya ay gumagawang maaaring bawiin ang kontrata
- ✓ Aktwal na fraude (CC 1572): maling mungkahi, walang batayan na pagsasaad, pagsugal ng katotohanan, pangako nang walang hangarin na tuparin, anumang aksyon na inilaan upang mandaya
- ✓ Fraude sa pagudyok = maaaring bawiin; fraude sa pagkakabuo = walang bisa
- ✓ Ang klausulang nagwawala ng fraude ay binabalewala dahil ang fraude ay gumagawang maaaring bawiin ang buong kasunduan

12.8 Kapasidad: Mga Menor at Incompetent

Para sa layunin ng real estate exam, ang isang hindi emancipated na menor ay hindi maaaring makipag-kontrata tungkol sa real property, at ang ganitong kontrata ay void; ang isang menor ay hindi maaaring magappoint ng agent (ang power of attorney ay void). Ang isang real estate broker ay hindi maaaring maglingkod bilang agent ng isang menor. Ang emancipated minors ay maaaring mag-kontrata para sa real property. Ang mga taong judicially na iniharap na hindi ng tamang isip ay hindi maaaring mag-kontrata hanggang sa pagbabalik ng kapasidad. Ang mga menor at incompetent ay maaari pa rin na makakuha ng title sa pamamagitan ng gift o inheritance.

- ✓ Ang kontrata ng isang menor tungkol sa real property ay void; ang power of attorney ng isang menor ay void
- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring maglingkod bilang agent ng isang menor upang bumili o magbenta
- ✓ Ang emancipated minors (valid marriage, active military, o court declaration) ay maaaring mag-kontrata para sa real property
- ✓ Pagkatapos ng judicial determination ng unsound mind, walang kontrata ang maaaring gawin hanggang sa ang kapasidad ay maibalik

12.9 Tiyak at Siguradong mga Termino; Paglalarawan ng Ari-arian

Ang mga hukuman ay tumutanggi na ipatupad ang mga kontrata na walang katiyakan (halimbawa, walang nabanggit na rate ng interes, petsa ng katapusan, o halaga ng mortgage). Ang kontrata ay dapat maglaman ng sapat na paglalarawan ng ari-arian upang matukoy nang tiyak ang ari-arian. Ang oral na patunay ay maaaring tukuyin ang isang paglalarawan ngunit hindi maaaring magbigay ng isang nawawalang o ganap na walang katiyakang paglalarawan.

- ✓ Ang mga kontrata na masyadong walang katiyakan sa mga pangunahing termino (halaga ng loan, interes, petsa ng katapusan) ay hindi maipapatupad
- ✓ Ang paglalarawan ng ari-arian ay dapat magbigay-daan upang ang ari-arian ay makasiguradong matukoy nang eksakto
- ✓ Ang oral na patunay ay maaaring magbigay ng kalinisan ngunit hindi magbigay ng nawawalang o ganap na walang katiyakang paglalarawan

12.10 Pagkakamali, Pang-unawa, Banta, Labis na Impluwensya

Kung ang parehong partido ay nagkakamali tungkol sa pagkakakilanlan ng paksa o ang paksa ay hindi na umiiral, walang kontrata. Ang pang-unawa ay nagsasangkot ng ilegal na pakikipagpigil o pagkuha ng kalayaan; ang banta ay isang pagbabantay na magsasagawa ng pang-unawa; ang labis na impluwensya ay ang paggamit ng hindi patas na kalamangan sa pamamagitan ng isang relasyon na pangkumpiyansa o sa kahinaan ng iba. Ang mga ito ay nagsasasakripisyo sa biktima ng kalayaan at ginagawang maaaring bawiin ang kontrata.

- ✓ Ang magkasunod na pagkakamali tungkol sa pagkakakilanlan ng paksa ay nangangahulugang walang kontrata na umiiral
- ✓ Pang-unawa = pakikipagpigil/pag-akbay; banta = pagbabantay ng pang-unawa; labis na impluwensya = hindi patas na kalamangan sa isang relasyon na pangkumpiyansa
- ✓ Ang labis na impluwensya ay karaniwang sumasaklaw sa mga relasyon ng trustee-beneficiary, broker-principal, at attorney-client
- ✓ Ang mga salik na ito ay nagpapagawang maaaring bawiin ang kontrata

12.11 Kinakailangang Lawful Object

Ang consideration at object ng isang kontrata ay dapat na lawful. Ang isang unlawful object ay nagpapabatong ang kontrata; sa maraming objects, ang mga lawful ay maaaring manatiling valid. Ang mga korte ay karaniwang hindi tumutulong sa alinman sa partido sa isang illegal na kontrata. Ang mga unlicensed brokers o contractors ay hindi makakakuha ng enforcement ng kanilang mga kontrata. Ang mga provisions na nagrerestrain ng trade at mga waiver ng fraud/negligence ay maaaring maging void; ang mga usurious interest provisions ay void bilang sa interest.

- ✓ Ang object at consideration ay dapat na lawful; ang isang unlawful object ay nagpapabatong ang kontrata
- ✓ Ang mga unlicensed brokers o general contractors ay hindi makakakuha ng enforcement ng kanilang mga kontrata
- ✓ Ang mga provisions na nagsisikap na iwasan ang sariling fraud o negligence ay hindi enforceable
- ✓ Ang mga usurious interest provisions ay void bilang sa interest portion

12.12 Sapat na Considersyon

Bawat executory contract ay nangangailangan ng considersyon - isang benepisyo na ibinigay o pinsala na kinalas (o napagkasunduan). Ang considersyon ay ang presyong hinangad para sa isang pangako at maaaring maging isang pangako na bumalik. Dapat itong may halaga ngunit hindi na kailangang sapat; isang nominal na halaga ay maaaring suportahan ang opsyon. Ang kakulangan ay mahalaga lamang para sa specific performance at maaaring magpahiwatig ng pandaraya o walang kapantay na impluwensya.

- ✓ Ang considersyon ay isang benepisyo na ibinigay o pinsala na kinalas/napagkasunduan, hinangad
- ✓ Ang considersyon ay dapat may halaga ngunit hindi na kailangang sapat (nominal na halaga ay maaaring suportahan ang opsyon)
- ✓ Ang kakulangan ng considersyon ay mahalaga sa mga aksyon para sa specific performance at maaaring magpatunay ng pandaraya/walang kapantay na impluwensya

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 Mga Kontratang Dapat na Nakasulat (Civil Code 1624)

Sa ilalim ng Civil Code Section 1624, ang ilang mga kontrata ay dapat na nakasulat at pinandaan ng partido na masisilbihan: mga kasunduan na hindi maaaring tuparin sa loob ng isang taon; pangako na sumagot para sa utang ng iba; pagpapaupa sa mahigit isang taon o pagbebenta ng real property o interes dito; mga kasunduan na nagsasapatalo ng ahente/broker upang bumili, magbenta, o magrenta (mahigit isang taon) ng real estate para sa kompensasyon; mga kasunduan na hindi maaaring tuparin sa panahon ng buhay ng promisor; pangako ng mamimili na magbayad ng mortgage/deed of trust indebtedness maliban kung pagsasama ay ibinigay sa conveyance; at mga loan commitment na higit $100,000 na hindi para sa personal/family purposes.

- ✓ Ang pagbebenta ng real property at pagpapaupa sa mahigit isang taon ay dapat na nakasulat at pinandaan ng partido na masisilbihan
- ✓ Ang mga kasunduan sa pagpapabuo ng broker/agent upang bumili, magbenta, o magrenta ng real estate para sa commission ay dapat na nakasulat
- ✓ Ang kapangyarihan ng agent na magbenta ng real property ay dapat na sarili nitong nakasulat at na-subscribe
- ✓ Ang pangako ng mamimili na magbayad ng mortgage indebtedness ay dapat na tinukoy sa conveyance upang magkabigay

13.2 Ang Statute of Frauds ay Nauugnay sa Remedy Lamang

Ang Statute of Frauds ay nakakaapekto sa remedy, hindi sa validity ng kontrata. Ang isang kontratang hindi sumusunod ay hindi maaaring ipatupad (hindi boid) - epektibo hanggang sa isulong ang kakaibang ito bilang depensa. Ito ay isang depensa lamang at hindi maaaring suportahan ang affirmative action. Ang makabuluhang partial performance ay maaaring magpagaan sa kakulangan ng isinulat na dokumento, at ang buong performance ay kumukuha na ng statute.

- ✓ Ang kontratang hindi sumusunod sa Statute of Frauds ay hindi maaaring ipatupad, hindi boid
- ✓ Ang statute ay isang depensa lamang; ito ay hindi maaaring maging batayan para sa affirmative action
- ✓ Ang makabuluhang partial performance ay maaaring magpagaan sa kakulangan ng isang isinulat na dokumento
- ✓ Pagkatapos na lubos na natupad, ang Statute of Frauds ay hindi na nalalapat

13.3 Ang Komisyon ng Broker ay Dapat na Nakasulat

Ang kontrata ng broker upang kumita ng komisyon ay dapat na nakasulat at pirmasang ng partido na dapat bayaran. Ang broker na naghahanap ng komisyon para sa lease na higit sa isang taon ay kailangan ng written agreement. Subalit, ang oral agreement sa pagitan ng mga broker upang magbahagi ng komisyon ay hindi sumusunod sa Statute of Frauds. Ang moral obligation para sa mga serbisyong isinagawa ay maaaring suportahan ang pangako ng kompensasyon na ilagay sa escrow instructions.

- ✓ Ang mga broker commission agreements ay dapat na nakasulat at pirmasang ng partido na dapat bayaran
- ✓ Ang komisyon para sa pagpapaupa na higit sa isang taon ay nangangailangan ng written evidence
- ✓ Ang oral agreement sa pagitan ng mga broker upang magbahagi ng komisyon ay enforceable (ang statute ay hindi naaangkop)

13.4 Rescission, Damages, at Specific Performance

Ang isang biktima ng breach ay maaaring tanggapin ang breach o pumili sa pagitan ng unilateral rescission, action para sa dollar damages, o specific performance. Ang rescission ay nangangailangan ng mabilis na aksyon at pagbabalik o paglalok na ibalik ang natanggap. Ang damages ay dapat na makatotohanan at compensatory; ang exemplary damages ay karaniwang hindi pinapayagan maliban sa case ng bad faith; ang nominal damages ay maaaring ibigay kung walang tunay na detriment.

- ✓ Breach remedies: unilateral rescission, dollar damages, o specific performance
- ✓ Rescission ay nangangailangan ng mabilis na aksyon pagkatapos ng discovery at pagbabalik ng natanggap
- ✓ Damages ay dapat na makatotohanan at compensatory; exemplary damages ay karaniwang hindi pinapayagan
- ✓ Nominal damages ay ibinibigay kapag ang breach ay walang appreciable detriment

13.5 Mga Partikular na Pangangailangan sa Pagganap

Dahil ang lupa ay natatangi, ang paglabag sa isang kasunduan upang ilipat ang real property ay hindi maaaring sapat na remedyuhan ng pera, kaya ang equity ay maaaring mag-order ng specific performance. Ang remedy ay dapat na mutual. Dapat makatanggap ng sapat na consideration - kung ang mas mataas na presyo ay inaalok sa panahon ng negotiations dapat itong ipresenta. Ang isang mamimili ay laging may karapatan sa merchantable title. Ang ilang mga obligasyon (personal service, pagkuha ng third-party consent, uncertain terms) ay hindi maaaring specifically na ipatupad.

- ✓ Specific performance ay available para sa real property dahil ang bawat parcel ay natatangi
- ✓ Ang remedy ng specific performance ay dapat na mutual
- ✓ Specific performance ay tinatanggihan kung ang assent ay nakuha sa pamamagitan ng fraud o ang consideration ay hindi sapat
- ✓ Ang buyer ay laging may karapatan sa merchantable title sa panahon na dapat i-convey ng seller
- ✓ Ang mga obligasyon na magbigay ng personal service o makakuha ng third-party consent ay hindi maaaring specifically na ipatupad

13.6 Mga Pangangailangan sa Nota o Memorandum

Ang kinakailangang nota o memorandum ay maaaring magkaroon ng anumang porma (isang papel o isang serye ng mga liham) ngunit dapat maglaman ng lahat ng mahalagang terms at dapat may kasamang pirma ng partido na dapat sagutin. Ang ibang partido na nagdadala ng aksyon ay maaaring magdagdag ng kanilang sariling pirma sa ibang panahon.

- ✓ Ang memorandum ay maaaring isang papel o isang serye ng mga liham ngunit dapat maglaman ng lahat ng mahalagang terms
- ✓ Dapat itong may kasamang pirma ng partido na dapat sagutin
- ✓ Ang partido na naghaharap ay maaaring magdagdag ng kanilang sariling pirma sa ibang panahon

13.7 Interpretasyon at Parol Evidence Rule

Ang mga kontrata ay binibigyang-kahulugan upang matugunan ang mutual intention ng mga partido sa oras ng pagkakasundo. Ang malinaw na wika ay nangunguna. Ang mga nakasulat na bahagi ay nangunguna sa mga nakalimbag na bahagi; ang mga orihinal na bahagi ay nangunguna sa mga copied form na bahagi. Ang parol evidence rule ay pumipigil sa extrinsic evidence na magbago o magdagdag sa isang integrated written instrument, ngunit ang outside evidence ay pinapayagan kapag ang pagsusulat ay hindi kumpleto/ambiguous o upang ipakita ang mistake, fraud, duress, illegality, o failure of consideration.

- ✓ Ang mga kontrata ay binibigyang-kahulugan ayon sa mutual intention sa oras ng pagkakasundo; ang malinaw na wika ay nangunguna
- ✓ Ang mga nakasulat na bahagi ay nangunguna sa mga nakalimbag na bahagi; ang mga orihinal na termino ay nangunguna sa mga copied form na termino
- ✓ Ang parol evidence rule ay pumipigil sa extrinsic evidence na magbago ng integrated writing
- ✓ Ang mga exception ay nagpapahintulot ng extrinsic evidence para sa ambiguity, fraud, mistake, duress, o failure of consideration

13.8 Pagkuha ng Karapatan at Novation

Ang isang partido ay maaaring lumabas sa pamamagitan ng pagkuha ng karapatan o novation. Ang mga kontrata ay maaaring makuha maliban kung ito ay personal sa kalikasan o tahasang ipinagbawal. Ang nagkuha ng karapatan ay nasa posisyon ng nagbigay ng karapatan ngunit ang nagbigay ay nananatiling pangalawang responsable maliban kung inilabas sila. Ang novation ay nagpapalit ng bagong obligasyon para sa lumang isa, na nangangailangan ng inaasahan na matupok ang lumang isa at ang mga pangkailangan ng isang wastong kontrata, kasama ang bagong kapalit.

- ✓ Ang mga kontrata ay maaaring makuha maliban kung ito ay personal sa kalikasan o tahasang/ipinahiwalay na ipinagbawal
- ✓ Ang nagbigay ng karapatan ay nananatiling pangalawang responsable bilang surety/guarantor maliban kung inilabas sila ng obligee
- ✓ Ang novation ay nagpapalit ng isang bagong obligasyon at nangangailangan ng inaasahan na matupok ang lumang kontrata kasama ang kapalit

13.9 Pagtatapos at Statute of Limitations

Ang mga kontrata ay nagtatapos sa pamamagitan ng buong pagganap hanggang sa paglabag, na may mga pamamaraan kabilang ang bahaghari/malaking pagganap, imposibilidad, kasunduan, paglalabas, operasyon ng batas, at pagtanggap ng paglabag. Ang Statute of Limitations ay naghadlang sa mga aksyon pagkatapos ng nakatakdang panahon: 2 taon para sa mga oral na kontrata, 3 taon para sa fraud/pagkakamali o pinsala sa ari-arian, 4 na taon para sa mga nakasulat na kontrata, at 10 taon para sa isang paghatol. Ang isang aksyon ay nagsisimula kapag ang komplanta ay isinumite.

- ✓ Aksyon sa oral na kontrata: 2 taon; aksyon sa nakasulat na kontrata: 4 na taon
- ✓ Aksyon sa fraud o pagkakamali: 3 taon (nagsisimula sa pagdiskubre)
- ✓ Aksyon sa paghatol: 10 taon
- ✓ Aksyon ay nagsisimula kapag ang komplanta ay isinumite sa isang korte na may kompetenteng jurisdiksiyon

13.10 Mga Signature ng Asawa sa Community Property

Ang parehong asawa ay dapat magsamanang mag-execute ng anumang instrumento na nagbebenta, nagko-convey, nagbibigay ng encumbrance, o nag-lease (mahigit isang taon) ng community real property. Dahil ang isang kasunduan upang makakuha ng pahintulot ng iba ay hindi maaaring ipatupad ng espesyalidad, ang pagkuha ng mga signature ng parehong asawa ay kritikal. Katulad din, lahat ng co-owners ay dapat pumirma dahil ang isang mamimili ay hindi maaaring pilitin na magpatuloy ng espesyalidad para lamang sa bahagi ng property.

- ✓ Ang parehong asawa ay dapat magsamanang magbenta, magko-convey, magbigay ng encumbrance, o mag-lease (mahigit isang taon) ng community real property
- ✓ Ang isang kasunduan upang makakuha ng pahintulot ng asawa o third party ay hindi maaaring ipatupad ng espesyalidad
- ✓ Makakuha ng mga signature ng lahat ng mga may-ari; ang mamimili ay hindi maaaring pilitin na magpatuloy ng espesyalidad para sa bahagi lamang

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 Panuntunan sa 3% Liquidated Damages para sa Residential Purchases

Para sa isang kontrata upang bumili ng residential property (apat o mas kaunting unit kung saan ang buyer ay nais na manirahan), ang isang disposisyon na ang pagbabayad ng buyer ay bumubuo ng liquidated damages ay valid sa sukat na ang pagbabayad ay aktwal na ginawa. Kung ang halaga ay hindi lumalampas sa 3% ng presyo ng pagbili, ito ay presumed na valid maliban kung ang buyer ay nagpapatunay na ito ay hindi reasonable. Kung lumampas ito sa 3%, ito ay invalid maliban kung ang seller ay nagpapatunay na ang halaga ay reasonable.

- ✓ Nalalapat sa pagbili ng residential property na may apat o mas kaunting unit kung saan ang buyer ay nais na manirahan
- ✓ Mga halaga hanggang 3% ng presyo ng pagbili ay presumed na reasonable (ang buyer ay dapat magpatunay ng kapantayan)
- ✓ Mga halaga na higit sa 3% ay invalid maliban kung ang seller ay nagpapatunay na ang halaga ay reasonable

14.2 Validity ng Seller Liquidated Damages Provisions

Ang liquidated damages provision na nag-protekta sa seller kung ang buyer ay nabigong makumpleto ng real property purchase ay valid lamang kung natutugunan nito ang specific statutory formatting at signing requirements. Ito ay nag-govern sa common practice ng buyer deposits na ini-retain bilang liquidated damages kapag ang buyer ay nag-default.

- ✓ Ang liquidated damages provision ay dapat na separately signed o initialed ng bawat partido sa contract (§ 1677(a))
- ✓ Sa printed contract, ang provision ay dapat na nasa least 10-point bold type, o sa contrasting red print na least 8-point bold type (§ 1677(b))
- ✓ Ang chapter ay applicable LAMANG sa liquidated damages sa seller kapag ang buyer ay nabigong makumpleto ng purchase (§ 1679)
- ✓ Walang sa chapter na nag-aaffect sa karapatan ng partido na makakuha ng specific performance (§ 1680)

14.3 Mga Probisyon ng Arbitration sa Real Estate Contracts

Ang anumang kontrata upang maghatid ng tunay na ari-arian (kasama ang mga deposit receipts, real property sales contracts, leases na may purchase options) na naglalaman ng binding arbitration provision ay dapat malinaw na may pamagat na 'ARBITRATION OF DISPUTES.' Ang probisyon ay dapat isama sa tinukoy na uri ng laki/format, at ang kinakailangang NOTICE na nagpapaliwanag ng pagwalang-bisa ng karapatan sa jury trial ay dapat lumitaw bago ang signature line.

- ✓ Ang mga binding arbitration provision ay dapat na malinaw na may pamagat na 'ARBITRATION OF DISPUTES'
- ✓ Sa mga printed contracts, dapat na hindi bababa sa 8-point bold type o contrasting red 8-point type; sa mga typed contracts, sa mga capital letters
- ✓ Ang isang statutory NOTICE na nagsasaad na ang mga partido ay sumasagot sa mga karapatan sa court/jury trial, discovery, at appeal ay dapat lumitaw bago ang signature line, na nangangailangan ng hiwalay na pag-initial

14.4 Mga Elemento at Probisyon ng Mga Kontrata sa Real Estate

Ang mga kontrata sa real estate ay kinabibilangan ng mga kontrata sa pagbebenta, mga lease na higit sa isang taon, at mga kasunduan sa employment ng agent/broker. Sila ay parang ibang mga kontrata ngunit dapat ay nasa pagsusulat at nilagdaan sa ilalim ng Statute of Frauds, na nangangailangan ng mga kakayahang partido, tunay na pahintulot, legal na layunin, at sapat na konsiderasyon. Ang mga form ay dapat magsama ng petsa, mga partido, paglalarawan ng ari-arian, konsiderasyon, mga termino ng mortgage/financing, iba pang kinakailangang probisyon, at ang petsa at lugar ng pagsasara.

- ✓ Ang mga kontrata sa real estate ay dapat sa pagsusulat at nilagdaan ng partido na dapat singilan
- ✓ Ang mga termino at kondisyon ng bumili ay bumubuo ng alok; ang pagsang-ayon ng nagbebenta ay pagtanggap
- ✓ Ang isang tiyak na alok at walang kondisyong pagtanggap ay lumilikha ng kontrata
- ✓ Ang mga probisyon ng kontrata ay dapat magsama ng petsa, mga partido, paglalarawan, konsiderasyon, mga termino sa financing, at pagsasara

14.5 Mga Uri ng Listings

Ang listing ay isang nakasulat na kontrata na gumagamit ng isang agent, na lumilikha ng fiduciary duties. Mga uri: net listing (ang agent ay nagpapanatili ng kita sa itaas ng tinatanggap na presyo; ang agent ay dapat magbunyag ng compensation bago ang principal ay magbind), open listing (maaaring ibigay sa maraming brokers; commission sa broker na unang naglabas ng handa na bumili; ang pagbebenta ng may-ari ay nagwawakda ng lahat), exclusive agency listing (commission sa pinangalang broker kung ang anumang broker ay nagbebenta, ngunit ang may-ari ay maaaring magbenta nang walang utang na commission), at exclusive right to sell listing (commission ay dapat bayaran kahit ang may-ari ay magbenta).

- ✓ Ang net listing ay nangangailangan ng pagbubunyag ng compensation ng agent bago ang principal ay magbind sa sarili niya
- ✓ Open listing: commission sa broker na unang naglabas ng isang bumili; ang sariling pagbebenta ng may-ari ay walang commission
- ✓ Exclusive agency: ang may-ari ay maaaring personal na magbenta nang walang utang na commission sa broker
- ✓ Exclusive right to sell: commission ay dapat bayaran kahit ang may-ari ay magbenta ng property
- ✓ Ang exclusive agency at exclusive right-to-sell listings ay dapat may tiyak na termination date

14.6 Deposit Receipt at Mga Kopya ng Dokumento

Ginagamit ng mga California broker ang deposit receipt kapag tumatanggap ng earnest money kasama ng alok; ito ay parehong resibo at ang pangunahing kontrata, na naglalaman ng lahat ng mga termino ng pagbebenta, pagpipinansya, at disposisyon ng deposito. Ang real estate license law ay nangangailangan sa mga broker/salesperson na magbigay ng kopya ng anumang dokumento sa mga taong pumirma nito sa panahon na nakuha ang signature.

- ✓ Ang deposit receipt ay parehong resibo para sa earnest money at ang pangunahing kontrata ng pagbebenta
- ✓ Dapat itong naglalaman ng lahat ng pangunahing termino ng pagbebenta kabilang ang pagpipinansya at disposisyon ng deposito
- ✓ Ang mga broker/salesperson ay dapat magbigay ng kopya ng anumang pinasiyang dokumento sa tagapirma kapag nakuha ang signature

14.7 Pangangailangan sa Pagsasalin para sa Mga Kontratang Napagkasunduan

Ang isang taong nagtatrabaho sa negosyo o kalakalan na gumagawa ng pakikipag-ugnayan pangunahin sa Tagalog, Español, Tsino, Vietnamita, o Koreano ay dapat, bago ang pagpapatupad, maghatid ng isang pagsasalin ng kontrata sa wika na iyon, kabilang ang bawat termino at kundisyon. Ito ay sumasaklaw, sa iba pang mga bagay, sa mga residential na pag-upa/rental para sa mga panahon na mas mahaba kaysa isang buwan na sumasaklaw sa isang tahanan, apartment, o mobilehome, at sa ilang mga pautang. Ang kontratang English na nasiyang nagpapatupad ay namamayani sa mga karapatan at obligasyon ng mga partido.

- ✓ Naaangkop kapag ang mga pakikipag-ugnayan ay isinasagawa pangunahin sa Tagalog, Español, Tsino, Vietnamita, o Koreano
- ✓ Sumasaklaw sa mga residential na pag-upa/rental para sa panahon na mas mahaba kaysa isang buwan
- ✓ Ang nasiyang English na kontrata ay nagtutukoy sa mga karapatan at obligasyon ng mga partido

14.8 Mga Remedya at Hindi Maaaring Tauhan ng Mga Karapatan sa Pagsasalin

Sa pagkakawalay-walay sa pagsunod, ang pinsalang partido ay maaaring magpawalang-bisa ng kontrata. Ang anumang pagwawaksi ng mga probisyon ng Seksyon 1632 ay kontrario sa patakaran ng publiko at nawawalan ng bisa at hindi ipinapatupad. Ang kinakailangan ay hindi naaangkop kung ang ibang partido ay nakipagtulungan sa pamamagitan ng kanilang sariling kualipikadong tagasalin (isang adulto na marunong magpagsalita ng Ingles at ang naaaasahang wika na hindi pinagtatrabaho ng negosyo).

- ✓ Ang pinsalang partido ay maaaring magpawalang-bisa dahil sa pagkakawalay-walay sa pagsunod
- ✓ Ang anumang pagwawaksi ng mga probisyon ay nawawalan ng bisa at hindi ipinapatupad
- ✓ Ang pagbubukod ay naaaangkop kung ang partido ay gumamit ng kanilang sariling independiyenteng kualipikadong tagasalin

14.9 Validity ng Liquidated Damages Provisions

Ang liquidated damages provision ay karaniwang valid maliban kung ang partido na sumasalungat dito ay mapatunayan na ito ay hindi reasonable sa mga kalagayan na umiiral kapag ginawa ang kontrata. Ngunit, para sa consumer retail purchases/rentals at residential dwelling leases, ang provision ay void maliban kung imposible o napakahirap ayusin ang actual damages.

- ✓ Karaniwang valid maliban kung ang challenger ay napatunayan na ito ay hindi reasonable sa oras ng pag-contract
- ✓ Para sa consumer at residential dwelling leases, ito ay void maliban kung ang actual damages ay imposible o napakahirap ayusin

14.10 Maraming Pagbabayad bilang Liquidated Damages

Kapag higit sa isang pagbabayad ng mamimili ay magsisilbing liquidated damages, bawat susunod na pagbabayad ay nangangailangan ng sariling hiwalay na nilagdaang liquidated damages provision upang maging valid.

- ✓ Ang kabuuan ng lahat ng pagbabayad ay dapat matugunan ang mga kinakailangan ng Section 1675
- ✓ Isang hiwalay na liquidated damages provision na nakakatugon sa Section 1677 ay dapat hiwalay na nilagdaan o na-initial para sa bawat susunod na pagbabayad (§ 1678)

14.11 Mga Patakaran sa Refund ng Deposit para sa Residential Condominium

Para sa mga benta ng residential condominium, ang paghawak ng deposit ng bumili ng nagbebenta bilang liquidated damages ay ipinapalagay na valid kung hindi ito lumalampas sa 3% ng presyo ng pagbili, at ang mga refund ng labis ay dapat sumunod sa mahigpit na timeline.

- ✓ Ang mga halaga na napanatili na hindi lumalampas sa 3% ng presyo ng pagbili ay valid maliban kung ang bumili ay napatunayan na ang halaga ay hindi makatotohanan
- ✓ Ang mga refund ay dapat ipadala sa huli kilalang address ng bumili sa loob ng 90 araw pagkatapos ng final close of escrow
- ✓ Kung ang isang bagong qualified na bumili ay nakontrata upang bumili, ang accounting ay dapat isagawa sa loob ng 60 calendar na araw

14.12 Arbitration sa Kasunduan ng Ahensya

Ang mga kontrata sa pagitan ng mga principal at ahente sa mga transaksyon ng pagbebenta ng tunay na ari-arian—kabilang ang mga kasunduan sa paglilista at mga kasunduan sa representasyon ng mamimili-broker—na naglalaman ng mga obligatoryong probisyon sa arbitrasyon ay napapailalim sa parehong pamagat at kinakailangan sa format tulad ng mga kontrata sa pagpapalit.

- ✓ Ang mga probisyon sa arbitrasyon sa mga kasunduan sa paglilista at mga kasunduan sa representasyon ng mamimili-broker ay dapat na may pamagat na 'ARBITRATION OF DISPUTES'
- ✓ Ang pagsang-ayon sa probisyon sa arbitrasyon ay kusang-loob at nangangailangan ng hiwalay na pagpipirmahan
- ✓ Ang mga probisyon sa arbitrasyon ay hindi pumipigil sa mga claim para sa pisikal na kasakitan o kamatayan dahil sa kawalanghiyaan, at ang pamagat na ito ay nalalapat lamang sa mga kontrata na pumasok sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 1989

14.13 Uniform Vendor and Purchaser Risk Act

Sa ilalim ng Civil Code Section 1662, kung hindi pa naglipat ang titulo o posesyon at ang ari-arian ay lubhang nasira o kinuha ng eminent domain nang walang pagkakamali ng bumili, ang nagbebenta ay hindi maaaring ipatupad ang kontrata at ang bumili ay makakakuha ng mga halaga na binayaran. Kung naglipat na ang titulo o posesyon, ang bumili ay sumusuporta sa pagkawala at dapat pa ring magbayad. Ang mga partido ay maaaring sumang-ayon nang iba.

- ✓ Bago maglipat ang titulo o posesyon, ang panganib ng pagkawala ay sa nagbebenta (ang bumili ay nakakakuha ng presyong binayaran)
- ✓ Pagkatapos maglipat ang titulo o posesyon, ang panganib ng pagkawala ay sa bumili (dapat pa ring magbayad)
- ✓ Ang mga partido ay maaaring malinaw na mag-alokasyon ng panganib nang iba sa kontrata

14.14 Mga Kinakailangan ng Option Contract

Ang option ay isang kontrata kung saan, para sa consideration, ang may-ari ay nagbibigay sa prospective buyer ng irrevocable na karapatan na bumili sa fixed price sa loob ng certain time. Ang actual consideration ay dapat dumaan (ang mere recital ay insufficient), bagaman ang lease provisions ay maaaring magsilbi bilang consideration. Ang optionee ay hindi bound na magsagawa ngunit maaaring mag-demand ng performance. Ang time ay of the essence at strictly construed; kung walang specified, ang reasonable time ay implied. Ang option ay nagbibigay ng no interest sa land at hindi maaaring i-mortgage.

- ✓ Ang option ay nangangailangan ng actual consideration na dumaan mula sa optionee sa optionor; ang mere recital ay insufficient
- ✓ Ang option ay ginagawang irrevocable ang underlying offer para sa specified period
- ✓ Ang optionee ay hindi bound na magsagawa ngunit maaaring mag-demand ng performance
- ✓ Ang time ay of the essence sa option at strictly construed
- ✓ Ang unexercised option ay nagbibigay ng no interest sa land at hindi maaaring i-mortgage

14.15 Paghawak ng Earnest Money Deposits

Ang earnest money deposit ay trust funds. Sa ilalim ng Real Estate Law Section 10145, ang broker na tumatanggap ng trust funds ay dapat ilagay ang mga ito sa trust fund account, neutral escrow, o sa mga kamay ng principal. Kapag may mga pagkalahisang nagmula sa deposit, ang broker ay aad na magsumite ng interpleader action at magdeposito ng mga pondo sa korte.

- ✓ Ang earnest money deposit ay trust funds na pinahahalagahan sa ilalim ng Real Estate Law Section 10145
- ✓ Ang broker ay dapat maglagay ng trust funds sa trust account, neutral escrow, o sa mga kamay ng principal
- ✓ Sa isang deposit dispute, ang broker ay dapat magsumite ng interpleader action at magdeposito ng mga pondo sa korte

14.16 Sampung Dolyar na Limitasyon sa Bayad para sa Pagpirma ng Dokumento

Walang vendor o lessor ng single family residential property na maaaring makipagsali sa kontrata o kumuha ng bayad na higit sa sampung dolyar ($10) para sa pagpirma at paghahatid ng dokumento na konektado sa paglilipat, pagsasaad, o reconveyance ng anumang titulo o instrumentong kung kailan ang buyer/lessee ay gumagamit ng opsyon na bumili o nagtatapos ng pagganap ng kontrata sa benta. Nalalapat lamang nang prospective.

- ✓ Pinakamalaking $10 na bayad para sa pagpirma at paghahatid ng mga dokumentong paglilipat, pagkansela, o reconveyance sa single family residential property
- ✓ Nalalapat kapag ang isang buyer o lessee ay gumagamit ng opsyon na bumili o nagtatapos ng kontrata sa benta

14.17 Mga Limitasyon sa Arbitration at Escrow

Ang mga probisyon sa arbitration ay hindi binabawasan ang awtoridad ng hukuman sa probate, dissolution ng kasal, foreclosure ng lien, unlawful detainer, o eminent domain. Kung ang isang probisyon sa arbitration ay nasa escrow instruction, hindi ito pumipigil sa karapatan ng escrowholder na magsampa ng interpleader action.

- ✓ Ang mga probisyon sa arbitration ay hindi naglilimita sa jurisdiction ng hukuman sa probate, foreclosure, unlawful detainer, o eminent domain
- ✓ Ang isang probisyon sa arbitration sa escrow instructions ay hindi pumipigil sa karapatan ng escrowholder sa isang interpleader action

14.18 Epekto ng Kamatayan ng Nagbebenta sa Kontrata

Ang isang maayos na isinulat na kontrata sa real estate ay nakabinat sa mga pamana, tagapangasiwala, administrator, at mga assayin ng mga partido. Kung ang nagbebenta ay mamatay bago ihatid ang titulo, ang mamimili ay maaaring magpagamit ng specific performance laban sa mga pamana, administrator, tagapangasiwala, o mga assayin ng nagbebenta.

- ✓ Ang isang mahusay na isinulat na kontrata ay nakabinat sa mga pamana, tagapangasiwala, administrator, at mga assayin
- ✓ Ang mamimili ay maaaring magpagamit ng specific performance laban sa mga tagapagtaguyod ng bawang nagbebenta

14.19 Broker Commission sa Options

Karaniwang hindi kumikita ng komisyon ang isang broker para sa pag-secure ng kliyente na kumuha ng option; ang karapatan sa komisyon ay hindi umaari maliban kung ang option ay isinasagawa.

- ✓ Ang komisyon ng broker sa isang option ay lumilitaw lamang kung ang option ay isinasagawa
- ✓ Ang simpleng pag-secure lamang ng isang optionee na kliyente ay hindi nagbibigay sa broker ng karapatan sa komisyon

14.20 Tender sa Real Estate Transactions

Ang tender ay isang alok ng isang partido upang isagsagawa ang bahagi ng kontrata ng partido na iyon, karaniwang sa pagkakamit. Ang partido na gumagawa ng tamang tender ay maaaring ipakita ang pagiging handa at ilagay ang iba sa default. Ang mga obeksyon ay dapat tukuyin sa oras ng tender o sila ay nawala. Kung ang parehong partido ay nasa default, wala ang maaaring makuha ng damages.

- ✓ Ang tender ay isang alok upang tuparin ang isa's kontraktwal na obligasyon, karaniwang ginawa sa pagkakamit
- ✓ Ang tamang tender ay naglalagay sa tumanggaping partido sa default, na nagbibigay-daan sa rescission o demanda
- ✓ Ang mga obeksyon ay dapat sabihin sa oras ng tender o sila ay nawala
- ✓ Kung ang parehong partido ay nasa default, wala ang maaaring makuha ng damages

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 Mga Esensyal ng Isang Wastong Deed

Ang isang deed ay naglilipat ng titulo sa tunay na ari-arian mula sa grantor sa grantee kapag wastong nilikha, ipinahatid, at tinatanggap. Ang batas ng California ay nangangailangan ng mga partikular na mahalagang elemento upang ang isang deed ay maging wasto. Ang paglipat ay maaaring maging kusang-loob o hindi kusang-loob (tulad ng isang foreclosure sale).

- ✓ Ang isang wastong deed ay dapat na nasa pagsusulat
- ✓ Ang mga partido (grantor at grantee) ay dapat na wastong inilalarawan
- ✓ Ang mga partido ay dapat na may kakayahang maghatid at may kakayahang makatanggap ng grant
- ✓ Ang ari-arian ay dapat na inilalarawan upang makilala ito mula sa ibang mga lote
- ✓ Dapat mayroong isang granting clause na may mga operative words ng conveyance (tulad ng 'Ako ay nagbibigay dito')
- ✓ Ang deed ay dapat na pormado ng partido na gumagawa ng conveyance
- ✓ Ang deed ay dapat na ipinahatid at tinatanggap

15.2 Mga Elemento na Hindi Kinakailangan para sa Isang Wastong Deed

Kaiba sa batas sa ilan pang mga estado, ang California ay hindi nangangailangan ng ilang tradisyonal na pagsasaayos para ang deed ay maging wasto. Ang pag-unawa kung ano ang HINDI kinakailangan ay madalas na sinusubok.

- ✓ Ang isang habendum clause (‹to have and to hold›) ay HINDI kinakailangan
- ✓ Ang mga saksi at selyo ay HINDI kinakailangan
- ✓ Ang isang petsa ay inirerekomenda ngunit HINDI kinakailangan para sa pagiging wasto
- ✓ Ang pagkilala ay HINDI kinakailangan para sa pagiging wasto
- ✓ Ang pagtatala ay HINDI kinakailangan para sa pagiging wasto

15.3 Layunin at Kalikasan ng Acknowledgment

Ang acknowledgment ay isang pormal na pahayag sa harap ng isang duly authorized officer (tulad ng notary public) ng isang taong nag-execute ng isang instrument na ang ganitong execution ay kanyang sariling aksyon at gawain. Ang officer ay gumagawa ng Certificate of Acknowledgment. Ang acknowledgment ay nagpoprotekta laban sa forgery at false impersonation at nagpapahintulot sa sulat na maipasok sa ebidensya nang walang karagdagang patunay ng execution.

- ✓ Ang acknowledgment ay isang pormal na pahayag sa harap ng isang authorized officer na ang execution ay sariling aksyon ng tagasatsa
- ✓ Ito ay nagsisilbing proteksyon laban sa forgery at false impersonation
- ✓ Ang duly acknowledged na mga sulat ay maaaring ipakilala sa ebidensya nang walang karagdagang patunay ng execution
- ✓ Maraming instrument ay hindi maaaring ma-record maliban kung ito ay may acknowledgment

15.4 Kahalagahan ng Pagpaparehistro ng Deed

Ang pagpaparehistro ay hindi nakakaapekto sa valididad ng isang deed ngunit napakahalagang dahil ito ay nagpoprotekta sa grantee sa pamamagitan ng pagtatayo ng pagkakasunod-sunod ng mga transfer. Ang isang grantee na nabigong magparehistro ay nasa pangangalaga kung ang iba pang dokumentong nakakaapekto sa title ay nakaladang maparehistro muna. Ang pagmamay-ari rin ay nagbibigay ng notice ng mga karapatan ng mga taong nagmamay-ari.

- ✓ Ang pagpaparehistro ay HINDI kailangan para sa valididad ng deed ngunit nagpoprotekta sa grantee
- ✓ Ang recording system ay nagtatatag ng pagkakasunod-sunod ng mga transfer na nakakaapekto sa property
- ✓ Ang unang grantee na nabigong magparehistro ay nasa pangangalaga kung ang isang mas bagong deed ay naka-record na
- ✓ Ang pagmamay-ari ng property ay nagbibigay ng constructive notice ng mga karapatan ng nagmamay-ari — ang mga bumili ay dapat siyasatin kung sino ang nagmamay-ari

15.5 Ang Paghahatid ay Nangangailangan ng Intensyon na Ilipat ang Pamagat

Walang epekto ang isang deed maliban kung ito ay nahatid, at ang paghahatid ay nangangailangan ng intensyon ng grantor na ilipat ang pamagat kaagad — hindi lamang pisikal na paglipat ng dokumento. Ang legal na paghahatid ay maaaring mangyari nang hindi pisikal na isinasagawa ang deed kung ang kinakailangang intensyon ay umiiral.

- ✓ Walang epekto ang isang deed maliban kung ito ay nahatid
- ✓ Ang paghahatid ay nangangailangan ng intensyon ng grantor na ilipat ang pamagat kaagad
- ✓ Walang valid na paghahatid kung sinabi ng grantor sa grantee na huwag itala hanggang sa kamatayan ng grantor (pareho ay naniniwala na ang deed ay walang epekto hanggang sa itala)
- ✓ Ang mga cross-deed sa pagitan ng mga asawa na nakalagay sa isang safe-deposit box para sa tagapaglingkod na itala ay nagpapakita ng walang kasalukuyang intensyon na maghatid

15.6 Ang Consideration ay Hindi Mahalaga para sa Wastong Deed

Ang isang deed ay karaniwang ginagawa para sa consideration, ngunit ang consideration ay hindi kailangan para sa isang wastong paglipat, at hindi na kailangang banggitin sa deed. Gayunpaman, ang kakulangan ng consideration ay maaaring makaapekto sa mga karapatan ng grantee laban sa ilang mga third parties, dahil ang mga recording statutes ay nagpoprotekta sa bona fide purchasers.

- ✓ Ang consideration ay HINDI kailangan para sa isang wastong paglipat ng title
- ✓ Ang consideration ay hindi na kailangang banggitin sa deed kahit na ibinigay
- ✓ Ang isang paglipat na walang consideration ng isang grantor na nasa insolvent o nagiging insolvent ay fraudulent laban sa mga creditors at maaaring bawiin

15.7 Sino Ang Maaaring Magsagawa ng Acknowledgments

Ang acknowledgments ay maaaring isagawa ng iba't ibang authorized officers sa loob ng estado, pinakakaraniwang isang notary public. Mula noong Setyembre 17, 1959, ang isang notary ay maaaring kumilos kahit saan sa California (dati ay limitado lamang sa kanilang sariling county). Ang ilang military officers ay maaaring magsagawa ng acknowledgments ng mga miyembro ng armed forces.

- ✓ Ang notary public ay maaaring magsagawa ng acknowledgments kahit saan sa California (Civil Code Section 1181)
- ✓ Ang mga justices, judges, court clerks, county clerks, at court commissioners ay maaaring magsagawa ng acknowledgments
- ✓ Ang mga deputies ng authorized officers ay maaari din na magsagawa ng acknowledgments
- ✓ Ang isang acknowledgment na ginawa sa labas ng California ay dapat umangkop sa mga anyuhan, provisyon, at batas ng California

15.8 Mga Kinakailangan ng Notary Public Seal at Journal

Ang isang California notary public ay dapat mapanatili ang isang opisyal na seal na nagpapakita ng mga kinakailangang impormasyon at dapat manatili ng isang sequential journal ng lahat ng notarial acts. Ang journal ay dapat panatilihin sa isang locked, secured na lugar sa eksklusibong kontrol ng notary.

- ✓ Ang notary seal ay dapat magpakita ng pangalan ng notary, State Seal, mga salitang 'Notary Public,' county ng filing, commission expiration date, at commission number
- ✓ Ang seal ay dapat maging photographically reproducible (rubber stamp ay halos universal)
- ✓ Ang journal ay dapat mag-record ng date, time, type ng act, character ng instrument, signature, satisfactory evidence ng identity, at fee (Government Code Section 8206)
- ✓ Para sa deeds, quitclaim deeds, deeds ng trust na nakakaapekto sa real property, o powers ng attorney, ang notary ay dapat makakuha ng right thumbprint ng signer sa journal

15.9 Pagkilala ng Opisyal na May Pnansiyal na Interes

Ang isang opisyal na tumatanggap ng pagkilala ay hindi dapat magkaroon ng direktang panansiyal na interes sa transaksyon, upang maiwasan ang pangako. Ang isang notaryo na may direktang panansiyal na interes ay hindi maaaring magsagawa ng anumang notarial act sa transaksyon, at hindi maaaring magkilala sa mga instrumento na kanilang sarili ang naglunsad.

- ✓ Ang isang opisyal na may direktang panansiyal o kapakanan na interes ay hindi dapat tumanggap ng pagkilala
- ✓ Ang isang notaryo ay hindi maaaring tumanggap ng pagkilala ng mga instrumento na kanyang sarili ang naglunsad (Government Code Section 8224.1)
- ✓ Ang isang notaryo ay hindi maaaring mag-notarya ng isang transaksyon kung saan sila ay tukoy na ipinangalan bilang grantor, grantee, mortgagor, mortgagee, trustor, trustee, beneficiary, vendor, vendee, lessor, o lessee (Government Code Section 8202/8220)
- ✓ Ang isang opisyal na isa sa maraming grantors ay maaaring magkilala sa pag-sign ng ibang mga grantors, ngunit ang kanilang sariling pag-sign ay dapat ikinikilala ng ibang opisyal
- ✓ Ang isang instrumento na naglalahad ng ganitong karamdaman sa mukha nito ay hindi nagbibigay ng constructive notice

15.10 Mga Instrumentong Nangangailangan ng Acknowledgment para sa Recordation

Ang batas ng California ay nagpoprotekta sa mga may-ari ng ari-arian mula sa walang awtorisadong encumbrances sa pamamagitan ng pagsisiguro na karamihan ng mga instrumentong nakaaapekto sa real property ay kailangang acknowledgement o patunayan ng may-ari bago ang recordation. Ang mga paglipat ng community property ay nangangailangan ng dalawang spouse.

- ✓ Karamihan ng mga instrumentong nakaaapekto sa real property ay dapat na executed at acknowledged o napatunayang ng may-ari bago ang recordation
- ✓ Ang mga instrumento ay kasama ang conveyances, mortgages, trust deeds, agreements for sale, option agreements, at deposit receipts
- ✓ Anumang instrumento na naglilipat o nag-encumber ng community property ay dapat na executed ng parehong asawa at maybahay

15.11 Consistency ng Mga Pangalan sa Chain of Title

Ang kumpletong record title ay nangangailangan ng direktang koneksyon ng pangalan sa pagitan ng mga may-ari sa chain of title. Ang malaking pagbabago sa pagitan ng pangalan ng grantee sa isang instrument at ng pangalan ng grantor sa susunod ay gumagawa ng title na may kakaiba, kahit na ang pagkakakilanlan ay maaaring ipakita sa pamamagitan ng off-record evidence.

- ✓ Ang mga instruments sa chain of title ay dapat magpakita ng direktang koneksyon ng pangalan sa pagitan ng mga may-ari
- ✓ Ang malaking pagbabago sa pangalan ay gumagawa ng defective record of title at ang instrument ay nabibigong magbigay ng constructive notice
- ✓ Ang pagtanggal o pagdaragdag ng middle name o initial ay karaniwang hindi mahalaga, ngunit ang pagkakaiba sa middle names o initials ay maaaring magdulot ng defective record of title
- ✓ Ang isang tao na nagbago ang pangalan ay dapat, sa isang conveyance, ilagay ang pangalan kung saan kinuha ang title (halimbawa, 'Maria Doe Smith, dating Maria Doe')

15.12 Fictitious Names at Existence ng Grantee

Ang deed sa isang purong fictitious na tao ay void, ngunit ang deed sa isang tunay na tao sa ilalim ng fictitious na pangalan na kanilang ginagamit o inaasume ay valid. Ang grantee ay dapat na isang existing na tao (natural o artificial) na kayang tumanggap ng title.

- ✓ Ang deed sa isang purong fictitious (false o feigned) na tao ay VOID
- ✓ Ang deed sa isang tunay na tao sa ilalim ng fictitious na pangalan kung saan sila kilala ay VALID
- ✓ Ang error sa misnamed grantee ay maaaring itama ng second deed sa ilalim ng tunay na pangalan
- ✓ Ang deed sa isang deceased na tao ay void

15.13 Pagpapalagay ng Paghahatid at Kondisyonal na Paghahatid

Ang batas ay nagpapalagay ng wastong paghahatid kung ang aksyon ay nasa pag-aari ng tumanggap o na-record na, ngunit ang pagpapalagay na ito ay maaaring labanan. Ang isang grant ay hindi maaaring ihatid nang may kondisyon sa tumanggap — ang paghahatid sa tumanggap ay ganap. Ang mga kondisyon ay dapat asikasuhin sa pamamagitan ng escrow o sa pamamagitan ng pagsasama ng mga ito sa aksyon mismo.

- ✓ Ang paghahatid ay ipinapalagay (na maaaring labanan) kung ang aksyon ay nasa pag-aari ng tumanggap o na-record na
- ✓ Ang isang grant ay hindi maaaring ihatid sa tumanggap nang may kondisyon — ang paghahatid sa tumanggap ay ganap
- ✓ Upang magpataw ng mga kondisyon, ilagay ang aksyon sa escrow o isama ang mga kondisyon sa aksyon
- ✓ Ang aksyon ay ipinapalagay na inabot bilang ng petsa nito; ang petsa ay madalas na naiiba sa petsa ng pag-record

15.14 Kinakailangan ng Pagtanggap at Testamentaryong Paghahatid

Karaniwang hindi maaaring magkaroon ng epekto ang isang deed maliban kung ito ay tinatanggap ng grantee, na ipinakita sa pamamagitan ng mga aksyon, salita, o asal. Ang pagbabago ng karapatan na may kondisyon sa kamatayan ng grantor ay hindi epektibo bilang isang pagsubok na testamentaryong disposisyon. Ang isang deed sa isang entity ng pamahalaan ay nangangailangan ng sertipiko ng pagtanggap.

- ✓ Ang isang deed ay karaniwang dapat tanggapin ng grantee upang magkaroon ng epekto
- ✓ Pagbubukod: ang pagtanggap ay ipinapalagay kapag ang grantee ay isang bata o hindi may kakayahang pisikal o mental
- ✓ Ang isang deed na may kondisyon sa kamatayan ng grantor ay nabibigong isang hindi wastong testamentaryong disposisyon (dapat matugunan ang mga kinakailangan ng testamento)
- ✓ Ang isang deed sa isang entity ng pamahalaan ay dapat maglaman ng sertipiko ng pagtanggap

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 Quitclaim Deed

Ang quitclaim deed ay naglilipat lamang ng interes na mayroon ang grantor sa oras ng pagpapatupad, nang walang garantiya. Ito ay karaniwang ginagamit upang alisin ang 'cloud on the title.' Ito ay katulad ng common law 'conveyance by a release.'

- ✓ Ang quitclaim deed ay naglilipat lamang ng anumang interes na mayroon ang grantor sa oras ng pagpapatupad
- ✓ Walang implied o express warranties sa quitclaim deed
- ✓ Ang quitclaim deed ay hindi naglilipat ng after-acquired title
- ✓ Ito ay karaniwang ginagamit upang alisin ang cloud on the title (isang menor na depekto)
- ✓ Ang mga deed ng mga guardians, administrators, at sheriffs ay karaniwang may quitclaim effect ayon sa court order

16.2 Trust Deed (Deed of Trust)

Ang trust deed ay isang tatlong-partido na security instrument na naghahatid ng titulo sa lupa bilang seguridad para sa isang obligasyon. Ang trustor ay naghahatid ng legal title sa trustee na naghahawak nito sa tiwala para sa beneficiary (lender), na may kapangyarihan na magbenta sa panahon ng default. Ang trustor ay nananatiling may equitable title at possession.

- ✓ Tatlong partido: trustor (borrower), beneficiary (lender), at trustee (naghahawak ng legal title)
- ✓ Ang trustee ay naghahawak ng legal title at may kapangyarihan na magbenta ng property sa panahon ng default
- ✓ Ang trustor ay nananatiling may equitable title at karapatan ng possession
- ✓ Ang trustee ay nagre-reconvey ng legal title kapag ang note ay ganap na binayaran at humiling ng reconveyance ang beneficiary
- ✓ Ang isang licensee ay dapat mag-record ng deed of trust sa loob ng isang linggo pagkatapos ng closing o ihatid ito nang angkop (B&P Code Section 10141.5)

16.3 Mga Void Deed

Ang mga void deed ay hindi nagpapasa ng title, kahit sa isang bona fide purchaser for value. Dapat makilala ng mga kandidato ang pagkakaiba ng void deeds (walang title na nagpapasa) mula sa voidable deeds (title ay nagpapasa ngunit maaaring bawiin).

- ✓ Ang isang deed mula sa isang taong ang incapacity ay judicially determined (halimbawa, conservatee) ay void
- ✓ Ang mga forged deeds ay void
- ✓ Ang isang deed mula sa isang unemancipated person na wala pang 18 taong gulang ay void
- ✓ Ang isang deed na executed in blank kung saan ang pangalan ng grantee ay inilagay nang walang pahintulot ay void
- ✓ Ang isang deed na purely testamentary in character (inilaan na gumana lamang sa oras ng kamatayan) ay void

16.4 Reconveyance Deed

Ang reconveyance deed ay naglilipat ng titulo mula sa trustee pabalik sa trustor kapag nagtatapos ang trust, karaniwan kapag ang promissory note ay buo nang binayaran at ang beneficiary ay naglabas ng Request for Full Reconveyance.

- ✓ Ang reconveyance deed ay naglilipat ng titulo mula sa trustee pabalik sa trustor sa pagtatapos ng trust
- ✓ Ang beneficiary ay dapat magisyu ng 'Request for Full Reconveyance' para sa trustee na mag-reconvey
- ✓ Ang pagtatapos ay karaniwang nangyayari kapag ang promissory note ay buo nang binayaran

16.5 Sheriff's Deed

Ang sheriff's deed ay ibinibigay kapag may foreclosure ng property sa ilalim ng isang judgment para sa foreclosure sa mortgage o isang money judgment laban sa may-ari. Ito ay naghahatid lamang ng titulo na nakuha sa ilalim ng foreclosure at walang kasamang garantiya.

- ✓ Ang sheriff's deed ay ibinibigay sa foreclosure sa ilalim ng isang judgment para sa foreclosure o money judgment
- ✓ Ito ay naghahatid lamang ng titulo na nakuha ng estado o sheriff sa ilalim ng foreclosure
- ✓ Ito ay walang garantiya o representasyon ng anumang uri

16.6 Gift Deed

Ang gift deed ay nagbibigay ng ari-arian nang walang bayad, gamit ang grant deed o quitclaim form. Ang grantor ay maaaring (ngunit hindi kinakailangan) na ipahayag ang pagmamahal at pagpapahalaga. Ang gift deed na ginawa upang mandaya sa mga kreditor ay maaaring bawiin.

- ✓ Ang gift deed ay maaaring gumamit ng grant deed o quitclaim deed form
- ✓ Ang grantor ay maaaring, ngunit hindi kinakailangan, na sabihin na ang paglipat ay para sa pagmamahal at pagpapahalaga
- ✓ Ang gift deed na ginawa upang mandaya sa mga kreditor ay maaaring bawiin kung ito ay nag-iiwan sa grantor na walang kakayahan magbayad (Uniform Fraudulent Transfer Act, Civil Code Sections 3439–3439.12)

16.7 Mga Deed na Maaaring Bawiin

Ang mga deed na maaaring bawiin ay hindi boid ngunit nagpapadala ng pamagat na napapailalim sa pagkansela sa pamamagitan ng angkop na proseso ng hukuman. Sila ay nakikita ang kaibahan sa mga boid deed na hindi nagpapadala ng anumang pamagat.

- ✓ Ang isang deed mula sa isang taong may hindi malinaw na isip na ang kakulangan ay HINDI na natignan ng hukuman ay maaaring bawiin
- ✓ Ang isang deed ay nagpapadala ng pamagat ngunit maaaring bawiin sa pamamagitan ng proseso ng hukuman
- ✓ Bago ang Marso 4, 1972, ang isang deed mula sa isang taong 18-21 taong gulang (maliban sa isang taong lehitimong kasal na 18 taong gulang pataas) ay maaaring bawiin

16.8 Warranty Deed

Ang warranty deed ay naglalaman ng express covenants ng title ngunit hindi pangkaraniwan sa California dahil sa halos-pandaigdigang pagtitiwala sa title insurance upang patunayan ang marketable title.

- ✓ Ang warranty deed ay naglalaman ng express covenants ng title
- ✓ Ang warranty deeds ay hindi pangkaraniwan sa California dahil sa pagtitiwala sa title insurance

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 Dalawang Mahalagang Elemento ng isang Bisa Escrow

Ang isang bisa na sale escrow ay nangangailangan ng dalawang mahalagang elemento: (1) isang nagkakasunod na kontrata/kasunduan sa pagitan ng bumibili at nagbebenta, at (2) ang kondisyonal na paghahatid sa isang neutral na third party ng isang bagay na may halaga (tulad ng grant deed, deed of trust, o pondo). Ang nagkakasunod na kasunduan ay maaaring magkaroon ng anumang legal na anyo, kabilang ang deposit receipt (residential purchase agreement), agreement of sale, exchange agreement, option agreement, o executed escrow instructions.

- ✓ Ang isang bisa escrow ay nangangailangan ng isang nagkakasunod na kontrata/kasunduan sa pagitan ng bumibili at nagbebenta
- ✓ Ang isang bisa escrow ay nangangailangan ng kondisyonal na paghahatid ng isang bagay na may halaga sa isang neutral na third party
- ✓ Ang nagkakasunod na kasunduan ay maaaring lumabas sa anumang legal na anyo (deposit receipt, agreement of sale, atd.)

17.2 Escrow Holder bilang Agent at Fiduciary

Ang escrow holder ay ang walang kinikilingan/neutral na ikatlong partido na nagtataguyod ng pera, instrumento, dokumento, o iba pang mga bagay na may halaga hanggang sa maganap ang mga tinukoy na kaganapan o natutugunan ang mga kondisyon. Ang escrow holder ay ang agent at fiduciary ng mga principals at dapat magsagawa ng maingat na pag-aalaga, katapatan, at mabuting pananampalataya. Ang kanyang fiduciary duty ay karaniwang limitado sa tapat na pagtupad ng mga escrow instructions. Ang escrow holder ay gumagana bilang dual agent para sa bumili at nagbebenta (at lender, kung naaangkop).

- ✓ Ang escrow holder ay isang walang kinikilingan/neutral na ikatlong partido at depositary
- ✓ Ang escrow holder ay ang agent at fiduciary ng mga principals sa escrow
- ✓ Ang escrow holder ay dual agent ng bumili at nagbebenta (at lender kung naaangkop)
- ✓ Ang fiduciary duty ay karaniwang limitado sa tapat na pagtupad ng escrow instructions (Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.)

17.3 Bilateral vs. Unilateral Escrow Instructions

Gumagamit ang California ng dalawang uri ng escrow instructions: bilateral (joint — pinagkakasunduan at naaakit ang parehong bumibili at nagbebenta) at unilateral (hiwalay na mga instruction na ginawa ng bumibili at nagbebenta). Ang escrow instructions ay nagdadagdag sa orihinal na kontrata at binibigyang-kahulugan nang magkasama nito. Kung ang mga instruction ay nakikipag-tunggali sa orihinal na kontrata, ang mas bagong instruction ay karaniwang nangingibabaw. Kapag nilagdaan na ang joint/bilateral instructions, hindi maaaring baguhin ng alinman sa mga pangunahing partido ang mga ito nang mag-isa; ang mga pagbabago ay nangangailangan ng magkapagsunod-sunod na pagsang-ayon.

- ✓ Ang bilateral instructions ay pinagkakasunduan at naaakit ang parehong bumibili at nagbebenta
- ✓ Ang unilateral instructions ay hiwalay na mga instruction na ginawa ng bawat partido
- ✓ Kung ang escrow instructions ay nakikipag-tunggali sa orihinal na kontrata, ang mas bagong instruction ay karaniwang nangingibabaw
- ✓ Hindi maaaring baguhin ng alinman sa mga pangunahing partido ang nilagdaang joint/bilateral instructions nang mag-isa; kinakailangan ang magkapagsunod-sunod na pagsang-ayon

17.4 Ang Escrow Holder ay Walang Discretionary Authority

Ang mga escrow instructions ay dapat maglaman ng mutuality na sumasalamin sa pag-unawa at intensyon ng mga principals. Ang escrow holder ay walang at hindi dapat magsagawa ng discretionary authority — ito ay kumilos sa halip sa, hindi sa lugar ng, ang mga principals. Ang escrow holder ay kumikilos lamang batay sa mga specific na written instructions.

- ✓ Ang escrow instructions ay dapat maglaman ng mutuality ng pag-unawa at intensyon
- ✓ Ang escrow holder ay hindi dapat magsagawa ng discretionary authority
- ✓ Ang escrow holder ay kumikilos lamang batay sa mga specific na written instructions

17.5 Ang Escrow Holder ay Hindi Maaaring Magbigay ng Legal na Payo

Ang escrow holder ay hindi kumilos bilang mediator o arbitrate ng mga pagkakaiba-iba at ipinagkakalu ang pagbibigay ng legal na payo. Kapag may hindi pagkakasundo ang mga partido, ang escrow holder ay dapat mag-alok na kumunsulta sa isang abogado (o sa isang real estate broker para sa mga bagay na nasa loob ng saklaw ng real estate license).

- ✓ Ang escrow holder ay ipinagkakalu ang pagbibigay ng legal na payo
- ✓ Ang escrow holder ay hindi kumilos bilang mediator o arbitrate ng mga pagkakaiba-iba
- ✓ Ang mga partido na may hindi pagkakasundo ay dapat iturong sa isang abogado o, kung saan angkop, sa isang real estate broker

17.6 Escrow Trust Account at Confidentiality

Ang escrow trust account ay dapat panatilihin nang napakagingpit at ang mga overdrawn accounts (debit balances) ay mahigpit na ipinagbabawal. Ang mga escrow ay may pribilehiyo at kumpidensyal — ang escrow holder ay hindi dapat magbigay ng impormasyon sa mga hindi punong-puno nang walang pagpapahintulot ng mga principals.

- ✓ Ang mga overdrawn escrow trust accounts (debit balances) ay mahigpit na ipinagbabawal
- ✓ Ang mga escrow ay may kalikasan ng pribilehiyo at kumpidensyal
- ✓ Ang impormasyon ay hindi maaaring ibigay sa mga hindi principals nang walang pagpapahintulot ng mga principals

17.7 Ang Pondo ay dapat Malinaw Bago ang Paglalabas

Ang escrow holder ay hindi dapat magpalabas ng pondo hanggang sa lahat ng tseke, draft, at iba pa ay malinaw na at available para sa withdrawal bilang automatic na karapatan. Ang panahon ng pagsasabing ito ay maaaring umabot mula 1 hanggang 10 araw depende sa uri at lokasyon ng financial institution. Bago ang pagkukumpletuhan, ang escrow holder ay dapat suriin ang file at isaalang-alang lahat ng mga item, kabilang ang mga linaw na pondo.

- ✓ Ang pondo ay hindi maaaring i-disburse hanggang sa lumabas ang mga tseke/draft at available bilang automatic na karapatan
- ✓ Ang panahon ng pagsasabing ito ay maaaring umabot mula 1 hanggang 10 araw
- ✓ Ang escrow holder ay dapat suriin ang file bago ang pagkukumpletuhan, na isinasaalang-alang lahat ng mga linaw na pundo

17.8 Sino ang mga Principal sa Escrow

Sa isang real estate sale escrow, ang mga principal ay kinabibilangan ng bumili, nagbebenta, at (kung applicable) ang mga lender na gumagawa ng purchase money loan. Ang mga principal ay ang mga nagpapatupad at nagsasagawa ng escrow instructions at gumagawa ng conditional deliveries. Hindi lahat ng partido ay principal — ang mga non-principal (tulad ng chain-of-title claimants, mga naglalagay ng demands for payment, o mga nagpapadala ng reports) ay hindi iniingatan ng fiduciary duty; ang escrow holder ay kumilos sa kanila bilang custodian sa good faith.

- ✓ Ang mga principal ay kinabibilangan ng buyer, seller, at lender(s) na gumagawa ng purchase money loan
- ✓ Hindi lahat ng partido sa escrow ay principal
- ✓ Ang fiduciary duties ay hindi iniingatan sa mga non-principal; ang escrow holder ay kumilos bilang custodian sa kanila

17.9 Neutralidad ng Escrow Holder at Interpleader

Ang escrow holder ay isang neutral stakeholder na hindi nakikipag-ugnayan sa mga kontrobersya sa pagitan ng mga principals, kahit na maaaring sisirain ang pananagutan nito para sa paglabag sa mga nakasulat na instruksyon. Kapag lumitaw ang mga pagkakaiba-iba, ang escrow holder ay maaaring mag-file ng aksyon ng interpleader at para sa declaratory relief, na hinihiling sa isang hukuman na malutas ang kontrobersya at mag-utos sa escrow holder kung paano magpatuloy.

- ✓ Ang escrow holder ay isang neutral stakeholder na hindi nakikipag-ugnayan sa mga kontrobersya sa pagitan ng mga principals
- ✓ Ang escrow holder ay maaaring sisirain ang pananagutan para sa paglabag sa mga nakasulat na instruksyon
- ✓ Ang escrow holder ay maaaring mag-file ng aksyon ng interpleader at maghabol ng declaratory relief upang malutas ang mga pagkakaiba-iba

17.10 Kapag Nakumpleto o Perpekto ang isang Escrow

Ang tamang na isinulat at isinagawa na mga instruksyon sa escrow ay nagiging isang pangmatagalang kontrata. Ang isang escrow ay tinawag na „nakumpleto☒ o „perpekto☒ kapag bawat isa sa mga tuntunin ng mga instruksyon ay natugunan o isinasagawa (natugunan o nabiguan).

- ✓ Ang mga instruksyon sa escrow na isinagawa ay nagiging isang pangmatagalang kontrata
- ✓ Ang isang escrow ay „nakumpleto☒ o „perpekto☒ kapag lahat ng mga tuntunin ay natugunan, natugunan, o nabiguan

17.11 Escrow bilang Limited/Special Agency

Ang escrow ay isang limited/special agency relationship na ganap na pinamamahalaan ng nilalaman ng escrow instructions. Kapag kumpleto/perpekto na ang escrow at sarado na, ang escrow holder ay nagiging agent para sa bawat principal tungkol sa mga bagay sa escrow kung saan ang bawat isa ay naging entitled.

- ✓ Ang escrow ay isang limited/special agency relationship na pinamamahalaan ng escrow instructions
- ✓ Sa pagsara, ang escrow holder ay nagiging agent para sa bawat principal tungkol sa kung ano ang bawat isa ay entitled

17.12 Pagiging Perpekto at Pagtatapos Bago ang Pagpirma

Kapag lahat ng mga pangunahing partido ay pumirma ng mutual (conforming) na mga instruksyon, ang escrow ay nagiging perpekto. Kung isang pangunahing partido lamang ang pumirma, maaaring iyon na partido na magbigay-daan sa isinasaad na escrow anumang oras bago ang iba ay pumirma ng conforming na mga instruksyon. Ang mga nagpapahiram ay karaniwang nagreserba ng karapatan na bawiin ang kanilang mga instruksyon at pondo kung ang mga instruksyon ng bumili/nagbebenta ay hindi sumusunod.

- ✓ Ang escrow ay nagiging perpekto kapag lahat ng mga pangunahing partido ay pumirma ng mutual (conforming) na mga instruksyon
- ✓ Kung isang pangunahing partido lamang ang pumirma, maaaring iyon na partido na magbigay-daan bago ang iba ay pumirma
- ✓ Ang mga nagpapahiram ay maaaring bawiin ang mga instruksyon at pondo kung ang mga instruksyon ng bumili/nagbebenta ay hindi sumusunod

17.13 Tungkulin na Magbigay ng Impormasyon sa Mga Materyalning Katotohanan

Ang escrow holder ay kumakatawan sa mga principals, at anumang mga katotohanan na alam ng escrow agent ay inilalaan sa mga principals. Ang escrow holder ay may tungkulin na ipaalam sa mga principals nito ang kaalaman na natutunan sa loob ng saklaw ng agency tungkol sa mga materyalning katotohanan na maaaring makaapekto sa desisyon ng isang principal, kabilang ang mga bagong o makasasama na hindi isinasahad na impormasyon.

- ✓ Ang mga katotohanan na alam ng escrow agent ay inilalaan sa mga principals
- ✓ Ang escrow holder ay dapat magbigay ng kaalauan ng mga materyalning katotohanan na nakakaapekto sa desisyon ng isang principal
- ✓ Mga bagong o makasasama na hindi isinasahad na impormasyon ay dapat ibigay sa mga principals

17.14 Mahigpit na Pangangailangan ng Neutralidad

Ang tagapangalaga ng escrow ay dapat manatiling mahigpit na neutral, hindi pinipili ang kahit alin sa mga pangunahing partido (kasama ang nagpapahiram), at dapat iwasan ang pagpapatuloy sa paraang nagreresulta sa pakinabang sa isang pangunahing partido sa kapakanan ng iba. Sa kabila ng neutralidad, ang tagapangalaga ng escrow ay dapat pa rin magbigay ng payo sa mga pangunahing partido tungkol sa mga katotohang may kahulugan tulad ng kinakailangan.

- ✓ Ang tagapangalaga ng escrow ay dapat manatiling mahigpit na neutral, hindi pinipili ang kahit alin sa mga pangunahing partido
- ✓ Ang tagapangalaga ng escrow ay dapat iwasan ang pagdudulot ng pakinabang sa isang pangunahing partido sa kapakanan ng iba

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 Responsibilidad ng Bumili/Nagbebenta sa Pagpalabas ng Escrow Funds

Kapag ang pagbili ng real property ay hindi nagsara sa petsa ng kontrata o sa duly executed extension, ang mga bumili at nagbebenta ay obligado na siguraduhin na ang mga pondo na idineposito sa escrow ay ibabalik sa depositor o sa partido na may karapatan dito ayon sa kontrata. Ang partido na hindi pumirma ng release documents sa loob ng 30 araw pagkatapos ng written demand ay nagiging liable sa depositor.

- ✓ Ang mga pondo ay dapat ibalik sa depositor o sa may karapatang partido kung ang escrow ay hindi nagsara sa petsa ng kontrata o extension
- ✓ Ang pagkabigo na mag-execute ng release documents sa loob ng 30 araw mula sa written demand ay lumilikha ng liability
- ✓ Ang liability ay kinabibilangan ng deposited amount, treble damages (minimum $100 hanggang maximum $1,000), at reasonable attorney's fees

18.2 Legal Definition ng Escrow

Ang escrow ay isang transaksyon kung saan ang isang tao, para sa layunin ng pagbebenta, paglilipat, pag-encumber, o pag-lease ng real o personal property, ay naghahatid ng written instrument, pera, evidence of title, o iba pang bagay na may halaga sa isang neutral na third person upang panatilihin hanggang sa may nangyaring specified event o natupad ang prescribed condition, at sa puntong iyon ay ito ay ihahatid sa angkop na partido. Ang neutral na third party arrangement na ito ay fundamental sa California real estate closings.

- ✓ Ang escrow ay nangangailangan ng neutral na third person upang panatilihin ang instruments, pera, o title hanggang sa may nangyaring specified event o natupad ang condition
- ✓ Maaaring gamitin ang escrow upang maisagawa ang sale, transfer, encumbering, o leasing ng real o personal property
- ✓ Ang internet escrow companies ay maaaring din maghold ng pera para sa sale/transfer ng personal property o services

18.3 Broker at Abogado Escrow Exemptions

Ang Escrow Law ay hindi nalalapat sa ilang mga tao, kasama ang mga bangko, trust company, savings associations, credit unions at insurers; mga abogado na may bona fide na relasyon sa kliyente at hindi aktibong nasa escrow business; title/abstract companies; at mga real estate broker na gumagawa ng mga aksyon na incidental sa isang transaksyon kung saan ang broker ay isang agent o partido at gumagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng real estate license. Ang mga exemption na ito ay personal at limitado.

- ✓ Isang licensed real estate broker ay exempt kapag nagsasagawa ng escrow acts na incidental sa isang transaksyon kung saan ang broker ay isang agent o partido na nangangailangan ng license
- ✓ Ang abogado at broker exemptions ay personal at hindi maaaring i-delegate maliban sa ilalim ng direktang supervision
- ✓ Ang broker/attorney exemption ay hindi available para sa mga arrangement na itinakda upang magsagawa ng escrows para sa higit sa isang business

18.4 Escrow Licensing at Exemptions

Ang Escrow Law (Division 6 ng Financial Code) ay nangangailangan na ang mga escrow agents na nagsasagawa ng public escrows ay mayroon lisensya mula sa Department of Financial Protection and Innovation (DFPI, successor sa Department of Corporations at Department of Business Oversight). Ang mga banks, savings associations, title insurance companies, underwritten title companies, trust companies, attorneys at real estate brokers ay may limitadong exemptions. Sa ilalim ng Financial Code Section 17006(a)(4), ang isang real estate broker ay exempt kapag nagsasagawa ng escrow acts sa loob ng, o direktang kaugnay sa, isang real estate transaction kung saan ang broker ay isang agent o isang party.

- ✓ Ang Escrow Law ay Division 6 ng California Financial Code, administered ng Commissioner of Financial Protection at Innovation (DFPI)
- ✓ Ang mga banks, savings associations, title at trust companies, attorneys at real estate brokers ay exempt mula sa escrow licensing sa loob ng mga limitasyon
- ✓ Ang isang broker ay exempt sa ilalim ng Financial Code § 17006(a)(4) lamang para sa escrows na kaugnay sa isang transaction kung saan ang broker ay isang agent o isang party

18.5 Mga Limitasyon sa Broker Escrow Exemption

Ang broker exemption ay personal sa broker — tanging mga ministerial duties lamang ang maaaring idelegahan. Ang exemption ay hindi available para sa mga arrangement sa iba pang brokers upang magsagawa ng escrows, at hindi ito naaangkop kapag ang escrow business ay isang substantial factor sa mga serbisyo ng broker (kung gayon ito ay hindi 'incidental'). Ang broker ay hindi maaaring gumamit ng fictitious name na naglalaman ng 'escrow' maliban kung ito ay may kasamang 'a non-independent broker escrow.' Ang escrowed funds ay dapat na ipanatiling nasa trust account.

- ✓ Ang broker escrow exemption ay personal; tanging ministerial duties lamang ang maaaring idelegahan
- ✓ Ang exemption ay hindi available para sa mga arrangement sa ibang brokers upang magsagawa ng escrows
- ✓ Kung ang escrow business ay isang substantial factor sa mga serbisyo ng broker, ito ay hindi 'incidental'
- ✓ Ang broker na gumagamit ng 'escrow' sa isang fictitious name ay dapat magdagdag ng 'a non-independent broker escrow' (Regulation 2731(d))

18.6 Ang Fiduciary Duty ng Broker sa Escrow ay Hindi Limitado sa Mga Instruksyon

Kapag ang isang real estate broker ay kumilos bilang escrow holder, ang kanyang agency at fiduciary duties ay HINDI limitado sa kurso at saklaw ng mga escrow instructions (hindi tulad ng isang neutral na third-party escrow holder). Ang layunin at saklaw ng agency ng broker ay lumalaki upang isama ang escrow, at ang broker ay nagiging agent at fiduciary ng ibang principal(s). Ang mga karagdagang relasyong ito at mga conflict of interest ay dapat ibunyag at papayagan ng mga principal.

- ✓ Ang isang broker na kumilos bilang escrow holder ay may fiduciary duties na HINDI limitado sa mga escrow instructions
- ✓ Ang broker ay nagiging agent at fiduciary ng ibang mga principal kapag nagsasagawa ng escrow
- ✓ Ang mga karagdagang agency relationships at conflicts ay dapat ibunyag at papayagan ng mga principal

18.7 Mga Ipinagbabawal na Kasanayan sa Escrow

Ang mga escrow holder ay hindi maaaring magpakalat ng mga nakakamilang pahayag o tawagan ang isang hindi-escrow na transaksyon bilang 'escrow.' Hindi nila maaaring magbayad ng referral fees sa mga broker o iba (kabilang ang mga regalo ng merchandise o mga bagay na may halaga), at hindi maaaring magbigay ng komisyon ng broker bago ang pagsasara. Hindi nila maaaring tumanggap ng mga tagubilin na may mga bakanteng lugar na dapat punan pagkatapos ng pagpirma, at ang anumang pagbabago ay nangangailangan ng inisyal mula sa lahat ng mga pangunahing tao na naunang pumirma. Ang mga kopya ng mga tagubilin ay dapat ihahatid sa lahat ng mga nagpapatupad na pangunahing tao.

- ✓ Ang mga escrow holder ay hindi maaaring magbayad ng referral fees (kabilang ang mga regalo) sa mga broker o iba
- ✓ Ang komisyon ng broker ay hindi maaaring ibigay bago ang pagsasara ng escrow
- ✓ Ang mga escrow instruction ay hindi maaaring magkaroon ng mga bakanteng lugar na dapat punan pagkatapos ng pagpirma
- ✓ Ang mga pagbabago ay nangangailangan ng inisyal mula sa lahat ng mga pangunahing tao na naunang pumirma

18.8 Good Faith Dispute Exception sa Liability

Walang liability para sa kabiguan na ibalik ang escrow funds kung ang mga pondo ay hinihintay upang malutas ang good faith dispute sa pagitan ng bumili at nagbebenta. Ang 'good faith dispute' ay umiiral kapag ang partido na tumanggi na ibalik ay may reasonable na paniniwala ng legal entitlement na tiyakin ang mga pondo, tulad ng isinasaad ng trier of fact. Ang dinied party ay nakakakuha lamang ng damages sa pamamagitan ng pagpapatunay na walang good faith dispute.

- ✓ Walang liability kung ang mga pondo ay hinihintay nang bunga ng good faith upang malutas ang good faith dispute
- ✓ Ang claimant ay dapat patunayan na WALANG good faith dispute upang makakuha ng damages
- ✓ Ang 'Property' ay nangangahulugang real property na may isa hanggang apat na residential units, kahit isa ay dapat na ocupado ng bumili

18.9 Ang mga Dokumento ng Paglalabas ay Hindi Nagkansela ng Kontrata

Ang kahit anong dokumento na kinakailangan ng escrow holder upang ilabas ang mga pondo o ang pagtanggap ng mga inilabas na pondo ay hindi itinuturing na pagkansela ng pinagbatibat na kontrata sa pagbili maliban kung ang pagkansela ay partikular na nakasaad. Ang escrow holder ay maaaring magdeposito ng mga nagkakaidutang halaga sa korte (interpleader) at maging libreng sa karagdagang responsibilidad.

- ✓ Ang pagpirma sa mga dokumento ng paglalabas ay hindi nagkansela sa pinagbatibat na kontrata sa pagbili/pagbebenta maliban kung malinaw na nakasaad
- ✓ Ang escrow holder ay maaaring magsampa ng aksyon sa interpleader o magdeposito ng mga nagkakaidutang pondo sa korte upang maging libreng sa responsibilidad

18.10 Pangangailangan ng Abiso sa Title Insurance

Sa pagbili o sabay-sabay na palitan ng real property kung saan walang title insurance policy na ibibigay sa bumili o sa mga partido na gumagawa ng palitan, kailangan magbigay ng hiwalay na dokumento ng abiso, nilagdaan at kinikilala, na nagbibigay alerto na maaaring mainam ang pagkuha ng title insurance dahil sa mga posibleng nakaraang recorded na liens at encumbrances.

- ✓ Kailangan ng hiwalay na nilagdaang at kinikilalang abiso kapag walang title insurance policy na ibibigay
- ✓ Ang abiso ay dapat magbigay babala ng mga posibleng nakaraang recorded na liens at encumbrances na nakakaapekto sa interes ng bumili

18.11 Pagsasaad ng Lisensya sa Mga Instruksyon sa Escrow

Lahat ng nakasulat na mga instruksyon sa escrow na isinagawa ng isang mamimili o nagbebenta ay dapat maglaman ng isang pahayag sa hindi bababa sa 10-point na uri kasama ang pangalan ng lisensya at ang pangalan ng departamento na naglalabas ng lisensya o awtoridad kung saan gumagana ang taong escrow. Hindi ito naaangkop sa mga karagdagang instruksyon o pagbabago.

- ✓ Ang mga instruksyon sa escrow ay dapat magpakita ng pangalan ng lisensya at naglalabas na departamento sa hindi bababa sa 10-point na uri
- ✓ Ang kinakailangan ay hindi naaangkop sa mga karagdagang instruksyon sa escrow o mga pagbabago
- ✓ Ang Financial Code § 17403.4 ay nagpapahitulot ng parehong kinakailangan sa mga lisensyadong escrow at mga taong walang bayad sa ilalim ng § 17006

18.12 Pagpili ng Buyer sa Title at Escrow (REOs)

Sa ilalim ng Buyer's Choice Act, ang isang nagbebenta ng residential property na may apat o mas kaunting units (partikular na isang foreclosing lender/beneficiary na nakakuha ng title sa foreclosure sale) ay hindi maaaring magpakita ng requirement, direkta man o hindi, na ang buyer ay bumili ng title insurance o escrow services mula sa isang partikular na provider bilang kondisyon ng pagbebenta. Ang buyer ay maaari pa ring pumayag na tumanggap ng seller-recommended provider kung ang seller ay una ay nagbigay ng written notice ng karapatan na gumawa ng independent selection.

- ✓ Ang seller ay hindi maaaring gawing kondisyon ang pagbebenta sa buyer na gumagamit ng isang partikular na title insurer o escrow agent
- ✓ Naaangkop sa residential property na may apat o mas kaunting units na nakuha ng lender sa foreclosure (REO)
- ✓ Ang buyer ay maaaring tumanggap ng recommended provider lamang pagkatapos ng written notice ng karapatan na pumili ng independently

18.13 Mga Penalti para sa Mga Paglabas sa Buyer's Choice Act

Ang isang nagbebenta na sumasalamin sa Buyer's Choice Act ay may pananagutan sa mamimili para sa tatlong beses ang lahat ng bayad na ginawa para sa title insurance o escrow service. Ang anumang lisensyado na sumasalamin dito ay itinuturing na nalabas sa kanilang batas sa lisensya at ay napapailalim sa disiplina. Ang transaksyon ay hindi bawalan lamang dahil sa hindi pagsunod.

- ✓ Ang nagbebenta na nagkakasala ay may pananagutan sa tatlong beses (treble) ang mga bayad sa title/escrow
- ✓ Ang isang lisensyadong nagkakasala ay itinuturing na nalabas sa kanilang batas sa lisensya at nakaharap sa disiplina
- ✓ Ang transaksyon ay hindi bawalan lamang dahil sa hindi pagsunod

18.14 Prohibition sa Controlled Escrows ng mga Developer

Ang isang real estate developer ay hindi maaaring magkailangan, bilang kondisyon ng paglilipat ng isang single family residential dwelling, na ang escrow services ay ibigay ng isang escrow entity kung saan ang developer ay may financial interest (5% o higit pang ownership/control).

- ✓ Ang developer ay hindi maaaring magkailangan ng paggamit ng escrow entity kung saan ito ay may financial interest para sa single family residential transfers
- ✓ Ang 'financial interest' ay nangangahulugan ng ownership o control ng 5 porsyento o higit pa ng isang escrow entity
- ✓ Ang paglabag ay ginagawang liable ang developer para sa tatlong beses ng escrow charge, minimum $250, plus attorney's fees; anumang waiver ay boid

18.15 $75 Building Homes and Jobs Act Recording Fee

Isang bayad na $75 ay sinisigil sa pagpaparehistro ng bawat real estate instrument, papel, o notice sa bawat single transaction per parcel, na may maximum na $225 per transaction. Ang bayad ay nagpapayo sa Building Homes and Jobs Trust Fund. Ang 'real estate instrument' ay malawak na kasama ang deeds, deeds of trust, reconveyances, quit claim deeds, declarations/abandonments of homestead, notices of default, easements, mechanic's liens, at CC&Rs.

- ✓ Ang SB2 recording fee ay $75 per document, na may maximum na $225 per single transaction per parcel
- ✓ Ang mga dokumentong saklaw ay kasama ang deeds, deeds of trust, homestead declarations/ abandonments, easements, at CC&Rs

18.16 Mga Exemption mula sa SB2 Recording Fee

Ang $75 na bayad ay hindi ipinapataw sa mga dokumentong itinala kaugnay ng paglilipat na napapailalim sa documentary transfer tax, mga paglilipat ng residential dwelling sa may-ari na nakatira dito, mga dokumentong itinala ng pederal na pamahalaan sa ilalim ng Uniform Federal Lien Registration Act, mga dokumentong itinala ng estado/lokal na pamahalaan, o mga dokumentong itinala upang alisin ang isang restrictive covenant na lumalabas sa Section 12955.

- ✓ Exempted: mga paglilipat na napapailalim sa documentary transfer tax at residential dwelling transfers sa mga owner-occupiers
- ✓ Exempted: mga dokumento ng pederal/estado/lokal na pamahalaan at ang mga nag-aalis ng mga unlawful restrictive covenants (§ 12955)

18.17 Commercial Bribery Involving Title Business

Ang isang empleyado ng isang title insurer, underwritten title company, o controlled escrow company na nagbibigay ng pera nang corrupt sa isang licensee, o isang licensee na tumatanggap nang corrupt mula sa ganitong empleyado, ng commission o consideration bilang incentive para sa placement o referral ng title business ay guilty ng commercial bribery. Ito ay konektado sa anti-kickback rules na namamahalaan sa referrals sa escrow at title business na relevant sa real estate practice.

- ✓ Ang pagbibigay o pagtanggap ng consideration upang hikayatin ang referral ng title business ay commercial bribery
- ✓ Maaaring maparusahan ng hanggang isang taong county jail, $10,000 fine bawat transaction, o pareho
- ✓ Naaangkop sa pareho ng title/escrow company employees at licensees na tumatanggap ng ganitong consideration

18.18 Regional Escrow Instruction Practices

Sa Southern California, ang joint/bilateral escrow instructions ay karaniwang inihanda pagkatapos ng pagpapatupad ng purchase agreement at kasama ng earnest money deposit ng buyer na may conditional delivery. Sa Northern California, ang unilateral escrow instructions ay karaniwang inihanda ilang araw bago ang closing, at ang earnest money ay ihahatid nang walang conditional delivery — nangangahulugan na ang escrow ay hindi bubuksan hanggang sa ang unilateral instructions ay pirmasahan at ang conditional delivery ay maganap.

- ✓ Ang Southern California ay karaniwang gumagamit ng joint/bilateral instructions na inihanda pagkatapos ng purchase agreement
- ✓ Ang Northern California ay karaniwang gumagamit ng unilateral instructions na inihanda ilang araw bago ang closing
- ✓ Sa Northern California ang escrow ay hindi 'bubukas' hanggang sa ang unilateral instructions ay pirmasahan at ang conditional delivery ay maganap

18.19 Nilalaman ng Mutual Escrow Instructions

Para sa isang pagbili ng tahanan, ang mutual escrow instructions ay dapat kasama ang: presyo ng pagbili at mga kondisyon, kasunduan tungkol sa mga hipoteka, kung paano ang title ng bumibili ay dapat na magrehistro, mga bagay na nakarekord na kung saan ang bumibili ay nakakakuha ng title, mga ulat ng inspeksyon na dapat ihatid sa pamamagitan ng escrow, mga pagsasaayos ng proration, petsa ng pagkuha ng karapatan, mga instrumentong dapat tandaan at mairehistro, mga paghahatid ng pera, at ang petsa ng pagsasara.

- ✓ Ang escrow instructions ay dapat tukuyin ang presyo ng pagbili, mga kondisyon, at kung paano ang title ay magrehistro
- ✓ Ang escrow instructions ay dapat tukuyin ang mga proration, petsa ng pagkuha ng karapatan, mga paghahatid ng pera, at petsa ng pagsasara

18.20 Preliminary Report at Demands

Ang isang Preliminary Report ay iniutos mula sa title company na pinili ng buyer; ang escrow holder ay sinusuri ito para sa mga item na hindi inaasahan sa mga instruction, na karaniwang dapat ayusin ng seller. Ang escrow holder ay nakakakuha ng Demand for Pay-off kung ang isang umiiral na loan ay dapat bayaran, o ng Beneficiary Statement kung ang buyer ay bumibili 'subject to' o 'assuming' ng isang umiiral na loan.

- ✓ Ang isang Preliminary Report ay iniutos mula sa title company na pinili ng buyer
- ✓ Ang isang Demand for Pay-off ay nakukuha kapag ang isang umiiral na loan ay binabayaran sa pamamagitan ng escrow
- ✓ Ang isang Beneficiary Statement ay nakukuha kapag ang buyer ay bumibili 'subject to' o 'assumes' ang isang loan

18.21 Mga Pamamaraan sa Pagsara at Pag-record

Bago ang pagsara, sinusuri ng escrow holder ang file (cash reconciliation) at kinikilala na lahat ng mga pangunahing partido ay sumusunod sa mga tagubilin. Ang title company ay nagpapatakbo ng 'date down' upang kumpirmahin na walang pagbabago sa title ng nagbebenta bago ang pag-record. Pagkatapos kumpirmahin ang pag-record, ang escrow holder ay naghahanda ng mga closing (settlement) statements, naglalabas ng pondo at naghahatid ng mga instrumento sa mga karapat-dapat. Para sa karamihan ng residential mortgage loans, ang mga panghuling numero ay makikita sa TRID Closing Disclosure (mula Oktubre 3, 2015); ang HUD-1 settlement statement ay ginagamit lamang sa mga transaksyon sa labas ng TRID, tulad ng reverse mortgages. Ang mga escrow company ay naghahanda rin ng kanilang sariling buyer at seller closing statements.

- ✓ Ang escrow holder ay dapat suriin ang file at ayusin ang lahat ng pondo bago ang pagsara
- ✓ Ang 'date down' ay nagpapatunay na walang pagbabago sa title ng nagbebenta bago ang pag-record
- ✓ Ang pagsara ay nagsasama ng paghahanda ng closing statements, paglalabas ng pondo at paghahatid ng mga instrumento
- ✓ Sa TRID-covered mortgage loans ang Closing Disclosure (hindi ang HUD-1) ay nagpapakita ng mga panghuling numero; ang HUD-1 ay nananatili lamang sa non-TRID loans tulad ng reverse mortgages

18.22 Pagtatapos at Mga Limitasyon sa Oras

Ang mga escrow ay nagtatapos sa pamamagitan ng buong performance at pagclose, o natatapos sa pamamagitan ng mutual consent. Ang compliance ay dapat mangyari sa loob ng time limit maliban kung mutual na pinalawig. Ang escrow holder ay walang authority na mag-enforce o tanggapin ang performance pagkatapos ng time limit, at hindi makakapag-determine kung ang principal ay nabigong mag-perform — ang malinaw, tumpak na mga instruction mula sa mga principal ay kinakailangan. Sa mutual cancellation, bawat principal ay entitled sa return ng kanilang property.

- ✓ Ang mga escrow ay nagtatapos sa pamamagitan ng buong performance o natatapos sa pamamagitan ng mutual consent
- ✓ Ang escrow holder ay walang authority na tanggapin ang performance pagkatapos na mag-expire ang time limit
- ✓ Ang escrow holder ay hindi makakapag-determine na ang principal ay nabigong mag-perform

18.23 Pagkansela laban sa Pagsasaad ng Kasunduan sa Pagbili

Ang pagkansela ng escrow ay hindi awtomatikong nagkakansela o nagsasaad ng pinakabatong kasunduan sa pagbili. Sa Cohen v. Shearer (1980), ang korte ay nagtanghal na ang pagkansela ng escrow sa pamamagitan ng mutual agreement ay hindi nagsaad ng kontratang bumili. Ang pagkansela ay humihinto sa transaksyon sa lugar; ang pagsasaad ay ibinabalik ang mga pangunahing panig sa kanilang nakaraang kalagayan. Kung ang kasunduan sa pagbili ay hindi rin kinansela/nasaad, maaaring manatili ang isang pangunahing panig ang karapatan sa tiyak na pagganap o pinsala.

- ✓ Ang pagkansela ng escrow ay hindi awtomatikong nagkakansela o nagsasaad ng kasunduan sa pagbili (Cohen v. Shearer)
- ✓ Ang pagkansela ay humihinto sa transaksyon sa lugar; ang pagsasaad ay ibinabalik ang mga partido sa kanilang nakaraang kalagayan
- ✓ Maaaring manatili ang isang pangunahing panig ang karapatan sa tiyak na pagganap o pinsala kung ang kasunduan sa pagbili ay hindi rin nasaad

18.24 Ang mga Escrow Companies ay Dapat Maging Incorporated

Ang isang indibidwal ay hindi maaaring maging licensed bilang isang escrow holder — isang corporation na inorganisa para sa pagpapatakbo ng escrow business ang dapat humawak ng license. Ang mga applicant ay dapat na financially solvent at dapat magbigay ng surety bond na $25,000 o higit pa batay sa average yearly trust fund obligations. Ang mga officers, directors, trustees, at employees na may access sa funds ay dapat magbigay ng bond of indemnification. Ang escrow money ay dapat na hawakan sa isang trust account na exempt mula sa execution o attachment.

- ✓ Lamang ang isang corporation, hindi isang indibidwal, ang maaaring maging licensed bilang escrow holder
- ✓ Ang mga applicant ay dapat magbigay ng surety bond na $25,000 o higit pa batay sa trust fund obligations
- ✓ Ang escrow money ay dapat na hawakan sa isang trust account na exempt mula sa execution o attachment

18.25 Ang Broker ay Hindi Maaaring Magpahitulot ng Partikular na Escrow Holder

Ang isang real estate broker ay hindi maaaring magpahiwalay ng escrow holder bilang isang kondisyon na dapat natutugunan bago magsimula ang transaksyon, ngunit maaaring magmungkahi ng isa kung hiniling ng mga punong-guro. Ang bumibili ay karaniwang pumipili ng escrow holder at ng kumpanya ng title insurance. Ang mga regulador ay nagsusumikap na mabawasan ang impluwensya ng broker upang ang mga mamimili at nagbebenta ay makapagsagawa ng paghahambing at pakikipag-negotiate sa mga serbisyo ng escrow.

- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring mangailangan ng partikular na escrow holder bilang kondisyon ng transaksyon
- ✓ Ang isang broker ay maaaring magmungkahi ng escrow holder lamang kung hiniling ng mga punong-guro
- ✓ Ang bumibili ay karaniwang pumipili ng escrow holder at ng kumpanya ng title insurance

18.26 Kinakailangan ng Address para sa Hinaharap na Tax Statement

Bago ang pagpaparehistro, bawat deed na nagpapaglipat ng fee title ay dapat maglaman ng pangalan at address kung saan maaaring ipadala ang mga hinaharap na tax statement. Ang mga Deed of Trust/Mortgage na may kapangyarihang magbenta ay dapat tukuyin ang address ng trustor/mortgagor para sa mga notification ng default at benta. Ang pagkabigo na magsaad nito ay hindi nakakaapekto sa validasyon ng instrument.

- ✓ Bawat deed na nagpapaglipat ng fee title ay dapat maglaman ng pangalan at address para sa pagpapadala ng mga hinaharap na tax statement sa unang pahina
- ✓ Ang pagkabigo na magsaad o error sa pangalan/address ay hindi nakakaapekto sa validasyon ng deed o sa notice na ibinigay ng pagpaparehistro

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 Kahulugan ng Agency at Principal

Ayon sa Civil Code § 2295, ang agent ay isa na kumakatawan sa iba (ang principal) sa mga transaksyon kasama ang mga third persons; ang representasyong ito ay tinatawag na agency. Ang principal ay nagbibigay ng kapangyarihan sa agent upang kumilos sa kanyang ngalan at gumagamit ng discretion. Ang mga real estate broker ay karaniwang gumagana bilang special agents na limitado lamang sa paghahanap at pakikipag-negotiate sa ngalan ng principal.

- ✓ Ang Civil Code § 2295 ay nagde-define sa agent bilang isa na kumakatawan sa iba (ang principal) sa mga transaksyon kasama ang mga third persons
- ✓ Ang mga real estate broker ay karaniwang HINDI may karapatang kumilos sa lugar ng, o magbigay ng batas sa, kanilang mga principal
- ✓ Ang relasyon sa pagitan ng real estate broker at principal ay isang special agency

19.2 Mga Responsibilidad sa Fiduciary na Inutang sa Principal

Ang isang relasyon ng ahensya ay lumilikha ng isang responsibilidad sa fiduciary na inutang ng ahente sa principal sa loob ng saklaw at layunin ng ahensya. Kasama sa mga responsibilidad sa fiduciary ang katapatan; pagsisiguro ng kumpidensyal na impormasyon; pinakamataas na pag-iingat (o maingat na pag-iingat sa ilang sitwasyon); kumpletong pagbubunyag ng lahat ng mahalagang katotohanan; ang obligasyon na magbigay ng accounting sa principal; ang responsibilidad na kumilos nang patas, tapat at nang walang fraud o pandaraya; at ang responsibilidad na magpaliwanag at magbigay ng payo upang ang principal ay makagawa ng matalinong desisyon. Ang mga hukuman ay naghahambing ng responsibilidad na ito sa responsibilidad ng isang trustee sa mga benepisyaryo.

- ✓ Ang mga responsibilidad sa fiduciary ay nagsasama ng katapatan, pagsisiguro ng kumpidensyal na impormasyon, pinakamataas na pag-iingat, kumpletong pagbubunyag ng mahalagang katotohanan, accounting, at katapatan
- ✓ Ang responsibilidad sa fiduciary ng broker ay maihahambing sa responsibilidad ng trustee sa mga benepisyaryo sa ilalim ng isang trust (Civil Code § 2322)
- ✓ Ang responsibilidad ay may kasamang pagpapaliwanag at pagbibigay ng payo sa principal upang pahintulutan ang matalinong mga desisyon

19.3 Broker Responsable sa Conduct ng Salesperson

Ang real estate salesperson ay isang agent ng broker, kahit man ito ay classified bilang employee o independent contractor. Kapag ang isang salesperson ay may duty sa isang buyer, seller, o party, ang duty na iyon ay katumbas sa duty na owed ng broker. Broker associates ay gumagana bilang agents ng responsible broker sa parehong paraan ng salespersons.

- ✓ Civil Code § 2079.13(b): ang duty ng isang associate licensee sa kahit anong party ay katumbas sa duty na owed ng broker
- ✓ Ang broker ay responsable sa salesperson na gumagana bilang agent ng broker

19.4 Pangkalahatang Ahente vs. Espesyal na Ahente

Ang pangkalahatang ahente ay may kapangyarihang magsagawa ng serye ng mga transaksyon na may patuloy na serbisyo (Civil Code § 2295) at integral na bahagi ng isang negosyo. Ang espesyal na ahente ay nagsasagawa ng isang transaksyon o serye ng mga transaksyon na walang patuloy na serbisyo (Civil Code § 2297). Ang mga real estate broker ay karaniwang espesyal na ahente. Ang pagkakaiba ay mahalaga sa pagtukoy ng kapangyarihan ng ahente na magbigay ng awtoridad sa principal.

- ✓ Pangkalahatang ahente (§ 2295): patuloy na serbisyo, nagsasagawa ng serye ng mga transaksyon
- ✓ Espesyal na ahente (§ 2297): iisang transaksyon o serye na walang patuloy na serbisyo
- ✓ Ang mga real estate broker ay karaniwang espesyal na ahente, hindi pangkalahatang ahente
- ✓ Ang isang espesyal na ahente ay karaniwang hindi maaaring magbigay ng awtoridad sa principal nang walang pagsang-ayon

19.5 Kinakailangang Written Agreement para sa Commission

Ang isang agency agreement ay dapat na nasa written form upang ang agent ay makapag-enforce ng commission claim batay sa breach of contract theory (Civil Code § 1624(d); Phillippe v. Shapell). Ang lahat ng extensions at modifications ay dapat din na nasa written form. Kung walang written agreement, ang broker ay hindi karaniwang makakakuha ng compensation anuman ang mga serbisyong inabot.

- ✓ Civil Code § 1624(d): kailangan ng isang written signed agreement upang makuha ang commission batay sa breach of contract theory
- ✓ Ang listing extensions at modifications ay dapat din na nasa written form upang maging enforceable
- ✓ Ang commission ay maaaring makuha sa ilalim ng isang tort theory (intentional interference) kahit walang written agreement (Buckaloo v. Johnson)

19.6 Mga Pangunahing Elemento ng Agency/Listing Agreement

Ang mga pangunahing term ay: (1) mga pangalan ng mga partido; (2) pagkakakilanlan ng property; (3) mga term at kondisyon ng inaasahang pagbebenta/pag-upa/pautang; (4) halaga ng kompensasyon; (5) petsa ng pagtatapos ng agency; at (6) mga karatula ng lahat ng partido. Para sa may-ari na nakatira sa residential property, ang agreement ay dapat maglaman ng isang pahayag sa sampung-puntong bold print o mas malaki na nagpapahayag na ang mga komisyon ay napagkakasunduan at hindi itinakda ng batas.

- ✓ Mga pangunahing term: mga partido, pagkakakilanlan ng property, mga term ng transaksyon, kompensasyon, petsa ng pagtatapos, at mga karatula
- ✓ Ang mga owner-occupied residential listings ay nangangailangan ng sampung-puntong bold na pahayag na ang mga komisyon ay napagkakasunduan at hindi itinakda ng batas

19.7 Broker na Kumilos bilang Principal para sa Sariling Account

Kapag ang isang licensee ay kumilos bilang principal para sa kanyang sariling account, mga tungkulin ay patuloy na inutang sa ibang principal kasama ang integridad, patas na paggamit, mabuting pananampalataya, at walang fraude o pandaraya. Ang mga licensee ay napapailalim sa karagdagang tinukoy na mga tungkulin. Ang ibang partido ay dapat maunawaan na ang licensee ay maaaring kumilos bilang principal (at potensyal na parehong agent at principal), at ang mga transaksyon ay nasa lenggong-haba. Ang buong pagsasahayag ng pagkilahok ng licensee at ang legal na epekto ay dapat gawin.

- ✓ Kahit kumilos bilang principal, ang isang licensee ay may utang na mga tungkulin ng integridad, patas na paggamit, mabuting pananampalataya, at walang fraude/pandaraya
- ✓ Ang mga opsyon, net listings, at garantisadong benta ay legal sa California lamang na may buong pagsasahayag ng pagkilahok ng licensee
- ✓ Ang licensee ay dapat alisin ang imahe ng ahensya at sabihin ang lenggong-haba na katayuan kapag kumilos bilang principal lamang

19.8 Pagbabago mula sa Agent papunta sa Principal Status

Partikular na mapanganib para sa isang licensee na magsimula bilang isang agent at pagkatapos ay magbago sa principal-only status sa gitna ng transaksyon. Ang karaniwang resulta ay ang licensee ay gumaganap bilang pareho - principal at special agent. Ang responsibilidad ng patunay ay nasa licensee upang ipakita na ang principal ay lubos na naabisuhan tungkol sa pagbabago ng status, at ang mga disclosure ay dapat na nakasulat.

- ✓ Ang responsibilidad ng patunay ay nasa licensee upang ipakita na ang principal ay lubos na naabisuhan tungkol sa pagbabago ng status
- ✓ Ang mga disclosure ng pagbabago ng status ay dapat na nakasulat (Civil Code § 2079.17; B&P § § 10176(a) at (d))
- ✓ Ang hindi malinaw o mapag-aalinlangan na mga disclosure ay hindi sapat na abiso ng pagbabago mula

sa special agent papunta sa principal

19.9 Opsyon na Bumili ng Broker/Agent

Kapag ang isang broker na pinagkakatiwalaan bilang espesyal na ahente upang mahanap ang isang mamimili ay nakakuha rin ng opsyon na bumili ng property, ang broker ay sumasaklaw sa dalawang status ng ahente at mamimili. Ang broker ay hindi maaaring magsagawa ng opsyon maliban sa pamamagitan ng buong pagsisiwalat ng lahat ng impormasyon tungkol sa posibilidad ng pagbebenta sa iba at paglalabas ng obligasyon ng ahensya.

- ✓ Ang isang broker na may opsyon na bumili na may katayuan rin ng ahente ay dapat gumawa ng buong pagsisiwalat bago magsagawa ng opsyon
- ✓ Ang mga opsyon ay dapat lamang makuha mula sa lubhang sopistikadong pangunahin o independyenteng kinakatawan na pangunahin na may buong pagsisiwalat

19.10 Pagsasalita ng mga Salungat at Kita

Bago makipagtransaksiyon sa isang prinsipal para sa sariling account, ang ahente ay hindi dapat gumawa ng mga maling pahayag at dapat ibunyag ang lahat ng nauugnay na katotohanan nang buo at kumpleto, kasama ang katotohanan na ang ahente ay kumilos para sa sariling account. Ang Real Estate Law ay nangangailangan sa licensee na ibunyag ang anumang kompensasyon, komisyon, o kita na inaasahan o nakuha.

- ✓ Ang isang ahente ay dapat ibunyag ang lahat ng katotohanan na maaaring makaapekto sa paghuhukom ng prinsipal bago makipagtransaksiyon para sa sariling account
- ✓ B&P § 10176(g): ang licensee ay dapat ibunyag ang lahat ng kompensasyon, komisyon, o kita na nakuha sa transaksyon

19.11 Mga Paraan ng Paglikha ng Agency

Ang isang agency relationship ay maaaring likhain sa pamamagitan ng kasunduan (actual agency), sa pamamagitan ng ratification, sa pamamagitan ng estoppel, o mula sa pag-uugali ng mga partido (ostensible o implied agency). Ang real estate special agency ay karaniwang nilikha ng express agreement. Kapag ang broker at principal ay pumasok sa employment contract, ang isang actual agency ay nabuo (Civil Code § 2299).

- ✓ Ang agency ay maaaring likhain sa pamamagitan ng kasunduan (actual), sa pamamagitan ng ratification, sa pamamagitan ng estoppel, o sa pamamagitan ng pag-uugali (ostensible/implied)
- ✓ Civil Code § 2299: ang isang actual agency ay nabuo ng isang employment contract na nag-authorize sa broker na kumilos
- ✓ Ang responsibilidad na maunawaan ang agency relationship ay pangunahing nakalagay sa broker

19.12 Mga Panuntunan sa Pagbabayad ng Komisyon

Ang mga komisyon ay maaari lamang bayaran sa isang lisensyadong broker, na maaaring magbahagi sa isang salesperson/broker associate lamang kung mayroon silang nakasulat na kontrata. Ang isang salesperson ay hindi maaaring tumanggap ng kompensasyon mula sa sinuman maliban sa broker kung saan sila ay lisensyado. Ang isang licensee ay maaaring magbayad ng bahagi ng komisyon sa isang principal, ngunit ang isang rebate sa bumili ay dapat ibunyag sa nagbenta na nagbayad ng komisyon.

- ✓ B&P § 10137: Labis na magbayad ng halaga sa isang walang lisensyang tao para sa mga aksyon na nangangailangan ng lisensya
- ✓ Ang isang salesperson ay maaari lamang makatanggap ng bayad mula sa, at magbayad sa pamamagitan ng, ang broker kung saan sila ay lisensyado
- ✓ Ang isang rebate ng komisyon sa bumili ay dapat ibunyag sa nagbenta na nagbayad ng komisyon

19.13 Express, Actual at Ostensible Authority

Ang kapangyarihan ng isang agent ay limitado lamang sa kung ano ang aktwal o malinaw na ibinigay ng principal. Ang actual authority ay sinasadyang ibinigay (o pinapayagan sa pamamagitan ng kakulangan ng ordinaryong pag-iingat). Ang ostensible (apparent/implied) authority ay lumilitaw kapag ang principal ay sinasadyang o sa pamamagitan ng kakulangan ng ordinaryong pag-iingat ay nagsisikap na gawing maniwala sa mga third persons na ang agent ay may kapangyarihan. Bawat agent ay maaaring gawin ang lahat ng kinakailangan, angkop o karaniwang ginagawa sa ordinaryong kurso ng negosyo upang tuparin ang agency.

- ✓ Ang agent ay may karaniwang kapangyarihan tulad ng aktwal o malinaw na ibinibigay ng principal lamang (Civil Code § 2315)
- ✓ Ang actual authority ay ang kapangyarihang sinasadyang ibinibigay ng principal o pinapayagan ang agent na maniwala na mayroon siya nito (Civil Code § 2316)
- ✓ Ang ostensible authority ay ang kapangyarihang nagsisikap o pinapayagan ng principal na maniwala ang mga third persons na mayroon ang agent (Civil Code § 2317)
- ✓ Ang express authority ay malinaw na naglalaman ng mga pinahintulutang aksyon; ang implied authority ay hindi maaaring magkasalungat sa express authority

19.14 Nakikitang Kapangyarihan at Estoppel

Ang nakikitang (ostensible) kapangyarihan ay nakasalalay sa mga makatwirang inaasahan ng mga third party na pinaniniwalaang ang ahente ay may kapangyarihan. Ang principal ay hindi maaaring tanggihan ang agency kung saan ang pag-uugali ng principal ay lumikha ng paglitaw ng kapangyarihan at ang third party ay nag-rely nang makatwaran na nagdulot ng pinsala. Ang pinaka-karaniwang isyu ay lumilitaw kapag ang principal ay naglilimita sa ordinaryong kapangyarihan ng ahente ngunit nabigong ipaalam ang limitasyon sa third party.

- ✓ Ang principal ay hindi maaaring tanggihan ang agency kapag ang pag-uugali ng principal ay lumikha ng paglitaw ng kapangyarihan at ang third party ay nag-rely nang makatwaran na nagdulot ng pinsala
- ✓ Ang isang undisclosed na limitasyon sa ordinaryong kapangyarihan ng ahente ay hindi pangkalahatang nakakatadhik sa third parties
- ✓ Ang aksyon ng ahente lamang ay hindi kailanman maaaring magtatag ng ostensible authority; ang katahimikan ng principal na alam nito ay maaaring lumikha ng pananagutan

19.15 Mga Paghihigpit at Espesyal na Kapangyarihan ng mga Real Estate Broker

Ang isang real estate broker ay isang espesyal na ahente na may limitadong kapangyarihan na karaniwang hindi kasama ang kapangyarihang kumilos bilang kapalit ng principal. Ang isang agency upang magbenta ay karaniwang nagbibigay ng kapangyarihan sa broker na makahanap ng mamimili ngunit hindi upang ipalit ang titulo o baguhin/kanselahin ang kontrata. Ang isang ahente ay hindi kailanman maaaring magkaroon ng kapangyarihang gumawa ng pangako na ito ay isang fraud sa principal. Ang mga sitwasyong pang-emergency ay maaaring palawakin ang kapangyarihan kapag walang panahon upang makakuha ng mga tagubilin.

- ✓ Ang isang real estate broker ay isang espesyal na ahente na may limitadong kapangyarihan at hindi maaaring ipalit ang titulo nang walang partikular na kapangyarihan
- ✓ Ang isang agency upang magbenta ay hindi nag-authorize sa ahente na baguhin o kanselahin ang kontrata ng pagbebenta pagkatapos na ito ay ginawa
- ✓ Ang isang ahente ay hindi kailanman maaaring magkaroon ng kapangyarihang gumawa ng isang aksyon na kilala o pinagsasangkot na isang fraud sa principal
- ✓ Ang isang ahente ay may pinalawak na kapangyarihan sa isang pang-emergency kapag kumilos sa interes ng principal at walang panahon upang makakuha ng mga tagubilin

19.16 Kapangyarihan na Tumanggap ng mga Deposito

Ang isang broker na limitado lamang sa paghahanap ng handa, willing at makakayang mamimili ay walang kapangyarihan na tumanggap ng deposito; kung ginagawa nito ito, kumilos siya bilang ahente ng mamimili at ang anumang hindi wastong paggamit ay nagiging pagkalugi sa mamimili. Gayunpaman, halos lahat ng mga kasunduan sa listing ay malinaw na nagbibigay ng kapangyarihan sa broker na tumanggap ng earnest money deposit sa ngalan ng nagbebenta, at ang kapangyarihang ito ay umaabot sa mga subagent ngunit hindi sa ahente ng mamimili.

- ✓ Kung walang malinaw na kapangyarihan, ang broker na tumanggap ng deposito ay kumilos bilang ahente ng mamimili, kaya ang hindi wastong paggamit ay nagiging pagkalugi sa mamimili at hindi sa nagbebenta
- ✓ Karamihan ng mga kasunduan sa listing ay malinaw na nagbibigay ng kapangyarihan sa broker na tumanggap ng earnest money deposit para sa nagbebenta
- ✓ Kapag tinanggap ng nagbebenta ang alok, ang mga pondo ng deposito ay pag-aari ng nagbebenta at ang broker ay hindi maaaring ibalik ang mga ito sa mamimili nang walang pahintulot ng nagbebenta

19.17 Pagpapatibay ng Walang Awtorisadong Aksyon

Ang isang principal ay maaaring maging obligado sa walang awtorisadong aksyon ng isang agent sa pamamagitan ng pagpapatibay. Dapat matugunan ang ilang mga kinakailangan, at ang pagpapatibay ay gumagawa ng parehong legal na resulta tulad ng orihinal na awtorisasyon. Sa mga transaksyon ng tunay na ari-arian, ang pagpapatibay ay dapat karaniwang maging nakasulat dahil ito ay dapat gawin sa parehong paraan na kinakailangan upang lumikha ng orihinal na awtoridad.

- ✓ Ang agent ay dapat na nagpahayag na kumilos bilang isang kinatawan ng principal
- ✓ Ang principal ay dapat na may kaalaman sa lahat ng mahalagang katotohanan at dapat magpatibay ng buong aksyon, tumanggap ng mga responsibilidad kasama ng mga benepisyo
- ✓ Ang principal ay dapat magpatibay bago ang third party ay umaalis (Civil Code § § 2310 et seq.)
- ✓ Sa mga transaksyon ng tunay na ari-arian, ang pagpapatibay ay dapat karaniwang maging nakasulat

19.18 Tungkulin na Tukuyin ang Saklaw ng Kapangyarihan ng Ahente

Walang pananagutan na natanggap ng punong-aktor para sa mga aksyon na lampas sa tunay o makikitang kapangyarihan ng ahente. Ang ikatlong partido na nakikipag-ugnayan sa isang ahente ay may tungkuling tukuyin ang katotohanan ng ahensiyang ito at ang kalikasan at lawak ng kapangyarihan, at may responsibilidad sa patunay kung alinman ay ipinagkakatiwalaan.

- ✓ Ang ikatlong partido na nakikipag-ugnayan sa isang ahente ay dapat tukuyin ang katotohanan ng ahensiyang ito at ang saklaw ng kapangyarihan (La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ Ang punong-aktor ay hindi pananagutan para sa mga aksyon na lampas sa tunay o makikitang kapangyarihan ng ahente

✓

Ang responsibilidad sa patunay ay nasa partido na nagsusumikap na pahalagahan ang punong-aktor

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 Mga Tungkulin sa Principal at sa Ibang Partido

Bilang ahente ng principal, ang broker ay may utmost care, integrity, honesty, loyalty, at confidentiality. Ang California law ay naglalaan din ng mga tungkulin sa listing agent tungo sa ibang partido: reasonable skill at care, honesty at fairness in good faith, at disclosure ng lahat ng material facts na nakakaapekto sa value, desirability, o paggamit ng property. Ang mga sellers at ang kanilang mga agents ay hindi kailangang ipaliwanag ang legal effect ng disclosures sa ibang partido, ngunit ang agent ng principal na tumatanggap ng disclosures ay dapat magbigay ng explanation at counsel sa kanilang principal.

- ✓ Ang broker ay may utmost care, integrity, honesty, loyalty, at confidentiality sa principal
- ✓ Ang listing agent ay may reasonable care, honesty/fairness, at disclosure ng material facts na nakakaapekto sa value o desirability sa ibang partido
- ✓ Ang agent ay dapat magbigay ng explanation at counsel sa kanilang sariling principal upang magkaroon ng informed decisions (Field v. Century 21)

20.2 Agency Disclosure Statute (Civil Code § 2079.13 et seq.) at Saklaw

Ang Civil Code § 2079.13 et seq. ay nagsasagawa ng statutory agency disclosure form at proseso. Orihinal na limitado sa residential property na may isa hanggang apat na dwelling units, ang batas ay pinalawak ng AB 1289 na epektibo noong Enero 1, 2019 sa LAHAT ng real property transactions, kasama ang commercial property, at sa mga lease na higit sa isang taon. Ang isang 'sale' ay kinabibilangan ng exchange at real property sales contract. Ang statutory form ay dapat gamitin at dapat maglaman ng buong teksto ng Civil Code § 2079.16. Mula 2019 ang form ay gumagamit ng mga terminong Seller's Agent, Buyer's Agent at Dual Agent (dating listing agent / selling agent).

- ✓ Ang Civil Code § 2079.13 et seq. ay namamagani sa agency disclosure; mula 2019-01-01 (AB 1289) ito ay naaangkop sa lahat ng real property transactions, kasama ang commercial, hindi lamang 1-4 residential units
- ✓ Ito ay naaangkop sa sales (kasama ang exchanges at real property sales contracts) at sa mga lease na higit sa isang taon
- ✓ Ang disclosure form ay dapat maglaman ng buong teksto ng Civil Code § 2079.16
- ✓ Mula 2019 ang statutory terms ay Seller's Agent, Buyer's Agent at Dual Agent

20.3 Panahon at Paghahatid ng Disclosure ng Agency

Ang disclosure ay dapat ihatid sa lalong madaling panahon kapag ang relasyon ay nagiging higit pa sa casual. Ang listing broker ay dapat maghatid sa seller bago pumasok sa listing agreement. Ang selling/cooperating broker ay naghahatid sa seller bago iprisenta ang offer at sa buyer bago ang buyer ay pumirma ng offer (o sa susunod na business day kung ang offer ay hindi inihanda ng broker na iyon). Ang 'sa lalong madaling panahon' ay nangangahulugang sa oras na pumipirma ang seller ng listing (Leendert Huijers case).

- ✓ Ang listing broker ay dapat maghatid ng disclosure sa seller bago pumasok sa listing agreement
- ✓ Ang selling broker ay dapat maghatid sa buyer bago ang buyer ay pumirma ng offer (o susunod na business day kung hindi ang gumagawa)
- ✓ Ang 'sa lalong madaling panahon' ay nangangahulugang sa oras na pumipirma ang seller ng listing (Huijers v. DeMarrais)
- ✓ Kung ang isang partido ay tumangi na pumirma ng receipt, ang agent ay dapat magsulat, pumirma, at maglagay ng petsa ng written declaration ng pagtanggi (§ 2079.15)

20.4 Tatlong Alternatibo sa Relasyon ng Agency (Agent ng Nagbebenta, Agent ng Mamimili, Dalawang Agent)

Ang confirmation ng agency ay dapat magsaad ng layuning relasyon gamit ang mga statutory terms: Seller's Agent (kumikilos eksklusibo para sa nagbebenta), Buyer's Agent (kumikilos eksklusibo para sa mamimili), o Dual Agent (kumikilos para sa nagbebenta at mamimili). Ang relasyon ay dapat mabigyan ng pahintulot sa pagsusulat ng nagbebenta at mamimili at kumpirmahin hindi na huli sa purchase agreement (Civil Code § 2079.17). Ang disclosure at confirmation ay lumilikha ng rebuttable presumption ng aktwal na relasyon ng agency.

- ✓ Ang tatlong alternatibo ay Seller's Agent, Buyer's Agent, o Dual Agent (Civil Code § 2079.17)
- ✓ Ang layuning agency ay dapat mabigyan ng pahintulot sa pagsusulat ng nagbebenta at mamimili
- ✓ Ang confirmation ay dapat mangyari hindi na huli sa purchase agreement; ang disclosure ay lumilikha ng rebuttable presumption ng aktwal na relasyon

20.5 Dual Agency Statutory Limitations

Ang isang listing broker na ding selling broker ay isang dual agent at hindi maaaring maging agent ng buyer lamang (§ 2079.18). Ang pagbabayad ng kompensasyon ay hindi mismo ang nagtutukoy kung sino ang principal (§ 2079.19). Ang isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag na ang buyer ay magbabayad ng higit pa o ang seller ay makakatanggap ng mas kaunti nang walang express written consent (§ 2079.21). Ang isang listing broker ay maaaring magbenta sa isang unrepresented buyer nang hindi nagiging dual agent, ngunit hindi maaaring magbigay ng advice o counseling sa buyer at dapat magbunyag na ang buyer ay walang representation (§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: isang broker na parehong listing at selling broker ay isang dual agent, hindi lamang buyer's agent
- ✓ § 2079.19: ang pagbabayad ng kompensasyon ay hindi mismo ang nagtutukoy kung sino ang principal
- ✓ § 2079.21: isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag na ang buyer ay magbabayad ng higit pa o ang seller ay makakatanggap ng mas kaunti nang walang express written consent
- ✓ § 2079.22: isang listing agent ay maaaring magbenta sa isang unrepresented buyer ngunit hindi maaaring magbigay ng advice o counseling sa buyer

20.6 Pagbubunyag ng Dual Agency sa Lahat ng Transaksyon

Kahit ang Civil Code § 2079.13 et seq. ay naaangkop lamang sa 1-4 residential units, ang B&P § 10176(d) ay nagpapahusay ng mga kinakailangan sa pagbubunyag ng dual agency sa LAHAT ng real property at secured transactions, na nagpapahayag ulit ng common law duty na magbunyag ng material facts. Ang isang licensee ay hindi maaaring kumatawan sa higit sa isang partido nang walang kaalaman AT pagkakasunduan ng parehong partido — ang panalurin na 'kaalaman o pagkakasunduan' ay dapat basahin nang magkasama.

- ✓ B&P § 10176(d): Ang isang licensee ay hindi maaaring kumatawan sa higit sa isang partido nang walang kaalaman AT pagkakasunduan ng parehong partido
- ✓ Ang pagbubunyag ng dual agency ay nalalapat sa LAHAT ng real property at secured transactions, kabilang ang commercial
- ✓ Ang 'kaalaman o pagkakasunduan' ay binabasa nang magkasama: ang pagkakasunduan ay nangangailangan ng kaalaman

20.7 Katapatan at Kumpidensyalidad

Ang isang broker ay may mga tungkulin ng katapatan at kumpidensyalidad sa pangunahin at ipinagkakailangan na hindi siya makakakuha ng personal na kita mula sa agency maliban sa pamamagitan ng napagkasunduang kompensasyon. Ang mga korte ay nagkakasama ng tungkulin ng ahente sa pangunahin sa tungkulin ng isang trustee sa isang benepisyaryo — ang pinakamataas na mabuting pananampalataya, nang walang kalamangan na kinukuha sa pamamagitan ng kahit na pinakamaliit na maling pagpapahayag, pagtatago, pag-uudyok o kontranyong presyon.

- ✓ Ang isang broker ay ipinagkakailangan na hindi makakakuha ng personal na kita mula sa agency maliban sa pamamagitan ng napagkasunduang kompensasyon
- ✓ Ang tungkulin ng ahente sa pangunahin ay katulad ng tungkulin ng trustee sa isang benepisyaryo (Probate Code § § 16000, 16015)
- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring pagsamahin ang personal at representative na mga katangian sa parehong transaksyon nang walang pagbubunyag sa at pahintulot mula sa pangunahin

20.8 Patas at Tapat na Pakikipag-ugnayan sa Hindi-Client

Higit pa sa mga tungkuling pang-fidusyaryo sa punong-abot, ang isang broker ay may tungkulin ng patas at tapat na pakikipag-ugnayan sa ibang partido, kasama ang buong pagsasaad ng lahat ng mahalagang katotohanan. Ang isang broker ay hindi dapat ibawas mula sa isang mamimili ang mga mahalagang katotohanan tungkol sa ari-arian na alam niya o dapat malaman niya at hindi madaling matutukoy ng mamimili.

- ✓ Ang isang broker ay may tungkulin ng buong pagsasaad ng mga mahalagang katotohanan kahit sa isang partido na hindi ang punong-abot ng broker (Lingsch v. Savage)
- ✓ Ang listing broker na kumakatawan sa nagbebenta ay dapat magsagawa ng maingat at matiyaga na inspeksyon at magpahayag ng mga mahalagang katotohanan (Easton v. Strassburger)
- ✓ Ang tungkuling ito ay umiiral dahil sa status ng ahente bilang isang real estate broker

20.9 Tungkulin ng Pag-aalaga sa ilalim ng Civil Code § 2079 et seq.

Pagkatapos ng Easton v. Strassburger, ang Civil Code § 2079 et seq. ay nag-kodigo ng tungkulin ng broker sa mga mamimili ng 1-4 unit residential property upang magsagawa ng maingat at matalinong visual inspection at mag-disclose ng material facts. Ang pamantayan ay iyon ng isang makatarungang prudent licensee. Ang inspeksyon ay hindi kasama ang mga hindi maaabot na lugar, common areas ng condos/PUDs, off-site areas, at public records.

- ✓ Ang broker ay dapat magsagawa ng maingat at matalinong visual inspection ng 1-4 unit residential property at mag-disclose ng material facts (Civil Code § 2079.1)
- ✓ Ang pamantayan ng pag-aalaga ay iyon ng isang maingat na prudent real estate licensee (Civil Code § 2079.2)
- ✓ Ang inspeksyon ay hindi kasama ang mga hindi maaabot na lugar, off-site areas, at public records/permits (Civil Code § 2079.3)
- ✓ Ang legal action para sa breach ay dapat magsimula sa loob ng dalawang taon mula sa petsa ng possession (Civil Code § 2079.4)

20.10 Real Estate Transfer Disclosure Statement (TDS)

Ang Civil Code § § 1102-1102.17 ay nangangailangan sa mga nagbebenta ng 1-4 na yunit ng residential real estate na kumpletuhin at ihatid ang comprehensive transfer disclosure statement sa bumili. Ang mga probisyon na ito ay sapilitan at hindi maaaring palampasin, maliban sa mga statutory exceptions tulad ng foreclosure sales. Ang paghahatid ay isang kondisyon sa tungkulin ng bumili na magsagawa.

- ✓ Ang mga nagbebenta ng 1-4 na yunit ng residential property ay dapat kumpletuhin at maghatid ng TDS (Civil Code § § 1102.1, 1102.6)
- ✓ Ang TDS provisions ay sapilitan at hindi maaaring palampasin ng mga partido (Civil Code § 1102(c))
- ✓ Ang ilang mga nagbebenta (hal., foreclosure) ay exempted (Civil Code § 1102.2(c))
- ✓ Ang aksyon para sa negligent misrepresentation dahil sa TDS violation ay dapat isakatawan sa loob ng 2 taon mula sa violation

20.11 Walang Dual Agency Nang Walang Pahintulot ng Parehong Partido

Ang isang ahente ay hindi maaaring kumilos para sa dalawa o higit pang mga pangunahing partido sa pakikipag-ugnayan sa isa't isa maliban kung bawat isa ay may kaalaman ng at sumasang-ayon sa dual agency. Anuman ang katapatan ng broker o kapantayan ng kontrata, ang broker ay hindi maaaring magkuha ng komisyon nang walang pagsasahayag at pahintulot, at ang walang pagsasahayag na dual agency ay dahilan para sa pagbabawi nang walang pagpapakita ng pinsala. Kahit na may pahintulot, ang ahente ay may utang na parehong antas ng pinakamataas na integridad sa parehong pangunahing partido.

- ✓ Ang isang ahente ay hindi maaaring kumilos para sa dalawang pangunahing partido sa pakikipag-ugnayan maliban kung bawat isa ay may kaalaman ng at sumasang-ayon sa dual agency
- ✓ Nang walang pagsasahayag at pahintulot, ang broker ay hindi maaaring magkuha ng komisyon anuman ang katapatan o kapantayan ng kontrata
- ✓ Ang walang pagsasahayag na dual agency ay dahilan para sa pagbabawi ng kahit anong pangunahing partido nang walang pagpapakita ng pinsala
- ✓ Kahit na may pahintulot, ang dual agent ay may utang na parehong pinakamataas na integridad at buong pagsasahayag ng mahalagang katotohanan sa bawat pangunahing partido (B&P Code § § 10176(a),(d))

20.12 Walang Lihim na Kita o Hindi Ipinahayag na Kompensasyon

Ang isang ahente ay hindi maaaring makakuha ng mga lihim na interes na kontra sa pangunahing kliyente o makagawa ng lihim na personal na kita mula sa ahensiyang ito. Ang isang ahente na nagtatago ng interes, o ang nagsisinungaling tungkol sa presyo ng pagbili at kumukuha ng pagkakaiba, ay dapat magbigay balik ng lihim na kita. Ang lahat ng kompensasyon anuman ang anyo, oras, o pinagmulan ay dapat ihayag.

- ✓ Ang isang ahente ay hindi maaaring makakuha ng lihim na personal na kita at dapat magbigay balik ng lihim na kita (Ward v. Taggart)
- ✓ Ang paghahat o pagtanggap ng lihim na kita o hindi ipinahayag na kompensasyon ay dahilan para sa disiplina (B&P Code § 10176(g))
- ✓ Ang lahat ng kompensasyon anuman ang anyo, oras, o pinagmulan ng pagbabayad ay dapat ihayag

20.13 Pagsasawalang-Pagsasaad at Pananagutan sa Pagsasaad ng Latent Defects

Ang liability ay maaaring lumitaw mula sa kabiguan na magpahayag pati na rin mula sa malinaw na maling pagkukuwento. Ang isang broker na kumikilos bilang agent ng nagbebenta at ang nagbebenta ay may pananagutan na magpahayag ng latent defects at mga katotohanan na materyal na nakakaapekto sa halaga, kagandahan, o nilalayong paggamit kung saan ang broker ay nakakaalam na ang bumibili ay hindi kamakailan at hindi ito maaaring matuklasan sa pamamagitan ng maingat na atensyon. Ang ganitong pagsasawalang-pagsasaad ay kung minsan ay tinatawag na negatibong fraud.

- ✓ Ang broker ng nagbebenta ay dapat magpahayag ng mga kilalang latent defects at mga katotohanan na materyal na nakakaapekto sa halaga, kagandahan, o nilalayong paggamit na hindi kilala sa bumibili
- ✓ Ang kabiguan na magpahayag ng mga material facts (negatibong fraud) ay maaaring lumikha ng civil liability at license discipline
- ✓ Ang isang licensee ay hindi liable sa kabiguan na magpahayag ng kamatayan na naganap nang higit sa tatlong taon bago ang paglipat, o isang kamatayan dahil sa AIDS anumang oras (Civil Code § 1710.2)

20.14 Ostensible o Implied Agency

Ang isang relasyon sa agency ay maaaring lumitaw mula sa pag-uugali ng mga partido kahit walang express na kasunduan at anuman ang pinagmulan ng kompensasyon. Ang listing broker ay dapat magsikap upang maiwasan ang hindi sinasadyang maging agent ng ibang principal (ang bumibili). Kahit ang isang gratuitous agent (kamag-anak o kaibigan na kumilos nang walang bayad) ay napapailalim sa mga tungkulin ng agency.

- ✓ Ang ostensible o implied agency ay maaaring lumitaw mula sa pag-uugali ng mga partido nang walang express na kasunduan (Civil Code § § 2300, 2307, 2308)
- ✓ Ang isang listing broker ay dapat maiwasan ang hindi sinasadyang maging agent ng bumibili sa pamamagitan ng pag-uugali
- ✓ Ang isang gratuitous agent ay patuloy na napapailalim sa mga tungkulin at responsibilidad ng agency

20.15 Responsibilidad na Magpaliwanag at Magbigay ng Payo sa Fiduciary Client

Ang § 2079 limitations at dalawang taong panahon ay hindi nalalapat sa mga fiduciary duties na ipinapahayag sa sariling principal. Kapag ang isang broker ay dual agent o ang eksklusibong agent ng bumili, ang fiduciary duty ay lumalampas sa disclosure sa responsibilidad na magpaliwanag at magbigay ng payo sa kliyente tungkol sa mga disclosure, kasama ang pag-rekomendasyon ng karagdagang pagtatanong upang makamit ang informed decision.

- ✓ Ang mga fiduciary duties ay natatangi at mas malaki kaysa sa simpleng disclosure duties
- ✓ Ang isang broker na kumilos bilang fiduciary ay dapat magpaliwanag at magbigay ng payo sa kliyente tungkol sa mga nabubuking material facts (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ Ang dalawang taong limitation sa disclosure duties ay hindi naaaply sa fiduciary duties na ipinapahayag sa principal

20.16 Alin-Alining Pag-aalaga, Kasanayan at Pamantayan ng Pinakamataas na Tungkulin

Ang isang ahente ay may tungkulin na magbigay ng alin-alining pag-aalaga at kasanayan, pagsunod sa makatarungang mga direksyon, at pagbibigay-ulat sa punong-batas. Ang Civil Code § 2079.16 ay nangangailangan ng fiduciary duty na may pinakamataas na pag-aalaga, integridad, katapatan at katapatan sa punong-batas, habang ang pamantayan ng alin-alining pag-aalaga ay inilalapat sa partido na hindi ang pangunahing kliyente ng ahente. Kahit ang mga libreng ahente na nagsimulang gumawa ng aksyon ay dapat magsagawa ng pinakamataas na mabuting pananampalataya.

- ✓ Ang isang broker ay may fiduciary duty na may pinakamataas na pag-aalaga, integridad, katapatan at katapatan sa punong-batas (Civil Code § 2079.16)
- ✓ Ang pamantayan ng alin-alining pag-aalaga ay dapat ibigay sa partido na hindi ang pangunahing kliyente ng ahente
- ✓ Ang isang libreng ahente na nagsimulang gumawa ng aksyon ay dapat sumunod sa mga direksyon at magsagawa ng pinakamataas na mabuting pananampalataya

20.17 Pangkalahatang Mga Alalahanin sa Pagbubunyag at Mga Kaugnay na Bumibili

Ang isang fiduciary ay dapat ganap na magbunyag ng lahat ng mahalagang katotohanan na nauugnay sa ahensya. Ang ahente ng nagbebenta na nakikipag-negotiate ng benta sa isang kamalayang tao (asawa, biyenang babae) o isang taong may ugnayan sa dugo, kasal o iba pang relasyon na nagmumungkad na ang ahente ay maaaring hindi direktang makakuha ng interes ay dapat magbunyag ng relasyong iyon bilang isang mahalagang katotohanan. Ang isang licensed na kumilos bilang pangunahing may-ari ay dapat magbunyag ng pagkakaroon ng lisensya sa ibang partido.

- ✓ Ang ugnayan sa dugo, kasal o iba pang relasyon sa isang mamimili na nagmumungkad na ang ahente ay maaaring hindi direktang makakuha ng interes ay isang mahalagang katotohanan na nangangailangan ng pagbubunyag
- ✓ Ang isang licensed na kumilos bilang pangunahing may-ari ay dapat magbunyag ng katotohanan ng pagkakaroon ng lisensya sa ibang partido (B&P Code § 10177(o))
- ✓ Ang tungkulin ng ahente ay kinabibilangan ng ganap na pagbubunyag at paliwanag ng mga katotohanan na kinakailangan para sa matalinong desisyon ng pangunahing may-ari

20.18 Jorgensen Rule - Disclosure Beyond Dual Agency Status

Ang simpleng pagsasahayag ng dual agency status ay hindi ganap na nakakatugon sa fiduciary duty. Sa Jorgensen, ang broker ay kailangang magbunyag ng lahat ng material facts na maaaring makaapekto sa desisyon ng nagbebenta — kasama na ang katotohanan na ang bumili ay isang speculator na nagbibili para sa investment at na ang broker ay may malaking personal na interes sa pakikipag-usap para sa mababang pagbili para sa bumili.

- ✓ Ang pagbubunyag ng dual agency status lamang ay hindi nakakatugon sa fiduciary duty na magbunyag ng lahat ng material facts
- ✓ Ang broker ay dapat magbunyag ng layunin ng investment/speculative ng bumili at ng personal na interes ng broker sa transaksyon (Jorgensen v. Beach 'n' Bay Realty)
- ✓ Ang broker na nagkasala sa paglabag sa fiduciary principles ay hindi karapat-dapat sa anumang kita mula sa transaksyon

20.19 Mga Obligasyon ng mga Salespersons at Broker Associates

Ang mga salespersons at broker associates ay napapailalim sa parehong fiduciary duties bilang kanilang broker at dapat ibahagi sa broker's principal ang lahat ng impormasyon na nakakaapekto sa desisyon ng principal. Ang isang broker ay may statutory duty na maingat na suportahan ang mga licensees at maaaring maparusahan o magsagawa ng liability para sa kanilang mga aksyon kahit walang kaalaman na naganap ang mga ito.

- ✓ Ang mga salespersons/broker associates ay may parehong fiduciary duties bilang ang broker, kasama ang proteksyon laban sa dual agency at secret profits
- ✓ Ang isang broker ay maaaring maparusahan para sa aksyon ng isang licensee kahit hindi alam na naganap ito, batay sa duty to supervise (California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ Ang isang broker ay karaniwang liable sa damages para sa mga aksyon at pagkukulang ng broker's salespersons o broker associates

20.20 Maling Paglalarawan - Fraud vs. Negligence

Ang maling paglalarawan ay maaaring maging prangoduloso o mapagkakatiwalaan; pareho ay maaaring lumikha ng sibil na pananagutan at disiplina sa lisensya. Ang fraud ay maaaring suportahan ng punitive damages. Ang aktwal na fraud ay nagsasama ng positibong pagpapatunay na hindi garantisado ng impormasyon ng tao kahit naniniwala na totoo. Ang constructive fraud ay nagsasama ng anumang paglabag sa tungkulin na nakakakuha ng kalamangan sa pamamagitan ng paglinlang sa iba, kahit nang walang prangoduloso na layunin — ang isang fiduciary ay maaaring maging liabilidad para sa constructive fraud (Salahutdin).

- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring gumawa ng anumang paglalarawan nang walang makatwirang batayan, hindi maaaring mag-assert ng half-truths, at hindi maaaring gumawa ng magkakaugnay na nakaliligaw na mga katotohanan
- ✓ Ang prangoduloso na maling paglalarawan ay maaaring suportahan ang punitive damages; ang isang fraud judgment ay maaaring suportahan ang disiplina sa lisensya batay lamang sa sibil na judgment
- ✓ Ang isang fiduciary ay maaaring maging liabilidad sa principal para sa constructive fraud kahit nang walang aktwal na prangoduloso na layunin (Salahutdin v. Valley of California)

20.21 Maling Pagpapahayag ng Presyo at Puffing

Ang maling pagpapahayag ng isang agent ng nagbebenta sa isang bumibili tungkol sa pinakamababang katanggap na presyo ay karaniwang hindi aksyonable ng bumibili dahil ito ay hindi isang katotohang material; ngunit ang ganitong mga pagpapahayag nang walang pahintulot ng nagbebenta ay maaaring maging aksyonable ng nagbebenta. Ang maling pagpapahayag ng presyo ng agent ng bumibili ay karaniwang aksyonable ng bumibili. Ang mga pahayag na dating itinuturing bilang simpleng 'puffing' (halimbawa, 'pinakamahusay sa kalye,' 'sa perpektong kondisyon') ay mas loob ng pag-uusap ng mga hukay bilang mga pagpapahayag ng katotohang material.

- ✓ Ang pagpapahayag ng agent ng nagbebenta ng pinakamababang katanggap na presyo ay karaniwang hindi aksyonable ng bumibili ngunit maaaring maging aksyonable ng nagbebenta kung ginawa nang walang pahintulot
- ✓ Sa dual agency, ang isang licensee na naglalabas ng BPO para sa nagbebenta ay dapat magbigay ng kopya sa bumibili na may pahintulot ng nagbebenta
- ✓ Ang mga pahayag na dating itinuturing bilang 'puffing' ay maaaring tratuhin bilang mga pagpapahayag ng katotohang material kapag ang mga bumibili ay may katwaran na umaasa sa kanila

20.22 Mga Pangkabuuang Pahayag ng mga Broker/Ahente sa Principal

Ang isang broker, ahente, factor, o consignee na sadyang at corrupt na gumagawa ng pangkabuuang pahayag sa isang principal tungkol sa presyo na nakuha para sa ari-arian, ang kalidad o dami nito, o mga gastusin na ginawa, ay may recibo ng isang misdemeanor. Ito ay nagpapalakas ng tungkulin ng isang ahente sa katapatan at buong pagsisiwalat sa isang principal.

- ✓ Ang mga pangkabuuang pahayag sa isang principal tungkol sa presyo, kalidad, dami, o mga gastusin ay isang misdemeanor
- ✓ Mapaparusahan ng multa na $200 hanggang $1,000, o 10 araw hanggang 6 na buwan sa county jail, o pareho

20.23 Warranty of Authority at Responsibilidad sa Kontrata

Ang isang ahente na kumilos nang walang o higit pa sa awtoridad ay maaaring maging liable para sa paglabag sa ipinahiwalay na warranty ng awtoridad. Ang isang ahente ay maaari ding maging personal na liable sa isang kontrata kung ang ahente ay nabigo na ibunyag ang pangalan ng pangunahin o ang katotohanan ng agency. Upang maiwasan ang personal na liability, ang pangalan ng pangunahin ay dapat lumilitaw sa harapan ng kontrata at ang ahente ay dapat mag-sign bilang ahente para sa nakatawag na pangunahin.

- ✓ Ang isang ahente na kumilos nang walang awtoridad ay maaaring maging liable para sa paglabag sa ipinahiwalay na warranty ng awtoridad
- ✓ Ang isang ahente ay personal na liable kung ang kapasidad ng agency o ang pangalan ng pangunahin ay hindi ibinunyag sa kontrata
- ✓ Upang maiwasan ang liability ang ahente ay dapat magpangalan ng pangunahin sa kontrata at mag-sign bilang ahente

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 Ang Pagbabayad ng Kompensasyon ay Hindi Nagtatatag ng Ahensya

Sa ilalim ng Civil Code § 2079.19, ang pagbabayad ng kompensasyon, o ang obligasyon na magbayad nito, ay hindi sa sarili nito ang nagtatatag kung ang isang relasyon ng ahensya ay umiiral o kung sino ang kinakatawan ng ahente. Ang isang nakikipagtulungang broker ay maaaring kumatawan sa mamimili nang eksklusibo kahit na ang kompensasyon ng broker ay sa huli ay pinondohan ng nagbebenta (halimbawa sa pamamagitan ng konseysyon ng nagbebenta na napagkasunduan sa kasunduan sa pagbili). Ang modernong kasanayan ay naiwiwasan ang subahensya: ang broker ng mamimili ay may fiduciary na tungkulin sa mamimili anuman ang pinagmulan ng pagbabayad.

- ✓ Ang pagbabayad ng kompensasyon ay hindi sa sarili nito ang nagtatatag ng kalikasan ng relasyon ng ahensya (Civil Code § 2079.19)
- ✓ Ang isang nakikipagtulungang broker ay maaaring kumatawan sa mamimili nang eksklusibo kahit na ang kompensasyon ay pinondohan ng nagbebenta
- ✓ Ang karaniwang kasanayan sa industriya ay upang maiwasan ang subahensya; ang broker ng mamimili ay may fiduciary na tungkulin sa mamimili anuman ang nagbabayad

21.2 Paano Lumilitaw ang Dual Agency

Ang dual agency ay umiiral kapag ang isang broker ay kumakatawan sa parehong mga prinsipal sa isang transaksyon. Ito ay lumilitaw kapag ang listing broker (agent ng nagbebenta) ay nagiging aktwal, malinaw, o ipinahiwatig na agent ng bumibili, o kapag dalawang licensee ng parehong broker ang kumakatawan sa magkasalungat na partido. Ang broker ay dapat may kaalaman at pahintulot ng lahat ng mga prinsipal.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring maging agent ng lahat ng mga prinsipal lamang sa kaalaman at pahintulot ng lahat ng mga partido (B&P Code § § 10176(a), (d))
- ✓ Kapag ang dalawang licensee ng parehong broker ay kumakatawan sa magkasalungat na partido, ang broker ay ang dual agent ng parehong mga prinsipal (Civil Code § 2079.13(b))
- ✓ Ang isang dual agency ay maaaring lumitaw nang hindi inaasahan, kahit wala nang nakasulat na kasunduan

21.3 Mga Limitasyon sa Pagiging Kumpidensyal ng Presyo sa Dual Agency

Ang isang dual agent ay nakakaharap sa mga konfliko tungkol sa katapatan at pagiging kumpidensyal, partikular sa negosasyon ng presyo. Ang dual agent ay hindi maaaring magtaguyod ng presyo para sa alinmang panig at dapat ipresenta ang nakalisting na presyo/mga kondisyon sa mamimili at ang isinulat na alok ng mamimili sa nagbebenta, na nirerekomendahan ang independiyenteng propesyonal na payo. Ang ahente ay maaaring magbigay sa parehong mga principals ng parehong comparative market data (kasama ang isang BPO).

- ✓ Ang isang dual agent ay hindi dapat ibunyag sa mamimili na ang nagbebenta ay tatanggap ng mas mababa sa nakalisting na presyo nang walang malinaw na isinulat na pahintulot ng nagbebenta (Civil Code § 2079.21)
- ✓ Ang isang dual agent ay hindi dapat ibunyag sa nagbebenta na ang mamimili ay magbabayad ng higit pa sa inaalok na presyo nang walang malinaw na isinulat na pahintulot ng mamimili (Civil Code § 2079.21)
- ✓ Ang panuntunan sa pagiging kumpidensyal ng presyo ay hindi nagbabago ng mga tungkulin tungkol sa ibang kumpidensyal na impormasyon
- ✓ Ang isang dual agent ay maaaring magbigay sa parehong mga principals ng parehong comparative market data o BPO

21.4 Mortgage Brokers bilang Agents at Fiduciaries

Ang mga real estate broker na kumikilos bilang mortgage broker ay mga agent at fiduciary ng borrower, at maaari ding maging agent ng lender/creditor. Kapag kumikilos para sa parehong mga principal, sila ay dual agent. Ang mga mortgage broker ay hindi lamang facilitator; dapat nilang ilagay ang interes ng kanilang mga principal sa unahan ng kanilang sarili, kabilang ang paglalagay ng economic interest ng borrower sa unahan ng sarili ng broker.

- ✓ Ang mga mortgage broker ay agent at fiduciary ng hindi bababa sa borrower; ang paggawa para sa parehong mga principal ay ginagawa silang dual agent
- ✓ Ang mga mortgage broker ay dapat maglagay ng economic interest ng kanilang mga principal (borrower) sa unahan ng kanilang sarili
- ✓ Ang mga relasyon sa agency ay dapat i-disclose sa at dapat na matugunan nang hinatnig ng mga principal (B&P § 10176(d))

21.5 Paglikha ng mga Relasyon sa Subagency

Ang subagent ay isang broker na itinalaga upang tumulong sa listing broker sa pagpapatupad ng agency. Kung ang cooperating broker ay nagiging subagent ng principal o lamang ang agent ng listing broker ay nakadepende sa kung ang principal ay nag-authorize ng delegation. Ang express o implied authority mula sa principal ay ginagawang subagent ang cooperating broker ng principal; nang wala ang ganitong authority, ang cooperating broker ay agent lamang ng listing broker.

- ✓ Kung ang listing broker ay nagtatalaga ng iba pang broker KASAMA ang express o implied authority ng principal, ang ikalawang broker ay nagiging subagent ng principal (Civil Code § 2351)
- ✓ Kung ang listing broker ay nagtatalaga ng iba pang broker NANG WALANG pahintulot ng principal, ang ikalawang broker ay nagiging agent ng listing broker (Civil Code § 2350)
- ✓ Ang isang kritikal na elemento ay kung ang principal ay sumagot na payagan ang delegation ng authority (Civil Code § 2349)

21.6 Imputation ng Mga Aksyon ng Nakikipagtulungang Broker

Sa ilalim ng respondeat superior, ang mga mapagkawalanghalagang aksyon ng isang nakikipagtulungang broker na hari ng authorized subagent ng nagbebenta ay maaaring iimputahan sa nagbebenta. Kung ang nakikipagtulungang broker ay sa halip ang ahente ng listing broker, ang mga aksyon ay iimputahan sa listing broker. Ang intentional torts o mga kriminal na aksyon ng isang ahente ay hindi karaniwang nagdudulot ng pananagutan sa principal maliban kung ang principal ay lubos na kumilala at tumanggap ng mga benepisyo.

- ✓ Ang mga mapagkawalanghalagang aksyon ng isang authorized subagent ng nagbebenta ay maaaring iimputahan sa nagbebenta sa ilalim ng respondeat superior (Civil Code § 2338)
- ✓ Ang isang principal ay hindi liable para sa intentional tort o kriminal na aksyon ng ahente maliban kung ang principal ay lubos na kumilala at tumanggap ng mga benepisyo (Civil Code § 2339)
- ✓ Ang mapagkawalanghalagang misrepresentation ng isang ahente ay maaaring maging constructive fraud

21.7 Pagbubunyag ng Ahensya at Hindi Ibunyaang Dalawang Ahensya sa Mga Komersyal at Transaksyon sa Pautang

Mula Enero 1, 2019 (AB 1289) ang mga kinakailangang pagbubunyag ng ahensya ayon sa Civil Code § 2079.13 et seq. ay nalalapat sa komersyal na ari-arian pati na rin sa ari-ariang pang-residential, kaya't ang mga komersyal na ahente ay dapat maghatid ng statutory disclosure form at makakuha ng nakasulat na kumpirmasyon ng ugnayan ng ahensya. Ang mga ahente sa mga transaksyon sa pautang ay dapat din ibukod ang kanilang ahensya at makakuha ng informed consent ng mga pangunahin. Sa ilalim ng common law at public policy, isang kontrata ng kompensasyon na nadagdagan ng hindi ibunyaang dalawang ahensya ay hindi mapapatupad laban sa alinman sa partido (Culver v. Jaoudi, 1991), at ang ahente ay maaaring mawalan ng komisyon at harapin ang rescission.

- ✓ Mula 2019-01-01 ang statutory agency disclosure (Civil Code § 2079.13 et seq.) ay nalalapat sa mga komersyal na transaksyon, hindi lamang sa 1-4 unit residential
- ✓ Ang mga ahente sa mga transaksyon sa pautang ay dapat ibukod ang ahensya at makakuha ng informed consent ng mga pangunahin
- ✓ Ang isang hindi ibunyaang dalawang ahente ay hindi maaaring magbigay bisa sa isang kontrata ng kompensasyon laban sa alinman sa partido at may panganib ng pagkawala ng komisyon at rescission (Culver v. Jaoudi)

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 Eksklusibong Karapatan na Magbenta ng Listing

Ang listingong ito ay nagbibigay sa broker ng pinakamalaking proteksyon at ginagawang siya ang tanging ahente. Kumikita ang broker ng komisyon kung ang property ay nabenta/narent/na-encumber sa panahon ng listing, anuman ang nagdadala ng bumibili — kahit ang may-ari. Ang may-ari ay sumusuko sa karapatan na maglist sa ibang lugar at ang karapatan na tabuin ang komisyon sa pamamagitan ng pagbebenta ng kanilang sarili.

- ✓ Kumikita ang broker ng komisyon kung ang property ay nabenta sa panahon ng listing anuman ang nagdadala ng bumibili
- ✓ Ang eksklusibong mga listing ay dapat maglaman ng isang tiyak, tinukoy na petsa ng pagtatapos (B&P § 10176(f))
- ✓ Para sa mga protected na transaksyon ng pautang (Article 7), ang eksklusibong awtoridad na mag-udyok ng mga nagpapahiram ay limitado sa 45 na araw (B&P § 10243)

22.2 Pangangailangan ng Abiso sa Negotiability ng Commission

Ang halaga o rate ng compensation ay hindi maaaring i-preprint sa isang form agreement para sa pagbebenta ng residential property na may apat na unit o mas kaunti, o isang mobile home. Ang ganitong mga agreement ay dapat maglaman ng 10-point boldface notice na nagsasaad na ang real estate commissions ay hindi nakatakda ng batas at maaaring i-negotiate, ayon sa Business and Professions Code § 10147.5.

- ✓ Ang commission amount ay hindi maaaring i-preprint sa form agreements para sa 1-4 residential units o mobile homes
- ✓ Isang 10-point boldface notice na ang commissions ay hindi nakatakda ng batas at negotiable ay kinakailangan
- ✓ Ang kinakailangang wording ay nakalagay sa Business and Professions Code § 10147.5

22.3 Kailan Nakakuha ng Komisyon ang Broker

Nakakuha ng komisyon ang broker kapag, sa loob ng buhay ng kontrata, natutugunan nito ang mga term ng agency sa pamamagitan ng paghahanap ng isang buyer na handa, willing, at capable na bumili ayon sa mga terms ng may-ari. Ang pagiging handa at willingness ay maaaring ipakita lamang sa pamamagitan ng isang aktwal na alok na bumili. Ang pagbibigay lamang ng leads sa prospective buyer tungkol sa isang property ay hindi nagbibigay sa broker ng karapatang makatanggap ng komisyon. Ang obligasyon ng broker ay makamit ang 'meeting of the minds' tungkol sa presyo at terms. Kung isang valid na kontrata ay naisagawa, ang broker ay may karapatan sa komisyon kahit na ang benta ay hindi kailanman makumpleto.

- ✓ Ang pagiging handa at willingness ay ipinakita lamang sa pamamagitan ng isang aktwal na alok na bumili
- ✓ Ang pagpapakita lamang o pagkilala sa isang property ay hindi sapat upang makakuha ng komisyon
- ✓ Kapag isang valid na kontrata ay naisagawa (meeting of the minds), ang komisyon ay nakakuha na kahit na ang benta ay hindi kailanman magsara

22.4 Procuring Cause Sa Open Listing

Sa ilalim ng open listing, ang broker na UNANG naghahanap ng ready, willing at able na buyer ayon sa mga terms ng listing ay ang procuring cause at karapat-dapat sa commission. Kapag nahanap na ng broker ang isang buyer, dapat itong magpadala ng mabilis na notification sa principal. Ang seller ay maaaring tumanggap ng unang satisfactory offer at walang responsibilidad na tukuyin kung aling broker ang procuring cause maliban kung notified na ang iba pang broker ay procuring cause. Ang Broker A ay hindi procuring cause kung ang kanyang prospect ay tumanggi at kalaunan ay na-convince ng Broker B; ngunit ang Broker A ay nananatiling procuring cause kung nakamit nito ang meeting of the minds kahit na ang Broker B ang nag-execute ng paperwork.

- ✓ Ang broker na unang naghahanap ng ready, willing at able na buyer ay ang procuring cause
- ✓ Ang broker ay dapat magpadala ng mabilis na notification sa principal kapag nahanap na nito ang buyer
- ✓ Ang seller ay walang duty na imbestigahan ang procuring cause maliban kung notified na ang iba pang broker ay procuring cause
- ✓ Ang broker na nakamit ang meeting of the minds ay procuring cause kahit na ang iba pang broker ang nag-execute ng kontrata

22.5 Eksklusibong Listahan at Pagbawi ng Komisyon

Sa ilalim ng eksklusibong ahensya o eksklusibong karapatan na magbenta, ang broker ay may karagdagang batayan para sa pagbawi ng kompensasyon at hindi kinakailangang matugunan ang mga karaniwang kinakailangan sa pagganap. Kung ang broker ay napigilan mula sa pagganap dahil sa benta ng may-ari, benta sa pamamagitan ng ibang ahente, o pagwawalay ng ari-arian mula sa merkado ng may-ari, ang broker ay karaniwan na may karapatan sa komisyon.

- ✓ Sa ilalim ng eksklusibong mga listahan, ang isang broker ay maaaring magbawi kahit na hindi natutugunan ang mga karaniwang kinakailangan sa pagganap
- ✓ Ang broker ay may karapatan sa komisyon kung napigilan mula sa pagganap ng benta ng may-ari, benta ng ibang ahente, o pagwawalay ng ari-arian

22.6 Open Listing

Ang open listing ay ang pinaka-informal na uri. Ang may-ari ay napanatili ang karapatan na bawiin anumang oras, magbenta ng ari-arian nang kanyang sarili, o mag-list sa ibang broker. Ang pagbebenta ng may-ari o ng isang susunod na kinontrata na ahente ay nagwawala ng komisyon ng orihinal na broker.

- ✓ Ang may-ari ay maaaring magbenta nang personal, mag-list sa iba, o bawiin anumang oras sa ilalim ng open listing
- ✓ Ang pagbebenta ng may-ari o ibang ahente ay nagwawala ng karapatan ng orihinal na broker sa komisyon

22.7 Exclusive Agency Listing

Sa ilalim ng isang exclusive agency, ang may-ari ay sumasang-ayon na magtrabaho lamang sa isang broker upang maghanap ng mga mamimili/nangungupahan/nagpapahiram. Ang komisyon ng broker ay protektado laban sa ibang mga broker, ngunit ang may-ari ay napapanatili ang karapatan na magbenta/magrenta/magcarga sa kanilang sarili at sa gayon ay mapagkakatiwalaan ang komisyon ng broker.

- ✓ Ang karapatan ng broker sa komisyon ay protektado laban sa ibang mga broker para sa panahon ng listing
- ✓ Ang may-ari ay maaaring magbenta nang personal at mapagkakatiwalaan ang patakaran sa komisyon ng broker

22.8 Net Listing

Ang net listing ay naglalaman ng ideya na ang nagbebenta ay makakakuha ng isang partikular na net price, at ang commission ng broker ay ang anumang halaga na natanggap sa itaas ng net na iyon. Ang net listings ay legal sa California ngunit madaling maaaring magdala ng breach of fiduciary duty, kaya dapat gamitin lamang kasama ang sophisticated o independently represented clients, na may buong disclosure.

- ✓ Ang commission ng broker sa ilalim ng net listing ay anumang halaga na natanggap sa itaas ng specified net price ng nagbebenta
- ✓ Ang net listings ay legal sa California lamang na may buong disclosure at highly sophisticated o independently represented clients

22.9 Multiple Listing Service at Nakikipagtulungan na mga Broker

Ang MLS ay isang mekanismo para sa pagpapalabas ng impormasyon ng listing sa mga broker; ito ay hindi mismo isang listing agreement. Dati, ang pagpapadala ng listing sa MLS ay nagdadala ng isang unilateral na alok ng subagency at ng kompensasyon sa isang nakikipagtulungan na broker. Mula sa NAR settlement practice changes na epektibo noong Agosto 17, 2024, ang mga alok ng kompensasyon sa mga buyer broker ay hindi na maaaring ilabas sa isang MLS; ang buyer-broker compensation ay napagkakasunduan sa labas ng MLS at ang mga buyer broker ay dapat magkaroon ng isang nakasulat na buyer representation agreement bago bumisita ng tahanan. Ang mga nakikipagtulungan na broker ngayon ay karaniwang kumakatawan sa bumibili sa halip na kumilos bilang mga subagent ng nagbebenta. Ang impormasyon na inilagay ng isang broker sa MLS ay maaaring tanggapin sa korte bilang isang representasyon ng katotohanan.

- ✓ Ang MLS ay isang medium para sa pagpapalabas ng mga listing, hindi isang listing agreement mismo
- ✓ Mula noong 2024-08-17 (NAR settlement) ang mga alok ng buyer-broker compensation ay hindi na maaaring ipakita sa MLS; ang kompensasyon ay napagkakasunduan sa labas ng MLS
- ✓ Ang isang nakikipagtulungan na broker ngayon ay karaniwang kumakatawan sa bumibili sa ilalim ng isang nakasulat na buyer representation agreement sa halip na kumilos bilang subagent ng nagbebenta
- ✓ Ang impormasyon sa MLS profile ay maaaring tumanggap sa korte sa isang misrepresentation claim

22.10 Ang Komisyon ay Maaaring Depende sa Anumang Lawful na Kondisyon

Ang pagbabayad ng komisyon sa ilalim ng isang listing ay maaaring gawin na kondisyonal sa anumang lawful na kondisyon. Ang nagbebenta ay maaaring mapagwalang-responsibilidad sa pagbabayad kung ang wika ay nagpapakita na ang pagbabayad ay kondisyonal sa isang kondisyon na hindi nangyari. Ang broker ay may pananagutan na patunayan na ang lahat ng kondisyon ay natupad. Gayunpaman, kung ang nagbebenta ay pumigil sa pagtupad sa pamamagitan ng pandaraya, mabuting pananampalataya, o kollusyon, ang broker ay maaaring magtamo kahit na ang kondisyon ay hindi natupad.

- ✓ Ang pagbabayad ng komisyon ay maaaring isahan ng kondisyon sa anumang lawful na kondisyon
- ✓ Ang broker ay may pananagutan na patunayan na lahat ng kondisyon ay natupad
- ✓ Kung ang nagbebenta ay pumigil sa pagtupad sa pamamagitan ng pandaraya, mabuting pananampalataya, o kollusyon, ang broker ay maaaring pa rin magtamo

22.11 Mga Kasunduan sa Pagitan ng Nakikipagtulungang mga Broker

Ang isang kasunduan sa pagitan ng mga broker upang hatiin ang mga bayad o komisyon ay legal at pangigiwanaan tulad ng ibang mga kontrata, ngunit hindi lumilikha ng partnership o joint venture. Ang nakikipagtulungang broker na ito ang nagdulot ng sanhi ay maaaring makatanggap ng bahagi ng selling broker mula sa listing broker. Ang listing broker ay may responsibilidad sa nakikipagtulungang broker lamang kung nakatanggap ang listing broker ng komisyon mula sa nagbebenta. Ang orihinal na broker ay hindi maaaring ipawalang-bisa ang nakikipagtulungang broker sa pamamagitan ng pagsasaayos sa punong-araw para sa mas mababang halaga nang walang pahintulot.

- ✓ Ang mga kasunduang pagbabahagi ng komisyon mula broker-to-broker ay legal at hindi lumilikha ng partnership o joint venture
- ✓ Ang listing broker ay may responsibilidad sa nakikipagtulungang broker lamang kung nakatanggap ang listing broker ng komisyon mula sa nagbebenta
- ✓ Ang orihinal na broker ay hindi maaaring bawasan ang bahagi ng nakikipagtulungang broker sa pamamagitan ng pagsasaayos para sa mas mababa nang walang pahintulot ng nakikipagtulungang broker

22.12 Karapatan ng Principal na Maghanap ng Mamimili Sa Ilalim ng Open Listing

Sa ilalim ng open listing, ang pagbebenta ng may-ari sa isang mamimili na hindi ipinakilala ng broker ay hindi lumalabas sa listing o lumilikha ng liability. Ngunit, ang may-ari ay hindi maaaring makipagtransaksyon nang direkta sa prospect ng agent upang maiwasan ang komisyon. Ang isang agency contract na irrevocable para sa nakalakong panahon ay hindi pumipigil sa may-ari mula magbenta sa isang taong walang naunang negotiation ang agent.

- ✓ Sa ilalim ng open listing, ang may-ari ay maaaring magbenta sa mamimili na hindi ipinakilala ng broker nang walang liability
- ✓ Ang may-ari ay hindi maaaring makipagtransaksyon nang direkta sa prospect ng broker upang maiwasan ang pagbayad ng komisyon
- ✓ Ang irrevocable-for-a-fixed-time agency ay hindi pumipigil sa pagbebenta sa isang taong hindi kailanman nakipag-negotiate ang agent

22.13 Komisyon na Mapagkakatiwalaan sa Pagitan ng Principal at Broker

Ang halaga ng komisyon ay itinakda sa kontrata ng pagtatrabaho ng broker. Kung walang kalagayan na magbasa o pandaraya, ang partido na pumirma ay nakatali sa malinaw na mga termino. Kung walang nakalagay na halaga ng kompensasyon, ipinapahiwatig ng batas ang pangako na magbayad ng karaniwang o kalakaibang komisyon na sisingilin sa paligid para sa katulad na serbisyo.

- ✓ Ang partido na pumirma sa kontrata ay nakatali sa mga malinaw na termino nito maliban sa pandaraya o kalagayan
- ✓ Kung walang nakalagay na halaga ng komisyon, ipinapahiwatig ng batas ang kalakaibang komisyon ng paligid para sa katulad na serbisyo

22.14 Ang Nagbebenta ay Responsable Kapag Ang Nagbebenta ay Nakikipag-Usap sa Kontrata

Ang isang nagbebenta na nakikipag-usap sa mga termino ng kontrata ay responsable para sa anyo at nilalaman nito. Ang isang broker ay hindi mawawalan ng komisyon kung, pagkatapos na makagawa ng isang handa, handang, at kayang bumili, ang resulta ay isang hindi maipapatupad na kontrata mula sa pagkakamali, kapabayaan, o kawalanghuhusay ng nagbebenta. Kung ang nagbebenta ay nagsumikap na kumpletuhin ang kontrata nang mag-isa, ang nagbebenta ay estoppel mula sa pagkakataon ng komisyon sa mga batayan ng hindi maipapatupad.

- ✓ Ang isang nagbebenta na nakikipag-usap sa kontrata ay may pananagutan para sa anyo at nilalaman nito
- ✓ Ang isang broker ay pinapanatili ang komisyon kahit na ang pagkakamali ng nagbebenta ay gumagawang hindi maipapatupad ang kontrata
- ✓ Ang isang nagbebenta na kumpleto ang kontrata nang mag-isa ay estoppel mula sa pagkakataon ng komisyon batay sa hindi maipapatupad

22.15 Paggambala ng Nagbebenta sa Nakikipagkompetensyang mga Ahente

Sa ilalim ng isang bukas na listahan na may nakikipagkumpitensyang mga broker, ang mga ahente ay dapat hayaang kumilos nang malaya at independyente nang walang pagkagambala mula sa may-ari. Ang may-ari ay walang obligasyon sa isang hindi matagumpay na ahente, ngunit hindi maaaring iwasan ang komisyon sa pamamagitan ng personal na nakikipag-ugnayan sa isang prospekt na gawa ng ahente sa substantially katulad na mga termino.

- ✓ Ang nakikipagkumpitensyang mga ahente sa ilalim ng bukas na listahan ay dapat kumilos nang malaya nang walang pagkagambala mula sa may-ari
- ✓ Ang may-ari ay hindi maaaring iwasan ang komisyon sa pamamagitan ng personal na pakikipag-ugnayan sa prospekt ng isang ahente sa substantially katulad na mga termino

22.16 Protective (Safety) Clause at Post-Termination Sales

Upang makolekta ng komisyon, dapat magbigay ang broker ng satisfying offer sa loob ng listing time limit. Kung ang sale ay direktang nakumpleto ng buyer at seller pagkatapos ng expiration sa parehong terms (o price reduction lamang), ang broker ay malamang na procuring cause at karapat-dapat sa compensation. Ang protective/safety clause ay nagbibigay-daan sa seller na magbayad ng komisyon kung ang property ay nabenta sa loob ng set period pagkatapos ng expiration sa isang tao na nakipag-negotiate ang broker sa panahon ng listing. Ang ganitong clauses ay karaniwang nangangailangan sa broker na magbigay sa owner ng list ng prospects sa loob ng prescribed number of days pagkatapos ng expiration. Maaari rin ng seller na i-waive ang expiration sa pamamagitan ng pag-encourage sa broker na magpatuloy ng efforts.

- ✓ Ang broker ay karaniwang dapat magbigay ng offer sa loob ng listing time limit
- ✓ Ang protective/safety clause ay nag-preserve ng commission para sa set period pagkatapos ng expiration para sa prospects na nakipag-negotiate ang broker
- ✓ Ang clause ay karaniwang nangangailangan sa broker na magbigay ng written list ng prospects sa loob ng set number of days pagkatapos ng expiration
- ✓ Maaari ng seller na i-waive ang termination date sa pamamagitan ng pag-encourage sa broker na magpatuloy ng efforts

22.17 Consideration at Licensing para sa Agency

Ang consideration ay hindi essential upang lumikha ng isang agency; isang gratuitous agent ay napapailalim pa rin sa agency standards ngunit hindi kailangan ng license. Gayunpaman, kung saan may anumang inaasahang compensation (malawak na tingnan) sa isang transaksyon na saklaw ng Real Estate Law, kinakailangan ang isang license.

- ✓ Ang consideration ay hindi essential upang lumikha ng isang agency; isang gratuitous agent ay napapailalim pa rin sa agency duties
- ✓ Ang isang license ay kinakailangan anumang oras na may inaasahang compensation sa isang covered transaction (B&P § 10131 et seq.)

22.18 Tort Recovery para sa Interference with Broker's Commission

Ang isang broker ay maaaring magbawi ng commission sa ilalim ng tort theory (sa halip na kontrata) sa pamamagitan ng pagpapatunay na ang may-ari ay sadyang kumontra sa prospective economic advantage ng broker. Sa pangunahing kaso, umaasa ang isang broker sa isang 'FOR SALE - CONTACT YOUR LOCAL BROKER' sign, nakipag-negotiate sa mga bumibili, at inaalam ang may-ari sa pagsusulat na siya ang procuring cause; ang may-ari ay nagbenta sa grupong iyon nang walang broker. Ang korte ay nagwika laban sa contractual commission (walang nilagdaang written agreement) ngunit pinapayagan ang tort suit para sa intentional interference. Anim na criteria ang nagtukoy kung may duty of care na ipinapakita.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring magbawi sa ilalim ng tort theory ng intentional interference kahit walang written commission agreement
- ✓ Ang anim na duty-of-care criteria ay kinabibilangan ng: intent to affect the agent, foreseeability of harm, certainty of injury, connection between conduct at injury, moral blame, at public policy ng pagpipigil sa hinaharap na damage

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 Vicarious Liability ng Broker at Duty to Supervise

Kahit na ang broker ay hindi personally responsable, maaari siyang harapin ng damages dahil sa negligent conduct ng salespersons at broker associates na kumilos sa loob ng scope ng kanilang agency. Ang independent contractor status para sa tax purposes ay hindi nagpapababa ng liability na ito. Ang broker ay dapat magtatag ng policies, rules, procedures, at systems upang subaybayan ang conduct ng associates.

- ✓ Ang supervising broker ay vicariously liable sa negligent acts ng salespersons at broker associates
- ✓ Ang independent contractor status para sa tax purposes ay hindi nagbabago ng agency/employee relationship o broker liability
- ✓ Ang 10 CCR § 2725 ay nangangailangan sa supervising broker na magtatag ng policies at systems upang subaybayan ang conduct ng associates

23.2 Liability para sa Intentional Torts at Criminal Misconduct

Karaniwan, ang mga employer ay hindi liable para sa intentional torts o crimes ng agents, ngunit ang supervising broker AY liable kung ang broker ay nag-ratify ng misconduct o nakaalam/dapat nakaalam at nabigong makaprevent nito nang makatotohanan (reasonably foreseeable). Kapag ang broker ay nakaalam na ang salesperson ay kumikita ng fraud, ang broker ay dapat makipag-ugnayan at tapusin ang misconduct.

- ✓ Ang broker ay liable para sa intentional torts/crimes ng associates kung ang broker ay nag-ratify o nakaalam/dapat nakaalam at nabigong makaprevent
- ✓ Ang broker na nakaalam ng fraud ay dapat makipag-ugnayan, magsagawa ng hakbang upang ihinto ito, at isaalang-alang ang pagterminate sa perpetrator

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 Mga Paraan ng Pagwawakas ng Agency

Ayon sa Civil Code § 2355, ang isang agency ay maaaring mawakasan sa pamamagitan ng: pagexpire ng termino nito; pagpapahinto ng subject; kamatayan ng agent; pagsasasakatuparan ng agent; o kawalang-kakayahan ng agent na kumilos. Kailangan ng notisya sa mga ikatlong tao sa mga ganitong kaso; kung hindi man, ang dating agent ay nananatiling ostensible agent sa mga hindi nakakatanggap ng notisya.

- ✓ Ang Civil Code § 2355 ay naglalista ng limang paraan ng pagwawakas ng agency: pagexpire ng termino, pagpapahinto ng subject, kamatayan ng agent, pagsasasakatuparan, o kawalang-kakayahan
- ✓ Kailangan ng notisya ng pagwawakas sa mga ikatlong tao o ang dating agent ay nananatiling ostensible agent
- ✓ Ang pagwawakas dahil sa kamatayan/kawalang-kakayahan/pagbabawi ng principal ay epektibo sa mga ikatlong tao kahit walang notisya

24.2 Kapangyarihan ng Principal na Magbawi ng Agency

Dahil ang agency ay nakabase sa tiwala, ang principal ay may ganap na KAPANGYARIHAN na magbawi anumang oras maliban kung ang agency ay may kasamang interes. Ngunit, ang principal ay maaaring walang KARAPATAN na magbawi at maaaring maging responsable sa pagkabigo sa kontrata kung magbawi nang walang magandang dahilan. Ang karapatan ng broker na kumita ng komisyon ay hindi mismo ng isang interes na pumipigil sa pagpapawalang-bisa.

- ✓ Ang principal ay may ganap na kapangyarihan na magbawi ng agency maliban kung ito ay may kasamang interes
- ✓ Ang karapatan ng broker na kumita ng komisyon ay HINDI isang interes na pumipigil sa pagwawakas
- ✓ Ang pagbawi nang walang magandang dahilan ay maaaring gawing responsable ang principal para sa pagkabigo sa kontrata o ang komisyon (Blank v. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 Mga Terminong Pangkalakalang Real Estate at Responsibilidad ng Broker

Ang Civil Code § 2079.13 ay nagbibigay-kahulugan sa mga pangunahing terminong pangkalakal para sa mga transaksyon ng tunay na ari-arian. Ang 'agent' ay ang broker na sa ilalim ng kanyang lisensya ay isinasagawa ang isang listing o nakukuha ang isang alok na bumili. Ang broker ay may responsibilidad para sa mga salesperson at broker associate na kumilos bilang mga ahente; ang kanilang tungkulin sa anumang partido ay katumbas ng tungkulin na inihuhulog ng broker. Ang 'dual agent' ay kumilos para sa parehong nagbebenta at bumibili. Ang 'listing agreement' ay isang nakasulat na kontrata na nagbibigay-kapangyarihan sa agent na magbenta o makahanap ng bumibili. Ang 'buyer-broker representation agreement' ay isang nakasulat na kontrata na nagbibigay-kapangyarihan sa agent ng bumibili na magbigay ng mga lisensyadong serbisyo para sa bumibili.

- ✓ Ang listing broker ay responsable para sa mga salesperson o broker associate na kumikilos bilang mga ahente sa ilalim ng kanilang lisensya
- ✓ Ang tungkulin ng salesperson o broker associate sa isang partido ay katumbas ng tungkulin na inihuhulog ng pampangasiwaang broker
- ✓ Ang mga listing agreement at buyer-broker representation agreement ay dapat na nakasulat
- ✓ Ang dual agent ay kumilos, direkta o sa pamamagitan ng isang salesperson, para sa parehong nagbebenta at bumibili

25.2 Panahon ng Paghahatid ng Agency Disclosure Form

Ang Agency Relationship Disclosure form (§ 2079.16) ay dapat ibigay sa mga partikular na panahon. Ang agent ng nagbebenta ay dapat ibigay ito sa nagbebenta bago pumasok sa listing agreement. Ang agent ng mamimili ay dapat ibigay ito sa mamimili sa lalong madaling panahon bago magsagawa ng buyer-broker representation agreement at bago ang alok ng mamimili na bumili. Kung ang alok ay hindi inihanda ng agent ng mamimili, ang paghahatid ay dapat gawin hindi huli sa susunod na business day pagkatapos makatanggap ng alok. Ang agent ay dapat makakuha ng signed acknowledgment of receipt.

- ✓ Ang agent ng nagbebenta ay dapat maghatid ng disclosure form sa nagbebenta bago pumasok sa listing agreement
- ✓ Ang agent ng mamimili ay dapat maghatid ng form sa lalong madaling panahon bago ang buyer-broker agreement at ang alok
- ✓ Kung ang alok ay hindi inihanda ng agent ng mamimili, maghatid sa loob ng susunod na business day pagkatapos ng pagtanggap
- ✓ Ang agent ay dapat makakuha ng signed acknowledgment of receipt maliban kung hindi ibinigay sa § 2079.15

25.3 Nilalaman ng Anyo ng Pagsasaad ng Relasyon sa Ahensya

Ang Seksiyon 2079.16 ay nag-uutos ng eksaktong anyo na 'Disclosure Regarding Real Estate Agency Relationship.' Ang isang ahente ng nagbebenta ay may utang na fiduciario na tungkulin sa nagbebenta ng pinakamataas na pag-iingat, integridad, katapatan, at katapatan. Sa parehong mamimili at nagbebenta, lahat ng ahente ay may utang: masusing pagsasanay ng makatwirang kasanayan at pag-iingat; tapat at patas na pagkilos at mabuting pananampalataya; at ang tungkulin na ibunyag ang lahat ng katotohanan na materyal na nakakaapekto sa halaga o kahusayan ng ari-arian na hindi alam o nasa malalim na atensyon ng mga partido. Ang isang dualahente ay may fiduciaryong tungkulin sa parehong partido ngunit hindi maaaring ibunyag ang kumpidensyal na impormasyon (pinansiyal na posisyon, motibo, posisyon sa negosasyon) nang walang malinaw na pahintulot.

- ✓ Ang isang ahente ng nagbebenta o mamimili ay may utang na fiduciaryong tungkulin sa kanilang pangunahin ng pinakamataas na pag-iingat, integridad, katapatan, at katapatan
- ✓ Lahat ng ahente ay may tungkulin sa parehong partido na ibunyag ang materyal na katotohanan na nakakaapekto sa halaga o kahusayan na hindi madaling makita
- ✓ Ang isang dualahente ay dapat may kaalaman at pahintulot ng parehong partido
- ✓ Ang isang dualahente ay hindi maaaring ibunyag ang kumpidensyal na impormasyon tungkol sa presyo nang walang malinaw na pahintulot

25.4 Pagkumpirma ng Relasyon sa Agency

Sa ilalim ng § 2079.17, kasing-bilisan ng makabuluhan, ang agent ng bumibili ay dapat ibunyag sa bumibili at nagbebenta kung kumikilos bilang agent ng bumibili o dual agent, at ang agent ng nagbebenta ay dapat ibunyag sa nagbebenta ang kanilang katayuan. Ang relasyon sa agency ay dapat kumpirmahin sa kontrata ng pagbili o isang hiwalay na sulat na isinagawa o kinikilala bago o sabay-sabay sa pagpapatupad ng kontrata, gamit ang statutory confirmation form na nagkakatukoy ng brokerage firm at numero ng lisensya. Ang pagkumpirmang ito ay dagdag pa sa § 2079.14 disclosure.

- ✓ Ang relasyon sa agency ay dapat kumpirmahin sa kontrata ng pagbili o isang hiwalay na sulat
- ✓ Ang pagkumpirma ay dapat mangyari bago o sabay-sabay sa pagpapatupad ng kontrata
- ✓ Ang pagkumpirma ay dapat matukoy ang brokerage firm at numero ng lisensya sa statutory form
- ✓ Ang pangangailangan sa pagkumpirma ay dagdag pa sa § 2079.14 disclosure form

25.5 Dual Agent Confidential Information Restrictions

Ang Section 2079.21 ay nagbabawal sa isang dual agent na magbunyag, nang walang express permission, ng confidential information na nakuha mula sa nagbebenta sa bumibili o mula sa bumibili sa nagbebenta. Ang 'confidential information' ay nangangahulugang mga katotohanan tungkol sa financial position ng kliyente, motivations, bargaining position, o personal information na nakakaapekto sa presyo (halimbawa, ang nagbebenta na handang tumanggap ng mas mababa sa listing price, o ang bumibili na handang magbayad ng higit pa sa inaalok). Hindi ito binabago ang duties tungkol sa confidential information maliban sa presyo.

- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag ng confidential information ng nagbebenta sa bumibili nang walang express permission
- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag ng confidential information ng bumibili sa nagbebenta nang walang express permission
- ✓ Ang confidential information ay kinabibilangan ng willingness na tumanggap ng mas kaunti o magbayad ng higit pa kaysa sa nakasaad na presyo

25.6 Mga Kahulugan ng Single-Family at Commercial Property

Para sa mga layunin ng disclosure ng agency, ang 'single-family residential property' ay nangangahulugang real property na may pagpapabuti ng isa hanggang apat na dwelling units (kasama ang leasehold na lumampas sa isang taon), isang unit sa stock cooperative/condo/PUD, o isang mobilehome/manufactured home na ibinebenta sa pamamagitan ng isang broker sa ilalim ng B&P § 10131.6. Ang 'commercial real property' ay nangangahulugang lahat ng real property maliban sa single-family residential, residential dwelling units sa ilalim ng § 1940, mobilehomes, vacant land, at recreational vehicles. Ang 'sale' ay kinabibilangan ng mga exchange, real property sales contracts, at leaseholds na lumampas sa isang taon.

- ✓ Ang single-family residential property ay may kasamang 1-4 dwelling units at leaseholds na lumampas sa isang taon
- ✓ Ang 'sale' ay kinabibilangan ng mga exchange at ang paglikha ng leaseholds na lampas sa isang taon ng tagal
- ✓ Ang commercial real property ay hindi kasama ang single-family residential, mobilehomes, vacant land, at RVs

25.7 Pagtanggi na Pumirma sa Kinikilala ng Pagbuo

Sa ilalim ng § 2079.15, kung ang isang nagbebenta o mamimili ay tumutulong na pumirma sa isang kinikilala ng pagbuo ng ang form ng pagbubunyag ng ahensya na kinakailangan ng § 2079.14, ang ahente ay dapat magtakda, pumirma, at bigyan ng petsa ng isang nakasulat na pahayag ng mga katotohanan ng pagtanggi. Ito ay nagpapanatili ng pagsunod sa batas kahit sa pagtanggi ng partido.

- ✓ Kung ang isang partido ay tumutulong na pumirma sa kinikilala, ang ahente ay dapat maghanda ng isang nakasulat na pahayag ng pagtanggi
- ✓ Ang ahente ay dapat pumirma at bigyan ng petsa ang nakasulat na pahayag ng mga katotohanan ng pagtanggi

25.8 Ang Kompensasyon ay Hindi Nagpapasiya ng Ahensya

Sa ilalim ng § 2079.19, ang pagbabayad o ang obligasyon na magbayad ng kompensasyon sa isang ahente ng nagbebenta o mamimili ay hindi kinakailangang nagpapasiya ng relasyon ng ahensya. Ang isang listing agent at selling agent ay maaaring magkasundo na magbahagi ng komisyon, at ang ganitong mga termino ay hindi nagpapasiya ng partikular na relasyon. Ang isang buyer's agent ay maaaring makatanggap ng kompensasyon mula sa nagbebenta nang hindi nagiging ahente ng nagbebenta.

- ✓ Ang kung sino ang nagbabayad ng komisyon ay hindi kinakailangang nagpapasiya ng relasyon ng ahensya
- ✓ Ang listing at selling agents ay maaaring magbahagi ng komisyon nang hindi binabago ang kanilang mga pagsasanay na katayuan ng ahensya

25.9 Pagbabago ng Relasyon sa Ahensya

Sa ilalim ng § 2079.23, ang isang kontrata sa pagitan ng principal at ahente ay maaaring baguhin upang mabago ang relasyon sa ahensya anumang oras bago ang pagganap ng aksyon na layunin ng ahensya, na may nakasulat na pahintulot ng mga partido. Ang isang nagpapahiram/kompanyang nag-aayos ng subasta na kumokontrol sa isang transaksyon ay hindi maaaring mangailangan sa may-ari ng bahay o ahenteng naglilista na ipagtanggol o magbayad ng pinsala dito bilang kondisyon ng pagsang-ayon; ang ganitong mga klausula ay walang halaga at hindi mapipigilan.

- ✓ Ang relasyon sa ahensya ay maaaring baguhin bago ang pagganap na may nakasulat na pahintulot ng mga partido
- ✓ Ang mga klausulang nangangailangan sa may-ari ng bahay o ahenteng naglilista na magbayad ng pinsala sa nagpapahiram o kompanyang nag-aayos ng subasta ay walang halaga at hindi mapipigilan

25.10 Walang Pagbabawas ng Mga Duty ng Disclosure

Ang Seksyon 2079.24 ay nagbibigay na walang kahit ano sa artikulo ang nagbabawas sa duty ng disclosure na ipinagkakautangan sa mga bumibili at nagbebenta ng mga ahente at kanilang associate licensees, o nagpapahintulot sa kanila mula sa liability para sa kanilang conduct o para sa breach ng fiduciary duty o duty ng disclosure. Ang isang seller's agent ay maaaring maging buyer's agent din (§ 2079.22), at ang isang partido na pumipili na hindi maging representado ay hindi sa sarili nito ang gumagawa ng agent na dual agent.

- ✓ Walang kahit ano sa artikulo ang nagbabawas sa duty ng disclosure o fiduciary duty ng isang ahente sa mga bumibili at nagbebenta
- ✓ Ang isang partido na pumipili na hindi maging representado ay hindi sa sarili nito ang gumagawa ng kabilang agent na dual agent

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 Kinakailang Kasunduan sa Buyer-Broker Representation

Ang isang buyer-broker representation agreement ay dapat isagawa sa pagitan ng agent ng bumibili at ang bumibili sa lalong madaling panahon, ngunit hindi hihigit sa pagpapatupad ng alok sa pagbili ng real property ng bumibili. Dapat itong magsama ng mga termino sa kompensasyon ng broker, mga serbisyong ibibigay, kailan dapat bayaran ang kompensasyon, at pagwawakas ng kontrata. Bago ang pagpapatupad, ang agent ng bumibili ay dapat magbigay ng disclosure form ng ahensya na kailangan ng Section 2079.14.

- ✓ Ang kasunduan ay dapat isagawa hindi hihigit sa pagpapatupad ng alok sa pagbili ng bumibili
- ✓ Dapat magsama ng kompensasyon, mga serbisyong ibibigay, kailan dapat bayaran ang kompensasyon, at mga termino ng pagwawakas
- ✓ Ang agent ng bumibili ay dapat munang magbigay ng disclosure form ng ahensya ayon sa § 2079.14

26.2 Mga Limitasyon ng Panahon at Pagpapabago ng Buyer-Broker Agreements

Ang isang buyer-broker representation agreement ay hindi maaaring tumagal ng higit sa tatlong buwan mula sa petsa ng paglikha nito (maliban sa mga corporation, LLC, o partnership). Hindi ito maaaring mag-renew ng awtomatiko; ang anumang pagpapabago ay dapat na nakasulat, may petsa, at nilagdaan ng lahat ng mga partido, at ang isang pagpapabago ay hindi maaaring lumampas sa tatlong buwan. Ang isang agreement na ginawa sa paglalabas ng patakaran ay void at walang lakas; ang isang licensee na kumilos sa paglalabas ng patakaran ay itinuturing na lumabag sa kanilang batas sa licensa.

- ✓ Ang agreement ay hindi maaaring tumagal ng higit sa tatlong buwan (maliban sa entity buyers)
- ✓ Walang awtomatikong pagpapabago; ang mga pagpapabago ay dapat na nakasulat, may petsa, nilagdaan, at limitado sa tatlong buwan
- ✓ Ang isang agreement na lumalabas sa patakaran ay void at walang lakas; ang licensee na lumalabas sa patakaran ay lumalabag sa kanilang batas sa licensa

26.3 Limitasyon sa Panahon ng Exclusive Listing Agreements

Ito ay labihan ang batas kung ang exclusive listing agreement sa single-family residential property (isa hanggang apat na yunit, o isang co-op/condo/PUD unit, mobilehome na ibinebenta sa pamamagitan ng isang licensee, atbp.) ay tumatagal ng mas matagal kaysa 24 buwan mula sa petsa na ginawa (maliban sa mga korporasyon, LLC, o partnership). Ang mga agreement ay hindi maaaring mag-renew ng awtomatiko; ang mga renewal ay dapat na isulat, may petsa, at nilagdaan, at hindi maaaring lumampas sa 12 buwan.

- ✓ Ang exclusive listing agreements sa single-family residential property ay hindi maaaring lumampas sa 24 buwan
- ✓ Ang mga renewal ay dapat na isulat, may petsa, nilagdaan, at hindi maaaring lumampas sa 12 buwan
- ✓ Ang 'single-family residential property' ay kinabibilangan ng 1–4 unit property, co-op/condo/PUD units, at ilang mga mobilehome

26.4 Karapatan na Magpakita ng Para sa Paybay na Mga Palatandaan

Ang anumang probisyon na nagbabawal o nagpapahigpit sa isang may-ari ng property o kanilang ahente mula sa pagpapakita ng makatarungang nakalagay, makatarungang sukat na mga palatandaan na nag-aabot ng property para sa benta, pag-arenda, o palitan ay walang bisa bilang isang hindi makatuwad na pigil sa pagbabago. Ang mga may-ari at ahente ay maaaring magpakita ng mga palatandaan na nag-aabot ng benta/pag-arenda/palitan, mga direksyon, at pangalan ng may-ari/ahente, address, at numero ng telepono.

- ✓ Ang mga probisyon na nagbabawal sa makatuwad na para sa benta/pag-arenda/palitan na mga palatandaan ay walang bisa bilang hindi makatuwad na pigil sa pagbabago
- ✓ Ang mga palatandaan ay dapat makatarungang nakalagay, sa malinaw na paningin, ng makatarungang laki/disenyo, at hindi makapinsalang makakaapekto sa kaligtasan ng publiko
- ✓ Ang pinapayagang nilalaman ng palatandaan ay kinabibilangan ng pabayong para sa benta/pag-arenda/palitan, mga direksyon, at pangalan, address, at numero ng telepono ng may-ari o ahente

26.5 MLS Authorization at Accuracy Requirements

Ang isang listing ay hindi maaaring ilagay sa MLS maliban kung ito ay ina-authorize o direktang iniutos ng nagbebenta sa listing agreement. Ang agent o appraiser na naglalagay ng listing o impormasyon sa MLS ay responsable sa katotohanan ng lahat ng representasyon na kanilang nalalaman o dapat na malaman, sa sinumang nakasakit ng kasinungalingan o kakaibang kakatumpakan. Ang MLS ay dapat panatilihin ang listing information sa loob ng hindi bababa sa tatlong taon.

- ✓ Ang isang listing ay hindi maaaring ilagay sa MLS maliban kung ito ay ina-authorize o direktang iniutos ng nagbebenta sa listing agreement
- ✓ Ang agent/appraiser ay responsable sa katotohanan ng mga representasyon sa sinumang nakasakit ng kanilang kakaibang kakatumpakan
- ✓ Ang MLS ay dapat panatilihin ang listing information sa loob ng hindi bababa sa tatlong taon

26.6 Pagbabawal sa Pagtatala at Mga Penalties

Labis na ipinagbabawal ang pagtatala o pagsubok na magtatala ng isang eksklusibong listing agreement (o memoranda/notice nito) sa county recorder, o ang pagpapatupad ng isa na ginawa o natala sa paglabag. Ang ganitong agreement ay boid at hindi maaaring maipatupad; ang may-bahay ay maaaring mapanatili ang anumang pagsasaalang-alang na natanggap. Ang isang paglabag ay bumubuo rin ng paglabag sa Section 1770, at ang licensee na naglabag ay itinuturing na naglabag sa kanilang batas ng lisensya.

- ✓ Ang pagtatala o pagsubok na magtatala ng isang eksklusibong listing agreement ay labis na ipinagbabawal
- ✓ Ang mga naglalabag na agreement ay boid at hindi maaaring maipatupad at ang may-bahay ay maaaring mapanatili ang pagsasaalang-alang na natanggap
- ✓ Ang isang licensee na naglabag sa seksyon ay itinuturing na naglabag sa kanilang batas ng lisensya
- ✓ Ang Government Code § 27280.6 ay hiwalay na nagbabawal sa isang county recorder mula magtatala ng isang eksklusibong listing agreement o isang notice nito

26.7 Mortgage Broker ay May Fiduciary Duty sa Borrower

Sa ilalim ng § 2923.1, ang isang mortgage broker na nagbibigay ng mortgage brokerage services sa isang borrower ay ang fiduciary ng borrower, at ang anumang paglabag sa mga fiduciary duties na ito ay nagsisilang ng paglabag sa lisensya ng broker. Ang broker ay dapat ilagay ang economic interest ng borrower sa unahan ng sariling interes ng broker. Ang duty na ito ay owed anuman man kung ang broker ay kumikilos din bilang agent para sa ibang partido. Ang 'mortgage brokerage services' ay nangangahulugang pag-aayos, bilang exclusive agent para sa borrower o dual agent, ng isang residential mortgage loan (na secured ng 1-4 residential units) na ginawa ng isang unaffiliated third party.

- ✓ Ang isang mortgage broker ay fiduciary ng borrower at dapat ilagay ang economic interest ng borrower nang una
- ✓ Ang paglabag sa fiduciary duties ng broker ay isang paglabag sa lisensya ng broker
- ✓ Ang fiduciary duty ay naaangkop anuman man kung ang broker ay kumikilos din para sa ibang partido
- ✓ Ang Financial Code § 4979.5 ay nagbibigay ng parehong fiduciary duty sa mga brokers na nag-aayos ng covered (high-cost) loans

26.8 Kahulugan ng Agent para sa Listings

Para sa layunin ng listing article, ang 'agent' ay isa na awtorisado ng batas na kumilos sa ganitong kapasidad para sa uri ng ari-arian at ay licensed bilang real estate broker ayon sa B&P Code Section 10130 et seq., o ay licensee tulad ng tinukoy sa Health and Safety Code Section 18006 (manufactured housing).

- ✓ Ang 'agent' ay dapat na licensed bilang real estate broker o licensee ayon sa Health & Safety Code Section 18006
- ✓ Ang agent ay dapat na awtorisado ng batas na kumilos para sa ganitong uri ng ari-arian

26.9 Kahulugan ng Multiple Listing Service

Ang multiple listing service (MLS) ay isang pasilidad ng pakikipagtulungan ng mga ahente at appraiser na gumagana sa pamamagitan ng isang intermediary na hindi mismo kumikilos bilang ahente o appraiser, sa pamamagitan ng kung saan ang mga ahente ay nagtatatag ng malinaw o ipinapahiwatig na mga kontrata para sa kompensasyon sa pagitan ng mga MLS participants, o na maaaring gamitin upang maghanda ng market evaluations at appraisals ng real property.

- ✓ Ang MLS intermediary ay hindi mismo kumikilos bilang ahente o appraiser
- ✓ Ang MLS ay nagbibigay-daan sa malinaw o ipinapahiwatig na mga kontrata ng kompensasyon sa pagitan ng mga nakikibahaging ahente

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 Kahulugan ng Appraisal at Market Value

Ang appraisal ay ang aksyon o proseso ng pagbuo ng isang opinyon ng halaga. Ang halaga ay ang kasalukuyang halaga ng lahat ng karapatan sa mga kinabukasang benepisyo na nagmula sa pagmamay-ari ng ari-arian. Ang mga karapatan sa ari-arian sa real estate ay karaniwan na sinusuri sa Market Value—ang pinakamalamang na presyo na dadalhin ng ari-arian kung ito ay malayang inaalok sa bukas na merkado na may handang mamimili at handang nagbebenta.

- ✓ Ang appraisal ay isang opinyon ng halaga ng isang maayos na inilarawan na ari-arian sa isang tinukoy na petsa
- ✓ Ang Market Value ay ang pinakamalamang na presyo na may handang mamimili at handang nagbebenta sa bukas na merkado
- ✓ Ang mga appraisal ay pangunahing nakatuon sa pagpapahalaga ng fee simple estate kumpara sa bahagyang interes na halaga
- ✓ Ang mga lisensyadong/sertipikadong appraiser sa California ay dapat sumunod sa USPAP

27.2 Prinsipyo ng Pagpapalit

Ang prinsipyo ng pagpapalit ay ang batayan ng proseso ng pagpapahalaga. Ang halaga ay may kinalaman na itakda ng gastos ng pagkuha ng isang pantay na kanais-nais na pagpapalit. Ang isang mamimili ay hindi magbabayad ng higit pa, at ang isang nagbebenta ay inaasahan ang hindi bababa, kaysa sa presyo ng isang katumbas na pagpapalit. Kung ang isang may-ari ay nagsasabing ang isang tahanan ay nagkakahalaga ng $95,000 ngunit ang isang pagpapalit na may parehong mga katangian ay nagkakahalaga ng $90,000, ang halaga ay humigit-kumulang $90,000.

- ✓ Ang halaga ay itinakda ng gastos ng pagkuha ng isang pantay na kanais-nais na pagpapalit
- ✓ Ang pagpapalit ay ang batayan ng proseso ng pagpapahalaga
- ✓ Ang isang mamimili ay nagbabayad ng hindi higit sa presyo ng isang katumbas na pag-aari sa pagpapalit

27.3 Prinsipyo ng Pinakamataas at Pinakamahusay na Paggamit

Ang pinakamataas at pinakamahusay na paggamit ay ang gumagawa ng pinakamalaking netong pagbabalik sa lupa sa loob ng isang naibigay na panahon. Ang appraiser ay nag-aapply ng apat na pagsusulit: ang paggamit ay dapat na (1) pinapayagan ng batas, (2) posible sa pisikal, (3) posible sa ekonomiya, at (4) ang pinakaproduktibong paggamit. Maaaring may dalawang paggamit—isa sa may bakanteng site at isa bilang pinabuti—na pinag-aaralan sa isang panghuling pagtukoy.

- ✓ Ang pinakamataas at pinakamahusay na paggamit ay gumagawa ng pinakamalaking netong pagbabalik sa lupa
- ✓ Apat na pagsusulit: pinapayagan ng batas, posible sa pisikal, posible sa ekonomiya, pinakamahusay na paggamit
- ✓ Ang site ay dapat suriin at pahalagahan ayon sa pinakamataas at pinakamahusay na paggamit

27.4 Mga Prinsipyo ng Progression at Regression

Progression: ang halaga ng isang property na may mas mababang value ay tumataas dahil sa ugnayan sa maraming katulad na objekto na may mas mataas na value (under-improvement). Regression: ang halaga ng isang property na may mas mataas na value ay bumababa dahil sa ugnayan sa maraming objekto na may mas mababang value (super adequacy o over-improvement).

- ✓ Ang progression ay nagpapataas ng value ng isang mas mababang property na malapit sa mga property na may mas mataas na value
- ✓ Ang regression ay nagbabawas ng value ng isang mas mataas na property na malapit sa mga property na may mas mababang value
- ✓ Ang regression ay nauugnay sa over-improvement/super adequacy; ang progression ay nauugnay sa under-improvement

27.5 Prinsipyo ng Anticipation at ang Income Approach

Ang halaga ay nilikha ng inaasahang kinabukasang benepisyo mula sa ari-arian. Sa Market Value Analysis, tinataya ng mga appraisers ang kasalukuyang halaga ng kinabukasang benepisyo—ito ang batayan para sa income approach. Sinusuri ng income approach ang kasalukuyang halaga ng inaasahang kinabukasang net income at inaasahang kinabukasang halaga sa muling pagbebenta.

- ✓ Ang Anticipation ay nagsasaad na ang halaga ay nilikha ng inaasahang kinabukasang benepisyo
- ✓ Ang Anticipation ay ang batayan para sa income approach sa halaga
- ✓ Ang income approach ay sinusuri ang kasalukuyang halaga ng inaasahang kinabukasang net income at halaga sa muling pagbebenta

27.6 Pagkilala sa Gastos, Presyo, at Halaga

Ang USPAP ay nagpapahiwalay ng gastos, presyo, at halaga. Ang gastos ay ang halaga na kinakailangan upang lumikha, magsagawa, o makakuha ng isang property (isang katotohanan o pagsusuri ng katotohanan). Ang presyo ay ang halaga na hinihiling, inaalok, o binayad (kapag nakasaad na, isang katotohanan). Ang halaga ay ang pinansyal na ugnayan sa pagitan ng mga property at mga taong bumili, nagbili, o gumagamit sa kanila—hindi kailanman isang katotohanan, palaging isang opinyon na dapat kung saan (hal., merkado, liquidation, investment value).

- ✓ Ang gastos ay ang halaga na kinakailangan upang lumikha o makakuha ng isang property
- ✓ Ang presyo ay ang halaga na hinihiling, inaalok, o binayad; kapag nakasaad na ito ay isang katotohanan
- ✓ Ang halaga ay isang opinyon, hindi kailanman isang katotohanan, at dapat palaging may kwalipikasyon
- ✓ Ang presyong binayad ay maaaring o hindi maaaring nauugnay sa halaga na itinakda ng iba

27.7 Apat na Elemento ng Halaga

Mayroong apat na mahalagang elemento ng halaga: Utility (Pagiging Kapaki-pakinabang), Scarcity (Kakaraanlan), Demand (Pangangailangan na may kakayahang bumili), at Transferability (Pagiging Maaaring Ilipat). Wala sa mga ito ang lumilikha ng halaga nang mag-isa; lahat ay dapat na naroroon. Ang isang kapaki-pakinabang na acronym ay DUST. Ang utility ay lumilikha ng demand, ngunit ang demand ay dapat na sinusuportahan ng kapangyarihang bumili. Ang mga siklo ng real estate ay nagiging sanhi ng pagbabago sa mga elementong ito.

- ✓ Ang apat na elemento ay Utility, Scarcity, Demand, at Transferability (DUST)
- ✓ Lahat ng apat na elemento ay dapat na naroroon upang makamit ang halaga
- ✓ Ang Demand ay dapat na sinusuportahan ng kapangyarihang bumili upang maging epektibo

27.8 Mga Uri ng Obsolescence at Depreciation

Ang mga appraiser ay isinasaalang-alang ang functional at external obsolescence. Ang external (economic) obsolescence ay dulot ng mga salik sa labas ng hangganan ng property at hindi mapapaganda. Ang functional obsolescence ay resulta ng kakulangan o sobrang kalidad at maaaring mapaganda o hindi. Ang curable functional obsolescence ay nagbibigay ng positibong return kung ito ay na-repair (ang gastos sa pag-ayos ay mas kaunti kaysa sa halaga na nadagdag).

- ✓ Ang external/economic obsolescence ay dulot ng mga salik sa labas at hindi mapapaganda
- ✓ Ang functional obsolescence ay resulta ng kakulangan o sobrang kalidad
- ✓ Ang curable functional obsolescence ay mas murang ayusin kaysa sa presyong ibabayad ng merkado
- ✓ Ang incurable obsolescence ay mas mahal ayusin kaysa sa presyong ibabayad ng merkado

27.9 Bundle of Rights sa Real Property

Ang mga karapatan sa real property ay tinutukoy bilang ang 'Bundle of Rights,' na kinabibilangan ng karapatan na umupa at gumamit; magbenta ng buo o bahagi; magmana; at maglunsad sa pamamagitan ng kontrata para sa isang partikular na panahon (lease). Ito ay nagpapahiwatig din ng karapatan NA HINDI gumawa ng alinman sa mga aksyong ito. Ang mga karapatang ito ay limitado ng kapangyarihan ng pamahalaan.

- ✓ Ang Bundle of Rights ay kinabibilangan ng occupy/use, sell, bequeath, at lease
- ✓ Ang mga karapatan ay limitado ng taxation, eminent domain, police power, at escheat
- ✓ Ang appraiser ay dapat malaman ang mga karapatan sa isang property bago gumawa ng tamang valuation

27.10 Mga Prinsipyo ng Pagkakatugma, Pagbabago, at Suplay/Pangangailangan

Pagkakatugma: ang pinakamataas na halaga ay nakakamit kapag ang paggamit ng lupa ay tugma sa arkitekturang harmonia (ang zoning ay tumutulong na magtakda ng mga pamantayan). Pagbabago: ang tunay na ari-arian ay patuloy na nagbabago at nakakaapekto sa mga pag-aari, kapitanan, at mga siyudad. Suplay at pangangailangan: ang presyo ay direktang nag-iiba sa pangangailangan at kabaligtaran sa suplay.

- ✓ Ang pagkakatugma ay nagpapakita na ang pinakamataas na halaga ay bunga ng mga tugmang paggamit ng lupa
- ✓ Suplay at pangangailangan: ang presyo ay direktang nag-iiba sa pangangailangan at kabaligtaran sa suplay
- ✓ Ang pagbabago ay nagpapakita na ang tunay na ari-arian ay patuloy na nagbabago

27.11 Prinsipyo ng Kontribusyon

Ang bawat bahagi ng isang property ay sinusukat ang halaga batay sa kanyang kontribusyon sa halaga ng buong property, o sa kung gaano kalaki ang pagbaba ng halaga kung wala ang bahaging iyon. Ang maximum na halaga ay nakakamit kapag ang mga pagpapabuti ay nagdudulot ng pinakamataas na net return na angkop sa investment.

- ✓ Ang isang bahagi ay sinusukat ang halaga batay sa kanyang kontribusyon sa halaga ng buong property
- ✓ Ang maximum na halaga ay nangyayari kapag ang mga pagpapabuti ay nagdudulot ng pinakamataas na net return
- ✓ Ang kontribusyon ay sumusukat kung gaano kalaki ang pagbaba ng halaga kung wala ang isang bahagi

27.12 Mga Prinsipyo ng Kompetisyon, Balanse, at Apat na Yugto ng Buhay ng Ari-arian

Kompetisyon: nabubuo kung saan ang malaking kita ay ginagawa, na maaaring magdulot ng labis na supply at mas mababang presyo. Balanse: ang halaga ay nabubuo kapag ang magkasalungat na elemento ay nasa pantay na kalagayan; ang kabalanguhan ay nagmumula sa sobra o kakulangan sa pagpapabuti. Apat na yugto ng buhay ng ari-arian: lahat ng ari-arian ay dumadaan sa paglaki, katatagan, pagtanggi, at pagbabago.

- ✓ Ang kompetisyon ay nabubuo kung saan ang malaking kita ay ginagawa
- ✓ Ang balanse ay nakakamit sa pamamagitan ng pagbuo ng site sa pinakamataas at pinakamahusay na paggamit nito
- ✓ Ang apat na yugto ng buhay ng ari-arian ay paglaki, katatagan, pagtanggi, at pagbabago

27.13 Utility Value versus Market Value

Ang Utility Value ay halaga na nakatuon sa isang partikular na paggamit (subjective na halaga), kasama ang mga amenities o halaga para sa isang tiyak na tao/layunin. Ang Market Value ay ang halaga sa pera kung saan maaaring ibenta ang isang property sa umiiral na kondisyon ng merkado—ang objectibong halaga batay sa konsepto ng willing buyer/willing seller.

- ✓ Ang Utility Value ay subjective, nakatuon sa isang partikular na paggamit
- ✓ Ang Market Value ay objective, batay sa willing buyer at willing seller
- ✓ Kasama sa mga uri ng halaga ang Liquidation, Market, Investment, at Assessed Value

27.14 Mga Kondisyon sa Kahulugan ng Federal Market Value

Ang regulatory Market Value definition ay ang pinaka-probable na presyo na dapat dalhin ng isang property sa isang competitive open market sa ilalim ng mga kondisyon na kinakailangan para sa isang patas na benta. Implicit na mga kondisyon: ang buyer/seller ay karaniwang motivated; well informed at gumagawa ng aksyon ayon sa kanilang sariling interes; reasonable na panahon para sa market exposure; pagbabayad sa cash o comparable terms; at ang presyo ay hindi apektado ng special o creative financing.

- ✓ Ang buyer at seller ay dapat na karaniwang motivated at well informed
- ✓ Dapat bigyan ng reasonable na panahon para sa market exposure
- ✓ Ang presyo ay hindi dapat apektado ng special o creative financing o concessions
- ✓ Ang pagbabayad ay nasa cash o comparable financial arrangements

27.15 Apat na Pwersa na Nakakaapekto sa Halaga

Ang halaga ay lumilikha, pinapanatili, binabago, at sinisirang ng pakikipag-ugnayan ng apat na malaking pwersa: (1) Kapaligiran at pisikal na katangian, (2) Lipunang ideya at pamantayan, (3) Pang-ekonomikong impluwensya, at (4) Politikal/pang-gobyernong regulasyon. Ang mga pwersa na ito ay nagsasama at patuloy na nagbabago.

- ✓ Ang apat na pwersa ay Pisikal, Lipunan, Pang-ekonomiya, at Politikal/Pang-Gobyerno
- ✓ Ang mga pwersa na ito ay nagsasama at bawat isa ay patuloy na nagbabago
- ✓ Ang mga kapitanwayan ay apektado ng apat na pwersa na nakakaapekto sa halaga

27.16 Plottage at Assemblage

Ang plottage o assemblage ay ang dagdag na halaga na nabuo kapag ang ilang parcela ng lupa ay pinagsama sa ilalim ng isang ownership upang makabuo ng mas malaking utility kaysa sa mga parcela na hawak nang magkakahiwalay. Ito ay partikular na naaaplay sa mga urbanized multiple-residential at commercial na mga lugar, at sa mga light industrial na lugar.

- ✓ Ang assemblage ay ang pagsasama ng mga parcela; ang plottage ay ang nagreresultang pagtaas ng halaga
- ✓ Ang mga pinagsamang parcela ay dapat magbuo ng mas malaking utility kaysa sa hiwalay na ownership
- ✓ Maaaring ilapat sa mga commercial, residential, at light industrial na lugar

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 Paghahambing ng Benta/Market Data para sa mga Site

Sa ilalim ng sales comparison method, ang mga benta at listings ng comparable vacant sites ay nakukuha at ina-adjust sa subject. Ang comparable data ay dapat may katulad na zoning at nasa parehong o katulad na neighborhood na may katulad na purchasing power. Ang mga verified transactions ay ina-adjust para sa Time, Location, at Characteristics upang makuha ang indicated value.

- ✓ Ang comparables ay dapat may parehong zoning at katulad na neighborhood/income levels
- ✓ Ang mga adjustment ay ginagawa para sa time, location, at lot characteristics
- ✓ I-adjust ang comparable tungo sa subject; ang mga adjustment ay inilalapat sa comparables hindi sa subject
- ✓ Suriin na ang mga benta ay tunay na open-market transactions na sumasalamin sa market value

28.2 Paraan ng Abstraction sa Pagpapahalaga ng Lupa

Ang paraan ng abstraction (extraction) ay nakakakuha ng halaga ng lupa kung saan walang benta ng walang lupang natatag. Kunin ang presyo ng benta ng isang improved property, ibawas ang depreciated cost ng mga pagpapabuti (cost new less accrued depreciation), at ang pagkakaiba ay umaabot sa halaga ng lupa, na maaaring ilapat sa bawat square foot ng subject property.

- ✓ Ang abstraction ay ginagamit kung walang vacant land sales
- ✓ Halaga ng lupa = presyo ng benta minus depreciated cost ng mga pagpapabuti
- ✓ Depreciated value ng mga pagpapabuti = cost new less accrued depreciation

28.3 Mga Hakbang sa Proseso ng Pagpapahalaga

Ang proseso ng pagpapahalaga sa ilalim ng Standard 1 ay nagsisimula sa pagtukoy ng problema sa pagpapahalaga (pagkilala sa kliyente, inilalayong paggamit, uri ng halaga, epektibong petsa, katangian ng ari-arian, mga kondisyon ng pagtatalaga), pagtukoy ng saklaw ng trabaho, pagkolekta at pagsusuri ng datos (pagsusuring merkado at pinakamataas at pinakamahusay na paggamit), paglalapat ng tatlong diskarte sa halaga, at paglikha ng kabuuang opinyon.

- ✓ Ang unang hakbang ay tukuyin ang problema sa pagpapahalaga at maunawaan ang layunin/halagang hinahanap
- ✓ Ang pinakamataas at pinakamahusay na pagsusuring paggamit ay isinasaalang-alang ang sityo bilang bakante, ideal na pagpapabuti, at ari-arian na may pagpapabuti
- ✓ Ang huling hakbang ay pagsasama ng mga pagpapahiwatig ng halaga sa isang panghuling opinyon ng halaga

28.4 Prinsipyo ng Substitution Basis

Ang Sales Comparison Approach (dating market data comparison approach) ay batay sa prinsipyo ng substitution: ang isang mamimili ay hindi dapat magbayad ng higit pa sa halaga ng pagkuha ng isang comparable substitute property. Ito ay pinaka-kapaki-pakinabang para sa lupa, residential properties, at improvements na may mataas na pagkakatulad at may aktibong merkado.

- ✓ Ang prinsipyo ng substitution ay ang batayan ng sales comparison approach
- ✓ Ang isang mamimili ay hindi magbabayad ng higit pa kaysa sa halaga ng isang comparable substitute property
- ✓ Ang approach na ito ay pinaka-adaptable para sa real estate brokers/salespersons at single-family residences

28.5 Mga Pagsasaayos sa mga Comparable Properties

Sa sales comparison approach, ang mga pagsasaayos ay laging ginagawa sa mga comparable properties, hindi kailanman sa subject. Ibawas mula sa isang comparable na superior sa subject; idagdag sa isang comparable na inferior sa subject.

- ✓ Ang mga pagsasaayos ay laging ginagawa sa comparable, hindi kailanman sa subject property
- ✓ Ibawas ang adjustment kung ang comparable ay SUPERIOR sa subject
- ✓ Idagdag ang adjustment kung ang comparable ay INFERIOR sa subject
- ✓ Downward adjustments para sa mahinang repair/design ng subject; upward para sa superior features ng subject

28.6 Reconciliation, Hindi Averaging

Pagkatapos ayusin ang mga comparables, ang mas kaunting comparable ay aalisin at ang pinakamalaking timbang ay ibinibigay sa mga benta na pinakakatulad sa subject. Ang appraiser ay hindi nag-average ng adjusted prices; ang reconciliation ay isang judgment process na nakakarating sa final value opinion.

- ✓ Huwag i-average ang adjusted sales prices ng mga comparables
- ✓ Bigyan ng pinakamalaking timbang ang comparable na pinakakatulad sa subject
- ✓ Alisin ang mas kaunting comparable properties mula sa consideration

28.7 USPAP Standards 1 at 2

Ang USPAP Standard 1 ay sumasaklaw sa lahat ng aktibidad sa pagpapaunlad ng pagpapakita, habang ang Standard 2 ay sumasaklaw sa huling hakbang ng pag-ulat. Sama-sama, ginagabayan nila ang appraiser sa buong proseso ng pagpapakita mula sa pagbibigay-kahulugan ng problema hanggang sa pagkukuwento ng opinyon sa halaga.

- ✓ Ang Standard 1 ay sumasaklaw sa mga aktibidad sa pagpapaunlad ng pagpapakita (pagbibigay-kahulugan ng problema, saklaw, koleksyon ng datos, mga pamamaraan, pagkukumbinasyon)
- ✓ Ang Standard 2 ay sumasaklaw sa pag-ulat at komunikasyon ng opinyon sa halaga
- ✓ Ang isang ulat ay anumang isinulat o pandaigdigang komunikasyon ng isang pagpapakita na ipinadala sa kliyente pagkatapos ng pagkakataon

28.8 Mga Yunit at Elemento ng Paghahambing

Ang mga yunit ng paghahambing ay mga bahagi ng ari-arian na ginagamit para sa paghahambing (laki ng site, square footage, bilang ng kwarto, bilang ng yunit). Ang mga elemento ng paghahambing ay mga katangian na nagiging sanhi ng pagbabago ng presyo: mga kondisyon ng financing, oras (kondisyon ng merkado), kondisyon ng benta (arm's length), lokasyon, pisikal na katangian, at kita.

- ✓ Mga yunit ng paghahambing: laki ng site, square footage, bilang ng kwarto, bilang ng yunit
- ✓ Mga elemento ng paghahambing: kondisyon ng financing, oras, kondisyon ng benta, lokasyon, pisikal na katangian, kita
- ✓ Ang iminungkahing pagkakasunod-sunod para sa mga pagsasaayos: mga kondisyon ng financing, oras, kondisyon ng benta, lokasyon, pisikal na katangian, iba pa

28.9 Mga Kalamangan at Kahinaan

Ang sales comparison approach ay ang pinaka-madaling maintindihan at pinakakaraniwang ginagamit na paraan, lalo na para sa single-family residences. Ang mga kahinaan ay kinabibilangan ng kahirapang mahanap ang sapat na katulad na properties, hindi maaasahang resulta mula sa labis na adjustments, lumang sales sa nagbabagong merkado, at mga limitasyon sa panahon ng mabilis na inflation.

- ✓ Ang pinaka-madaling maintindihan at pinakakaraniwang paraan sa pagitan ng mga broker at salesperson
- ✓ Kung mas malaki ang bilang o halaga ng adjustments, mas nagiging hindi maaasahan ang comparable
- ✓ Ang lumang sales ay nagiging mas hindi maaasahan sa isang nagbabagong merkado
- ✓ Sa mabilis na inflation, ang mga opinion sa value ay maaaring magpahuli sa mga presyo ng benta dahil ang mga appraiser ay umaasa sa mga confirmed closed sales

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 Cost Approach Definition at Procedure

Ang Cost Approach ay tumitingin sa value bilang land value (parang walang laman) plus ang cost upang muling itayo ang building bilang bago, minus ang accrued depreciation. Ito ay umaasa sa principle of substitution at nagtakda ng upper limit ng value. Mga hakbang: tantyahin ang land value sa highest at best use, tantyahin ang replacement/reproduction cost, tantyahin ang accrued depreciation, ibawas ang depreciation, pagkatapos ay idagdag ang land value.

- ✓ Value = land value (parang walang laman) + reconstruction cost new − accrued depreciation
- ✓ Ang principle of substitution ay sumasalamin sa cost approach
- ✓ Ang cost new ay may tendency na magtakda ng UPPER limit ng value
- ✓ Ang land value ay tinatantyahan sa pinakamataas at best use nito, karaniwang sa pamamagitan ng market comparison
- ✓ Ang depreciation ay ibinabawas lamang sa improvements, hindi sa land

29.2 Tatlong Batayan ng Reconstruction Cost New

May tatlong cost-as-new na batayan: Historic Cost indexed to cost new (aktwal na orihinal na gastos na inayos ng price indices), Reproduction Cost New (gastos upang bumuo ng eksaktong replica na may parehong disenyo/materyales), at Replacement Cost New (gastos upang muling itayo gamit ang modernong pamamaraan/materyales na nagbibigay ng parehong utility). Ang Replacement Cost New ay ang pinaka-madalas na ginagamit na batayan.

- ✓ Reproduction cost = eksaktong replica sa orihinal na disenyo at materyales
- ✓ Replacement cost = parehong utility gamit ang modernong pamamaraan, disenyo, at materyales
- ✓ Ang Replacement Cost New ay ang pinaka-madalas na ginagamit na cost approach na batayan
- ✓ Ang Indexed Historic Cost ay pinaka-kapaki-pakinabang para sa mas bagong o natatanging mga gusali

29.3 Kahulugan at Tatlong Uri ng Depreciation

Sa appraisal, ang depreciation ay 'pagbaba ng halaga mula sa anumang sanhi,' na sinusukat bilang pagkakaiba sa pagitan ng cost new at kasalukuyang halaga. Ang tatlong uri ay: Physical deterioration (pagsusuot, deferred maintenance, pinsala), Functional obsolescence (mahinang disenyo, outdated na features, superadequacies), at External/economic obsolescence (mga mababang impluwensya sa labas ng property).

- ✓ Ang depreciation = pagbaba ng halaga mula sa anumang sanhi
- ✓ Ang physical deterioration at functional obsolescence ay likas sa loob ng property at maaaring maging curable o incurable
- ✓ Ang external (economic) obsolescence ay sanhi ng mga salik sa labas ng property at halos palaging incurable
- ✓ Ang superadequacies (halimbawa, labis na karagdagan na nagkakahalaga ng higit sa binabayaran ng market) ay functional obsolescence

29.4 Straight-Line (Age-Life) Method

Ang straight-line method ay kumakalat ng depreciation nang pantay sa buong estimated life ng improvement. Ang 50-year life = 2% depreciation kada taon. Ang effective age (batay sa condition/utility) ay karaniwang ginagamit sa halip na actual age. Ang method na ito ay madaling kalkulahin, ginagamit ng IRS, at nauunawaan ng ordinaryong tao, bagaman ang mga gusali ay hindi talagang bumababa ng depreciation nang pareho.

- ✓ Annual depreciation rate = 100% ÷ total estimated life (halimbawa, 50 years = 2%/year)
- ✓ Ang effective age ay ginagamit sa halip na actual age batay sa condition, utility, at life expectancy
- ✓ Ang straight-line method ay madaling kalkulahin at ginagamit ng IRS

29.5 Halimbawa ng Pagkalkula ng Depreciation sa Cost Approach

Upang makalkula ang halaga: i-multiply ang cost new sa depreciation percentage (effective age × annual rate), ibawas ang accrued depreciation mula sa cost new upang makuha ang depreciated improvement value, pagkatapos idagdag ang land value. Halimbawa: $120,000 cost new × 40% (20 yrs effective age × 2%) = $48,000 depreciation; $72,000 depreciated improvements + $50,000 land = $122,000 indicated value.

- ✓ Accrued depreciation = cost new × (effective age × annual rate)
- ✓ Depreciated improvement value = cost new − accrued depreciation
- ✓ Indicated value by cost approach = depreciated improvements + land value

29.6 Mga Pamamaraan ng Pagtataya ng Bagong Gastos

Apat na pamamaraan ang gumagamit upang matukoy ang bagong gastos: Square-Foot Method (pinakakaraniwan sa West Coast, pinakamabilis, inihambing ang gastos bawat square foot), Cubic-Foot Method (sikat sa East, isinasaalang-alang ang taas, ginagamit para sa industrial/warehouse), Quantity Survey Method (detalyadong paggawa at materyales, napakakomprehensibo ngunit nakakaubos ng panahon, ginagamit ng mga kontratista), at Unit-in-Place Method (gastos ng mga yunit na na-install, detalyado, bihirang ginagamit ng mga appraiser).

- ✓ Ang Square-Foot Method ay ang pinakakaraniwan sa West Coast at ang pinakamabilis
- ✓ Ang Cubic-Foot Method ay isinasaalang-alang ang taas at sikat sa Eastern U.S. para sa industrial/warehouse
- ✓ Ang Quantity Survey Method ay ang pinaka-detalyado at tumpak ngunit nakakaubos ng panahon
- ✓ Ang Unit-in-Place Method ay kinakalkula ang gastos ng mga yunit habang na-install sa batayan ng square foot

29.7 Book vs Actual Depreciation

Ang book depreciation ay isang tax/accounting na konsepto: isang mathematical na pagbabawas mula sa orihinal (historic) cost basis ng may-ari sa loob ng useful life, sumusunod sa IRS rules, lumilikha ng paper losses/tax shelters. Ang actual depreciation na ginagamit ng mga appraiser ay ang pagkawala ng halaga na natukoy ng market data, ibinabawas mula sa current cost new. Gumagamit ang mga appraiser ng actual, hindi book, depreciation.

- ✓ Ang book depreciation ay ibinabawas mula sa orihinal (historic) cost ng may-ari para sa tax/accounting purposes
- ✓ Ang actual (appraisal) depreciation ay ang pagkawala ng halaga na ibinabawas mula sa current reconstruction cost new
- ✓ Book value = orihinal na gastos + capital additions − accumulated depreciation
- ✓ Ang depreciation ay pinapayagan lamang sa improvements, hindi sa lupa
- ✓ Gumagamit ang mga appraiser ng actual depreciation, hindi book depreciation

29.8 Mga Paraan ng Pagkalkula ng Accrued Depreciation

Ang accrued depreciation ay pagkawala na naganap na; ang natitirang depreciation ay magaganap sa hinaharap. Ang pagkakaiba sa pagitan ng curable at incurable ay nakabatay sa economic feasibility. Kasama dito ang: Straight-line (age-life) method, Cost-to-cure (observed condition/breakdown) method, at ang Market data (abstraction) method.

- ✓ Ang accrued depreciation ay pagkawala na naganap na; ang natitirang depreciation ay magaganap sa hinaharap
- ✓ Ang sukatan sa pagitan ng curable at incurable depreciation ay ang economic feasibility
- ✓ Ang Cost-to-cure (breakdown) method ay ang pinakahalaga para sa pagsusuri ng komplikadong depreciation
- ✓ Ang Market data (abstraction) method ay naghahambing ng depreciated value mula sa aktwal na market sales

29.9 Hinaharap na Pagbaba ng Halaga sa Income Approach

Ang hinaharap na pagbaba ng halaga ay pagkawala na hindi pa nangyari, mahalaga sa income capitalization para sa pagbabalik ng halaga ng pagpapabuti (pagbabalik NG investment vs pagbabalik SA invested capital). Sinusukat ng straight-line (nakalatag na halaga na binabawasan taun-taon) o sinking fund method (taunang reserba na nag-iipon na may compound interest). Ang salvage value ay hindi kailangang ibabalik.

- ✓ Ang recapture ay pagbabalik NG investment, naiiba sa pagbabalik SA invested capital (interes/kita)
- ✓ Straight-line: magbawas ng nakalatag na halaga bawat taon sa natitirang economic life (halimbawa, 25 taon = 4%)
- ✓ Ang sinking fund method ay nag-iipon ng reserba na may compound interest upang makasaklaw sa pagbaba ng halaga
- ✓ Ang salvage value ay hindi kailangang ibabalik sa pamamagitan ng taunang depreciation charge

29.10 Direct vs Indirect Costs

Ang mga pagsusuri ng gastos ay inihahati sa direct (hard) costs — paggawa, kagamitan, materyales — at indirect (soft) costs — legal, titulo, appraisal fees, mga pahintulot, buwis sa panahon ng konstruksyon, at mga bayad sa pagpipinansya. Kasama rin dito ang overhead ng developer, supervisyon, at kita.

- ✓ Direct (hard) costs = paggawa, kagamitan, materyales
- ✓ Indirect (soft) costs = mga administrative na item tulad ng legal, mga pahintulot, pagpipinansya, insurance sa panahon ng konstruksyon
- ✓ Ang overhead ng developer, supervisyon, at kita ay idinagdag upang makumpleto ang pagtataya ng gastos

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 Paraan ng Kita at Capitalization

Ang Paraan ng Kita ay nagbibigay-halaga sa kasalukuyang halaga ng mga kinabukasang benepisyo (stream ng kita) at batay sa prinsipyo ng inaasahan. Ang Capitalization ay nagko-convert ng kinabukasang kita sa kasalukuyang halaga. Ang Direktang Capitalization (Overall Rate, GRM) ay nag-convert ng kita ng isang taon; ang Yield Capitalization ay nagbibigay-halaga sa serye ng mga pagbabayad sa buong buhay ng investment.

- ✓ Ang Paraan ng Kita ay batay sa prinsipyo ng inaasahan
- ✓ Ang Capitalization ay nag-convert ng kinabukasang kita sa kasalukuyang halaga ng ari-arian
- ✓ Ang Direktang Capitalization ay gumagamit ng kita ng isang taon; ang Yield Capitalization ay gumagamit ng multi-year cash flows
- ✓ Ang netong kita na ginagamit ay kung ano ang inaasahan ng isang lubos na nakaalam na tao na may matalinong pamamahala

30.2 Ang Overall Rate (IRV) Formula

Ang pangunahing capitalization formula ay I ÷ R = V (Net Annual Income ÷ Overall Rate = Value). Muling inayos: I = R × V at R = I ÷ V. Kung ang anumang dalawang factor ay kilala, ang pangatlo ay mahahanap. Ang preferred na paraan ng pagkuha ng Overall Rate ay analysis ng comparable sales.

- ✓ Value = Net Annual Income ÷ Overall Rate (I ÷ R = V)
- ✓ Income = Rate × Value; Rate = Income ÷ Value
- ✓ Ang Overall Rate ay kumakatawan sa return ON at return OF ang investment
- ✓ Ang mas mababa ang cap rate, ang mas malaki ang valuation at inaasahang security

30.3 Pagpapasiya ng Net Annual Income

Magsimula sa potential gross income, ibawas ang vacancy/collection loss upang makakuha ng effective gross income, pagkatapos ibawas ang operating expenses (fixed, variable, reserves para sa replacement) upang makakuha ng net operating income (NOI). Ang principal/interest payments at income tax depreciation ay hindi kasama bilang expenses.

- ✓ Potential Gross Income − Vacancy/Collection Loss = Effective Gross Income
- ✓ Effective Gross Income − Operating Expenses = Net Operating Income (NOI)
- ✓ Ang fixed expenses (taxes, insurance) ay binabayaran anuman ang occupancy
- ✓ Ang variable expenses (utilities, management, maintenance) ay nakadepende sa occupancy
- ✓ Ang reserves para sa replacements ay sumasaklaw sa short-lived components (roof, carpets, stoves)
- ✓ Ang mortgage payments at book depreciation ay HINDI allowable expenses

30.4 Gross Rent Multiplier (GRM)

Ang GRM ay isang Direct capitalization technique na natutunan sa pamamagitan ng paghahati ng presyo ng benta sa buwanang renta (hal., $90,000 ÷ $600 = 150). Ginagamit sa pamamagitan ng pagpaparami ng napiling GRM sa market rent ng subject. Ang GIM ay kasama ang lahat ng gross income (renta plus ibang sources). Ang mga multiplier ay hindi na-average.

- ✓ GRM = presyo ng benta ÷ buwanang renta
- ✓ Value estimate = napiling GRM × market rent ng subject
- ✓ Ang GRM ay nag-aanalyze ng gross rents; ang GIM ay nag-aanalyze ng lahat ng gross income
- ✓ Ang mga multiplier ay dapat na maigamit nang maingat (buwanan o taunang) at HINDI na-average
- ✓ Gamitin ang market rent (effective GRM) kapag ang isang comparable ay nagbenta na may non-market rents

30.5 Pagkalkula ng Effective Gross Income

Ang effective gross income ay kinakalkula sa pamamagitan ng pagsusulong ng lahat ng potensyal na rental income at iba pang kita (parking, laundry), na gumagawa ng potensyal na gross annual income, pagkatapos ay binabawasan ang vacancy at collection losses. Sa halimbawa, ang apartment rents at iba pang kita ay umabot sa $344,400 potensyal na gross annual income, minus 5% vacancy/collection loss ($17,220), na nagresulta sa $327,180 effective gross income.

- ✓ Potential Gross Income = kabuuang rental income + iba pang kita (parking, laundry, atd.)
- ✓ Effective Gross Income = Potential Gross Income − vacancy at collection losses
- ✓ Ang vacancy/collection loss ay inilalapat bilang porsyento ng potensyal na gross income

30.6 Pagbuo Muli ng Operating Statement

Upang matukoy ang net operating income, ang appraiser ay binubuo muli ang statement ng may-ari sa pamamagitan ng pagbabawi ng hindi wastong (hindi-pinapayagan) na mga deduction ng gastos. Ang mga capital improvement, depreciation, at personal/entertainment expenses ay HINDI pinapayagang operating expenses. Ang mga pinapayagang gastos ay kinabibilangan ng fixed expenses (buwis, insurance, license), variable expenses (utilities, maintenance, management salary), at reserves para sa replacement. Sa halimbawa, ang $32,000 (capital improvements + depreciation) at $750 (entertainment) ay hindi kasama.

- ✓ Ang capital improvements at depreciation ay HINDI pinapayagang operating expenses
- ✓ Ang personal/entertainment expenses ay HINDI pinapayagang deductions
- ✓ Ang pinapayagang expenses = fixed + variable + reserves para sa replacement
- ✓ Ang net income = effective gross income − total allowable expenses

30.7 Capitalization ng Net Income sa Value

Ang halaga ng property sa ilalim ng income approach ay makikita sa pamamagitan ng paghahati ng annual net operating income sa overall capitalization rate. Sa halimbawa $239,080 net income ÷ .095 cap rate = $2,516,632, na bilugan sa $2,500,000. Ang mas mababang cap rate ay nagbubunga ng mas mataas na value; ang mas mataas na cap rate ay nagbubunga ng mas mababang value.

- ✓ Value = Net Operating Income ÷ Capitalization Rate
- ✓ Ang cap rate at value ay inversely related — mas mababang rate ay nangangahulugang mas mataas na value
- ✓ Ang final appraised values ay karaniwang bilugan

30.8 Appraiser vs Owner Viewpoint

Ang may-ari ay tumitingin sa income property bilang equity sa isang financed property, binabawasan ang loan payments, interes, at book depreciation para sa tax purposes. Ang appraiser ay muling binubuo ang income/expense sa market amounts na inaasahan ng isang well-informed investor, hindi iniingatan ang personal equity, spendable income, at tax consequences, upang mahanap ang Market Value.

- ✓ Ang may-ari ay nakatuon sa equity, financing, at tax position; ang appraiser ay nakatuon sa Market Value
- ✓ Ang appraiser ay hindi pinahahalagahan ang principal/interest payments at book depreciation bilang non-allowable expenses
- ✓ Equity = pagkakaiba sa pagitan ng loan amount at property value/price

30.9 Kontratang Renta laban sa Renta ng Merkado

Ang kontratang renta ay ang aktwal na nakatanggap na renta; ang renta ng merkado ay kung ano ang dapat dalhin ng ari-arian sa bukas na merkado. Ang kita na gamitin ay ang inaasahang kita sa hinaharap, hindi lamang ang nakaraang o kasalukuyang kita. Ang mga renta at mga salik ng walang laman ay batay sa datos ng renta ng merkado.

- ✓ Kontratang renta = aktwal/nakatanggap na renta
- ✓ Renta ng merkado = renta na dapat dalhin ng ari-arian sa bukas na merkado
- ✓ Ang ginagamit na kita ay inaasahang kita sa hinaharap; ang pagtitiwala lamang sa nakaraang kita ay hindi tama

30.10 Epekto ng Pagbabago ng Rate sa Halaga

Ang pagbabago na lamang 1 porsyento sa capitalization rate ay maaaring magdulot ng malaking pagkakaiba sa capitalized value. Halimbawa: $30,000 na kita sa 6% = $500,000; sa 7% = ~$428,500. Ang mas mataas na panganib ay nangangailangan ng mas mataas na rate; ang mas mababang rate ay nangangahulugang mas mataas na pagpapahalaga at inaasahang seguridad ng investment.

- ✓ Ang 1% na pagbabago sa cap rate ay malaking nagbabago sa capitalized value
- ✓ Kung mas malaki ang panganib, mas mataas ang kinakailangang rate
- ✓ Mas mababang cap rate = mas mataas na halaga at mas mataas na inaasahang seguridad ng investment

30.11 Building Capitalization Rate

Ang building cap rate ay katumbas ng interest rate (return on) plus ang recapture rate (return of). Recapture rate = 100% ÷ remaining economic life. Halimbawa: $28,000 building income; recapture 4% × $190,000 = $7,600; net after recapture $20,400 ÷ $190,000 = 10.74% interest; total building cap rate = 14.74%.

- ✓ Building cap rate = interest rate (return on) + recapture rate (return of)
- ✓ Recapture rate = 100% ÷ remaining economic life
- ✓ Building cap rate ay maaari ding = net income to building ÷ building value

30.12 Discounted Cash Flow Analysis

Ang yield capitalization ay nagko-convert ng economic benefits sa present value sa pamamagitan ng pag-discount ng bawat inaasahang benefit sa isang yield (discount) rate. Ang pinaka-common na form ay ang discounted cash flow (DCF) analysis, kung saan ang periodic cash flows at reversion ay bawat isa ay nadi-discount sa present value at sinusummed. Ang yield rate ay kinabibilangan ng safe rate plus premiums para sa risk, illiquidity, at management burden.

- ✓ Ang discounting ay nag-convert ng future benefits sa present value gamit ang yield/discount rate
- ✓ Ang future benefits ay kinabibilangan ng periodic cash flows at ang reversion (sale proceeds)
- ✓ Yield rate = safe rate + premiums para sa risk, illiquidity, at management burden
- ✓ Ang present values ng lahat ng future benefits ay sinusummed para sa total property value
- ✓ Ang method at timing ng returns on at of capital ay explicit sa yield capitalization

30.13 Building and Land Residual Techniques

Ang mga residual technique ay nagsasahigian ng net income sa pagitan ng lupa at gusali gamit ang Direct capitalization. Building residual (kilalang halaga ng lupa): i-multiply ang halaga ng lupa sa land cap rate para sa land income, bawasan mula sa total NOI upang makuha ang building income, capitalize sa building rate, idagdag ang halaga ng lupa. Land residual (kilalang halaga ng gusali): baligtarin ang proseso upang mahanap ang halaga ng lupa.

- ✓ Building residual: ginagamit kapag ang halaga ng lupa ay kilala at ang halaga ng gusali ay hindi kilala
- ✓ Land residual: ginagamit kapag ang halaga ng gusali ay kilala at ang halaga ng lupa ay hindi kilala
- ✓ Income sa kilalang bahagi = halaga ng bahagi × ang cap rate nito; residual income na-capitalize sa ibang rate
- ✓ Kabuuang halaga ng property = halaga ng kilalang bahagi + residual component value
- ✓ Ang mga residual technique ay may napakaliit na paggamit para sa mga espesyal na problema sa pagpapahalaga

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 Ang Tatlong Approach sa Halaga

Mayroong tatlong approach na ginagamit upang tantiyahin ang market value: ang Sales Comparison Approach (pagsusuri ng recent sales at listings ng mga katulad na property), ang Cost Approach (halaga ng lupa plus depreciated cost ng improvements), at ang Income Approach (pag-capitalize ng potential income sa halaga). Bawat approach ay inilalapat nang independyente, pagkatapos ay pinagsasama ang mga konklusyon.

- ✓ Ang Sales Comparison approach ay nag-aanalisa ng recent sales at listings ng mga katulad na property
- ✓ Cost approach = halaga ng lupa (bilang vacant) + depreciated cost new ng improvements
- ✓ Ang Income approach ay nag-capitalize ng estimated potential income sa halaga
- ✓ Bawat approach ay ginagamit nang independyente, pagkatapos ang mga konklusyon ay pinagsasama sa isang value opinion

31.2 Pagkakasundo sa Huling Opinyon ng Halaga

Pagkatapos makumpleto ang mga diskarte, ang kanilang mga isinasaad na halaga ay pag-iiisa upang makamit ang huling opinyon. Ang huling halaga ay HINDI isang average; mas malaking timbang ang ibinibigay sa diskarte na may mas mahusay na kalidad at kaugnayan ng datos. Gumagamit ang appraisal professional ng paghuhukom at pangangatwiran, at ang huling halaga ay dapat na bilugan, hindi na nakasaad sa kakaibang dolyar at sentimo.

- ✓ Ang huling opinyon ng halaga ay HINDI isang average ng mga diskarte
- ✓ Mas malaking timbang ang napupunta sa diskarte na may pinakamahusay na dami/kalidad ng datos at kaugnayan
- ✓ Ang kaugnayan ay umaasa sa inilalayong paggamit, uri ng ari-arian, at pag-uugali ng mga kalahok sa merkado
- ✓ Ang huling opinyon ng halaga ay dapat na bilugan, hindi nulat sa mga kakaibang dolyar at sentimo

31.3 Income Approach to Value

Ang income approach ay ginagamit kung may data ng rental sa kapitanan. Ang market rent ng subject ay tinatantya sa pamamagitan ng karanasan at paghahambing, pagkatapos ay ang gross monthly multipliers ng mga katulad na properties ay titipon at susuriin upang makarating sa isang multiplier na ilalagay sa subject. Para sa maliit na residential income properties, ang monthly gross multipliers ay ginagamit sa halip na income capitalization methods.

- ✓ Ginagamit lamang kung may mga rental sa kapitanan
- ✓ Ang market rent ay tinatantya sa pamamagitan ng karanasan at paghahambing
- ✓ Isang gross monthly multiplier ay nakukuha mula sa mga katulad na properties at ilalagay sa subject
- ✓ Ang maliit na units ay gumagamit ng gross multipliers; ang income capitalization ay hindi normal na ginagamit

31.4 Pagkakaiba ng Manufactured vs Mobile Home

Ang mga manufactured homes ay ginawa sa pabrika ayon sa HUD Code standards sa o pagkatapos ng Hunyo 15, 1976; ang mobile homes ay ginawa bago ang HUD Code ('pre-HUD' o 'trailer' homes). Ang pangunahing pagsasaalang-alang ay kung ang yunit ay real o personal property, na napatunayan ng attachment at recorded forms (ang HCD form 433A ay nagpapatunay ng conversion sa real property).

- ✓ Ang mga manufactured homes ay HUD Code (sa o pagkatapos ng Hunyo 15, 1976); ang mobile homes ay pre-HUD
- ✓ Ang recorded na HCD form 433A ay nagpapatunay na ang manufactured home ay nakakabit at hindi na personal property
- ✓ Ang Sales Comparison Approach ay madalas na pinaka-applicable para sa mga property na ito

31.5 Pagpapakita ng Halaga ng Maliit na Multi-Family Dwellings

Ang mga maliit na multi-family units (dalawa hanggang apat na living units tulad ng duplexes, triplexes, at fourplexes) ay pinahahalagahan nang humigit-kumulang katulad ng single family homes kapag may sapat na rental data para sa income approach. Ang cost factors, depreciation, at land value ay kinakalkula sa parehong paraan tulad ng single family homes. Ang maliit na units ay gumagamit ng monthly gross multipliers sa halip na income capitalization. Ang sales comparison approach ay naiiba sa pamamagitan ng pagbibigay ng mas kaunting diin sa pride of ownership at pag-refine ng units of comparison sa per-unit o per-room basis.

- ✓ Ang maliit na multi-family dwelling ay naglalaman ng dalawa hanggang apat na living units (duplex, triplex, fourplex)
- ✓ Ang cost factors, depreciation, at land value ay kinakalkula sa parehong paraan tulad ng single family homes
- ✓ Ang maliit na units ay pinahahalagahan gamit ang monthly gross multipliers, hindi income capitalization

✓

Ang sales comparison para sa multi-family ay maaaring i-refine sa per-unit o per-room basis

31.6 Mga Salik sa Pagsusuri ng Komunidad

Ang pagtatasa ng isang single-family residence ay nangangailangan ng pagsusuri ng komunidad na isinasaalang-alang ang uri ng mga naninirahan (kita, edad ng grupo, may-ari laban sa hindi may-ari ng okupansya), uri ng pagpapabuti (kombinasyon ng paggamit, edad, saklaw ng presyo, pagsunod sa inaasahan), uso ng komunidad (nakakasama na mga salik, pagbabago, yugto ng siklo ng buhay), at mga pagbabago sa paggamit ng lupa (zoning, transportasyon, mga pag-abuso).

- ✓ Ang pagsusuri ng komunidad ay isinasaalang-alang ang mga naninirahan, pagpapabuti, uso, at mga pagbabago sa paggamit ng lupa
- ✓ Ang pagsunod sa inaasahan ng komunidad ay nakakaapekto sa halaga
- ✓ Ang yugto ng siklo ng buhay ng komunidad at mga uso ng pagbabago ay nakakaapekto sa pangangailangan ng merkado

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 Apat na Antas ng Appraiser Licensing

Ang California ay may apat na antas ng appraiser license: (1) Certified General — maaaring mag-appraise ng anumang uri ng real property; (2) Certified Residential — anumang one-to-four unit residential property at non-residential hanggang $250,000 transaction value; (3) Residential License — non-complex one-to-four unit residential hanggang $1 million at non-residential hanggang $250,000; (4) Trainee License — dapat magtrabaho sa ilalim ng supervision ng isang Certified Residential o Certified General appraiser.

- ✓ Ang Certified General appraisers ay maaaring mag-appraise ng anumang uri ng real property
- ✓ Ang Certified Residential ay sumasaklaw sa 1-4 unit residential plus non-residential hanggang $250,000
- ✓ Ang Residential License ay sumasaklaw sa non-complex 1-4 unit hanggang $1 million at non-residential hanggang $250,000
- ✓ Ang mga trainees ay dapat magtrabaho sa ilalim ng isang Certified Residential o Certified General supervisor; walang supervisor na maaaring mag-supervise ng higit sa tatlong trainees

32.2 Opinyon ng Halaga ng Real Estate Licensee laban sa Appraisal

Ang 'appraisal' ay ang aksyon o proseso ng pagbuo ng opinyon ng halaga para sa real property. Gayunpaman, ang opinyon ng halaga na ibinigay ng isang real estate licensee sa ordinaryong kurso ng negosyo (tulad ng broker's price opinion/comparative market analysis) ay HINDI isang appraisal, at ang licensee ay hindi maaaring tukuyin ito bilang appraisal. Ang mga transaksyon na may kaugnayan sa pederal ay nangangailangan ng isang state-licensed appraiser.

- ✓ Ang 'appraisal' ay ang aksyon o proseso ng pagbuo ng opinyon ng halaga para sa real property
- ✓ Ang opinyon ng halaga ng isang real estate licensee na ibinigay sa ordinaryong kurso ng negosyo ay hindi isang appraisal at hindi dapat tukuyin bilang appraisal
- ✓ Ang 'dwelling' ay nangangahulugang isang residential structure na naglalaman ng isa hanggang apat na yunit
- ✓ Ang isang consumer ay maaaring magkaroon lamang ng isang 'principal' dwelling sa isang oras; ang isang bakasyon o pangalawang tahanan ay hindi isang principal dwelling

32.3 Pagbabawal sa Improper na Impluwensya sa Valuations

Walang sinumang may interes sa isang real estate transaction na may kasamang valuation ang maaaring improper na maimpluwensyahan o subukan na maimpluwensyahan ang development, reporting, result, o review ng isang valuation sa pamamagitan ng coercion, extortion, bribery, intimidation, compensation, o instruction. Ang mga ipinagbabawal na aksyon ay kinabibilangan ng paghahanap ng minimum/maximum value, pag-condition ng hiring o compensation sa value conclusions, at pagkuha ng payment dahil ang value ay hindi sapat na mataas.

- ✓ Hindi maaaring maimpluwensyahan ang isang valuation sa pamamagitan ng coercion, extortion, bribery, intimidation, compensation, o instruction
- ✓ Hindi maaaring i-condition ang hiring o compensation ng appraiser batay sa value conclusion na nabigay
- ✓ Ang mga pinapayagang aksyon ay kinabibilangan ng paghingi ng consideration ng additional comparables, correction ng errors, o pagkuha ng multiple valuations upang pumili ng pinaka-reliable

32.4 Paunawa tungkol sa Walang Pislang Pagpapakita ng Halaga sa mga Kontrata ng Benta

Matapos ang Hulyo 1, 2022, bawat kontrata para sa pagbebenta ng real property ay dapat maglaman (sa hindi bababa sa 8-point type) ng paunawa na nagsasaad na ang anumang pagpapakita ng halaga ay dapat walang pislang, layunin, at hindi dapat maapektuhan ng mga protektadong katangian tulad ng lahi, kulay, relihiyon, kasarian, sexual orientation, katayuan ng kasal, pinagmulan ng bansa, pinagkukunan ng kita, kapansanan, edad, at iba pa. Ang mga mamimili/nagbebenta ay maaaring mag-ulat ng nakihinig na pislang sa nagpapahiram/mortgage broker at magsumite ng reklamo sa Bureau of Real Estate Appraisers.

- ✓ Ang paunawa ay dapat lumitaw sa hindi bababa sa 8-point type sa bawat kontrata ng pagbebenta ng real property pagkatapos ng Hulyo 1, 2022
- ✓ Ang isang lisensyadong tao na muling nagpopinansya ng first-lien purchase money loan sa 1-4 unit residential property ay dapat maghatid din ng paunawa bago o kasama ang loan estimate/mortgage loan disclosure statement

32.5 FIRREA at Mga Pinagmulan ng Lisensya ng Appraiser

Noong 1989 ang Kongreso ay naglabas ng FIRREA (ang Savings and Loan Bailout Bill), na ang Title XI ay nangangailangan sa bawat estado na magtatag ng programa upang mag-lisensya at mag-sertipika ng mga real estate appraiser na nagsasagawa ng appraisal para sa mga transaksyong may kaugnayan sa federal, sumusunod sa mga pamantayan ng Appraiser Qualifications Board (AQB). Tumugon ang California noong 1990 sa pamamagitan ng pagpapatakbo ng Real Estate Appraisers' Licensing and Certification Law (B&P Code § 11300 et seq.), na lumilikha ng Office of Real Estate Appraisers (OREA). Ang OREA ay binago ng pangalan sa Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) noong 2013 at gumagana sa loob ng Department of Consumer Affairs.

- ✓ Ang FIRREA (1989), Title XI, ay nangangailangan sa mga estado na mag-lisensya ng mga appraiser para sa mga transaksyong may kaugnayan sa federal
- ✓ Ang Real Estate Appraisers' Licensing and Certification Law ng California noong 1990 (B&P Code § 11300 et seq.) ay lumikha ng OREA, na binago ang pangalan sa Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) noong 2013
- ✓ Ang mga estado ay dapat na sumusunod sa mga pamantayan ng AQB na itinakda ng The Appraisal Foundation

32.6 Mga Pangangailangan sa Edukasyon at Karanasan ng Appraiser (AQB Criteria)

Sa ilalim ng kasalukuyang Appraiser Qualifications Board (AQB) criteria na inaangkop ng California: ang Trainee License ay nangangailangan ng 75 oras ng qualifying education (kasama ang 15-oras na National USPAP course) kasama ang supervisor/trainee course at walang karanasan; ang Licensed Residential appraiser ay kailangan ng 150 oras ng edukasyon at 1,000 oras ng karanasan na nakuha sa loob ng hindi bababa sa 6 na buwan, nang walang required na college degree; ang Certified Residential appraiser ay kailangan ng 200 oras ng edukasyon, 1,500 oras ng karanasan sa loob ng hindi bababa sa 12 na buwan at isang bachelor's degree (o isang aprubadong alternatibo); ang Certified General appraiser ay kailangan ng 300 oras ng edukasyon, 3,000 oras ng karanasan sa loob ng hindi bababa sa 18 na buwan (hindi bababa sa 1,500 oras non-residential) at isang bachelor's degree. Lahat ng antas maliban sa trainee ay dapat makapasa ng National Uniform Licensing and Certification Examination. Ang AQB-approved Practical Applications of Real Estate Appraisal (PAREA) programs ay maaaring magpalit para sa ilang karanasan.

- ✓ Licensed Residential: 150 oras ng edukasyon + 1,000 oras ng karanasan sa loob ng hindi bababa sa 6 na buwan; walang degree na kinakailangan
- ✓ Certified Residential: 200 oras ng edukasyon + 1,500 oras ng karanasan sa loob ng hindi bababa sa 12 na buwan + bachelor's degree (o aprubadong alternatibo)
- ✓ Certified General: 300 oras ng edukasyon + 3,000 oras ng karanasan sa loob ng hindi bababa sa 18 na buwan (1,500 non-residential) + bachelor's degree
- ✓ Trainee: 75 oras ng edukasyon kasama ang 15-oras na USPAP course, walang karanasan; lahat ng ibang antas ay dapat makapasa ng national uniform exam

32.7 Mga Kondisyon ng Lisensya at Pagpapabago / Patuloy na Edukasyon

Ang mga lisensyang Appraiser na inilabas ng Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) ay may bisa sa loob ng dalawang taon, ngunit ang kinakailangang 56 oras ng patuloy na edukasyon ay napatunayan sa isang apat na taong siklo (average na 14 oras bawat taon). Bawat siklo ay dapat kasama ang 7-oras na National USPAP Update Course sa bawat dalawang taon, isang 4-oras na California Federal at State Laws and Regulations course, at, para sa mga pagpapabago sa o pagkatapos ng Enero 1, 2023, isang kurso sa pagtanggal ng bias sa real estate appraisal at cultural competency (AB 948). Ang BREA's enforcement unit ay maaaring tanggihan, mahigpitan, suspindihin o bawiin ang isang lisensya at maglagay ng multa hanggang $10,000 bawat paglabag.

- ✓ Ang mga lisensyang Appraiser ay may bisa sa loob ng dalawang taon; 56 CE oras ay napatunayan bawat apat na taon (average 14 bawat taon)
- ✓ 7-oras na National USPAP Update Course ay kinakailangan bawat dalawang taon kasama ang 4-oras na state at federal laws course sa bawat siklo
- ✓ Mula 2023 (AB 948) bawat pagpapabagong siklo ay dapat kasama ang kurso sa pagtanggal ng bias at cultural competency
- ✓ Ang BREA ay maaaring magbigay ng multa hanggang $10,000 bawat paglabag

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 Anti-Deficiency Protection sa Purchase Money Loans

Ang California Code of Civil Procedure 580b ay nagbabawal ng deficiency judgments sa purchase money loans. Kapag ang isang nagbebenta ay nagbibigay ng financing (seller/vendor loan) o ang isang lender ay nag-finance ng pagbili ng owner-occupied dwelling na hindi higit sa apat na unit, ang lender ay hindi maaaring magsumpa sa borrower para sa anumang shortfall pagkatapos ng foreclosure. Ito ay isang kritikal na proteksyon ng borrower na naglilimit sa recovery ng lender sa halaga ng secured property.

- ✓ Walang deficiency judgment na umabot sa ilalim ng isang deed of trust o mortgage na ibinigay sa vendor (nagbebenta) upang secure ang balanse ng purchase price
- ✓ Walang deficiency sa isang loan para sa owner-occupied dwelling na hindi higit sa apat na pamilya na ginagamit upang bayaran ang lahat o bahagi ng purchase price (isang 'purchase money loan')
- ✓ Walang deficiency sa isang benta ng real property kung saan ang bumili ay nabigong kumpletuhin ang kontrata ng benta

33.2 Walang Kakulangan Pagkatapos ng Aprubadong Short Sale

Kapag ang isang nagpapautang ay nagbigay ng nakasulat na pahintulot sa short sale ng isang tahanan na may hindi higit sa apat na yunit (presyo ng benta na mas mababa sa natitirang utang), walang kakulangan na maaaring utangan, kolektahin, o igawad kapag ang titulo ay kusang inilipat sa isang mamimili sa pamamagitan ng recorded grant deed at ang kita ng benta ay inihain sa nagpapautang ayon sa kasunduan.

- ✓ Nalalapat sa isang nota na secured ng deed of trust/mortgage sa isang tahanan na may hindi higit sa apat na yunit na nabenta na may nakasulat na pahintulot ng holder
- ✓ Ang nagpapautang ay hindi maaaring mangailangan sa nanghihiram na magbayad ng dagdag na kompensasyon, bukod sa kita ng benta, bilang kapalit ng pagbibigay ng pahintulot sa short sale
- ✓ Anumang inaangking pagsasasakatuparan ng proteksyon sa short sale ay batalin at laban sa pampublikong patakaran

33.3 Pagsasakilos ng Trustee Sale sa pamamagitan ng Listing Agreement

Para sa residential real property na hindi higit sa apat na dwelling units na napapailalim sa power of sale, ang trustee's sale ay dapat isakilos ng karagdagang 45 araw kung ang mortgagor/trustor ay naghahatid, hindi bababa sa limang business days bago ang nakatakdang sale, ng listing agreement sa isang California licensed real estate broker upang mailagay sa isang publicly available marketing platform. Ang paghahatid ay dapat sa pamamagitan ng certified mail o overnight courier na may tracking na nagpapatunay ng signature at delivery date/time. Ang postponement na ito ay maaaring gamitin lamang minsan.

- ✓ Ang listing agreement ay dapat kasama ang isang California licensed real estate broker at delivered hindi bababa sa 5 business days bago ang nakatakdang sale
- ✓ Ang postponement ay nagpapalawak ng sale ng karagdagang 45 araw at hindi maaaring gamitin ng higit sa isang beses
- ✓ Ang right to reinstate ay pinalawig batay sa bagong nakatakdang sale date bawat Section 2924c(e)

33.4 Postponement ng Trustee Sale sa pamamagitan ng Purchase Agreement

Kung ang isang benta ay naisponse na at ang trustee ay nakatanggap ng kopya ng isang bona fide, ganap na naisakatuparan na purchase agreement hindi bababa sa limang business days bago ang nakaplanong benta, ang trustee ay dapat postpone ang benta sa hindi bababa sa 45 araw pagkatapos ng pagtanggap ng purchase agreement. Ang 'purchase agreement' ay dapat may presyong katumbas o mas mataas sa hindi binayarang balanse ng lahat ng obligasyon na nasa record, at kasama ang pangalan ng bumibili, presyong benta, closing date, at pagsang-ayon ng itinalagang escrow agent. Ang postponement na ito ay maaaring gamitin lamang minsan.

- ✓ Ang presyong bumili ay dapat katumbas o lumampas sa hindi binayarang balanse ng lahat ng obligasyon na nasa record na secured ng property
- ✓ Ang purchase agreement ay dapat kasama ang pangalan ng bumibili, presyong benta, napagkasunduang closing date, at pagsang-ayon ng escrow agent
- ✓ Ang postponement ay naglilipat ng benta sa hindi bababa sa 45 araw mula sa pagtanggap at hindi maaaring gamitin ng higit sa isang beses

33.5 67 Porsyentong Minimum First-Sale Bid Rule

Para sa residential property na may isa hanggang apat na unit na napapailalim sa first lien deed of trust, ang mortgagee/beneficiary ay dapat magbigay sa trustee ng fair market value hindi bababa sa 10 araw bago ang unang scheduled na sale, at ang trustee ay hindi maaaring magbenta sa first sale para sa mas mababa sa 67% ng fair market value na iyon. Kung hindi nabenta, ang trustee ay nag-postpone ng hindi bababa sa pitong araw, at ang property ay maaaring ibenta sa highest bidder.

- ✓ Ang trustee ay hindi maaaring tumanggap ng first-sale bid na mas mababa sa 67% ng fair market value ng property
- ✓ Ang fair market value ay dapat ibigay hindi bababa sa 10 araw bago ang unang scheduled na sale
- ✓ Kung hindi nabenta sa first sale, ang trustee ay nag-postpone ng hindi bababa sa 7 araw, pagkatapos ang property ay maaaring ibenta sa highest bidder

33.6 Nilalaman at Pagpapadala ng Abiso ng Pagbebenta

Bago ang pagbebenta ng trustee, ang abiso ng pagbebenta ay dapat ipadala nang hindi bababa sa 20 araw bago ang pagbebenta sa isang pampublikong lugar sa lungsod (o punong opisina ng county), inilathala minsan sa isang linggo sa loob ng tatlong magkakasunod na linggo (unang inilathala nang hindi bababa sa 20 araw bago ang pagbebenta), ilagay nang malinaw sa ari-arian, at itala sa county recorder nang hindi bababa sa 20 araw bago. Ang abiso ay dapat maglaman ng pangalan at kontaktong impormasyon ng trustee, pangalan ng orihinal na trustor, paglalarawan ng ari-arian (address sa kalye, APN, o legal na paglalarawan), pangalan at address ng beneficiary, at kabuuang hindi babayarang balanse kasama ang tinatayang gastos.

- ✓ Ang abiso ay dapat ipadala nang hindi bababa sa 20 araw bago ang pagbebenta at inilathala minsan sa bawat linggo sa loob ng 3 magkakasunod na linggo
- ✓ Ang abiso ay dapat itala sa county recorder nang hindi bababa sa 20 araw bago ang petsa ng pagbebenta
- ✓ Ang abiso ay dapat maglaman ng kabuuang hindi babayarang balanse kasama ang abot-kayang tinatayang gastos at bayad

33.7 Oras, Lugar, at Paraan ng Benta ng Trustee

Lahat ng benta sa ilalim ng kapangyarihan ng pagbebenta ay dapat gawin sa county kung saan naroroon ang ari-arian, ginawa sa pampublikong subasta sa pinakamataas na nag-alok, sa pagitan ng 9 a.m. at 5 p.m. sa anumang araw ng negosyo, Lunes hanggang Biyernes. Kapag ang ari-arian ay binubuo ng maraming kilalang lote, dapat itong ibenta nang hiwalay maliban kung ang kasunduan sa tiwala ay nag-iba, at tanging sapat na ari-arian lamang upang tuparin ang utang ay maaaring ibenta. Ang isang trustee ay hindi maaaring pinagsama ang mga ari-arian; bawat isa ay dapat nag-alok nang hiwalay maliban kung ang instrumento ay nangangailangan ng iba.

- ✓ Ang mga benta ay dapat sa pampublikong subasta sa pinakamataas na nag-alok sa pagitan ng 9 a.m. at 5 p.m., Lunes hanggang Biyernes, sa county kung saan naroroon ang ari-arian
- ✓ Ang mga hiwalay na lote ay dapat ibenta nang hiwalay maliban kung ang kasunduan sa tiwala ay nag-iba, at walang higit pa sa kinakailangan upang tuparin ang utang ay maaaring ibenta
- ✓ Ang isang trustee ay hindi maaaring pagsama-samahin ang mga ari-arian para sa benta; bawat ari-arian ay dapat nag-alok nang hiwalay

33.8 Ang mga Alok sa Trustee's Sale ay Hindi Maaaring Bawiin

Bawat alok na ginawa sa isang trustee's sale sa ilalim ng kapangyarihan ng pagbebenta sa isang deed of trust o mortgage ay itinuturing na isang hindi maaaring bawing alok na bumili ng ari-arian para sa halaga ng alok. Ang anumang susunod na mas mataas na alok mula sa parehong o ibang bidder ay nagkakasala ng nakaraang alok. Ang anumang pagpapaliban o pagsisigil ng benta ay nagkakasala ng huling alok. Ang mga halaga ng alok ay dapat bayaran sa pera, isang cashier's check na iginawa sa isang state/national bank, o isang tseke mula sa isang credit union, savings and loan, o savings bank, o isang itinalagang cash equivalent.

- ✓ Bawat alok ay isang hindi maaaring bawing alok na bumili sa halaga na iyon
- ✓ Ang pangalawa o susunod na mas mataas na alok ay nagkakasala ng nakaraang alok
- ✓ Ang pagpapaliban o pagsisigil ng benta ay nagkakasala ng huling alok
- ✓ Ang katanggap-tanggap na pagbabayad ay kinabibilangan ng pera, cashier's check, o itinalagang cash equivalent

33.9 Pagkakamit at Pagbabawi ng Trustee's Sale

Ang trustee's sale ay itinuturing na final kapag tumanggap ng pinakamataas na bid. Kung ang trustee's deed ay narehistro sa loob ng 21 calendar days pagkatapos ng sale (o sa loob ng 60 days kapag ang isang eligible tenant buyer o eligible bidder ay nagsumite ng notice of intent sa ilalim ng § 2924m), ang sale ay itinuturing na perpekto mula 8 a.m. sa aktwal na araw ng sale. Kapag ang § 2924m provisions ay nag-sunset sa Enero 1, 2031, ang recording window ay bumabalik sa 15 days. Ang sale ay napapailalim sa automatic rescission dahil sa pagkabigo ng consideration kung ang bid funds ay hindi available para sa withdrawal; ang rescinded sale ay nagpapagbalik ng lahat ng lienholder interests sa parehong priority na parang hindi nangyari ang sale.

- ✓ Sale ay itinuturing na final sa pagtanggap ng pinakamataas na bid
- ✓ Perpekto mula 8 a.m. sa araw ng sale kung ang trustee's deed ay narehistro sa loob ng 21 days (60 days kapag ang § 2924m notice of intent ay na-file; 15 days pagkatapos ng 2031 sunset)
- ✓ Automatic rescission ay nangyayari kung ang bid funds ay hindi available para sa withdrawal
- ✓ Ang rescission ay nagpapagbalik ng lienholder priority na parang walang nangyaring sale

33.10 Bidder Default at Bid-Rigging na Ipinagbabawal

Ang huling at pinakamataas na bidder na nabigong maghatid ng final na halaga ng bid ay liable sa trustee para sa damages, kasama ang court costs at attorney's fees. Ang willful failure na maghatid o cancellation ng payment ay isang misdemeanor na punishable ng fine hanggang $2,500. Ang pagtanggap ng consideration upang hindi mag-bid o ang pag-fix o restraint ng bidding ay unlawful; ang violation ay punishable ng fine hanggang $10,000 at/o hanggang isang taon sa county jail. Ngunit, lawful ang sabihing ang property ay nabibili na 'as-is.'

- ✓ Ang defaulting bidder ay liable para sa damages, court costs, at attorney's fees
- ✓ Ang willful failure o cancellation ay isang misdemeanor na may fine hanggang $2,500
- ✓ Ang bid-rigging o pagbibigay ng pera sa isang tao upang hindi mag-bid ay punishable ng hanggang $10,000 fine at/o 1 taon sa county jail
- ✓ Ang pagsasabing ang foreclosure property ay nabibili na 'as-is' ay lawful

33.11 Priyoridad ng Prospective Owner-Occupant sa Foreclosure Sales

Para sa trustee's sales ng property na may isa hanggang apat na residential units, ang benta ay hindi final hanggang sa natutugunan ang ilang kondisyon na nagbibigay priyoridad sa owner-occupants at tenants. Ang 'prospective owner-occupant' ay isang natural person na nagdeklarang ililipat nila ang property bilang kanilang primary residence sa loob ng 60 days pagkatapos ng trustee's deed recording at mapanatili ang occupancy ng hindi bababa sa isang taon, at hindi sila ang mortgagor/trustor, kanilang malapit na kaanak, o agent para sa ibang buyer. Kung ang ganitong bidder ay ang last at highest bidder, dapat nilang isubmit ang affidavit sa benta o sa loob ng 5 p.m. ng susunod na business day.

- ✓ Nalalapat sa residential property na may isa hanggang apat na units
- ✓ Owner-occupant ay dapat mag-intend na gamitin bilang primary residence sa loob ng 60 days pagkatapos ng deed recording
- ✓ Owner-occupant ay dapat mapanatili ang occupancy ng hindi bababa sa isang taon
- ✓ Hindi maaaring maging mortgagor/trustor, kanilang anak/spouse/magulang, o agent para sa ibang buyer

33.12 Eligible Tenant Buyer at Eligible Bidder Windows

Pagkatapos ng trustee's sale, ang benta ay hindi itinuturing na final sa loob ng 15 araw upang payagan ang mga eligible tenant buyers o eligible bidders na magsubmit ng bid o nonbinding written notice of intent. Ang mga eligible tenant buyers ay maaaring tumugma sa pinakamataas na bid sa loob ng 15 araw (o 45 araw kung nagsumite sila ng notice of intent). Ang ibang mga eligible bidders (nonprofits, community land trusts, housing cooperatives, government entities) ay maaaring lumampas sa pinakamataas na bid sa loob ng 45 araw. Ang title ay nananatili sa mortgagor/trustor hanggang ang benta ay itinuturing na final.

- ✓ Ang benta ay hindi final sa loob ng 15 araw upang payagan ang eligible tenant buyer o bidder bids
- ✓ Ang mga eligible tenant buyers ay maaaring tumugma sa pinakamataas na bid; ang ibang mga eligible bidders ay maaaring lumampas dito
- ✓ Ang 45-day extended window ay naaangkop kung isang nonbinding notice of intent ay nagsumite
- ✓ Ang title ay nananatili sa mortgagor/trustor hanggang ang benta ay itinuturing na final

33.13 First Look Program para sa Institutional Foreclosures

Batay sa federal First Look program, ang seksyong ito ay nagbibigay sa mga prospective owner-occupants at qualified bidders ng unang pagkakataon na bumili ng one-to-four-unit residential properties na nakuha sa pamamagitan ng foreclosure ng isang 'institution' na nag-foreclose ng 175 o higit pang residential properties taun-taon sa California. Sa loob ng unang 30 araw pagkatapos ng listing, ang institution ay maaari lamang tumanggap ng offers mula sa qualified bidders, na dapat magsumite ng affidavit o declaration. Ang layunin ay palawakin ang home ownership at palakasin ang mga komunidad bago isaalang-alang ang mga offer ng investors.

- ✓ Nalalapat sa mga institutions na nag-foreclose ng 175 o higit pang residential properties taun-taon sa California
- ✓ Sa loob ng unang 30 araw pagkatapos ng listing, maaari lamang tanggapin ang mga offer mula sa qualified bidders
- ✓ Ang qualified bidders ay kinabibilangan ng prospective owner-occupants, qualifying nonprofits, community land trusts, at government entities
- ✓ Ang prospective owner-occupant ay dapat maglipat bilang primary residence sa loob ng 60 araw at manatiling nakatira ng hindi bababa sa isang taon

33.14 Pagpapalit ng Purchase Money Loans ay Nagsasaad ng Proteksyon

Para sa mga credit transaction na isinagawa sa o pagkatapos ng Enero 1, 2013, ang pagpapalit ng purchase money loan ay nagsasaad ng anti-deficiency protection, maliban sa anumang bagong principal na inabansang hindi ginamit para sa orihinal na purchase money obligation. Ang mga pagbabayad ng principal ay itinuturing na unang inilalapat sa purchase money balance, pagkatapos sa anumang bagong advance.

- ✓ Ang isang refinance ay itinuturing na purchase money loan maliban sa principal amount ng anumang bagong advance
- ✓ Ang mga guarantor, pledgor, at iba pang surety ay hindi protektado at maaaring pa ring liable para sa deficiency
- ✓ Anumang purported waiver ng mga proteksyong ito ay boid at laban sa public policy batay sa mga kaugnay na probisyon

33.15 Kahulugan ng Fair Market Value para sa Trustee Sales

Ang 'fair market value' para sa 67% rule ay isang pagtatasa na ginawa sa loob ng anim na buwan bago ang unang itinakdang petsa ng pagbebenta, na natukoy ng opinyon ng isang lisensyadong real estate broker, isang appraisal mula sa isang lisensyadong appraiser, isang komersyal na ginagamit na automated valuation model, o isang computerized property valuation system. Ang trustee ay maaaring umasa sa halaga na ibinigay at walang tungkulin na suriin ang pinagkukunan o katumpakan nito. Ang pagkabigo na sumunod ay hindi nakakaapekto sa bisa ng benta sa isang bona fide purchaser.

- ✓ Ang pagtatasa ay maaaring mula sa opinyon ng isang lisensyadong broker, lisensyadong appraiser, AVM, o computerized valuation system
- ✓ Ang pagtatasa ay dapat na ginawa sa loob ng anim na buwan mula sa unang itinakdang petsa ng benta
- ✓ Ang trustee ay walang tungkulin na suriin ang pinagkukunan o katumpakan ng pagtatasa

33.16 Kinakailangang Mga Babala sa Bidder at May-ari sa Paunawa

Para sa mga escritura ng tiwala na secured ng isa hanggang apat na single-family residences, ang notice of sale ay dapat maglaman ng 'Notice to Potential Bidders' na nagbabala na ang mga bidder ay bumibili ng lien (posibleng junior) hindi ang property mismo at maaaring maging responsable para sa senior liens, at isang 'Notice to Property Owner' na nagpapaliwanag na ang sale date ay maaaring ipagpaliban at kung paano makakuha ng postponement information (toll-free number o website na available 24/7 nang libre).

- ✓ Ang paunawa ay dapat magbigay-babala sa mga bidder na sila ay nag-bid sa isang lien, hindi sa property, at maaaring may utang sa senior liens
- ✓ Ang postponement information ay dapat available nang libre, 24 oras bawat araw, pitong araw bawat linggo
- ✓ Ang pagsisiguro na hindi sumusunod sa mga kinakailangan sa wika ng paunawa ay hindi nag-invalidate ng isang otherwise valid na sale

33.17 Mga Limitasyon at Pamamaraan ng Pagpapaliban

Ang pagbebenta ng trustee ay maaaring ipapaliban para sa anumang panahon na hindi lumalampas sa kabuuang 365 araw mula sa petsa sa abiso ng pagbebenta, sa pamamagitan ng order ng korte, operasyon ng batas, mutual agreement ng trustor at beneficiary, discretion ng trustee, o force majeure na pumipigil sa access. Ang mga pagpapaliban na lumalampas sa 365 araw ay nangangailangan ng bagong abiso ng pagbebenta. Bawat pagpapaliban at ang dahilan nito ay dapat ibalita sa pamamagitan ng public declaration sa oras at lugar na huling itinalaga para sa pagbebenta, at ang trustee ay dapat mapanatili ang mga rekord ng bawat pagpapaliban.

- ✓ Ang kabuuang pagpapaliban ay hindi maaaring lumampas sa 365 araw mula sa petsa ng abiso nang walang bagong abiso ng pagbebenta
- ✓ Ang pagpapaliban ay dapat ibigay sa pamamagitan ng public declaration na nagsasaad ng bagong petsa, oras, at lugar ng pagbebenta
- ✓ Ang force majeure postponement ay para sa pitong calendar days sa parehong oras at lokasyon

33.18 Mga Eksepsyon sa Proteksyon laban sa Short Sale

Ang proteksyon laban sa short sale deficiency ay hindi nalalapat kung ang borrower ay nakagawa ng fraud o waste sa loob ng property, o kung ang borrower ay isang corporation, LLC, limited partnership, o political subdivision ng estado.

- ✓ Ang fraud o waste ng trustor/mortgagor ay nagpapahintulot sa lender na maghingi ng damages at magamit ang iba pang remedies
- ✓ Ang proteksyon ay hindi nalalapat kung ang borrower ay isang corporation, LLC, limited partnership, o political subdivision

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 Disclosure ng Reverse Mortgage at Prohibition sa Annuity

Ang unang pahina ng anumang deed of trust na sumasaklaw sa reverse mortgage loan ay dapat maglaman ng statement sa 10-point boldface type: 'Ang deed of trust na ito ay sumasaklaw sa reverse mortgage loan.' Ang isang lender o origination participant ay hindi maaaring magpakita ng pangangailangan sa isang applicant na bumili ng annuity bilang kondisyon ng loan, at hindi maaaring mag-refer sa mga borrowers na bumili ng annuities o ibang financial/insurance products bago ang closing o expiration ng rescission right. Ang title, hazard, flood, at ibang customary insurance products ay pinapayagan.

- ✓ Ang deed of trust first page ay dapat maglaman ng 10-point boldface reverse mortgage statement
- ✓ Ang lender ay hindi maaaring magpakita ng pangangailangan ng annuity purchase bilang kondisyon ng reverse mortgage
- ✓ Ang lender ay hindi maaaring mag-refer sa mga borrowers para sa annuity/financial products bago ang closing o expiration ng rescission right

34.2 Mga Mandatory na Pangangailangan sa Counseling para sa Reverse Mortgage

Bago tumanggap ng final application, dapat ibigay ng lender sa borrower ang isang listahan ng hindi bababa sa 10 HUD-approved na counseling agencies. Ang counseling agency ay hindi maaaring makatanggap ng compensation mula sa lender. Ang lender ay hindi maaaring tumanggap ng final application o mag-assess ng fees hanggang sa lumipas ang pitong araw mula sa counseling date, na patunayan ng signed counseling certification. Ang isang required na plain-language notice ay dapat ibigay sa 16-point type bago ang counseling, at ang reverse mortgage worksheet guide sa 14-point type bago ang counseling session.

- ✓ Ang lender ay dapat magbigay ng listahan ng hindi bababa sa 10 HUD-approved na counseling agencies bago ang final application
- ✓ Ang lender ay hindi maaaring tumanggap ng final application o mag-assess ng fees hanggang sa 7 araw pagkatapos ng counseling, ayon sa signed certification
- ✓ Ang 16-point plain-language notice at 14-point worksheet guide ay dapat ibigay sa applicant

34.3 Real Estate Broker Usury Exemption

Ang mga pautang na ginawa o inayos ng isang lisensyadong California real estate broker at secured sa buong bahagi o bahagi ng mga lien sa real property ay exempt mula sa usury interest-rate restrictions sa Article XV ng California Constitution. Ito ay isang karaniwang sinusubukan na financing/agency point.

- ✓ Ang mga pautang na ginawa o inayos ng isang lisensyadong real estate broker at secured ng real property ay exempt mula sa constitutional usury limits
- ✓ Ang isang pautang ay 'inayos' ng isang broker kung ang broker ay gumagana para sa compensation upang hikayatin, makipag-negotiate, o ayusin ang pautang para sa iba
- ✓ Ang exemption ay nalalapat kung ang broker ay gumagana bilang principal o agent at kung aktibo man o hindi sa loob ng saklaw ng license

34.4 Mga Pangangailangan sa Reverse Mortgage

Ang reverse mortgage ay isang nonrecourse loan na secured ng real property na nagbibigay ng cash advances batay sa equity sa owner-occupied principal residence ng borrower at hindi nangangailangan ng pagbabayad hanggang ang loan ay maging due.

- ✓ Ang reverse mortgage ay nonrecourse at batay sa equity sa owner-occupied principal residence ng borrower
- ✓ Walang pagbabayad ng principal o interes na kinakailangan hanggang ang buong loan ay maging due at payable
- ✓ Ang loan ay dapat na ginawa ng lender na licensed o chartered sa ilalim ng state o federal law
- ✓ Ang prepayment sa kabuuan o bahagi ay dapat na pinahintulutan nang walang penalty anumang oras

34.5 Mga Termino ng Reverse Mortgage Loan at Mga Kaganapan ng Paglalagpas

Ang isang reverse mortgage ay maaaring magkaroon ng fixed o adjustable na interest rate (kasama ang compound interest) at maaaring kasama ang mga gastos at bayad ng nagpapautang na sinasailalim sa execution, periodically, o sa maturity. Kung ang loan ay nagbibigay ng periodic advances, ang mga advances na ito ay hindi maaaring bawasan batay sa mga adjustment ng interest rate. Ang isang nagpapautang na hindi gumagawa ng required advances at hindi umaayos pagkatapos ng abiso ay nawawawalan ng tatlong beses ang halaga na walang karapatang naretain plus legal interest. Ang loan ay maaaring maging due kung ang tahanan ay ibinenta o ang title ay inilipat, ang lahat ng mga borrower ay tigil na tumitira dito bilang principal residence, isang fixed maturity date ay naganap, o isang kaganapan na nakakabanta sa security ng nagpapautang ay naganap.

- ✓ Ang isang nagpapautang na nabigo sa pagbibigay ng required advances at sa pag-cure ng default ay nawawawalan ng tatlong beses ang halaga na walang karapatang naretain plus legal-rate interest
- ✓ Ang loan ay nagiging due sa pagbebenta/paglipat ng title, pagtigil ng borrowers na maging principal residence, fixed maturity date, o kaganapan na nakakabanta sa security

✓

Ang periodic advances ay hindi maaaring bawasan sa halaga o bilang dahil sa adjustment ng interest rate

34.6 Mga Patakaran sa Pag-occupy at Kawalan ng Presensya sa Reverse Mortgage

Ang mga temporary na pagkawala ng presensya na hindi lumalampas sa 60 sunod-sunod na araw ay hindi nagiging dahilan para ang mortgage ay maging due. Ang mga extended na pagkawala ng presensya na higit sa 60 sunod-sunod na araw ngunit mas mababa sa isang taon ay hindi nagsasama ng pagdating ng maturity kung ang borrower ay nagsagawa na ng angkop na aksyon upang siguruhin at protektahan ang tahanan ayon sa kasiyahan ng lender. Ang karapatan ng lender na magkolekta ng proceeds ay napapailalim sa statute of limitations para sa written loan contracts, na nagsisimula kapag ang loan ay naging due at payable. Ang isang property na hawak sa trust ay itinuturing na owner-occupied kung ang occupant ay isang beneficiary ng trust na iyon.

- ✓ Ang mga temporary na pagkawala ng presensya hanggang 60 sunod-sunod na araw ay hindi nagpapabilis ng loan
- ✓ Ang mga pagkawala ng presensya na higit sa 60 araw ngunit mas mababa sa isang taon ay hindi nagpapabilis kung ang borrower ay nagsiguro ng tahanan nang kasiya-siya
- ✓ Ang property na hawak sa trust ay kwalipikado bilang owner-occupied kung ang occupant ay isang beneficiary ng trust

34.7 Priyoridad ng Reverse Mortgage Lien

Ang reverse mortgage ay bumubuo ng lien laban sa property hanggang sa dami ng lahat ng advances na ginawa at lahat ng interes na naipon sa mga advances na ito. Ang lien na ito ay may priyoridad sa anumang lien na na-file o na-record pagkatapos ng pagre-record ng reverse mortgage loan.

- ✓ Ang reverse mortgage lien ay sumasaklaw sa lahat ng advances plus ang naipon na interes
- ✓ Ang lien ay may priyoridad sa mga lien na na-record pagkatapos ng reverse mortgage recordation

34.8 Kinakailangan ng Impound Account na Ipinagbabawal Maliban sa Limitadong Mga Kaso

Ang isang nagpapahiram ay karaniwang hindi maaaring maghingi ng impound, trust, o ibang account para sa mga buwis/insurance sa isang single-family owner-occupied dwelling maliban sa mga tinukoy na sitwasyon (kinakailangan ng pamahalaan, nakaraang default/delinquency, LTV 90%+ ng presyo ng benta o appraisal value, pinagsama-samang mga loan na higit sa 80% ng appraised value, mas mataas na presyong mortgage loan sa ilalim ng Reg Z, o mga loan sa ilalim ng homeownership preservation program). Ang impound account na itatag na lumalabas sa kahilingan ay maaaring tanggapin ng borrower sa anumang oras, nang hindi nakakaapekto sa validity ng loan.

- ✓ Ang impound account sa single-family owner-occupied dwelling ay maaaring kailanganin lamang sa mga naitatampok na eksepsyon (hal., 90%+ LTV, pinagsama-samang loan na higit sa 80% ng appraised value, mas mataas na presyong mortgage loan)
- ✓ Iba pang statutory na eksepsyon: isang loan na ginawa, garantisado o asegurado ng state o federal government lender, o isang borrower na hindi nagbayad ng dalawang magkakasunod na tax installment
- ✓ Ang ipinagbabawal na impound account ay maaaring tanggapin ng borrower sa anumang oras ngunit hindi nagpapabatalan ng loan o benta
- ✓ Ang 'single-family, owner-occupied dwelling' ay nangangahulugang isang pagmamay-ari at tinatamanan ng isang signatory sa loob ng 90 araw mula sa execution ng mortgage/deed of trust

34.9 Mga Limitasyon sa Impound Account Balances at Pangangasiwaan

Ang isang nagpapahiram na nagpapanatili ng impound account ay hindi maaaring mangailangan ng mga buwanang deposito na lumalampas sa mga limitasyon ng RESPA, hindi maaaring maghold ng mga halaga na lumalampas sa kung ano ang maingat na kinakailangan upang bayaran ang mga obligasyon habang dumadating ang mga ito, at hindi maaaring gumawa ng mga pagbabayad na nagsisigcancer ng insurance o nakakaursyon ng tax delinquency. Ang labis na mga halaga ay dapat ibalik sa loob ng 30 araw maliban kung kung ang mga partido ay sumasang-ayon nang iba, at ang anumang ganitong kasunduan ay maaaring iurong-uri anumang oras.

- ✓ Ang mga buwanang impound deposits ay hindi maaaring lumampas sa mga limitasyon ng RESPA (12 U.S.C. 2609), at ang mga balanse ay hindi maaaring lumampas sa mga halaga na maingat na kinakailangan upang bayaran ang mga obligasyon
- ✓ Ang labis na pondo ay dapat ibalik sa loob ng 30 araw maliban kung ang mga partido ay magkasundong sumasang-ayon nang iba
- ✓ Ang nagpapahiram ay hindi maaaring magbayad sa paraang nagsisigcancer ng insurance o nakakaursyon ng tax delinquency; ang mga taong naging pinsala ay maaaring magsagawa ng aksyon para sa mga daño o injunctive relief

34.10 Mga Limitasyon sa Late Charge sa Residential Loans

Para sa isang loan na secured ng mortgage/deed of trust sa isang single-family owner-occupied dwelling, ang late charge ay hindi maaaring lumampas sa mas malaki ng 6% ng principal-and-interest installment na dapat bayaran o $5. Ang isang pagbabayad ay hindi 'late' hanggang sa hindi bababa sa 10 araw pagkatapos ng due date, at ang late charge ay hindi maaaring ipataw nang higit sa isang beses para sa parehong installment.

- ✓ Ang late charge ay limitado sa mas malaki ng 6% ng P&I installment o $5
- ✓ Ang isang pagbabayad ay hindi late hanggang sa hindi bababa sa 10 araw pagkatapos ng due date; walang late charge kung binayaran sa loob ng panahong iyon
- ✓ Ang late charge ay hindi maaaring ipataw nang higit sa isang beses sa parehong installment; ang mga pagbabayad ay inilalapat sa pinakahuling installment na dapat

34.11 Paunawa sa Pagkansela ng PMI sa Borrower

Kapag ang PMI o mortgage guaranty insurance ay kinakailangan bilang kondisyon ng pautang, ang lender ay dapat magpadala ng written notice sa borrower kung maaari itong kanselahin, at kung ganoon magbigay ng identifying information, cancellation conditions (kasama ang required loan-to-value ratio at kung kailangan ang appraisal), at cancellation procedure. Ang paunawa na ito ay dapat ibigay sa loob ng 30 araw pagkatapos ng close of escrow, sa hindi bababa sa 10-point bold type, nang walang bayad. Ang paglabag ay nagbibigay-daan sa treble damages at attorney's fees.

- ✓ Ang PMI cancellation notice ay dapat ibigay sa loob ng 30 araw pagkatapos ng close of escrow sa hindi bababa sa 10-point bold type
- ✓ Ang notice ay dapat naglalaman ng cancellation conditions kasama ang required LTV ratio at kung kailangan ang appraisal
- ✓ Hindi ito naaangkop sa FHA/VA loans o bond-funded mortgages na nangangailangan ng insurance para sa buong buhay ng pautang; ang mga paglabag ay nagbibigay-daan sa treble damages at attorney's fees

34.12 Karapatan sa Pagbabayad Nang Maaga at Mga Bayad sa Residential Loans

Para sa mga pautang sa residential property na may apat na unit o mas kaunti, ang borrower ay maaaring magbayad nang maaga ng lahat o bahagi ng balanse kasama ang naipon na interes anumang oras. Para sa owner-occupied residential property na may apat na unit o mas kaunti, ang prepayment charge ay maaari lamang ilapat sa loob ng limang taon mula sa execution; hanggang 20% ng original principal ay maaaring magbayad nang maaga sa anumang 12-buwan na panahon nang walang penalty, at ang bayad sa excess ay hindi maaaring lumampas sa anim na buwang advance interest sa excess na iyon.

- ✓ Ang borrower ng residential property na may apat na unit o mas kaunti ay maaaring magbayad nang maaga ng buo o bahagi anumang oras
- ✓ Ang prepayment charges sa owner-occupied 1-4 unit residential loans ay pinapayagan lamang sa loob ng limang taon mula sa execution
- ✓ Hanggang 20% ng original principal ay maaaring magbayad nang maaga bawat 12-buwan na panahon nang walang penalty; ang bayad sa excess ay limitado sa anim na buwang advance interest sa excess na iyon

34.13 Walang Prepayment Penalty sa Acceleration o Disaster

Ang isang obligee na nag-accelerate ng loan sa panahon ng conveyance (due-on-sale) ay hindi maaaring kumita ng prepayment penalty na resulta ng acceleration na ito, subject sa written-waiver exceptions para sa 1-4 unit residential loans. Walang prepayment penalty na maaaring singilin kung saan ang securing residential structure ay naging unoccupiable dahil sa natural disaster sa isang governor-declared state of emergency at ang prepayment ay causally related.

- ✓ Walang prepayment charge na maaaring kolektahin para sa prepayment na resulta mula sa acceleration on conveyance, maliban kung may valid separately signed written waiver sa 1-4 unit residential loans
- ✓ Walang prepayment penalty ang naaapply kung ang governor-declared natural disaster ay nagpagawa na unoccupiable ang residential structure at ang prepayment ay causally related
- ✓ Para sa installment loans, walang prepayment charge na naaapply kung ang prepayment ay ginawa in conjunction with a bona fide sale ng securing real property

34.14 Pagkansela ng Private Mortgage Insurance

Ang isang nagpapahiram o naglilingkod sa serbisyo ay hindi maaaring magbayad o kumuha ng mga susunod na PMI o bayad ng mortgage guaranty insurance pagkatapos matugunan ang mga tinukoy na kondisyon, pangunahin kapag ang balanse ng pautang ay bumaba sa 75% o mas kaunti ng halaga. Ito ay nagpoprotekta sa mga naniningil na may hawak na isang hanggang apat na yunit ng residential na mga nanghihiram mula sa pagbabayad ng hindi kinakailangang insurance.

- ✓ Ang PMI cancellation ay available kapag ang outstanding principal ay 75% o mas kaunti ng mas kaunting halaga ng presyo ng benta o appraised value
- ✓ Ang pautang ay dapat na para sa personal, pamilya, household, o purchase money sa owner-occupied 1-4 unit residential property
- ✓ Ang nanghihiram ay dapat na updated, na may hindi higit sa isang late penalty at walang bayad na higit sa 30 araw na huli sa nakaraang 12 buwan
- ✓ Ang pautang ay dapat na ginawa sa o pagkatapos ng Enero 1, 1998

34.15 Earthquake Insurance Disclosure sa Condo Loans

Ang isang lender na nag-originate ng loan na secured ng separate interest ng borrower sa isang condominium project na nangangailangan ng earthquake insurance (o fee in lieu) ay dapat gumawa ng specific written disclosures sa potential borrower.

- ✓ Ang lender ay dapat i-disclose na ito o ang institutional third party ay nangangailangan ng earthquake insurance o fee in lieu
- ✓ Ang lender ay dapat i-disclose na hindi lahat ng lenders ay nangangailangan ng earthquake insurance
- ✓ Ang lender ay dapat i-disclose na ang earthquake insurance ay maaaring kailangang i-require sa buong condominium project
- ✓ Ang disclosure ay dapat gawin nang written at kasing-bilis ng makatwaran

34.16 Hazard Insurance Limited sa Replacement Value

Walang lender na maaaring magpakita na kailangan ng borrower na magdulot ng hazard insurance sa improvements na lumalampas sa kanilang replacement value bilang kondisyon ng loan. Ang lender ay dapat magbigay ng written disclosure ng rule na ito bago ang execution ng loan documents.

- ✓ Ang lender ay hindi maaaring magpakita na kailangan ng hazard insurance na lumalampas sa replacement value ng improvements
- ✓ Written disclosure ng rule na ito ay kailangan bago ang execution ng anumang note o security documents
- ✓ Ang paglabag ay nagpapahintulot ng injunctive relief, damages, at attorney's fees ngunit hindi nakakaapekto sa validity ng loan

34.17 Babala sa Mamimili at Paunawa tungkol sa Koponan sa Ownership ng Tahanan

Ang isang covered loan ay hindi maaaring gawin maliban kung ang 'Babala sa Mamimili at Paunawa tungkol sa Koponan sa Ownership ng Tahanan' ay ibinigay sa mamimili nang nakasulat (12-point font o mas malaki) hindi hihigit sa tatlong araw ng negosyo bago ang paglagda sa mga dokumento ng pautang. Ang paunawa ay nagbabatala sa mga borrower na maaari nilang mawalan ng kanilang tahanan, inirerekomenda ang paghahanap sa iba't ibang mga rate at bayad, nagrerekomenda ng konsultasyon sa isang independiyenteng credit counselor, at nagbibigay ng HUD counseling hotline. Ang nilagdaang pagsisiguro ng natanggap ay lumilikha ng isang rebuttable presumption na ang obligasyon sa pagsasaad ay natutugunan.

- ✓ Ang pagsasaad ay dapat ibigay nang nakasulat, 12-point font o mas malaki, hindi bababa sa tatlong araw ng negosyo bago ang paglagda sa mga dokumento ng pautang
- ✓ Ang nilagdaang pagsisiguro ng mamimili sa natanggap ay lumilikha ng isang rebuttable presumption na ang pagsasaad ay naihatid
- ✓ Ang paunawa ay dapat magbigay ng impormasyon sa mga borrower tungkol sa panganib ng pagkawala ng tahanan at magreference sa HUD-approved housing counseling

34.18 Mga Obligasyon sa Pagsasalin at Anti-Steering ng Mortgage Broker

Ang isang mortgage broker na nag-aayos lamang ng mas mataas na presyong mga mortgage loan ay dapat magbunyag ng katotohang ito sa borrower nang pasalita at sa pagsusulat sa oras ng unang pakikipag-ugnayan sa serbisyo ng mortgage brokerage. Hindi maaaring isulong ng mga broker ang mga borrower tungo sa mas mahal na loan kaysa sa kanilang karapat-dapat, hindi maaaring gumawa ng mga false o nakakalinlang na pahayag, at dapat makatanggap ng parehong kompensasyon anuman ang nagbabayad – lender, borrower, o third party.

- ✓ Ang broker na nag-aayos lamang ng mas mataas na presyong mortgage loan ay dapat magbunyag ng katotohang ito nang pasalita at sa pagsusulat sa simula
- ✓ Hindi maaaring isulong ng mga broker ang mga borrower tungo sa mga loan na mas mahal kaysa sa kanilang karapat-dapat
- ✓ Ang broker ay dapat makatanggap ng parehong kompensasyon anuman ang nagbabayad – lender, borrower, o third party

34.19 Pagsasaad ng Real Property Loan Advertisement License

Ang anumang advertisement na ipinakalat pangunahin sa California para sa isang loan na secured ng real property collateral ay dapat magpahayag ng license kung saan ginawa o inayos ang loan, at ang state regulatory entity na nag-aasikaso sa ganitong uri ng loan. Kung ang lending ay walang license, ang advertisement ay dapat magkasaad na ang loan ay ginagawa ng unlicensed party na wala sa state regulatory supervision.

- ✓ Ang real property loan advertisements ay dapat magpahayag ng license at supervising state regulatory entity
- ✓ Ang unlicensed lending ads ay dapat magkasaad na ang loan ay inayos ng unlicensed party na wala sa state supervision
- ✓ Ang mga banks, savings associations, credit unions, at industrial loan companies (at non-separately-licensed affiliates) ay excepted

34.20 Mga Kinakailangang Pagsasaad para sa Variable Rate Loan

Para sa mga pautang mula sa hindi pinangangasiwaan na mga nagpapautang na nag-financing ng pagbili o pagtatayo ng 1-4 residential units, ang mga variable interest rate provisions ay valid lamang kung kasama ang ilang protective terms at isang bold disclosure notice sa security document.

- ✓ Ang pagtaas sa rate ay nangangailangan ng katulad na pagbaba kapag ang index ay gumagalaw sa kabaligtaran na direksyon
- ✓ Ang rate ay maaaring magbago ng hindi higit sa isang beses bawat anim na buwan at hindi higit sa 0.25% bawat panahon, na limitado sa 2.5 points sa itaas ng paunang rate
- ✓ Ang security document ay dapat maglaman ng 10-point boldface 'NOTICE TO BORROWER' na nagsasaad na ang document ay naglalaman ng variable interest rate provision
- ✓ Ang borrower ay maaaring magbayad nang maaga nang walang penalty sa loob ng 90 days pagkatapos ng abiso ng pagtaas ng rate

34.21 Kahulugan ng Shared Appreciation Loan

Ang shared appreciation loan ay isang pautang na may seguridad sa real property at nagbibigay-obligasyon sa nagpapautang na magbayad ng contingent deferred interest (isang bahagi ng pagpapahalaga, renta/kita, o pareho). Ang mga pag-aari ng 1-4 na yunit na lugar ay karaniwan na hindi kasama sa base definition.

- ✓ Ang contingent deferred interest ay ang obligasyon ng nagpapautang na magbayad ng bahagi ng pagpapahalaga ng property at/o renta at kita
- ✓ Ang base definition ay hindi kasama ang mga pautang sa 1-4 na yunit ng residential property na ginagamit ng nagpapautang
- ✓ Ang relasyon ng nagpapautang-nagpapahiram ay debtor-creditor lamang, hindi isang joint venture o partnership

✓

Ang mga nagpapahiram ay exempt mula sa constitutional usury provisions para sa shared appreciation loan transactions

34.22 Disclosure ng Adjustable-Rate Residential Mortgage

Ang mga lender na nag-aalok ng adjustable-rate residential mortgage loans sa mga property na may 1-4 na unit ay dapat magbigay ng Federal Reserve's 'Consumer Handbook on Adjustable Rate Mortgages' at sumunod sa disclosure at prepayment requirements.

- ✓ Ang mga lender ay dapat magbigay ng Federal Reserve 'Consumer Handbook on Adjustable Rate Mortgages' kapag hiniling o kapag unang nagbigay ng written ARM information, alin man ang mas maaga
- ✓ Ang borrower ay dapat pahintulutan na magbayad nang buo o bahagi nang walang prepayment charge anumang oras
- ✓ Ang 'lender' ay isa na gumagawa ng mahigit 10 loans sa loob ng anumang 12-month period sa 1-4 unit residential property
- ✓ Ang kabiguan na sumunod ay naglalantad sa lender sa actual damages, costs, at attorney's fees

34.23 Paghihigpit sa Pag-accrual ng Interes Bago ang Pag-record

Para sa mga pautang na sinisiguro ng isa hanggang apat na residential dwelling units, ang isang borrower ay hindi maaaring maging obligado na magbayad ng interes sa principal ng higit sa isang araw bago ang pag-record ng mortgage/deed of trust kapag ang mga proceeds ng pautang ay inilagay sa escrow. Ang interes ay maaaring mag-accrue sa business day bago ang pag-record lamang kung ang borrower ay malinaw na humiling ng Monday/post-holiday recording at ang per diem interest disclosure ay nilagdaan bago ang mga pondo ay inilagay sa escrow.

- ✓ Walang interes na maaaring singilin ng higit sa isang araw bago ang pag-record para sa 1-4 unit residential loans sa escrow
- ✓ Ang maagang pag-accrue ng interes ay nangangailangan ng malinaw na kahilingan ng borrower at ng nakasulat na per diem disclosure na nilagdaan bago ang pondo sa escrow

34.24 Taunang Detalyadong Accounting ng Loan at Impound Funds

Bawat mortgagee, beneficiary, o vendor ay dapat, sa isinulat na kahilingan, magbigay sa borrower ng detalyadong taunang accounting ng interes, principal, at impound funds sa loob ng 60 araw pagkatapos ng taon. Isang accounting bawat taon ng kalendaryo ay libre; dagdag na mga statement ay may itinakdang bayad ($0.50/buwan kung hiniling nang maaga para sa isang taon o higit pa, $1 para sa isang buwan, $5 para sa isang kumulative na statement).

- ✓ Ang borrower ay may karapatan sa isang libreng detalyadong accounting bawat taon ng kalendaryo; ang dagdag na mga statement ay nagkakahalaga ng $0.50, $1, o $5 depende sa uri
- ✓ Ang accounting ay dapat ibigay sa loob ng 60 araw pagkatapos ng pagtatapos ng taon ng kalendaryo
- ✓ Walang pagtaas sa buwanang impound payment na magiging epektibo hanggang sa makatanggap ang borrower ng detalyadong accounting, ang bagong rate ng pagbabayad, at isang paliwanag ng pagtaas

34.25 Automatic Annual Statement Under § 2954.2

Bawat mortgagee na nasa record sa isang hanggang apat na pamilya na residential na nagsisiguro ng purchase-money o refinance debt ay dapat magbigay sa mortgagor ng isang written annual statement sa loob ng 60 araw pagkatapos ng taon-wakas, nang walang bayad at nang walang kahilingan, na nagpapakita ng interes, principal, late charges, at impound activity. Ang statement ay dapat maglaman ng isang 10-point-type notice na ang karagdagang accounting ay maaaring hilingin under § 2954.

- ✓ Isang libre annual statement ay dapat ibigay nang walang kahilingan sa loob ng 60 araw pagkatapos ng taon-wakas para sa isang hanggang apat na pamilya na residential
- ✓ Ang 'mortgagee' ay kasama ang deed-of-trust beneficiaries, real property sale contract vendors, at loan servicers; ang 'mortgage' ay kasama ang first/second mortgages, deeds of trust, at real property sale contracts
- ✓ Ang statement ay dapat kasama ang isang 10-point-type notice ng karapatan upang humiling ng karagdagang accounting

34.26 Notisya Pangunahing Kondisyon sa Unang Bayad na Huli

Bago magsagawa ng unang bayad/default na singil sa isang naglingkod na pagbabayad ng real-property loan, ang nagpapautang ay dapat magbigay ng nakasulat na notisya sa nagpapautang na nagbibigay ng hindi bababa sa 10 araw mula sa pagpapadala upang ayusin, o magbigay ng notisya sa pamamagitan ng billing/notice ng petsa pagkatapos kung saan naglalapat ang singil. Ang notisya ay dapat nagsasaad ng halaga ng singil o paraan ng pagkalkula.

- ✓ Bago ang unang bayad na huli, ang nagpapautang ay dapat makatanggap ng nakasulat na notisya na may hindi bababa sa 10 araw upang ayusin, o advance billing notice ng assessment date
- ✓ Ang notisya ay dapat nagsasaad ng halaga ng singil o ang paraan ng pagkalkula
- ✓ Para sa maraming nagpapautang, ang notisya na ipinadala sa isa ay nakakatugon sa kinakailangan

34.27 Pagwawakas ng PMI Payments Conditions

Maaaring iwakas ng isang borrower ang hinaharap na PMI payments kung natutugunan ang mga kondisyon: isang written request, note na hindi bababa sa dalawang taong gulang, personal/family/purchase-money purpose na secured ng owner-occupied one- to four-unit property, unpaid principal balance na hindi higit sa 75% ng sale price o current appraised value, at payments na current (hindi higit sa 30 days late sa nakaraang 24 months nang walang recorded notice of default).

- ✓ Ang PMI payments ay maaaring iwakas lamang kung ang unpaid principal balance ay 75% o mas kaunti ng sale price o current fair market value
- ✓ Ang note ay dapat na hindi bababa sa dalawang taong gulang at ang payments ay dapat na current (hindi higit sa 30 days late sa nakaraang 24 months)
- ✓ Ang borrower ay nagbabayad para sa anumang appraisal, na iniorder at ang appraiser ay pinili ng lender/servicer; hindi naaangkop sa notes na executed bago ang Enero 1, 1991

34.28 Interes na Kinakailangan sa Impound Accounts

Ang isang financial institution na gumagawa o bumibili ng mga loan sa isang hanggang apat na pamilyang residential sa California na nagtatangkilik ng advance funds para sa taxes, insurance, o kaugnay na layunin ay dapat magbayad sa borrower ng hindi bababa sa 2% simple interest per annum, na kredito bawat taon o sa pagtatapos. Hindi ito maaaring magpataw ng mga bayad na magpapababa ng effective rate sa ibaba ng 2%. Ang parehong 2% rule ay nalalapat sa hazard insurance proceeds na nakatangkilik sa isang loss draft account na naghihintay ng repair.

- ✓ Ang impound accounts sa isang hanggang apat na pamilyang residences ay dapat kumita ng hindi bababa sa 2% simple interest per annum, na kredito bawat taon o sa pagtatapos
- ✓ Walang bayad o charge na maaaring magpababa ng effective interest rate sa ibaba ng 2%
- ✓ Ang hazard insurance proceeds na nakatangkilik sa isang loss draft account na naghihintay ng rebuilding/repair ay dapat din kumita ng hindi bababa sa 2% interest

34.29 Negative Amortization Disclosure sa Covered Loans

Ang isang covered loan ay karaniwang hindi maaaring maglaman ng negative amortization provision (kung saan ang payment schedule ay nagsisiguro na ang principal balance ay tataas). Ang exception ay isang first mortgage kung saan ang originator ay nag-disclose sa consumer na ang loan ay naglalaman ng negative amortization provision na maaaring magdagdag ng principal sa loan balance.

- ✓ Ang mga covered loan ay hindi maaaring maglaman ng negative amortization provisions maliban kung ito ay isang first mortgage
- ✓ Ang originator ay dapat mag-disclose sa magsulat na ang loan ay maaaring magdagdag ng principal sa balance

34.30 Pagbabawal sa Steering at Kakayahang Magbayad

Ang isang originator ay hindi maaaring mag-steering, magbigay ng payo, o magdirekta sa isang consumer tungo sa isang loan product na may risk grade na mas hindi kanais-nais kaysa sa kung ano ang kanilang kualipikado. Ang isang covered loan ay hindi maaaring gawin kung ang originator ay makatotohang naniniwala na ang consumer ay makakabayad batay sa kita, obligasyon, at resources (hindi kasama ang equity sa tahanan). Ang isang borrower ay ipinapalagay na may kakayahang magbayad kung ang kabuuang monthly debts ay hindi lumampas sa 55% ng monthly gross income.

- ✓ Ang mga originator ay hindi maaaring mag-steering sa mga consumer tungo sa mas masayang risk grade kaysa sa kanilang kualipikasyon
- ✓ Ang kakayahang magbayad ay dapat suriin nang hindi umaasa sa home equity ng consumer
- ✓ Ang isang borrower ay ipinapalagay na may kakayahang magbayad kung ang kabuuang monthly debts ay hindi lumampas sa 55% ng gross monthly income

34.31 Awtoridad ng CFPB sa Paggawa ng Patakaran para sa RESPA at TILA

Sa itinalagang araw ng paglipat noong Hulyo 21, 2011, ang Pamagat X ng Dodd-Frank Act ay inilipat ang awtoridad sa paggawa ng patakaran para sa RESPA mula sa HUD at para sa TILA mula sa Federal Reserve Board sa Consumer Financial Protection Bureau. Ang RESPA ay isinasagawa na ngayon sa pamamagitan ng Regulation X (12 CFR 1024) at ang TILA sa pamamagitan ng Regulation Z (12 CFR 1026), parehong pinamamahalaan at ipinapatupad ng CFPB. Kumilos sa ilalim ng awtoridad na iyon, ang CFPB ay naglabas ng TILA-RESPA Integrated Disclosure rule, na pinalitan ang Good Faith Estimate at ang HUD-1 settlement statement ng Loan Estimate at ang Closing Disclosure para sa karamihan ng closed-end consumer mortgages na nagsara sa o pagkatapos ng Oktubre 3, 2015. Sinusubaybayan ng CFPB ang mga institusyong depositary na may higit sa $10 bilyong assets at mga non-depositary na mortgage originator, broker at servicer ng anumang laki, at ipinapatupad ang RESPA prohibition sa kickbacks at unearned fees. Ang isang real estate licensee ay hindi CFPB-supervised lamang sa pamamagitan ng pagtatangkilik ng lisensya, ngunit ang referral-fee arrangements, marketing services agreements at affiliated business arrangements kasama ang mga lender, title companies at escrow providers ay direktang nasa loob ng CFPB enforcement remit.

- ✓ Ang Dodd-Frank Title X ay inilipat ang RESPA rulemaking mula sa HUD at ang TILA rulemaking mula sa Federal Reserve sa CFPB na epektibo noong Hulyo 21, 2011
- ✓ Ang RESPA ay isinasagawa ng Regulation X (12 CFR 1024); ang TILA ng Regulation Z (12 CFR 1026); pareho ay ngayon CFPB rules
- ✓ Ang CFPB TRID rule ay pinalitan ang GFE at HUD-1 ng Loan Estimate at Closing Disclosure para sa mga application na kinuha sa o pagkatapos ng Oktubre 3, 2015
- ✓ Sinusubaybayan ng CFPB ang mga depositories na higit sa $10 bilyong assets kasama ang non-depository mortgage originator, broker at servicer ng anumang laki
- ✓ Ang RESPA Section 8 ay nagbabawal ng kickbacks, referral fees at unearned fees para sa pagtukoy ng

settlement service business; kailangan ng Affiliated Business Arrangement disclosure kapag tumutukoy sa isang affiliated provider

34.32 Dodd-Frank Act: Mortgage Reform, ATR/QM at MLO Licensing

Ang Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act (Pub. L. 111-203), na pumirma noong Hulyo 2010, ay muling itinayo ang federal framework para sa residential mortgage lending pagkatapos ng financial crisis noong 2008. Ang Title X ay lumikha ng Consumer Financial Protection Bureau at pinagsama ang federal consumer-finance rulemaking sa loob nito. Ang Title XIV, ang Mortgage Reform and Anti-Predatory Lending Act, ay nagdagdag ng Ability-to-Repay requirement: bago gumawa ng closed-end consumer mortgage, ang creditor ay dapat gumawa ng reasonable, good-faith determination na ang borrower ay makakabayad nito, na verified mula sa third-party records sa halip na stated income. Ang loan na sumusunod sa Qualified Mortgage criteria ay nakakatanggap ng presumption of compliance. Ang Title XIV ay nagbabawal din ng loan originator compensation na nagbabago-bago sa mga terms ng loan maliban sa loan amount, nagbabawal ng steering sa borrower tungo sa loan na magbabayad ng mas mataas sa originator, nagbabawas ng mandatory arbitration clauses at single-premium credit insurance sa residential mortgages, at nangangailangan ng escrow accounts at written appraisal na may physical interior inspection sa higher-priced mortgage loans. Batay sa mas naunang SAFE Act regime, ang California real estate licensee na nag-originate ng residential mortgage loans ay dapat makakuha ng NMLS-registered mortgage loan originator license endorsement mula sa DRE bilang karagdagan sa real estate license.

- ✓ Dodd-Frank (Pub. L. 111-203, 2010): Ang Title X ay lumikha ng CFPB; ang Title XIV ay nag-reform ng residential mortgage origination
- ✓ Ability-to-Repay: ang creditor ay dapat gumawa ng reasonable good-faith determination ng repayment ability mula sa verified third-party records; ang Qualified Mortgage ay may presumption of compliance
- ✓ Ang loan originator compensation ay hindi maaaring magbago-bago sa loan terms maliban sa loan amount, at ang steering sa borrower tungo sa mas mataas na bayad na loan ay ipinagbabawal
- ✓ Ang mandatory arbitration clauses at single-premium credit insurance ay may restrictions sa residential mortgage transactions
- ✓ Ang higher-priced mortgage loans ay nangangailangan ng escrow account at written appraisal batay sa physical interior inspection
- ✓ Ang California real estate licensee na gumagana bilang mortgage loan originator ay kailangan ng NMLS MLO license endorsement na inilabas ng DRE

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 Mga Kahulugan ng Home Equity Sales Contract

Ang kabanata na ito ay nagpoprotekta sa mga homeowner na nasa foreclosure mula sa mga equity purchaser na bumibili ng mga tahanan sa ibabang fair value. Ang pag-unawa kung sino ang kwalipikado bilang equity purchaser, equity seller, at isang residence in foreclosure ay mahalaga.

- ✓ Ang 'equity purchaser' ay sinumang tao na nakakuha ng titulo sa isang residence in foreclosure, MALIBAN ang bumibili para sa personal residence, sa pamamagitan ng deed in lieu, sa trustee's sale, sa statute/court order, o mula sa spouse o blood relative
- ✓ Ang 'residence in foreclosure' ay isang 1-hanggang 4 na pamilya dwelling, isang unit owner-occupied bilang principal residence, laban sa kung saan ang notice of default ay narecord na
- ✓ Ang 'equity seller' ay sinumang nagbebenta ng isang residence in foreclosure
- ✓ Ang business day ay hindi kasama ang Linggo at nakalista na federal holidays

35.2 Home Equity Contract Form at Content Requirements

Bawat home equity sales contract ay dapat na nakasulat at naglalaman ng mga partikular na kondisyon, formatting, at isang mandatoryong statutory notice, at dapat na pirmasahan at may petsa bago ang anumang conveyance instrument ay maisakatuparan.

- ✓ Ang contract ay dapat na nasa letrang katumbas ng 10-point bold type, sa wika na pangunahing ginagamit sa pagsasaad ng benta (§ 1695.2)
- ✓ Ang contract ay dapat na lubos na kumpleto, pirmasahan, at may petsa ng parehong partido BAGO ang pagpapatupad ng anumang instrument ng conveyance
- ✓ Ang contract ay dapat na maglaman ng pangalan ng equity purchaser/address/telepono, address ng property, kabuuang consideration, mga kondisyon ng pagbabayad, panahon ng paglipat ng possesyon, mga kondisyon ng pag-arenta, at isang cancellation notice
- ✓ Dapat na maglaman ng 14-point boldface na 'NOTICE REQUIRED BY CALIFORNIA LAW' na nagbibigay ng babala na walang deed na maaaring pirmasahan hanggang sa matapos ang cancellation right

35.3 Karapatan ng Equity Seller na Magcancel

Ang equity seller ay may malakas na statutory right na magcancel ng home equity sales contract, na nagbibigay ng cooling-off period upang protektahan ang vulnerable homeowners.

- ✓ Ang seller ay maaaring magcancel hanggang hatinggabi ng IKALIMANG business day pagkatapos ng pagpirma, O hanggang 8 a.m. sa araw ng foreclosure sale, alinman ang mauna (§ 1695.4)
- ✓ Ang cancellation ay epektibo sa pamamagitan ng personal delivery ng written notice o sa pamamagitan ng telegram sa address sa contract, at hindi kailangang maging sa anumang partikular na anyo
- ✓ Ang cancellation statement ay dapat na malapit sa signature ng seller sa hindi bababa sa 12-point bold type
- ✓ Hanggang sa ang purchaser ay sumusunod sa mga notice requirements na ito, ang equity seller ay maaaring magcancel ng contract

35.4 Mga Ipinagbabawal na Aksyon ng Equity Purchaser

Sa panahon ng cancellation period, ang equity purchaser ay hindi maaaring magsagawa ng maraming aksyon, at ipinagbabawal na gumawa ng mga mapanlinlang na pahayag sa anumang oras.

- ✓ Hanggang sa ganap na matapos ang cancellation period, ang purchaser ay hindi maaaring tumanggap o hikayatin ang pagpapatupad ng conveyance, mag-record ng mga dokumento, magpalipat o mag-encumber ng property, o magbayad ng anumang consideration sa seller
- ✓ Sa loob ng 10 araw mula sa pagtanggap ng cancellation notice, ang purchaser ay dapat magbalik nang walang kondisyon ng lahat ng orihinal na kontrata at mga dokumentong nilagdaan ng seller
- ✓ Ang purchaser ay hindi dapat gumawa ng mga hindi totoo o mapanlinlang na pahayag tungkol sa halaga, proceeds, mga term ng kontrata, o ang mga karapatan ng seller

35.5 Mga Tungkulin ng Seller Financing Arranger of Credit

Sa pagbili ng tahanan para sa apat o mas kaunting pamilya kung saan kasama ang isang arranger of credit at ang nagbebenta (vendor) ay nag-extend ng credit, dapat gawin ang mga written disclosure sa parehong mamimili at vendor. Ang arranger na nakahanap ng purchase offer ay karaniwang gumagawa ng mga disclosure.

- ✓ Naaasikaso ang pagbili ng tahanan para sa hindi higit sa apat na pamilya na may arranger of credit at vendor-extended credit
- ✓ Ang mga disclosure ay dapat gawin sa mamimili at sa vendor nang nakasulat
- ✓ Kapag maraming arranger, ang isa na nakakuha ng purchase offer ang gumagawa ng disclosure maliban kung itinukoy ng mga partido ang iba nang nakasulat

35.6 Loan Modification Free-Services Disclosure

Ang isang lisensyado na nakikipag-ugnayan o nag-alok na magsagawa ng mortgage loan modification o forbearance para sa bayad na binayaran ng borrower ay dapat magbigay ng hiwalay na pahayag sa hindi bababa sa 14-point bold type, bago pumasok sa anumang kasunduan sa bayad, na nagpapayo na hindi kinakailangan magbayad sa isang third party at na ang HUD-approved nonprofit counseling ay available nang libre. Nalalapat sa mortgages/deeds of trust sa residential property na may apat o mas kaunting dwelling units.

- ✓ Ang free-services statement ay dapat ibigay sa hindi bababa sa 14-point bold type bago ang anumang kasunduan sa bayad
- ✓ Kung ang mga serbisyo ay nakipag-ugnayan sa Civil Code Section 1632 language, ang pahayag ay dapat isalin sa wikang iyon
- ✓ Ang paglabag ng isang natural person ay maaaring parusahan ng hanggang $10,000 fine at/o hanggang isang taon ng pabilog; corporation hanggang $50,000
- ✓ Nalalapat lamang sa residential real property na may apat o mas kaunting dwelling units
- ✓ Ang Civil Code § 2944.6 ay nagpapasadya ng parehong balita sa anumang tao (hindi lamang sa mga lisensyado), maliban sa isang taong nagbabago ng isang loan na kanilang-kanila o sineservisyuhan

35.7 Mga Paraan ng Pagsasaayos, Kawalan ng Kamalayan, at Pagbawi

Ang mga nagbebenta ng equity ay may malakas na mga sibil at kriminal na paraan laban sa mga nagbibili ng equity na lumalabag, kabilang ang exemplary damages, at maaaring bawiin ang mga transaksyon na walang kamalayan.

- ✓ Ang nagbebenta ay nakakakuha ng aktwal na damages kasama ang mga bayad ng abogado at gastos; exemplary damages na hindi bababa sa 3x ang aktwal na damages ay ibinibigay para sa ilang partikular na paglabag (§ 1695.7)
- ✓ Ang mga aksyon ay dapat simulan sa loob ng 4 na taon mula sa alleged na paglabag
- ✓ Ang pagkuha ng walang kamalayan na kalamangan sa may-ari ng property na nasa foreclosure ay ilegitimo (§ 1695.13), at ang ganitong transaksyon ay maaaring bawiin sa loob ng 2 taon ng pag-record ng conveyance
- ✓ Anumang pagsasawalang-bisa ng mga probisyon ng kabanata ay batal at hindi maipatutupad bilang kontrario sa pampublikong patakaran (§ 1695.10)
- ✓ Ang isang absolute conveyance na may option na bumili ulit ay lumilikha ng presumption na ang transaksyon ay isang pautang o mortgage, na maaaring labuin ng malinaw at nakakonbensyang ebidensya

35.8 Pangangailangan sa Paglilinsa at Bonding ng Kinatawan

Ang anumang kinatawan na kumilos para sa isang mamimili ng equity ay dapat na isang lisensyadong ahente sa real estate at dapat na may bonding, na nagbibigay ng nakasulat na patunay sa nagbebenta ng equity.

- ✓ Ang kinatawan ay dapat magbigay ng nakasulat na patunay ng isang wastong kasalukuyang California Real Estate Sales License (§ 1695.17)
- ✓ Ang kinatawan ay dapat na may bonding ng isang kinikilalang surety insurer sa halagang katumbas sa hindi bababa sa dalawang beses ang patas na halaga ng merkado ng ari-arian
- ✓ Isang nakasulat na pahayag sa ilalim ng penalty ng perjury na nagpapatunay ng paglilinsa at bonding ay dapat ibigay sa lahat ng partido bago ang paglilipat ng anumang interes
- ✓ Ang kabiguan na sumunod ay gumagawang walang bisa ang kontrata sa pagbili ng equity sa pagpipilian ng nagbebenta at ginagawang liable ang mamimili para sa lahat ng damages

35.9 Kahulugan at Mga Exemption ng Foreclosure Consultant

Ang foreclosure consultant ay anumang taong nag-solicit o nagsasagawa, para sa kompensasyon, ng mga serbisyong kumakatawan sa pagtigil/pagpapahinto ng foreclosure sale, pagkuha ng forbearance, tulong sa reinstatement, pag-save ng tahanan mula sa foreclosure, o pagkuha ng surplus foreclosure proceeds. Ang mga licensed na abogado, licensed na real estate persons na kumilos sa ilalim ng kanilang license authority (BPC 10131/10131.1), mga bangko, at ilang mga lenders ay exempt. Ang mga real estate licensees ay dapat malaman kung kailan ang kanilang mga aktibidad ay sumusunod sa exemption.

- ✓ Ang foreclosure consultant ay nagsasagawa ng mga serbisyo para sa kompensasyon upang tigilan/pahalutin ang foreclosure sale o i-save ang tahanan sa foreclosure
- ✓ Ang mga abogado, real estate licensees na kumilos sa ilalim ng license authority, mga bangko, at mga lenders ay exempt mula sa kahulugan
- ✓ Ang 'tahanan sa foreclosure' at 'may-ari' ay tinukoy sa pamamagitan ng reference sa Section 1695.1
- ✓ Ang foreclosure consultant activity ay nagsisimula mula sa pag-record ng Notice of Default hanggang sa foreclosure sale

35.10 Kontrata ng Foreclosure Consultant at Karapatan sa Pagwewelo

Ang may-ari ay maaaring magwelo ng kontrata ng foreclosure consultant hanggang hating-gabi ng ikalimang araw ng negosyo pagkatapos ng pagpirma. Ang bawat kontrata ay dapat na nakasulat, naglalahad ng eksaktong kalikasan ng mga serbisyo at kabuuang kompensasyon, kasama ang state-required na 14-point boldface notice, at may kasamang removable notice of cancellation form sa dalawang kopya. Ang kontrata ay dapat na nasa wika na pangunahing ginagamit sa negosasyon.

- ✓ Ang may-ari ay maaaring magwelo hanggang hating-gabi ng ikalimang araw ng negosyo pagkatapos ng pagpirma ng compliant contract
- ✓ Ang kontrata ay dapat na nakasulat, buong naglalahad ng mga serbisyo at kabuuang kompensasyon, kasama ang required 14-point boldface notice
- ✓ Ang removable Notice of Cancellation form (10-point type) ay dapat na kasama sa kontrata sa dalawang kopya
- ✓ Hanggang sa ang consultant ay sumusunod sa Section 2945.3, ang may-ari ay maaaring magwelo ng kontrata

35.11 Mga Ipinagbabawal na Kasanayan ng Foreclosure Consultant

Ang isang foreclosure consultant ay hindi maaaring makatanggap ng kompensasyon hanggang sa lubos na natupad ang lahat ng mga kontratadong serbisyo, magsingil ng higit sa 10% bawat taon sa anumang pautang na ginawa sa may-ari, kumuha ng anumang lien/seguridad o kapangyarihang kumatawan, makatanggap ng hindi ibuking third-party na pagsasaalang-alang, o makakuha ng anumang interes sa tirahan na napapailalim sa foreclosure mula sa may-ari na nakipagsali. Ang mga proteksyon na ito para sa consumer ay madalas na sinusubok.

- ✓ Walang kompensasyon hanggang sa lubos na natupad ang lahat ng mga kontratadong serbisyo
- ✓ Hindi maaaring magsingil ng higit sa 10 porsyento bawat taon sa anumang pautang na ginawa sa may-ari
- ✓ Hindi maaaring kumuha ng anumang lien, seguridad, o kapangyarihang kumatawan; ang ganitong seguridad ay walang bisa at hindi maipapatupad
- ✓ Hindi maaaring makakuha ng anumang interes sa tirahan na napapailalim sa foreclosure mula sa may-ari na nakipagsali (voidable)

35.12 Pagpaparehistro ng Foreclosure Consultant, Bond at Walang Waiver

Ang isang foreclosure consultant ay dapat magparehistro sa at mapanatili ang sertipiko mula sa Department of Justice at makakuha ng $100,000 surety bond na kapakinabangan ng State para sa kapakanan ng mga homeowners. Ang anumang waiver ng isang may-ari ng mga proteksyong ito ay bwal dahil laban sa public policy. Ang mga may-ari ay maaaring magsampa ng aksyon para sa actual damages, attorney's fees, at hindi bababa sa triple exemplary damages, sa loob ng apat na taon mula sa paglabag.

- ✓ Dapat magparehistro sa Department of Justice at mapanatili ang $100,000 surety bond
- ✓ Ang anumang waiver ng may-ari sa mga proteksyon ng artikulo ay bwal at hindi mapagbibigyan ng bisa bilang laban sa public policy
- ✓ Ang aksyon ng may-ari ay dapat simulan sa loob ng apat na taon mula sa inaalagang paglabag; exemplary damages hindi bababa sa 3x
- ✓ Ang isang kinatawan ay dapat na licensed California real estate salesperson na may bond na dalawang beses ang fair market value ng ari-arian

35.13 Kinakailangang Mga Pagbubunyag para sa Financing ng Nagbebenta

Ang arranger ay dapat magbunny ng detalyadong mga termino ng kredito sa parehong partido, kabilang ang mga termino ng senior encumbrance, mga babala tungkol sa balloon payment, mga panganib ng negative amortization, mga responsibilidad ng all-inclusive trust deed, datos ng kredito ng bumibili, title insurance, at mga kahilingan para sa paunawa ng default.

- ✓ Dapat magbunny ng mga termino ng nota at lahat ng senior recorded encumbrances (mga balanse, pagbabayad, balloon, rate ng interes, status ng default)
- ✓ Dapat magbunwa kung ang refinancing ay maaaring kailangan dahil sa kakulangan ng buong amortization at na ito ay maaaring maging mahirap
- ✓ Dapat magbunny ng potensyal ng negative amortization at anumang balloon payment date at halaga
- ✓ Dapat magbunny ng datos ng kredito ng bumibili at magbunwa na ang CCP Section 580b ay maaaring limitahan ang pagbawi sa net sale proceeds sa foreclosure

35.14 Kahulugan ng Real Property Sales Contract

Ang real property sales contract (land contract) ay isang kasunduan upang ilipat ang titulo sa patupad ng mga tinukoy na kundisyon na hindi nangangailangan ng paglipat ng titulo sa loob ng isang taon mula sa pagbuo. Hindi ito maaaring ilipat bukod sa pinagbabatayan na ari-arian.

- ✓ Ang real property sales contract ay hindi nangangailangan ng paglipat ng titulo sa loob ng isang taon mula sa pagbuo
- ✓ Ang kontrata ay hindi maaaring ilipat ng nagmamay-ari ng bayad maliban kung kasama ang paglipat ng ari-arian, at kabaligtaran
- ✓ Ang land contract ay maaaring pa ring italaga o gamitin bilang seguridad sa may-hawak ng unang lien

35.15 Mga Tungkulin ng Nagbebenta sa Trust at Mga Kinakailangang Pahayag

Ang mga nagbebenta sa ilalim ng mga kontrata sa lupa ay dapat magsagawa ng pro rata na insurance at bayad sa buwis sa trust at dapat isama ang mga kinakailangang pahayag sa kontrata, kasama ang bilang ng mga taon upang makumpleto ang pagbabayad at ang batayan para sa mga pagsusuri sa buwis.

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magsagawa ng pro rata na insurance at bayad sa buwis sa trust para sa itinalagang layunin
- ✓ Ang mga kontratang ipinasok pagkatapos ng Enero 1, 1966 ay dapat magpahayag ng mga taong kinakailangan upang makumpleto ang pagbabayad at batayan ng pagsusuri sa buwis
- ✓ Ang pag-aaksya nang labis sa mga pagbabayad ng installment ng bumili habang ang sariling obligasyon ng nagbebenta ay dapat bayaran ay isang pang-publiko na paglalabas

35.16 Karapatan ng Mamimili na Magbayad ng Mas Maaga sa Land Contract

Ang mamimili ng subdivided residential land (tahanan para sa hindi higit sa apat na pamilya) sa ilalim ng mga kontrata na nagsimula sa o pagkatapos ng Enero 1, 1969 ay may karapatan na magbayad nang mas maaga ng lahat o bahagi ng balanse, bagaman ang nagbebenta ay maaaring ipagbawal ang pagbabayad nang mas maaga sa loob ng hanggang 12 na buwan sa pamamagitan ng written agreement.

- ✓ Ang mamimili ay may karapatan na magbayad nang mas maaga ng lahat o bahagi ng balanse sa mga qualifying residential land contracts
- ✓ Ang nagbebenta ay maaaring ipagbawal ang pagbabayad nang mas maaga sa loob ng 12-buwan na panahon sa pamamagitan ng written agreement
- ✓ Anumang pagwawala ng karapatan ng mamimili na magbayad nang mas maaga ay salungat sa public policy, hindi maipapatupad, at boid

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 Mga Pamantayan sa Pagsasahitain ng Threshold Broker

Ang mga Seksiyon 10232.2, 10232.25, 10233, at 10236.6 ay naaangkop sa isang 'threshold broker' na naglalayong o makatwiran na inaasahang, sa loob ng sunod-sunod na 12 buwan, makipag-ugnayan sa 10 o higit pang mga transaksyon ng pautang/nota/kontrata na umabot sa higit sa $1,000,000, o gumawa ng koleksyon na $250,000 o higit pa para sa kapakanan ng mga may-ari ng nota o mga obligor. Ang ilang mga institusyonal na nagpapahiram/bumibili (Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, mga bangko, atb.) ay hindi kasama sa bilang. Ang isang broker na nakakatugon sa mga pamantayan ay dapat magbigay ng paunawa sa DRE nang pasulat sa loob ng 30 araw pagkatapos ng determinasyon na iyon.

- ✓ Ang status ng threshold: 10 o higit pang transaksyon na umabot sa higit sa $1,000,000 sa loob ng 12 buwan, o mga koleksyon na $250,000 o higit pa para sa kapakanan ng mga may-ari o obligor
- ✓ Ang mga institusyonal na nagpapahiram/bumibili (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA, mga bangko) ay hindi kasama sa pagbibilang tungo sa threshold
- ✓ Ang isang broker na nakakatugon sa mga pamantayan ay dapat magbigay ng paunawa sa DRE nang pasulat sa loob ng 30 araw mula sa determinasyon na iyon

36.2 Mga Iniulat ng Threshold Broker sa Tuwing Taon tungkol sa Trust Fund

Ang isang threshold broker ay dapat magsumite ng mga ulat sa DRE bawat taon sa loob ng 90 araw pagkatapos ng wakas ng taong pansusulong ng broker, kasama ang pagsusuri ng mga pahayag ng pinansyal ng trust fund ng isang lisensyadong independiyenteng accountant sa publiko ng California at isang ulat ng aktibidad sa negosyo (bilang at halaga ng dolyar ng mga transaksyon, paglilingkod, bayad, mga pagkakamali, mga pagkuha, at komisyon). Ang isang broker na hindi nakatanggap ng mga trust fund na pera o maaaring i-convert sa pera ay maaaring sa halip na magsamite ng isang notarisadong pahayag sa ilalim ng pagsisiguro ng perjury sa loob ng 30 araw. Ang hindi pagsamite ay maaaring magresulta sa pagsusulit ng DRE na nababayaran sa 1.5 beses na gastos at posibleng suspensyon ng lisensya o hindi pagpapahintulot ng pagpapabago.

- ✓ Ang mga taunang ulat ng trust fund ay dapat isamite sa loob ng 90 araw pagkatapos ng wakas ng taon ng pansusulong ng broker
- ✓ Ang mga ulat ay nangangailangan ng pagsusuri ng mga pahayag ng trust fund ng isang lisensyadong independiyenteng accountant sa publiko ng California
- ✓ Ang hindi pagsamite ay maaaring magdala ng pagsusulit ng DRE na nababayaran sa 1.5 beses na gastos at suspensyon ng lisensya o hindi pagpapahintulot ng pagpapabago

36.3 Ulat ng Kalagayan ng Quarterly Trust Funds

Ang isang threshold broker ay dapat maghatid ng trust funds status report sa commissioner sa loob ng 30 araw pagkatapos ng pagtatapos ng bawat isa sa unang tatlong fiscal quarters. Ang ulat ay dapat kumatawan sa compliance ng trust account records at bank account sa mga regulasyon, state aggregate accountability para sa trust funds, kasama ang bank statements at isang schedule na nag-reconcile sa tunay na balanse, at ipaliwanag ang anumang pagkakaiba sa pagitan ng accountability at ng adjusted bank balance. Ito ay dapat ideklara na totoo sa ilalim ng penalty ng perjury ng broker (at, para sa isang corporate broker, nilagdaan ng isang broker-officer).

- ✓ Ang quarterly trust funds status reports ay dapat ihatid sa loob ng 30 araw pagkatapos ng bawat isa sa unang tatlong fiscal quarters
- ✓ Ang ulat ay dapat mag-reconcile ng trust account bank balance sa aggregate accountability ng broker at ipaliwanag ang anumang pagkakaiba
- ✓ Ang ulat ay nangangailangan ng penalty-of-perjury declaration ng broker; ang mga corporate reports ay nilagdaan ng isang broker-officer

36.4 Mga Hangganan sa Loan-to-Value para sa Pagbebenta ng Mortgage Note

Kapag ang isang broker ay nagbebenta o nag-aalok na magbenta ng note na secured ng real property (o isang undivided interest sa ganitong note), ang aggregate principal amount ng note plus senior encumbrances ay hindi maaaring lumampas sa itinakdang porsyento ng kasalukuyang market value ng bawat parcel. Ang mga value ay tinutukoy sa pagsusulat ng broker o appraiser sa ilalim ng § 10232.6.

- ✓ Owner-occupied single-family residence: 80% LTV maximum
- ✓ Non-owner-occupied single-family residence: 75%
- ✓ Commercial/income-producing properties: 65%; single-family zoned improved lot with offsite improvements: 65%
- ✓ Income-producing land (crops, timber, minerals): 60%
- ✓ Zoned but non-income producing land for development: 50%; other real property: 35%
- ✓ Absolute caps when exceeding: 80% improved real property, 50% unimproved, 65% single-family zoned lot
- ✓ The same LTV schedule applies to multilender (fractionalized) note sales under Article 6 (§ 10238)

36.5 Paghahatid at Pagpapanatili ng Pahayag ng Loan Disclosure

Kapag nag-alok sa isang tao na gumawa ng loan na secure ng real property o bumili ng real property sales contract o note na secure ng deed of trust, ang broker ay dapat maghatid ng nakumpletong § 10232.5 statement nang maaga hangga't makakakuha bago ang tao ay maging obligado at bago makatanggap ng anumang pondo. Ang statement ay dapat nilagdaan ng lender/purchaser at ang broker (o ang salesperson sa ngalan ng broker).

- ✓ Ang disclosure statement ay dapat ihatid bago ang obligasyon at bago makatanggap ng pondo
- ✓ Ang statement ay dapat nilagdaan ng prospective lender/purchaser at broker
- ✓ Ang broker ay dapat mapanatili ang tunay na kopya ng executed statement sa loob ng tatlong taon

36.6 Kinakailangang Nilalaman ng Lender Disclosure Statement

Para sa loan negotiation sa ilalim ng § 10131(d), ang disclosure statement sa prospective lender ay dapat magsama ng property identification, estimated fair market value (sa pamamagitan ng appraisal, waivable na may isinulat na pahintulot), property description, borrower identity/income/credit data, note terms, encumbrance information, loan servicing provisions, joint beneficiary arrangements, use of funds, at isang suitability responsibility statement.

- ✓ Dapat kasama ang estimated fair market value na natukoy ng appraisal (ang lender ay maaaring magwaive sa isinulat na paraan case-by-case)
- ✓ Dapat ibulantad ang mga termino ng promissory note at lahat ng liens/encumbrances laban sa securing property
- ✓ Dapat kasama ang statement ng broker's responsibility upang matukoy ang suitability kung napapailalim sa § 10232 o Article 6

36.7 Hangganan ng Sampung Mga Kualipikadong Mamimili

Ang mga nota o interes sa ilalim ng exemption na ito ay hindi maaaring ibenta sa higit sa 10 katao, bawat isa ay dapat umangkop sa pamamagitan ng kita o net worth at pumirma ng napanatiling pahayag na ang investment ay hindi lumampas sa 10% ng net worth (hindi kasama ang tahanan, kagamitan, mga awtomobil) o 10% ng adjusted gross income. Ang mga asawa at mga umaasa ay binibilang bilang isang tao; ang mga institutional investors ay hindi binibilang. Ang nilagdaang pahayag ay dapat panatilihin ng broker sa loob ng apat na taon.

- ✓ Maximum na 10 mamimili bawat multilender transaction
- ✓ Ang investment ay hindi maaaring lumampas sa 10% ng net worth o 10% ng adjusted gross income ng mamimili
- ✓ Ang pahayag ng mamimili ay dapat panatilihin ng broker sa loob ng apat na taon
- ✓ Ang mga asawa at kanilang mga umaasa ay binibilang bilang isang tao

36.8 Ang Pangangailangan ng Mortgage Loan Disclosure Statement

Ang bawat real estate broker na nakikipag-ugnayan sa isang pautang na secured ng isang lien sa tunay na ari-arian ay dapat magbigay ng isang written Mortgage Loan Disclosure Statement (na naglalaman ng lahat ng § 10241 na impormasyon) sa loob ng tatlong business days pagkatapos makatanggap ng isang completed written loan application, o bago maging obligado ang borrower sa note, alin man ang mas maaga. Ang statement ay dapat personally signed ng borrower at ng broker/licensee, at isang exact copy ay dapat i-deliver sa borrower sa panahon ng execution. Ang broker ay dapat manatiling may true copy sa file para sa tatlong taon.

- ✓ Ang disclosure statement ay dapat i-deliver sa loob ng 3 business days ng completed application o bago maging obligado ang borrower, alin man ang mas maaga
- ✓ Ang statement ay dapat personally signed ng borrower at broker/licensee
- ✓ Ang broker ay dapat manatiling may signed copy para sa tatlong taon
- ✓ Ang licensee ay hindi maaaring pahintulutan ang borrower na mag-sign kung ang anumang required § 10241 na impormasyon ay nawawala

36.9 Kinakailangang Nilalaman ng Loan Disclosure Statement

Ang statement (form na aprubado ng commissioner) ay dapat nang hiwalay na itakda ang mga nakaestima na maximum na gastos (appraisal, escrow, title, notary, recording, credit fees), broker commissions/loan origination fees, mga kasalukuyang liens at ang kanilang prioridad, mga halaga na binayaran sa order ng borrower, net loan proceeds, principal, interest rate, term, installment info, balloon payment notice, broker identity/license number, broker-controlled funds disclosure, prepayment terms, at isang statement na ang credit insurance ay hindi kinakailangan.

- ✓ Ang mga balloon payment loans ay nangangailangan ng tinukoy na 10-point bold NOTICE TO BORROWER tungkol sa refinancing risk at foreclosure
- ✓ Ang statement ay dapat magsasaad ng pangalan ng broker, license number, at licensed place of business
- ✓ Ang broker ay dapat magdulot ng disclosure kung ang loan ay maaaring gawin nang buong-buo o bahagian mula sa broker-controlled funds

36.10 Maximum Costs, Charges at Commissions

Ang mga gastos/expenses (hindi kasama ang actual title at recording fees) ay hindi maaaring lumampas sa 5% ng principal o $390, alinman ay mas malaki, na may maximum na $700 at actual costs. Ang commission limits ay nagbabago depende sa lien priority at term: ang first trust deed loans ay nagpapahintulot ng 5% (term na mas mababa sa 3 taon) o 10% (3 taon o higit pa); ang junior trust deeds ay nagpapahintulot ng 5% (mas mababa sa 2 taon), 10% (2 hanggang mas mababa sa 3 taon), o 15% (3 taon o higit pa). Walang interes na maaaring isingil bago available ang proceeds o ma-deposit sa escrow.

- ✓ Ang mga costs/expenses ay may cap sa mas malaking halaga ng 5% ng principal o $390, ngunit hindi kailanman higit sa $700
- ✓ First trust deed commission: 5% kung ang term ay mas mababa sa 3 taon, 10% kung 3 taon o higit pa
- ✓ Junior trust deed commission: 5%/10%/15% depende sa term brackets

36.11 Pagtanggap at Pagpapanatili ng mga Pondo ng Pautang

Ang isang broker na gumagawa ng mortgage loan brokerage acts sa ilalim ng Sections 10131(d), 10131(e), at 10131.1 ay hindi maaaring tumanggap ng mga pondo mula sa pagbili o pautang mula sa isang prospective purchaser o lender maliban lamang para sa isang specific loan, real property sales contract, o note na ang broker ay authorized na i-negotiate o ibenta o ay bumili at ganap na binayaran. Ang mga pondo na dapat bayaran sa ilalim ng isang promissory note o real property sales contract ay hindi maaaring panatilihin ng mas mahabang panahon kaysa 25 days maliban kung may written agreement sa purchaser o lender.

- ✓ Ang mga pondo ay maaaring tanggapin lamang para sa isang specific loan, contract, o note na ang broker ay authorized na hawakan
- ✓ Ang mga pondo na dapat bayaran sa ilalim ng isang note o contract ay hindi maaaring panatilihin ng mas mahabang panahon kaysa 25 days nang walang written agreement
- ✓ Ang mga panuntunang ito ay nahahanap sa mga acts sa ilalim ng Section 10131(d), 10131(e), at 10131.1

36.12 Pahayag ng Solicitation Bago Tanggapin ang Pondo ng Investor

Ang isang broker na humihiling at tumatanggap ng pondo para sa transaksyon ng pagbili o pagpapahiram kung saan ang broker ay direkta o hindi direktang makakakuha ng paggamit o kapakinabangan ng mga pondo (bukod sa komisyon, bayad, at gastos) ay dapat munang magsumite ng kopya ng kinakailangang disclosure statement sa DRE. Ang nakumpletong pahayag (ayon sa Seksyon 10232.5) ay dapat ihatid sa taong solicitado hindi bababa sa 24 oras bago tanggapin ang anumang pondo o magpatupad ng anumang obligating instrument. Dapat itong lagdaan ng nagpapahiram/bumibili at ang broker, isang kopya ay ibigay sa nagpapahiram/bumibili, at ang broker ay dapat manatiling may tunay na kopya sa loob ng apat na taon.

- ✓ Ang disclosure statement ay dapat ihatid hindi bababa sa 24 oras bago tanggapin ang pondo o magpatupad ng obligating instrument
- ✓ Ang napatupad na pahayag ay dapat lagdaan ng prospective lender/purchaser at ang broker
- ✓ Ang broker ay dapat manatiling may tunay na kopya ng napatupad na pahayag sa loob ng apat na taon

36.13 Lumampas sa LTV Limits at Writeng Justification

Ang isang broker ay maaaring lumampas sa standard na LTV percentages kapag ang broker ay nagtukoy na ang excess encumbrance ay reasonable at prudent na isinasaalang-alang ang lahat ng relevant factors, ngunit hindi kailanman lampas sa absolute caps. Ang isang writeng statement ng material considerations ay dapat ihanda at mapanatili sa transaction records.

- ✓ Ang broker ay dapat maghanda at mapanatili ng writeng statement ng material considerations na pinagkakatiwalaan
- ✓ Ang kopya ng statement o ang kanyang impormasyon ay dapat isama sa § 10232.5 disclosures
- ✓ Ang aggregate ay hindi kailanman lumampas sa 80% improved / 50% unimproved / 65% single-family zoned lot

36.14 Paghahatid ng Appraisal sa Mamimili

Ang kopya ng appraisal o pagsusuri ng broker para sa bawat lote na nagsisiguro sa nota ay dapat ihatid sa mamimili, at ang broker ay dapat ipaalam sa mamimili ng karapatan na makatanggap ng kopya. Ang appraisal ay isang nakasulat na pagtatasa ng halaga batay sa pagtitipon, pagsusuri, at pagkakasunod-sunod ng mga katotohanan at mga tagapagpahiwatig ng halaga. Ang isang broker ay hindi maaaring magappraise maliban kung siya ay may kwalipikadong espesyal na pagsasanay, paghahanda, o karanasan.

- ✓ Ang kopya ng appraisal/pagsusuri ay dapat ihatid sa mamimili para sa bawat lote
- ✓ Ang broker ay dapat ipaalam sa mamimili ng karapatan na makatanggap ng kopya
- ✓ Ang broker ay hindi maaaring magappraise nang walang kwalipikadong pagsasanay, paghahanda, o karanasan

36.15 Pahayag ng Pagiging Angkop ng Mamimili (Kita/Net Worth)

Ang isang nota o interes ay hindi maaaring ibenta maliban kung ang mamimili ay nakakatugon sa kita o net worth na kalipikasyon at lumilagda ng isang pahayag na pinapanatili ng broker sa loob ng apat na taon. Ang mamimili ay dapat magpapatunay na ang pamumuhunan ay hindi lumampas sa 10% ng net worth (hindi kasama ang tahanan, muwebles, at sasakyan) o 10% ng adjusted gross income.

- ✓ Ang mamimili ay dapat magpapatunay na ang pamumuhunan ay ⩽10% ng net worth (hindi kasama ang tahanan, muwebles, at sasakyan) O ⩽10% ng adjusted gross income
- ✓ Ang broker ay dapat panatilihin ang nilagdaang pahayag sa loob ng apat na taon

36.16 Mga Pagbibigay-daan sa Kinakailangang Pahayag ng Pagsasalin

Ang pahayag ng pagsasalin ay hindi kailangang ihatid sa ilang sopistikadong partido o mga katawan ng pamahalaan, kabilang ang mga nagbebenta na tumatanggap ng mga nota ng pagbili, mga entidad at ahensya ng pamahalaan (FNMA, GNMA, FHLMC, FHA, VA), mga bangko at mga institusyong pinansyal, mga pondo ng pensyon/kita sa karagdagan/kapakanan na may halaga ng hindi bababa sa $15 milyong dolyar, mga korporasyon na nakarehistro sa SEC, at mga lisensyadong agente sa real estate o mga nagpapalabas ng hipotekang pang-tirahan.

- ✓ Ang nagbebenta na tumatanggap ng nota ng pagbili ay libre sa kinakailangan
- ✓ Ang mga pondo ng pensyon/kita sa karagdagan/kapakanan ay dapat na may halaga ng hindi bababa sa $15,000,000 upang maging libre sa kinakailangan
- ✓ Ang mga bangko, mga ahensya ng pamahalaan, at mga lisensyadong agente/mga nagpapalabas ng hipoteka ay libre sa kinakailangan

36.17 Custody ng Broker ng Pondo ng Mamumuhunan Hanggang sa Disbursement

Kapag ang isang broker ay may hawak na pondo ng isang prospective lender/purchaser na may express permission sa isang escrow depository o trust fund account, ang broker ay dapat maghatid ng disclosure statement at makakuha ng written consent bago magbigay. Kung walang § 10231.1 written agreement, ang broker ay dapat ibalik ang uncommitted funds sa loob ng 25 araw mula sa receipt.

- ✓ Ang broker ay dapat makakuha ng written consent ng owner bago magbigay ng hinihawakan na pondo
- ✓ Kung walang § 10231.1 written agreement, ang pundo ay dapat ipapadala pabalik sa loob ng 25 araw mula sa receipt

36.18 Pagpapasiya ng Angkop na Investor

Ang mga broker na sumusunod sa § 10232.3 o Article 6 ay dapat gumawa ng maingat na pagsisikap upang matiyak na ang mga mamimili ay maaaring maunawaan ang pamumuhunan, makasagot sa pang-ekonomikong panganib, at na ang pamumuhunan ay angkop batay sa kanilang mga layunin, portfolio, at pinansyal na kalagayan. Ang pagpapasiya ay batay sa impormasyon na nakuha mula sa mamimili.

- ✓ Ang broker ay dapat matiyak na ang mamimili ay may kakayahan na maunawaan at makasagot sa pang-ekonomikong panganib
- ✓ Ang pagiging angkop ay dapat isaalang-alang ang edad, layunin sa pamumuhunan, karanasan, kita, net worth, at pinansyal na kalagayan
- ✓ Ang mga talaan na sumusuporta sa pagiging angkop ay dapat panatilihin ng hindi bababa sa apat na taon

36.19 Kinakailangang Nilalaman ng Purchaser Disclosure Statement

Para sa pagbebenta ng real property sales contract o note sa ilalim ng § 10131(e) o § 10131.1, ang statement sa prospective purchaser ay dapat magsama ng pagkakakilanlan at halaga ng property, paglalarawan ng improvements, kakayahan ng trustor/vendee na magbayad at kasaysayan ng pagbabayad, mga terms ng contract/note at principal balance, servicing provisions, kung ang dealer ay gumagana bilang principal o agent, at suitability responsibility.

- ✓ Dapat ibunyag ang kasaysayan ng pagbabayad ng trustor o vendee at kakayahan nitong matugunan ang mga obligasyon
- ✓ Dapat ipahayag kung ang dealer ay kumikilos bilang principal o agent
- ✓ Dapat isama ang estimated fair market value base sa appraisal (maaaring tanggihan ng purchaser nang may sulat)

36.20 Tungkulin ng Broker sa Pagbubunyag sa pamamagitan ng Lisensyadong Appriser

Ang isang broker na kumuha ng isang appraiser na lisensyado o sertipikado ng Bureau of Real Estate Appraisers (BREA) at naghatid ng appraisal sa nagpapahiram at mamimili ay natutugunan ang obligasyon sa pagbubunyag ng patas na halaga ng merkado ayon sa § 10232.5 at hindi na kailangang magbigay ng hiwalay na pagsusuri ng halaga. Hindi ito naaangkop kung ang appraiser ay empleyado ng broker, at ang broker ay nananatiling liable kung ang referral ay negligently na ginawa o ang halaga ay kilala nang hindi tumpak.

- ✓ Ang paghahatid ng appraisal ng lisensyadong appraiser ay nakakatugon sa obligasyon ng FMV disclosure
- ✓ Ang exception ay hindi naaangkop kung ang appraiser ay empleyado ng broker o alam ng broker na ang halaga ay hindi tumpak
- ✓ Ang seksyon ay naaangkop lamang sa mga transaksyon ng pautang, hindi sa mga transaksyon ng pagbili/pagbebenta

36.21 Pahintulot na Kinakailangan upang Maglingkod sa Promissory Note

Ang isang licensee na naglilingkod sa isang note o real property sales contract ay dapat may nakasulat na pahintulot sa loob ng isang nakasulat na servicing agreement, magbigay ng taunang accounting ng hindi nabayarang principal balance at collections/disbursements, at magbigay ng nakasulat na notice sa loob ng 15 araw ng mga tinukoy na kaganapan tulad ng pagtatala ng notice of default o trustee's sale.

- ✓ Ang paglilingkod ay nangangailangan ng nakasulat na pahintulot sa isang nakasulat na servicing agreement na sumusunod sa § 10238(k) requirements
- ✓ Ang nakasulat na notice ay dapat ibigay sa loob ng 15 araw mula sa pagtatala ng notice of default o notice of trustee's sale
- ✓ Notice na kinakailangan sa loob ng 15 araw ng delinquency na higit sa 30 araw o pagtanggap ng bayad na ⩾5 monthly payments na may reconveyance request

36.22 Pag-record ng Trust Deeds at Mga Assignment

Ang isang licensee na nakikipag-ugnayan sa isang pautang na secured ng trust deed ay dapat magparehistro nito na nagmemensyon ang nagpapahiram (hindi ang licensee) bilang beneficiary bago ilabas ang pondo, maliban kung ang nagpapahiram ay nagbigay ng written authorization para sa mas maaga pang release. Kung ilabas nang maaga, ang trust deed ay dapat marehistro o ihatid sa loob ng 10 araw. Ang mga assignment ng nabentang notes/contracts ay dapat marehistro sa loob ng 10 working days pagkatapos makatanggap ng pondo o close ng escrow.

- ✓ Ang trust deed ay dapat marehistro na nagmemensyon ang nagpapahiram bilang beneficiary bago ilabas ang pondo (maliban kung may written authorization)
- ✓ Kung ilabas ang pondo sa pamamagitan ng authorization, ang trust deed ay dapat marehistro sa loob ng 10 araw
- ✓ Ang mga assignment ay dapat marehistro sa loob ng 10 working days pagkatapos makatanggap ng pondo o close ng escrow; ang licensee ay hindi maaaring maging beneficiary/assignee

36.23 Ipinagbabawal ang Nakakamangha na Advertising ng Pautang

Ang isang lisensyado ay hindi maaaring sadyang mag-advertise ng palsong, nakakamangha, o nakaliligaw na mga pahayag tungkol sa mga rate, termino, o kondisyon para sa paggawa, pagbili, o pakikipagkusap ng mga pautang o kontrata sa pagbebenta ng real property. Ang pagpapahiwatig ng isang partikular na ani o pagbabalik na bukod sa itinakdang interest rate ng nota ay pangunahing nakakamangha maliban kung ang ad ay nagsasaad ng tunay na interest rate at ang diskwento mula sa pangunahing balanse.

- ✓ Walang palsong, nakakamangha, o nakaliligaw na advertising tungkol sa mga rate ng pautang, termino, o kondisyon
- ✓ Ang pagpapahiwatig ng partikular na ani/pagbabalik na higit pa sa itinakdang rate ng nota ay pangunahing nakakamangha maliban kung ang tunay na rate at diskwento ay ibinunnyag

36.24 Pagsasaad ng Numero at Identifier ng Lisensya sa Advertising

Ang isang lisensyado o mortgage loan originator na nag-advertise ng loan sa estado na ito ay dapat magpahayag ng DRE number at ang NMLS unique identifier kung saan ang loan ay gagawin o ayusin. Ang mga broker ay dapat ipakita ang kanilang numero ng lisensya sa lahat ng mga advertisement na naghihimok ng mga borrower o investor, at ang mga pagpapahayag sa ilalim ng § § 10232.4 at 10240 ay dapat kasama ang numero ng lisensya, unique identifier, at ang telepono number ng impormasyon tungkol sa lisensya ng departamento.

- ✓ Ang mga loan advertisement ay dapat magpahayag ng DRE number at NMLS unique identifier
- ✓ Ang broker ay dapat ipakita ang numero ng lisensya sa lahat ng mga advertisement na naghihimok ng mga borrower o investor
- ✓ Ang § § 10232.4 at 10240 na mga pagpapahayag ay dapat kasama ang numero ng lisensya, unique identifier, at ang numero ng telepono para sa impormasyon tungkol sa lisensya ng DRE

36.25 Mga Penalti para sa Pagsabay sa Seksyon 10232

Ang isang broker na nakakatugon sa mga pamantayan ng § 10232 ngunit nabigong magpadala ng notisya sa DRE sa pagsusulat sa loob ng 30 araw ay binabayaran ng $50 bawat araw para sa unang 30 araw, pagkatapos ay $100 bawat araw, hanggang sa maximum na $10,000 kabuuan. Ang komisyoner ay maaaring suspindihin o bawiin ang lisensya para sa pagsabay magbayad, at ang mga penalti ay idiposito sa Consumer Recovery Account ng Real Estate Fund.

- ✓ Ang penalti ay $50 bawat araw hanggang sa araw 30, pagkatapos ay $100 bawat araw, limitado sa $10,000 kabuuan
- ✓ Ang komisyoner ay maaaring suspindihin o bawiin ang lisensya para sa pagsabay magbayad ng penalti
- ✓ Ang mga penalti ay idiposito sa Consumer Recovery Account ng Real Estate Fund

36.26 Multilender Notice Filing With Commissioner

Ang isang broker na nagsasagawa ng multilender (fractionalized) note transactions sa ilalim ng Section 25102.5 ng Corporations Code ay dapat magsampa ng isang notice sa Real Estate Commissioner's Mortgage Loan Section sa loob ng 30 araw pagkatapos ng unang transaksyon, at magsampa ng amended notice sa loob ng 30 araw ng anumang material change. Ang isang servicing agent na ang nakolektang mga pagbabayad sa loob ng anumang tatlong sunod-sunod na buwan ay lumampas sa $125,000, o na nagsisilbi sa higit sa 120 investors, ay dapat magsampa ng notice sa loob ng 30 araw ng pagiging servicing agent.

- ✓ Magsampa ng original notice sa loob ng 30 araw pagkatapos ng unang transaksyon sa ilalim ng § 10237
- ✓ Magsampa ng amended notice sa loob ng 30 araw ng anumang material change
- ✓ Ang servicing agent ay dapat magsampa sa loob ng 30 araw kung ang mga pagbabayad ay lumampas sa $125,000 sa 3 sunod-sunod na buwan O ang mga investors ay lumampas sa 120

36.27 Pamamahala at Inspeksyon ng Trust Account

Ang mga pagbabayad na natanggap sa multilender notes ay dapat i-deposit kaagad sa trust account na pinapanatili ayon sa Section 10145 at CCR Article 15, at hindi maaaring pagsamahin sa mga asset ng servicing agent. Ang mga pagbabayad ay dapat ipadala pro rata sa mga bumibili sa loob ng 25 araw mula sa pagtanggap. Kung ang mga pagbabayad sa loob ng tatlong magkakasunod na buwan ay lumampas sa $125,000 o ang mga investor ay lumalampas sa 120, ang trust account ay dapat inspeksyunan ng independent CPA nang hindi bababa sa bawat tatlong buwan.

- ✓ Ang mga pagbabayad ay dapat i-deposit kaagad sa trust account at hindi maaaring pagsamahin
- ✓ Ang mga pagbabayad ay dapat ipadala pro rata sa mga investor sa loob ng 25 araw mula sa pagtanggap
- ✓ Kinakailangan ang inspeksyon ng independent CPA nang hindi bababa sa tatlong buwang interval kapag natutugunan ang mga threshold
- ✓ Ang ulat ng CPA ay dapat ipadala sa broker at commissioner sa loob ng 30 araw mula sa pagtatapos ng panahon

36.28 Pagsisiwalat ng Broker sa Isinulat sa mga Mamimili

Ang broker ay dapat magsiwalat sa isinulat sa bawat mamimili o nagpapahiram ng mga materyal na katotohanan ng transaksyon sa isang form na aprubado ng komisyonista (ayon sa § 10232.5), kasama ang presyo ng benta, premium/diskwento, epektibong rate ng pagbabalik, nagtatangkilik ng escrow, at lahat ng mga gastos. Ang anumang interes ng broker o afiliado sa transaksyon ay dapat iswalatin, at ang mga panganib na nauugnay sa multi-parcel security ay dapat lubos na iswalatin. Ang kopya ng servicing agreement ay dapat ihatid sa bawat mamimili.

- ✓ Ang isinulat na pagsisiwalat sa isang form na aprubado ng komisyonista ay mandatory sa bawat mamimili
- ✓ Ang interes ng broker o afiliado sa transaksyon ay dapat iswalatin
- ✓ Ang kopya ng servicing agreement ay dapat ihatid sa bawat mamimili
- ✓ Ang broker ay hindi maaaring magkaroon, magbuo, o bumuo ng property na seguridad sa oras ng pagbebenta maliban kung iswalatin

36.29 Default, Karapatan sa Pagboto, at Walang Garantiya

Ang dokumentasyon ay dapat magbigay na ang default sa anumang nota ay default sa lahat, at ang mga nagtataglay ng higit sa 50% ng naka-record na kapakikinabang na interes ay namahalaan ang mga aksyon para sa lahat ng mga nagtataglay sa ilalim ng Civil Code § 2941.9. Ang broker o servicing agent ay hindi maaaring magbigay ng garantiya o makipagtulungan sa pagbayad ng advance para sa borrower, bagaman ang mga advance upang sakyan ang hindi na-honor na tseke ay maaaring bumalik mula sa trust fund kapag natatanggap ang lampas na pagbabayad.

- ✓ Ang default sa anumang nota/interes ay default sa lahat ng mga nota/interes
- ✓ Ang mga nagtataglay ng higit sa 50% ng naka-record na kapakikinabang na interes ay maaaring pamahalaan ang mga kolektibong aksyon
- ✓ Ang broker/servicing agent ay hindi maaaring magbigay ng garantiya o mag-advance ng pagbabayad ng borrower

36.30 Pinagsasaad na Pangangailangan sa Katapatan (§ 10239.1)

Walang sa artikulong ito na nagbabago ng umiiral na relasyon ng ahensya o nagpapaliit ng pangangailangang katapatan ng mga broker sa mga nanghihiram, nagpapautang, at mga bumibili ng mga nota o interes. Ang jurisdiksyon sa seguridad ng Komisyoner ng Proteksyon at Inobasyon sa Pinansyal ay hindi napipigilan o pinalaki ng artikulong ito.

- ✓ Ang pangangailangang katapatan ng broker sa mga nanghihiram, nagpapautang, at mga bumibili ng mga interes ay hindi napipigilan ng artikulong ito
- ✓ Ang umiiral na relasyon ng ahensya sa pagitan ng mga partido ay nananatiling hindi nagbabago

36.31 Compliance sa Federal Disclosure para sa Mas Malalaking Pautang

Sa isang federally regulated residential mortgage loan na ang principal ay lumalampas sa mga threshold sa Section 10245, ang broker ay nakakatugon sa § 10240 disclosure requirement sa pamamagitan ng pagbibigay ng federal disclosures na kinakailangan ng RESPA at ang Truth in Lending Act (ngayon ang TRID Loan Estimate, na pumalit sa RESPA good faith estimate noong Oktubre 2015), na nagpapakita ng license number ng broker at isang statement na ito ay hindi loan commitment, kasama ang required balloon payment disclosure kung applicable. Ang borrower ay dapat kinikilala ang receipt sa written form bago maging obligated.

- ✓ Para sa mas malalaking federally regulated loans, ang federal RESPA/TILA disclosures (ang TRID Loan Estimate simula 2015, dating GFE) ay nakakatugon sa state Mortgage Loan Disclosure Statement requirement
- ✓ Ang disclosure ay dapat magpakita ng broker's license number at magstate na ito ay hindi loan commitment
- ✓ Ang borrower ay dapat kinikilala ang receipt sa written form bago maging obligated

36.32 Kahulugan ng 'Dwelling' Sa Ilalim ng Article

Ang 'dwelling' ay nangangahulugang isang indibidwal na yunit sa isang condominium o cooperative, o anumang parcel na naglalaman lamang ng mga residential na gusali na may apat o mas kaunting yunit, na pag-aari ng isang signatory sa securing mortgage o deed of trust sa oras ng execution.

- ✓ Isang indibidwal na condo/cooperative unit ay kwalipikado bilang isang dwelling
- ✓ Mga residential parcel na may 4 o mas kaunting yunit ay kwalipikado bilang isang dwelling
- ✓ Maliban sa § 10240, ang Article 7 ay naaaangkop lamang sa mga loan na secured ng isang dwelling

36.33 Broker-Controlled Funds Defined and Disclosed

Ang 'broker-controlled funds' ay mga pondo na pagmamari ng broker, mga tinukoy na kamag-anak (asawa, anak, magulang, lolo/lola, kapatid, biyenyo/biyenwa), o anumang entity kung saan ang broker (mag-isa o kasama ang mga kamag-anak na ito) ay may 10 porsyento o mas mataas na interes sa pagmamari. Kung pipiliin ng broker na gumawa ng pautang gamit ang ganitong mga pondo, ang nanghihiram ay dapat iabiso hindi huli sa susunod na araw ng negosyo pagkatapos ng pagpili at bago magtapos ang escrow.

- ✓ Ang 10 porsyento o higit pang interes sa pagmamari ay nagtutulak ng broker-controlled funds classification
- ✓ Ang nanghihiram ay dapat iabiso tungkol sa broker-controlled funds sa pamamagitan ng susunod na araw ng negosyo at bago magtapos ang escrow

36.34 Hindi Maaaring Kailangan ang Credit Insurance

Ang pagbili ng credit life o credit disability insurance ay hindi maaaring kailangan bilang kondisyon ng pagbibigay ng loan. Isang credit disability premium lamang ang maaaring kolektahin sa bawat loan contract anuman ang bilang ng mga borrower (may limitadong mga eksepsyon para sa multiple wage-earner borrowers).

- ✓ Ang credit life/disability insurance ay hindi maaaring maging kondisyon ng loan
- ✓ Isang credit disability premium lamang ang maaaring kolektahin sa bawat loan contract

36.35 Paghahatid ng Appraisal Report sa Borrower

Kapag may bayad na inilaan sa borrower para sa appraisal ng security property, dapat ibigay ang kopya ng appraisal report sa borrower at sa lender sa o bago ang pagsasara ng transaksyon.

- ✓ Ang kopya ng appraisal ay dapat ipadala sa borrower at lender kapag may bayad na inilaan
- ✓ Ang paghahatid ay dapat mangyari sa o bago ang pagsasara ng pautang

36.36 Mga Late Charges sa Real Property Loans

Ang late charge sa isang installment ay hindi maaaring lampasan ang 10% ng installment (minimum $5 na pinapayagan), at ito ay isinasagawa lamang sa principal-and-interest portion. Walang late charge na maaaring ipataw nang higit sa isang beses para sa parehong late payment, o sa anumang installment na binayaran sa loob ng 10 araw mula sa due date nito.

- ✓ Ang late charge ay limitado sa 10% ng installment, na may $5 na minimum na pinapayagan
- ✓ Walang late charge kung ang installment ay binayaran sa loob ng 10 araw mula sa scheduled due date

36.37 Prepayment sa Single-Family Owner-Occupied Loans

Sa isang loan na nasecure ng isang single-family owner-occupied dwelling, ang prepayment charges ay maaari lamang na iapply sa loob ng 7 taon mula sa execution. Hanggang 20% ng unpaid balance ay maaaring i-prepay sa anumang 12-month period nang walang penalty; ang charge sa excess ay hindi maaaring lumampas sa anim na buwan ng advance interest sa excess amount. Walang prepayment penalty ang iapply kung ang natural disaster (declared state of emergency) ay nagsagawa na ang dwelling uninhabitable at nag-prompt ng prepayment.

- ✓ Prepayment charge ay pinapayagan lamang sa loob ng 7 taon mula sa loan execution
- ✓ 20% ng unpaid balance ay maaaring i-prepay nang walang penalty sa anumang 12-month period
- ✓ Owner-occupied dwelling ay nangangahulugang occupied ng signatory sa loob ng 90 araw mula sa execution

36.38 Loan Negotiation Agreement Term Limit

Ang eksklusibong kasunduan na nagbibigay-daan o nagpapanatili sa isang lisensyado upang makipagkasundo sa isang pautang na secured ng real property ay limitado sa loob ng hindi higit sa 45 araw. Kung ang pautang ay hindi natuparin dahil sa kabiguan ng borrower na magbunyag ng mga liens o vested title, ang borrower ay may responsibilidad para sa mga gastos at kalahati ng negotiation charges.

- ✓ Eksklusibong loan-negotiation agreement limitado sa maximum na 45 araw
- ✓ Ang broker ay hindi maaaring mag-record ng lien laban sa property ng borrower maliban pagkatapos mag-file ng legal action

36.39 Mga Threshold ng Article Exemption

Maliban sa Sections 10240, 10240.3, 10242.5, at 10242.6, ang artikulo ay hindi naaabot ang mga bona fide first trust deed loans na $30,000 o higit pa, o sa junior lien loans na $20,000 o higit pa.

- ✓ Ang first trust deed loans na $30,000+ ay lubhang exempt mula sa karamihan ng artikulo
- ✓ Ang junior lien loans na $20,000+ ay lubhang exempt mula sa karamihan ng artikulo

36.40 Mga Remedyo ng Borrower at Non-Waiver

Maaaring makamit ng borrower ang tatlong beses ang anumang labis o ipinagbawalang halaga kasama ang gastos at mga katotohanang bayad ng abogado (aksyon sa loob ng 2 taon), maliban kung ang sobrecarga ay isang bona fide error, kung saan lamang ang labis ay maaaring marecovery. Ang borrower ay hindi maaaring magwaive ng anumang karapatan o remedyo sa ilalim ng artikulong ito, bagaman ang mga bona fide settlement ay pinapayagan.

- ✓ Ang borrower ay maaaring makamit ang tatlong beses ang labis/ipinagbawalang singil kasama ang gastos at bayad ng abogado
- ✓ Ang aksyon sa pagkuha ay dapat isampa sa loob ng dalawang taon; ang borrower ay hindi maaaring magwaive ng mga karapatan sa ilalim ng artikulo

36.41 Broker Exemption para sa Series ng Promissory Notes na Secured ng Real Property

Ang isang real estate broker na licensed ng California Real Estate Commissioner ay itinuturing na issuer ng isang series ng promissory notes (o undivided interests sa notes) na direktang secured ng real property kapag inaalok sa ilalim ng isang common plan na sumusunod sa Article 6 (§ 10237) ng Real Estate Law. Ang ganitong mga transaksyon ay exempt mula sa securities qualification sa ilalim ng Section 25110, na naglaliberate sa broker mula sa hiwalay na securities registration para sa mga mortgage-note offerings na ito.

- ✓ Ang isang series ng promissory notes na secured direkta ng isang interest sa parehong real property, o equivalent undivided interests, ay exempt mula sa Section 25110 kung sumusunod ito sa Article 6 (nagsisimula sa § 10237) ng Business and Professions Code
- ✓ Ang isang licensed real estate broker na nag-aalok ng ganitong mga notes mula sa iba't ibang makers sa ilalim ng isang common documentation/loan-standard plan na may servicing provisions ay itinuturing na issuer ng mga notes at undivided interests

36.42 Real Estate Syndicate Broker Securities Exemption

Sa ilalim ng § 25206, ang isang broker na may lisensya mula sa Real Estate Commissioner ay exempt sa securities-agent requirements ng Section 25210 kapag kumikita ng mga interes sa general/limited partnerships, joint ventures, o unincorporated associations (hindi corporations) na nabuo lamang para sa investment sa real property. Ito ay nagpapahintulot sa mga licensed brokers na magmarket ng real estate syndication interests nang walang hiwalay na securities license sa loob ng mga natukoy na limitasyon.

- ✓ Ang entity ay dapat na pagmamay-ari ng hindi higit sa 100 persons at nabuo para sa eksklusibong layunin ng investment o kita mula sa interes sa real property
- ✓ Ang exemption ay naayon sa partnerships, joint ventures, at unincorporated associations ngunit HINDI sa corporations
- ✓ Ang interes na hawak ng mga asawa ay binibilang bilang hawak ng isang tao para sa 100-person limit

36.43 Mga Proteksyon sa Construction Loan para sa Completed-Value Basis

Para sa construction/rehabilitation loans, ang 'current market value' ay maaaring katumbas ng completed project value lamang kung ang mga statutory safeguards ay natutugunan. Ang mga requirements ay naiiba depende sa kung ang withheld amount ay lumampas sa $100,000. Ang mga loans ay dapat na lubos na funded sa escrow bago ang recording at hindi maaaring lumampas sa $2,500,000 total.

- ✓ Ang loan ay dapat na lubos na funded at ideposito sa escrow bago ang recording ng deed(s) of trust
- ✓ Ang total loan ay hindi maaaring lumampas sa $2,500,000
- ✓ Kapag ang withheld amount ay lumampas sa $100,000, isang independent neutral third-party escrow holder at independent qualified person verification ng draws ay kinakailangan
- ✓ USPAP-compliant appraisal ng qualified/licensed appraiser ay kinakailangan

36.44 Investor Questionnaire Safe Harbor

Isang broker ay itinuturing na sumusunod sa batas kung nakakuha ito ng kumpleto at aprubadong questionnaire ng commissioner para sa investor hindi bababa sa dalawang araw ng negosyo at hindi higit sa isang taon bago ang bawat pagbebenta, at gumagamit ng mga sagot bilang tulong. Ang mga susunod na questionnaire ay kailangan lamang na magpakita ng mga update. Ang paggamit ng questionnaire ay hindi mandatory.

- ✓ Ang questionnaire ay dapat makuha hindi bababa sa 2 araw ng negosyo at hindi higit sa 1 taon bago tapusin ang bawat pagbebenta
- ✓ Ang paggamit ng questionnaire ay hindi kinakailangan ngunit nagbibigay ng safe harbor

36.45 Broker na Naghahatid ng Non-Obligor Funds

Kung ang isang servicing broker ay gumagamit ng mga pondo maliban sa mga natanggap mula sa obligor upang protektahan ang seguridad (halimbawa, pagbabayad ng senior debt service), ang broker ay dapat magbigay ng written notice sa mortgagee/beneficiary/owner sa loob ng 10 araw, na naglalaman ng petsa, halaga, payee, pinagkukunan ng pondo, at dahilan ng pagbabayad.

- ✓ Written notice ay kinakailangan hindi huli sa 10 araw pagkatapos gumawa ng pagbabayad
- ✓ Ang notice ay dapat magpahayag ng petsa, halaga, payee, pinagkukunan ng pondo, at dahilan

36.46 Mga Bawal na Insentibo para sa Mga Pautang

Walang lisensyadong propesyonal na maaaring mag-advertise o mag-alok ng anumang premium, regalo, o bagay na may halaga sa isang posibleng mamimili o nagpapautang bilang insentibo para sa pagbibigay ng pautang o pagbili ng nota o kontrata sa pagbebenta ng real property.

- ✓ Ang pag-advertise ng mga premium, regalo, o mga bagay na may halaga bilang insentibo para sa pautang ay ipinagbabawal
- ✓ Naaangkop sa mga insentibo para sa parehong pagbibigay ng pautang at pagbili ng mga nota/kontrata

36.47 Audit ng Commissioner sa Mga Account ng Broker

Ang commissioner ay maaaring, pagkatapos ng makatwirang abiso, suriin ang anumang broker na nagsasagawa ng mga transaksyon sa ilalim ng artikulong ito, sinusuri ang mga trust account at ilang mga nontrust account kung saan ang mga trust fund ay inilipat. Ang awtoridad ng audit ng nontrust account ay limitado sa mga kaso kung saan ang taunang/independent na review ng CPA o audit ng departamento ay nagpapakita ng hindi awtorisadong paglipat.

- ✓ Ang mga audit ay nangangailangan ng makatwirang abiso sa broker
- ✓ Ang mga audit ng nontrust account ay limitado sa kung saan ang mga review ay nagpapakita ng hindi awtorisadong paglipat ng trust money

36.48 Mabuting Layuning Pagtitiwala sa mga Interpretibong Opinyon

Ang komisyoner ay maaaring matugunan ang mga kahilingan para sa mga interpretibong opinyon tungkol sa artikulong ito. Walang liability na susuportahan ang anumang aksyon na ginawa o hindi ginawa sa mabuting layunin na sumusunod sa isang nakasulat na interpretibong opinyon ng komisyoner o ng Fiscal General, kahit na ang opinyon ay kalaunan ay mabago, alisin, o ipahayag na batis.

- ✓ Ang mabuting layuning pagsunod sa isang nakasulat na interpretibong opinyon ay nagbibigay proteksyon laban sa liability ayon sa artikulong ito
- ✓ Ang proteksyon ay patuloy kahit na ang opinyon ay kalaunan ay mabago, alisin, o ipahayag na walang batis

36.49 Mga Pamantayan sa Nontraditional at Subprime Lending

Ang komisyoner ay gumagamit ng naipublishang gabay sa mga panganib ng nontraditional mortgage product at subprime mortgage lending para sa mga broker na kumikilos sa ilalim ng Section 10131.1 o 10131(d). Ang mga broker ay dapat magpatibay at sumunod sa mga patakaran na makatuwirang naglalayong matugunan ang mga layuning iyon.

- ✓ Ang mga broker ay dapat magpatibay at sumunod sa mga patakaran na tumutugon sa mga panganib ng nontraditional at subprime lending
- ✓ Naaangkop sa mga broker na kumikilos sa ilalim ng Section 10131.1 o 10131(d)

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 Natatanging Katangian ng Leasehold Interest

Ang leasehold interest ay tinukoy bilang karapatan ng tenant na eksklusibong magkaroon ng pag-aari at paggamit ng real property sa loob ng isang nakalatag na panahon. Ang landlord ay nagpapanatili ng reversion (pangunahing title) sa panahon ng lease. Ang mga partido na walang eksklusibong karapatan sa pag-aari (mga bisita sa hotel, licensees, empleyado) ay hindi napapailalim sa landlord-tenant law.

- ✓ Ang eksklusibong pag-aari ay ang pangunahing katangian ng leasehold/tenancy
- ✓ Ang landlord ay nagpapanatili ng reversion sa panahon ng lease term
- ✓ Ang mga bisita sa hotel, licensees, at empleyado ay HINDI tenants dahil wala silang eksklusibong karapatan sa pag-aari

37.2 Apat na Kategorya ng Leasehold Estates

Ang mga lease ay iniklasipika sa apat na uri batay sa termino: estate para sa mga taon (may definidong nakatakdang panahon), estate mula panahon hanggang panahon (periodic tenancy, tulad ng buwan-sa-buwan), estate sa kalinga (maaaring wakasan ng alinmang partido, walang nakatakdang panahon), at estate sa pagpapatuloy (ang tenant ay nananatili pagkatapos mag-expire ang lease).

- ✓ Ang estate para sa mga taon ay may definidong panahon na nakatakda nang maaga
- ✓ Ang periodic tenancy ay patuloy para sa paulit-ulit na panahon (buwan-sa-buwan ang pinakakaraniwan)
- ✓ Ang estate sa kalinga ay maaaring wakasan sa kalinga ng alinmang partido na walang nakatakdang tagal
- ✓ Ang estate sa pagpapatuloy ay lumilitaw kapag ang tenant ay nananatili pagkatapos mag-expire ang termino

37.3 Lease bilang Parehong Conveyance at Contract

Ang lease ay may dalawang katangian: isang conveyance ng estate na lumilikha ng 'privity of estate,' at isang contract na namamahala sa delivery, maintenance, use, at payment na lumilikha ng 'privity of contract.' Bawat isa ay may sariling rights at obligations.

- ✓ Ang lease ay lumilikha ng privity of estate (conveyance ng leasehold)
- ✓ Ang lease ay lumilikha ng privity of contract (agreement na namamahala sa relationship)
- ✓ Ang parehong uri ng privity ay may natatanging rights at obligations

37.4 Statute of Frauds para sa Leases

Ang isang lease na may termino na isang taon o mas kaunti ay maaaring likhain nang pasalita, ngunit ang mas mahabang leases ay dapat na nakasulat. Ang Statute of Frauds ng California ay nangangailangan na ang isang lease ay dapat na nakasulat kung ito ay may termino na mas matagal kaysa isang taon O isang termino na mas mababa sa isang taon na nagtatapos nang mahigit isang taon pagkatapos na makamit ang kasunduan.

- ✓ Ang mga leases na may termino na isang taon o mas kaunti ay maaaring maging oral
- ✓ Ang mga leases na mas matagal kaysa isang taon ay dapat na nakasulat
- ✓ Ang isang lease na mas mababa sa isang taon na nagtatapos nang mahigit isang taon pagkatapos ng kasunduan ay dapat na nakasulat
- ✓ Ang mga hindi mapapalakas na oral leases ay nagreresulta sa isang tenant at-will kung ang posesyon ay kinuha

37.5 Mga Mahalagang Elemento ng isang Lease

Walang partikular na mga salita o anyo ang kinakailangan, ngunit ang isang valid na lease ay dapat magpakita ng layunin na lumikha ng relasyon ng landlord-tenant, tukuyin ang mga partido, ilarawan ang premises, tukuyin ang oras/halaga/paraan ng renta, at magtatag ng isang tiyak na panahon.

- ✓ Dapat magpakita ng layunin na lumikha ng isang relasyon ng landlord-tenant
- ✓ Dapat tukuyin ang mga partido at ilarawan ang premises
- ✓ Dapat tukuyin ang oras, halaga, at paraan ng mga pagbabayad ng renta
- ✓ Dapat magtatag ng isang tiyak na panahon

37.6 Mga Kinakailangan ng Kontrata para sa Isang Wastong Lease

Bilang isang kontrata, ang isang lease ay nangangailangan ng mutual assent (alok at pagtanggap), mutuality ng obligasyon, legal capacity ng mga partido, at isang lawful object. Ang mga lease provisions laban sa public policy (halimbawa, mga waiver ng tenant procedural rights o security deposit rights) ay void kahit na ang overall object ay lawful.

- ✓ Nangangailangan ng mutual assent, mutuality ng obligasyon, capacity, at lawful object
- ✓ Ang mga menor, mga taong walang matatag na isipan, at ang mga nabawasan ng civil rights ay walang capacity
- ✓ Ang mga provision na nag-waive ng tenant procedural o security deposit rights ay void bilang laban sa public policy

37.7 Saklaw ng Kabanata sa Landlord-Tenant at mga Pagbubukod

Ang kabanata na ito ay naaangkop sa lahat ng mga taong nag-hire ng mga yunit ng tirahan sa California, kabilang ang mga tenant, lessee, boarder, at lodger. Ito ay hindi kasama ang transient occupancy sa mga hotel/motel na napapailalim sa transient occupancy tax, at ilang mga occupancy sa hotel/motel kung saan ang innkeeper ay nagpapanatili ng kontrol at nagbibigay ng mga partikular na serbisyo (pangangalaga ng personal property, central telephone, maid/mail/room service, occupancy sa loob ng pitong araw, at food service). Ang 'dwelling unit' ay isang istruktura o bahagi na ginagamit bilang tahanan o lugar ng pagtulog ng mga taong nagpapanatili ng sambahayan.

- ✓ Ang kabanata ay sumasaklaw sa lahat ng mga taong nag-hire ng mga yunit ng tirahan, anuman ang tawag
- ✓ Ang transient hotel/motel occupancy na napapailalim sa occupancy tax ay hindi kasama
- ✓ Ang pagbubukod ng hotel occupancy ay nangangailangan na ang innkeeper ay magpanatili ng kontrol at magbigay ng mga partikular na serbisyo

37.8 Leasehold Estate bilang Chattel Real

Kahit ang isang leasehold ay isang interes sa tunay na ari-arian, ito ay iniklasipikahan bilang personal na ari-arian (chattel real) at ay pinamamahalaan ng mga batas na naaasahang sa personal na ari-arian.

- ✓ Ang isang leasehold estate ay chattel real
- ✓ Ito ay ginagawaran bilang isang anyo ng personal na ari-arian kahit na kinabibilangan ang tunay na estado

37.9 Estate at Will at 30-Day Notice

Ang estate at will ay walang itinakdang panahon at maaaring wakasan ng alinmang partido. Ang pagtanggap ng periodic rent ay nagiging periodic tenancy. Ang California ay nangangailangan ng 30-day advance notice para sa pagwakas ng tenancies at will.

- ✓ Ang pagtanggap ng landlord ng periodic rent ay ginagawang periodic ang tenancy (Civil Code 1946)
- ✓ Ang California ay nangangailangan ng 30-day advance notice upang wakasan ang estate at will

37.10 Panuntunan sa Pagsasalin ng Residential Lease sa Ibang Wika (Civil Code § 1632)

Kapag ang residential lease o rental agreement para sa mahigit isang buwan ay napag-usapan pangunahin sa Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese o Korean, ang landlord ay dapat magbigay ng isang unexecuted na pagsasalin ng lease sa ganitong wika bago ito sasainin. Ang bersyon sa Ingles na signed ng mga partido ay nananatiling binding contract; ang kabiguan na magbigay ng pagsasalin ay nagbibigay-daan sa tenant na magresind. Ang panuntunan ay hindi umaabot kapag ang tenant ay nakipagtransaksyon sa pamamagitan ng kanilang sariling qualified interpreter.

- ✓ Ang Civil Code § 1632 ay sumasaklaw sa Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese at Korean, hindi lamang Spanish
- ✓ Dapat ibigay ang isang translated copy bago ang residential lease (mahigit isang buwan) ay i-execute; ang English contract ay nangingibabaw
- ✓ Ang kabiguan na sumunod ay nagbibigay-daan sa tenant na magresind; ang isang waiver ng karapatan ay boid

37.11 Pagbabago ng Executory Lease Provisions

Ang mga executory (hindi pa natutupad) na probisyon ng isang written lease ay hindi maaaring baguhin nang oral; dapat itong baguhin sa isang writing na nilagdaan ng lahat ng original parties. Ang mga fully performed obligations ay maaaring maging executed modifications.

- ✓ Ang executory provisions ay dapat baguhin sa isang signed writing
- ✓ Ang oral modification ng unperformed written lease terms ay hindi epektibo

37.12 Pagpapatupad, Paghahatid, at Pagtanggap

Ang isang nakasulat na lease ay pangkalahatan ay dapat na mapabuti, ihatid, at tanggapin upang maipatupad. Ang isang lease na nilagdaan at ihatid ng landlord ay maipapatupad ng tenant kahit na hindi nilagdaan ng tenant. Kung ang tenant ay sumusubok ng possession o nagbabayad ng rent nang hindi lumalaki, ang pagtanggap ay ipinapalagay at ang landlord ay maaaring magpatupad ng lease, ngunit kailangan ng buong pagpapatupad upang maipatupad ang mga espesyal na covenant.

- ✓ Ang lease na nilagdaan at ihatid ng landlord ay maipapatupad ng tenant kahit na ang tenant ay hindi lumalaki
- ✓ Ang possession o pagbabayad ng rent ng tenant ay nagpapahiwatig ng pagtanggap
- ✓ Kailangan ng buong pagpapatupad upang maipatupad ang mga espesyal na contractual covenant (tulad ng covenant na magrepair)

37.13 Pagtatala ng Mga Lease

Ang isang lease o memorandum ay maaaring maitala sa county kung saan naroroon ang premises. Ang mga hindi naitalaang lease ay nananatiling malakas na pangako sa pagitan ng mga partido at laban sa mga taong may kamalayan. Ang isang lease na higit sa isang taon na hindi naitala at hindi nagbibigay ng notisya sa pamamagitan ng possesyon ay nagiging subordinate sa isang bona fide purchaser.

- ✓ Ang isang lease o memorandum ay maaaring maitala ngunit ang pagtatala ay hindi kinakailangan para sa enforcement sa pagitan ng mga partido
- ✓ Ang mga hindi naitalaang lease ay nagsasangkot sa mga partido na may kamalayan sa interes ng tenant
- ✓ Ang isang hindi naitalaang lease na higit sa isang taon ay maaaring maging subordinate sa isang bona fide purchaser nang walang kamalayan

37.14 Panahon ng Lease at Statutory Presumptions

Ang termino ay ang panahon na maaaring gamitin ng tenant ang premises. Kung hindi nakasaad, isang termino ay ipinapahiwatig ng batas batay sa uri ng ari-arian: ang residential ay nagde-default sa rent-payment period (isang buwan kung walang pagtukoy), agricultural/grazing sa isang taon, at iba pang ari-arian sa isang buwan maliban kung may custom o written designation.

- ✓ Ang residential term ay nagde-default sa rent-payment period; isang buwan kung hindi nakasaad (CC 1944)
- ✓ Ang agricultural/grazing property term ay isang taon
- ✓ Ang ibang ari-arian ay nagde-default sa isang buwan maliban kung itinakda sa isang documento (CC 1943)

37.15 Mga Statutory Limits sa Lease Terms

Ang statutory maximum term limits ay nagpapawalang-bisa sa mga agreed terms: ang agricultural/horticultural leases ay hindi maaaring lumampas sa 51 taon, ang town/city lots at mineral/oil/gas leases ay hindi maaaring lumampas sa 99 taon, at ang mga leases ng property na pag-aari ng emancipated minors o incompetents ay limitado sa kung ano ang nag-authorize ang probate court. Ang isang lease na nagsisimula sa isang future event ay invalid kung hindi ito magsisimula sa loob ng 30 taon mula sa execution.

- ✓ Agricultural/horticultural leases ay limitado sa 51 taon
- ✓ Town/city lot leases at mineral/oil/gas leases ay limitado sa 99 taon
- ✓ Ang future-event commencement lease ay invalid kung ang term ay hindi nagsisimula sa loob ng 30 taon mula sa execution

37.16 Pagbabago ng Lease vs. Pagpapalawak ng Lease

Ang pagbabago ay lumilikha ng bagong, natatanging tenancy na nangangailangan ng bagong instrumentong panglegalan, habang ang pagpapalawak ay nagpapatuloy sa orihinal na lease. Ang holdover na may pagtanggap ng landlord sa renta ay nagpapahiwatig ng pagbabago sa parehong mga termino, buwan-buwan kung ang renta ay buwanang-buwanan, hindi kailanman na mas mahabang isang taon. Ang mga karapatan sa pagbabago/pagpapalawak sa loob ng Statute of Frauds ay dapat na nakasulat at malinaw na nakalagay.

- ✓ Ang pagbabago ay lumilikha ng bagong tenancy; ang pagpapalawak ay nagpapatuloy sa orihinal na lease
- ✓ Ang holdover na may pagtanggap ng renta ay nagpapahiwatig ng buwan-buwan na pagbabago, hindi higit sa isang taon
- ✓ Ang mga termino ng pagbabago/pagpapalawak ay dapat na malinaw; ang 'gagawing magkasunduan' ay hindi ipinapatupad
- ✓ Ang mga opsyon ay dapat na isinasagawa nang mahigpit at bago matapos ang lease

37.17 Automatic Renewal Clause sa Residential Lease

Ang residential lease na nagbibigay ng automatic renewal kung ang tenant ay nananatili o nabigong magbigay ng notice ay maaaring bawiin ng non-drafting party maliban kung ang automatic renewal clause at isang recital ay lilitaw sa 8-point boldface type kaagad sa itaas ng signature line.

- ✓ Ang automatic renewal clause ay maaaring bawiin ng non-drafting party
- ✓ Ito ay valid lamang kung na-print sa 8-point boldface kasama ang boldface recital sa itaas ng signature line

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 Mga Limitasyon sa Security Deposit

Para sa residential tenancies, ang isang landlord ay karaniwang hindi maaaring humiling o tumanggap ng security na lampas sa isang buwan ng renta, bilang karagdagan sa unang buwan ng renta. Ang isang limitadong exception ay nagpapahintulot ng hanggang dalawang buwan para sa mga maliit na landlord na natural persons (o isang LLC ng natural persons) na nagmamay-ari ng hindi higit sa dalawang rental properties na may hindi higit sa apat na units. Ang mga service members ay napanatili ang one-month na proteksyon.

- ✓ General limit: ang security ay hindi maaaring lumampas sa isang buwan ng renta (bilang karagdagan sa unang buwan ng renta na binayaran bago ang occupancy); effective Hulyo 1, 2024
- ✓ Small-landlord exception: hanggang dalawang buwan ng renta kung ang landlord ay natural person o isang LLC ng lahat ng natural persons na nagmamay-ari ng hindi higit sa dalawang rental properties na may hindi higit sa apat na total dwelling units
- ✓ Ang two-month exception ay hindi naaangkop sa service members, na napanatili ang one-month limit; ang mga landlord ay hindi maaaring tumanggi na mag-rent sa isang service member batay dito
- ✓ Ang advance payment ng anim o higit pang buwan ng renta ay pinapayagan kung ang lease term ay anim na buwan o mas mahaba
- ✓ Ang claim ng tenant sa security ay nangunguna sa claim ng anumang creditor ng landlord

38.2 Pinahintulutang Paggamit ng Security Deposit

Ang isang landlord ay maaari lamang magbigay ng claim mula sa security deposit para sa mga halaga na makatuwiran na kailangan para sa: hindi bayad na renta, pagkukumpuni ng damage na dulot ng tenant (lampas sa normal na pagsusuot), paglilinis upang ibalik ang yunit sa antas ng paglilinis noong simula ng lease, at pagkukumpuni ng personal na pag-aari kung ito ay naaayon sa kasunduan. Ang mga landlord ay hindi maaaring magbigay ng diskwento para sa normal na pagsusuot o dating umiiral na kondisyon.

- ✓ Ang mga diskwento ay limitado sa hindi bayad na renta, damage na dulot ng tenant lampas sa normal na pagsusuot, paglilinis upang ibalik sa antas ng simula ng lease, at (kung naaayon) pagkukumpuni ng personal na pag-aari
- ✓ Ang isang landlord ay HINDI maaaring magbigay ng diskwento para sa normal na pagsusuot, mga kumulatibong epekto nito, o dating damage o depekto
- ✓ Ang isang landlord ay hindi maaaring humiling sa tenant na magbayad para sa propesyonal na paglilinis ng karpet o iba pang propesyonal na paglilinis maliban kung makatuwiran na kailangan upang ibalik ang yunit sa antas ng simula ng lease (hindi kasama ang pagsusuot)

38.3 Panuntunan sa Pagbabalik sa loob ng 21 Araw at Detalyadong Pahayag

Hindi na huli sa 21 calendar days pagkatapos umalis ng tenant, ang landlord ay dapat magbigay ng detalyadong pahayag ng disposition ng security at ibalik ang anumang natitirang bahagi. Kung ang mga discount ay lumampas sa $125, ang landlord ay dapat kasama ang mga kopya ng mga dokumento (bills, invoices, receipts) at mga larawan na sumusuporta sa mga charges. Ang good-faith estimates ay pinapayagan kung ang mga repair o mga dokumento ay hindi makakumpleto sa loob ng 21 araw.

- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay ng detalyadong pahayag at ibalik ang natitirang security hindi na huli sa 21 calendar days pagkatapos umalis ng tenant
- ✓ Ang mga supporting documents (bills, invoices, receipts) at mga larawan ay dapat kasama sa detalyadong pahayag maliban kung ang mga deduction ay hindi lumampas sa $125 o ang tenant ay hindi sumusulong nito sa pagsusulat
- ✓ Kung ang security o rental payments ay natanggap nang elektroniko, ang natitirang bahagi ay karaniwang dapat ibalik nang elektroniko sa isang tenant-designated account maliban kung iba pang paraan ay napag-usapan nang pagsusulat
- ✓ Kung saan ang repair o documentation ay hindi makakumpleto sa loob ng 21 araw, ang landlord ay maaaring magbawas ng good-faith estimate at dapat kumpleto ang mga kinakailangan sa loob ng 14 araw mula sa pagkumpleto ng repair o makatanggap ng documentation

38.4 Paglipat ng Deposit sa Pagbebenta ng Ari-arian

Sa pagtatapos ng interes ng landlord (pagbebenta, pagtatalaga, kamatayan, receivership), ang landlord ay dapat sa loob ng makatwirang panahon ay alinman ay ilipat ang natitirang deposit sa tagapagpalitan ng interes at ipaalam sa tenant, o ibalik ang deposit sa tenant kasama ang accounting. Bago ang kusang paglipat, ang landlord ay dapat magbigay sa tagapagpalitan ng isang nakasulat na pahayag ng natitirang security, detalyadong diskwento, at ang kanilang pagpili.

- ✓ Ang landlord ay dapat alinman ay ilipat ang deposit sa tagapagpalitan (na may notisya sa tenant) o ibalik ito sa tenant kasama ang accounting
- ✓ Bago ang kusang paglipat, ang landlord ay dapat maghahatid ng nakasulat na pahayag ng natitirang security at diskwento sa tagapagpalitan
- ✓ Ang tagapagpalitan ng interes ay tumatanggap ng lahat ng karapatan at obligasyon ng landlord para sa deposit sa pagkatanggap

38.5 Successor Liability at Damages para sa Bad Faith

Kung ang landlord ay nabigong sumunod sa mga patakaran sa paglilipat, ang successor ay magkasamang at solidaryang liable para sa return ng deposit. Ang successor ay hindi maaaring maghingi sa tenant na palitan ang hindi nailipatang deposits nang hindi una na gumagawa ng restitution o nagbibigay ng accounting. Ang bad faith retention o demand ay maaaring mag-subject sa landlord/successor sa statutory damages hanggang dalawang beses ang halaga ng deposit plus actual damages, at ang landlord ang may burden ng pagpapatunay ng kabutusan ng mga amount na hinihiling.

- ✓ Ang successor ay magkasamang at solidaryang liable sa landlord para sa return ng deposit sa pagkabigo ng pagsunod
- ✓ Ang bad faith retention ay subject sa landlord sa statutory damages hanggang dalawang beses ang security amount plus actual damages
- ✓ Ang landlord ay may burden ng patunay tungkol sa kabutusan ng mga amount na hinihiling
- ✓ Ang isang good-faith successor pagkatapos ng reasonable investigation ay hindi liable sa damages

38.6 Mga Limitasyon at Patakaran sa Application Screening Fee

Maaaring singilan ng landlord ang isang applicant ng screening fee upang masaklaw ang aktwal na gastos ng pagkuha ng impormasyon (credit reports, reference checks). Ang bayad ay hindi maaaring lumampas sa aktwal na out-of-pocket costs plus ang makatwirang halaga ng oras, at limitado sa $30 bawat applicant (adjustable annually by CPI mula 1998). Hindi maaaring singilan ng bayad ang landlord kapag alam niya na walang unit na available o malapit nang maging available.

- ✓ Screening fee limitado sa $30 bawat applicant (CPI-adjustable annually mula Enero 1, 1998)
- ✓ Ang bayad ay hindi maaaring lumampas sa aktwal na out-of-pocket costs plus ang makatwirang halaga ng oras ng landlord
- ✓ Walang bayad na maaaring isiningil kapag alam ng landlord na walang unit na available o malapit na maaaring maging available sa makatwirang panahon

38.7 Independiyenteng Obligasyon na Magbayad ng Renta at Mga Pagbubukod

Ang obligasyon ng magsatennant na magbayad ng renta ay pangkalahatang 'independiyente' sa mga obligasyon ng may-ari, kaya ang magsatennant ay dapat patuloy na magbayad kahit ang may-ari ay hindi tumutupad. Ang mga pagbubukod ay kinabibilangan ng paglabag sa isang mahalagang pangako, paglabag sa ipinahiwalay na garantiya ng pagiging angkop sa pang-araw-araw na paggamit (residential), at aktwal o konstruktibong pag-alipin, na maaaring magbawas o magtapos ng renta.

- ✓ Ang renta ay pangkalahatang independiyenteng obligasyon sa kabila ng mga pagkakasal ng may-ari
- ✓ Ang paglabag sa ipinahiwalay na garantiya ng pagiging angkop sa pang-araw-araw na paggamit (hindi maaaring iwaksan) ay nagpapahintulot ng pagbabawas ng renta
- ✓ Ang konstruktibong na-alipin na magsatennant sa residential ay maaaring manatili at magbawas ng renta na proporsyonal sa pinsala
- ✓ Ang obligasyon sa renta ay nagtatapos sa pag-alipin lamang kung ang magsatennant ay umaalis

38.8 Layunin at Katangian ng Security Deposits

Ang security deposit ay nagsisiguro sa pagganap at monetary obligations ng tenant. Lumilikha ito ng relasyon ng debtor/creditor, inihawak para sa benepisyo ng nagsumite ng deposit, at ang claim ng tenant ay may priyoridad sa mga creditors ng landlord maliban sa bankruptcy trustee. Kasama dito ang cash, letters of credit, at certificates of deposit.

- ✓ Ang security deposit ay nagsisiguro sa pagganap ng lease ng tenant
- ✓ Lumilikha ng relasyon ng debtor/creditor sa pagitan ng landlord at tenant
- ✓ Ang claim ng tenant ay may priyoridad sa mga creditors ng landlord maliban sa bankruptcy trustee

38.9 Ang Mga Residential Deposit ay Refundable

Sa residential lease, anuman ang label ('cleaning fee,' 'advance payment,' 'charge'), ang pera na ideposito upang masiguro ang pagtupad ay isang refundable na security deposit. Anumang tinaguyod na pagwawaive ng karapatan sa refund (maliban sa mga legal na diskwento) ay null at void.

- ✓ Lahat ng residential deposit na nagsisilbing security para sa pagtupad ay refundable anuman ang label
- ✓ Ang pagwawaive ng karapatan sa security deposit refund ay void
- ✓ Ang mga legal na diskwento ay maaaring ibawas mula sa refund

38.10 Detalyadong Pahayag at Pagbabalik ng Deposit

Pagkatapos na umalis ang tenant at nagsumite, ang landlord ay dapat magbigay ng detalyadong pahayag (na may suportang dokumento para sa mga repair/paglilinis) at ibalik ang anumang natitirang deposit sa loob ng itinakdang panahon, ipinaghatid nang personal o sa pamamagitan ng first-class mail.

- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay ng detalyadong pahayag ng mga diskwento pagkatapos ng pagsumite
- ✓ Ang landlord ay dapat isama ang dokumentasyon para sa mga diskwento sa repair/paglilinis
- ✓ Ang natitirang deposit ay dapat ibalik sa loob ng itinakdang panahon (ayon sa CC 1950.5)

38.11 Transient Occupancy Trust Account at Recordkeeping

Ang sinumang tao o entity, kabilang ang mga empleyado ng isang real estate broker, na kumikilos para sa iba at humihiling, nagsasaayos, o tumatanggap ng mga reservation o pera para sa transient occupancies sa isang common interest development dwelling, apartment, o single-family home ay dapat mapanatili ang kumpletong records at itago ang lahat ng pera na natanggap sa isang trust account para sa kapakinabangan ng mga may-ari. Ito ay isang property management/rental handling duty na nauugnay sa trust fund handling.

- ✓ Ang lahat ng pera na natanggap ay dapat mapanatili sa isang trust account na pinapanatili para sa kapakinabangan ng mga may-ari ng dwelling unit
- ✓ Ang mga record at books of account ay dapat mapanatili ayon sa generally accepted accounting principles at mapanatili ng hindi bababa sa tatlong taon
- ✓ Ang mga may-ari ay dapat makatanggap ng accounting hindi bababa sa quarterly (monthly kapag may mga deposit o disbursement)
- ✓ Ang isang real estate licensee ay maaaring matugunan ang mga requirement na ito sa pamamagitan ng pagsunod sa Real Estate Law

38.12 Pinapayagang Anyo ng Pagbabayad ng Alquiler at Deposito

Ang isang landlord ay dapat payagan ang tenant na magbayad ng alquiler at security deposit sa pamamagitan ng hindi bababa sa isang anyo na hindi cash o electronic funds transfer (halimbawa, isang tseke). Ang mga demand na cash-only ay pinapayagan lamang sa loob ng hanggang tatlong buwan pagkatapos ng isang bounced check o stop-payment, kasama ang written notice. Ang mga landlord ay dapat din tumanggap ng alquiler mula sa isang qualified third party sa ilalim ng ilang mga kondisyon.

- ✓ Ang landlord ay dapat payagan ang hindi bababa sa isang paraan ng pagbabayad na hindi cash o EFT (tulad ng personal na tseke)
- ✓ Ang cash ay maaaring hilingin bilang eksklusibong paraan ng pagbabayad lamang sa loob ng hanggang tatlong buwan pagkatapos ng isang dishonored check o stop-payment order, at lamang kasama ang written notice na may kasamang dishonored instrument
- ✓ Ang isang landlord ay hindi maaaring magkarga ng anumang bayad para sa pagbabayad sa pamamagitan

ng tseke para sa alquiler o security deposit

- ✓ Ang isang third party ay maaaring magbayad ng alquiler kung sila ay nagbibigay ng signed acknowledgment na sila ay hindi tenant at ang pagtanggap ay hindi lumilikha ng bagong tenancy
- ✓ Ang isang waiver ng mga probisynong ito ay void at hindi maipapatupad bilang laban sa public policy

38.13 Mga Muling Ginagamit na Ulat sa Pagsusuri ng Tenant

Ang isang muling ginagamit na ulat sa pagsusuri ng tenant ay isang ulat ng consumer na inihanda sa loob ng nakaraang 30 araw sa kahilingan at gastos ng applicant, na ginawa available sa mga landlord nang walang bayad. Ang mga landlord ay maaaring pumili na tumanggap ng mga ito ngunit hindi kinakailangan. Kung ang isang landlord ay tumanggap ng isa, ang landlord ay hindi maaaring magbigay ng access o application screening na bayad.

- ✓ Ang isang muling ginagamit na ulat sa pagsusuri ng tenant ay dapat ihanda sa loob ng nakaraang 30 araw, sa kahilingan at gastos ng applicant, at available sa landlord nang walang bayad
- ✓ Ang ulat ay dapat magsama ng pangalan, impormasyon ng pakikipag-ugnayan, pagpapatunay ng trabaho, huling kilalang address, at mga resulta ng eviction history, at dapat sabihin ang petsa kung hanggang saan ang impormasyon ay kasalukuyan
- ✓ Kung ang isang landlord ay tumanggap ng isang muling ginagamit na ulat sa pagsusuri, ang landlord ay hindi dapat magbigay ng bayad sa applicant upang ma-access ito o isang application screening fee
- ✓ Ang mga landlord ay hindi kinakailangan na tumanggap ng mga muling ginagamit na ulat sa pagsusuri; kung saan ang isang lokal na ordinance ay nakikipagkonfliko, ang patakaran na nagbibigay ng mas malaking proteksyon sa mga applicant ay nag-apply

38.14 Paunang Inspeksyon at Mga Kinakailangan sa Larawan

Pagkatapos ng abiso ng layuning magwakas, ang landlord ay dapat magbigay sa tenant ng isang paunang abiso na nakasulat tungkol sa opsyon na humiling ng paunang inspeksyon (bago ang pagalis) at ang karapatang dumalo. Ang layunin ay upang bigyan ang tenant ng pagkakataon na ayusin ang mga kapintasan upang maiwasan ang mga diskwento. Ang mga landlord ay dapat magbigay ng 48 oras na paunang payo na nakasulat tungkol sa inspeksyon at magbigay ng detalyadong pahayag ng isinasabing mga diskwento. Ang mga bagong kinakailangan sa larawan ay gumagana para sa mga pagkukunan na nagsisimula noong Hulyo 1, 2025.

- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay sa tenant ng isang paunang abiso na nakasulat tungkol sa karapatang humiling ng paunang inspeksyon at ng karapatang dumalo; ang inspeksyon ay nagaganap hindi mas maaga kaysa dalawang linggo bago ang petsa ng pagwawakas
- ✓ Kinakailangan ang hindi bababa sa 48 oras na paunang payo na nakasulat tungkol sa petsa at oras ng inspeksyon maliban kung ang parehong partido ay pumirma ng isang paglalabas
- ✓ Para sa mga pagkukunan na nagsisimula sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2025, ang landlord ay dapat kumuha ng larawan ng yunit sa simula ng pagkukunan; nagsisimula noong Abril 1, 2025, ang mga larawan ay dapat kumuha pagkatapos na ibalik ang yunit (bago at pagkatapos ng mga pagrerepa/

paglilinis)

- ✓ Ang tenant ay maaaring ayusin ang mga natukoy na kapintasan bago ang pagwawakas upang maiwasan ang mga diskwento

38.15 Paglalaan ng Tenant sa Dokumentasyon ng Deposit Rights

Ang isang tenant ay maaaring magpalaya ng ilang mga karapatan sa itemized na dokumentasyon at mga larawan ng yunit, ngunit lamang kung ang paglalaan ay nilagdaan sa o pagkatapos ng termination notice ay ibinigay, o hindi mas maaga kaysa 60 araw bago ang fixed-term lease ay nag-expire. Kahit na may paglalaan, ang landlord ay dapat sumunod kung ang tenant ay humihiling ng dokumentasyon sa loob ng 14 araw mula sa pagtanggap ng itemized statement.

- ✓ Ang paglalaan ay epektibo lamang kung nilagdaan sa o pagkatapos ng termination notice o sa loob ng 60 araw bago ang fixed-term lease expiration
- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay pa rin ng dokumentasyon sa loob ng 14 araw kung ang tenant ay humihiling sa loob ng 14 araw mula sa pagtanggap ng itemized statement
- ✓ Ang paglalaan ay dapat substantially kasama ang kinakailangang statutory text

38.16 Maling Pananampalataya na Pagkawala ng Karapatan sa Seguridad

Ang isang nagpapaupa na nang walang mabuting pananampalataya ay nabibigo na sumunod sa mga kinakailangan ng detalyadong pahayag at dokumentasyon ay walang karapatan na mag-angkin ng kahit anong halaga ng security deposit. Ang mga sulat ay dapat ipadala sa address na ibinigay ng tenant, o sa yunit na naiwan kung walang address na ibinigay.

- ✓ Ang nagpapaupa ay mawawalan ng karapatan na mag-angkin ng anumang seguridad kung may maling pananampalataya na pagkabigong sumunod sa mga tungkulin sa itemization
- ✓ Ang mga sulat ay ipinapadala sa address na ibinigay ng tenant, o sa yunit na naiwan kung walang address na ibinigay

38.17 Walang Balik na Deposits; Pagpapatupad sa Small Claims

Ang isang lease o rental agreement ay hindi maaaring tukuyin ang anumang security deposit bilang 'nonrefundable'. Ang mga aksyon sa ilalim ng seksyong ito ay maaaring ilunsad sa small claims court kung nasa loob ng jurisdictional limits. Ang patunay ng pagkakaroon at halaga ng deposit ay maaaring itatag sa pamamagitan ng anumang mapagkakatiwalaang ebidensya tulad ng canceled check, receipt, o lease.

- ✓ Walang lease provision na maaaring markahan ang anumang security deposit bilang 'nonrefundable'
- ✓ Ang deposit disputes sa loob ng jurisdictional amounts ay maaaring turuan sa small claims court
- ✓ Ang deposit existence/amount ay napatunayan ng anumang mapagkakatiwalaang ebidensya

38.18 Mga Kinakailangan sa Screening Fee Receipt at Refund

Ang landlord ay dapat magbigay ng itemized na receipt para sa bayad. Kung walang reference check o credit report na isinagawa, ang hindi ginamit na bahagi ay dapat ibalik. Ang kopya ng anumang consumer credit report ay dapat ibigay sa applicant sa loob ng pitong araw. Kung ang application ay hindi isinasaalang-alang, ang screening fee ay dapat ibalik sa loob ng pitong araw. Ang screening fee ay hindi isang 'advance fee' o 'security.'

- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay ng itemized na receipt para sa screening fee
- ✓ Ang hindi ginamit na bahagi ay dapat ibalik kung walang reference check o credit report na nakuha
- ✓ Ang kopya ng credit report ay dapat ibigay sa applicant sa loob ng 7 araw mula sa pagtanggap
- ✓ Ang screening fee ay hindi isang 'advance fee' (B&P 10026) o 'security' (Civil Code 1950.5)

38.19 Commercial (Non-Residential) Security Deposits

Para sa non-residential rentals, ang mga deposits ay hawak para sa tenant at ang kanilang claim ay nangunguna sa anumang creditor maliban sa bankruptcy trustee. Ang landlord ay maaaring mag-claim lamang ng mga halaga na maingat na kinakailangan para sa rent defaults, damage repair, o cleaning. Kung claimed lamang para sa rent, ang natitirang deposit ay dapat ibalik sa loob ng dalawang linggo; kung claimed para sa repairs/cleaning, hindi na mamaya sa 30 araw pagkatapos ng pagkuha ng possession.

- ✓ Ang deposit claim ay nangunguna sa creditors ng landlord maliban sa bankruptcy trustee
- ✓ Ang deposit para sa rent-only defaults ay dapat ibalik sa loob ng 2 linggo ng pagkuha ng possession
- ✓ Ang deposit kasama ang repair/cleaning ay dapat ibalik hindi na mamaya sa 30 araw pagkatapos ng pagkuha ng possession
- ✓ Ang bad faith retention ay napapailalim ang landlord sa damages hanggang $200 plus actual damages

38.20 Kalikasan at Pinagmulan ng Obligasyon sa Renta

Ang renta ay pagsasaalang-alang para sa pagkamit, paggamit, at kasiyahan. Ang obligasyon ay lumilitaw mula sa malinaw na mga termino ng lease (privity of contract) o mula lamang sa pagkakataon na walang layuning regalo (privity of estate). Ang isang tenant ay nakagapos ng pangako na magbayad ng renta kahit hindi kumukuha ng pagkamit.

- ✓ Ang obligasyon sa renta ay lumilitaw mula sa privity of contract o privity of estate
- ✓ Ang renta ay maaaring bayaran sa pamamagitan ng mga produkto, ani, o iba pang pagsasaalang-alang (mga 'bayad na katumbas sa renta')
- ✓ Ang pangako na magbayad ng renta ay sumasaklaw sa isang tenant kahit nang walang pagkamit

38.21 Mga Bayad na Huli at Mga Limitasyon sa Pagkawala

Ang isang bayad na huli ay maaaring ipatupad lamang kung ito ay may maingat na kaugnayan sa inaasahang mga gastos sa administratibo ng nagwawalan at ang mawawalang interes. Dahil ang pagkawala ay matindi, ang isang nagwawalan sa pangkalahatan ay hindi maaaring tapusin ang lease nang eksklusibo dahil sa isang huli na pagbabayad kung ang lease ay nagbibigay ng isang bayad na huli.

- ✓ Ang mga bayad na huli ay dapat na may maingat na kaugnayan sa aktwal na inaasahang mga gastos at mawawalang interes
- ✓ Ang isang nagwawalan ay hindi maaaring tapusin ang lease nang eksklusibo dahil sa isang huli na pagbabayad ng renta kung ang isang bayad na huli ay naaangkop

38.22 Renta sa Kondemnasyon/Eminent Domain

Kung ang mga leased premises ay kinuha ng eminent domain, ang lease ay nagtatapos sa petsa ng pagkuha (maliban kung iba ang sinasaad) at ang renta ay titigil. Kung bahagi lamang ang kinuha at ang natitira ay mamanatiling ginagamit, maaaring magkaroon pa rin ng obligasyon ang tenant na magbayad ng renta, kaya ang mga lease ay dapat magbigay ng proportional abatement.

- ✓ Ang kumpletong pagkuha ng eminent domain ay nagtatapos sa lease at sa obligasyon ng renta
- ✓ Ang bahagyang pagkuha na may ginagamit na natitira ay maaaring panatilihin ang obligasyon ng renta
- ✓ Ang mga lease ay dapat tukuyin ang proportional abatement para sa bahagyang pagkuha

38.23 Multa sa Mabadong Pagpapanatili ng Deposito

Kung ang maybahay ay nagreretain ng anumang bahagi ng deposito nang mabuti, ang maybahay ay responsable sa aktwal na daño at posibleng statutory penalty. Maaaring magbigay ang mga korte ng daño dahil sa mabuting intension kapag ang mga katotohanan ay nagpapatunay.

- ✓ Ang mabuting pagpapanatili ay nagbubukas sa maybahay sa aktwal na daño at statutory penalties
- ✓ Maaaring magbigay ang mga korte ng daño dahil sa mabuting intension batay sa mga katotohanan

38.24 Walang Kasamang Parking para sa Kwalipikadong Residential Property

Ang may-ari ng kwalipikadong residential property na nagbibigay ng parking ay dapat paghiwalay ng parking mula sa presyo ng rent. Ang off-street parking ay hindi maaaring isama sa rental agreement at dapat na saklawin ng isang hiwalay na agreement o addendum. Ang mga tenant ay may karapatang unang pipiliin ang mga parking spaces na itinayo para sa kanilang property.

- ✓ Ang parking ay dapat na walang kasamang rent para sa buong buhay ng property; ang off-street parking ay hinawakan sa isang hiwalay na agreement o addendum
- ✓ Ang mga tenant ay may karapatang unang pipiliin ang mga parking spaces na itinayo para sa kanilang property; ang natitirang mga espasyo ay maaaring i-lease month-to-month sa mga user na on-site o off-site
- ✓ Ang pagkabigong magbayad ng hiwalay na parking fee ay hindi maaaring maging batayan para sa unlawful detainer, ngunit ang may-ari ay maaaring bawiin ang parking right kung walang bayad sa loob ng 45 araw pagkatapos ng due date
- ✓ Ang 'kwalipikadong residential property' = isang unit na nakatanggap ng certificate of occupancy sa o pagkatapos ng Enero 1, 2025, na may 16 o higit pang units, sa isa sa sampung nakapag-specify na counties; hindi kasama ang mga unit na may individual garages, affordable/deed-restricted, LIHTC, tax-exempt bond, o Section 8 units

38.25 Proteksyon ng Mga Gastos sa Pagpapatakbo para sa Qualified Commercial Tenants

Ang isang commercial landlord ay hindi maaaring magbigay ng bayad sa isang qualified commercial tenant para sa mga gastos sa pagpapatakbo ng gusali maliban kung ang mga gastos ay proporsyonal na inilaan, na natanggap sa loob ng nakaraang 18 buwan o aasahang mangyari sa loob ng 12 buwan, at ang mga suportang dokumentasyon ay ibinibigay sa pagkilala ng nakasulat na kahilingan sa loob ng 30 araw. Ang mga qualified tenants ay kinabibilangan ng microenterprises, mga restaurant na may mas kaunti sa 10 empleyado, at mga nonprofit na may mas kaunti sa 20 empleyado. Naabot sa mga lease/tenancy sa o pagkatapos ng Enero 1, 2025.

- ✓ Ang mga gastos sa pagpapatakbo ng gusali ay dapat proporsyonal na inilaan at dokumentado bago magbigay ng bayad sa isang qualified commercial tenant
- ✓ Qualified tenant = microenterprise, restaurant na may mas kaunti sa 10 empleyado, o nonprofit na may mas kaunti sa 20 empleyado
- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay ng mga suportang dokumentasyon sa loob ng 30 araw pagkatapos ng nakasulat na kahilingan
- ✓ Anumang pagsisiguro ng mga karapatalang ito ng isang qualified commercial tenant ay bawas bilang laban sa pampublikong patakaran

38.26 Timing at Paghahatid ng Renta

Kung walang kasunduan o karaniwang transaksyon, ang renta ay dapat bayaran sa pagtatapos ng bawat panahon ng pagpapahiram at ihahatid sa mga lugar. Karamihan ng mga lease ay tumutukoy ng advance payment at isang partikular na address para sa pagbabayad. Ang renta na binayaran sa pamamagitan ng check ay nagsususpend ng obligasyon hanggang sa ipresentasyon sa bangko, ngunit ang isang check na alam na walang halaga ay hindi nagsususpend ng obligasyon.

- ✓ Kung walang kasunduan, ang renta ay dapat bayaran sa pagtatapos ng panahon at dapat ihatid sa mga lugar
- ✓ Ang pagbabayad sa pamamagitan ng check ay nagsususpend ng obligasyon sa renta hanggang sa presentment
- ✓ Ang isang tenant na may layuning naglabas ng walang halaga na check ay hindi nagsususpend ng obligasyon at maaaring harapin ang agarang demanda o pagpapalabas

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 Limitadong Karapatan ng Nagpaupahan na Makapasok (Residential)

Ang isang nagpaupahan ay maaaring pumasok sa isang residential unit lamang sa mga partikular na sitwasyon: emergency, upang gumawa ng repairs/improvements, upang magbigay ng services, upang ipakita ang unit, kapag abandoned/surrendered, o sa pamamagitan ng court order. Ang nagpaupahan ay hindi maaaring mangyari o mag-harass, at ang anumang waiver ng mga proteksyon na ito ay boid.

- ✓ Ang entry ay pinapayagan lamang para sa emergency, repairs, services, showing, abandonment, o court order
- ✓ Ang nagpaupahan ay hindi maaaring magabuso ng access rights o mag-harass sa tenant
- ✓ Ang waiver o modification ng statutory entry protections ay boid

39.2 Covenant ng Tahimik na Kasiyahan

Bawat lease ay naglalaman ng covenant ng tahimik na kasiyahan—ang landlord ay garantisadong hindi makakagambala sa posesyon ng tenant. Hindi ito nagpoprotekta laban sa mga aksyon ng third parties na lampas sa kontrol ng landlord. Ang mga breach ay kinabibilangan ng eviction, pagkakataon ng access, pagpayagan ng paramount-title ouster (halimbawa, senior foreclosure), o mga gambala na ginagawang hindi angkop ang premises.

- ✓ Bawat lease ay naglalaman ng covenant ng tahimik na kasiyahan
- ✓ Ang covenant ay hindi sumasaklaw sa mga aksyon ng third parties na hindi makokontrol
- ✓ Ang foreclosure ng senior lienholder nang walang non-disturbance agreement ay nagdudulot ng breach ng covenant
- ✓ Ang tenant ay dapat may legal na karapatan sa posesyon upang maglahad ng breach

39.3 Implicit na Warranty ng Habitability

Ang California ay nagpapahiwatig ng warranty ng habitability sa residential leases—ang premises ay dapat matugunan ang basic living requirements. Ang tenant ay hindi na kailangang umalis upang maiwasan ang rent; ang tenant ay nananatiling liable sa reasonable rental value habang naroroon. Ang tenant ay dapat munang magbigay ng notice at magbigay ng reasonable time upang ayusin bago bawasan ang rent o umalis, at ginagawa ito sa risk kung ang court ay hindi sumasang-ayon.

- ✓ Ang residential dwellings ay may non-waivable implied warranty ng habitability
- ✓ Ang tenant ay hindi na kailangang umalis upang i-assert ang habitability (hindi tulad ng commercial constructive eviction)
- ✓ Ang tenant ay dapat magbigay ng notice at magbigay ng reasonable time upang ayusin bago i-withhold ang rent
- ✓ Ang pagwithold ng rent ay may risk ng eviction kung ang court ay nakahanap ng breach

39.4 Disclosure ng Aplikasyon ng Pestisida ng Landlord

Ang isang landlord na nag-apply ng pestisida nang walang lisensyadong pest control operator ay dapat magbigay ng written notice sa mga apektadong tenant hindi bababa sa 24 oras bago ang aplikasyon, kasama ang uri ng peste, pangalan ng produkto/brand, kinakailangang caution statement, at tinatayang petsa/oras/frequency. Ang broadcast applications (higit sa dalawang square feet), foggers, o aerosols ay nangangailangan rin ng notice sa mga apektadong adjacent units.

- ✓ Ang written notice ay dapat ibigay hindi bababa sa 24 oras bago ang aplikasyon kapag ang landlord ay nag-apply ng pestisida nang walang lisensyadong operator
- ✓ Ang notice ay dapat naglalaman ng uri ng peste, pestisida product name at brand, ang state-required CAUTION statement, at tinatayang petsa/oras/frequency
- ✓ Ang mga adjacent units (sa tabi, sa itaas, o sa ibaba) ay dapat notisyahan para sa broadcast applications, foggers, o aerosol sprays
- ✓ Ang common area pesticide notices ay dapat i-post bago ang aplikasyon at manatiling naka-post hindi bababa sa 24 oras pagkatapos

39.5 Responsibilidad ng Landlord na Magbigay ng Security Devices

Ang landlord ng isang gusali na naglalayong para sa paggamit ng tao ay dapat mag-install at mapanatili ng isang gumagana na dead bolt lock sa bawat pangunahing swinging entry door, gumagana na window security/locking devices sa mga bubukas na bintana, at locking mechanisms sa common area exterior doors sa multifamily developments. Ang tenant ay dapat ipaalam sa landlord ang tungkol sa inoperable devices, at ang landlord ay responsable lamang kung hindi na-correct sa loob ng reasonable time pagkatapos ng notis.

- ✓ Ang landlord ay dapat mag-install/panatili ng isang gumagana na dead bolt sa bawat pangunahing swinging entry door; ang bolt ay dapat umabot ng hindi bababa sa 13/16 inch lampas sa strike edge
- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay ng window security/locking devices para sa mga bubukas na bintana (hindi kasama ang louvered, casement, at high windows) at locks sa common area exterior doors sa multifamily developments
- ✓ Hindi ito naaaangkop sa horizontal sliding doors o sa historically significant buildings
- ✓ Ang tenant ay dapat ipaalam sa landlord ang tungkol sa inoperable devices; ang landlord ay hindi responsable maliban kung hindi na-correct sa loob ng reasonable time pagkatapos ng notis

39.6 Remedy ng Tenant Repair and Deduct

Kung ang landlord ay nabigong magrepara sa loob ng makatwirang panahon pagkatapos ng notisya ng mga dilapidations na ginagawang hindi maabot ang premises, ang tenant ay maaaring gumawa ng mga pagsasaayos at ibawas ang gastos mula sa renta (hanggang sa isang buwan ng renta) o umalis at maging libre mula sa karagdagang renta. Ang pagkilos pagkatapos ng 30 araw ay ipinapalagay na makatwirang.

- ✓ Ang halaga ng tenant repair-and-deduct ay hindi dapat lumampas sa isang buwan ng renta ng premises
- ✓ Ang remedy ay available nang hindi higit sa dalawang beses sa anumang 12-buwan na panahon
- ✓ Ang pagrepara/pagbabawas pagkatapos ng ika-30 araw mula sa notisya ay ipinapalagay na pagkatapos ng makatwirang panahon (rebuttable)
- ✓ Ang remedy ay hindi available kung ang kondisyon ay dulot ng sariling paglabag ng tenant (Sections 1929 o 1941.2)

39.7 Mga Kinakailangan sa Paunawa para sa Pagpasok

Maliban sa mga emerhensya, pagwawala, o pahintulot, ang pagpasok ay dapat sa normal na oras ng negosyo na may maingat na paunawa nang maaga; ang 24 na oras ay inaasahang maingat. Ang paunawa ay dapat naglalaman ng petsa, tinatayang oras, at layunin. Mga espesyal na patakaran sa oral na paunawa ay umaabot sa pagpapakita sa mga mamimili pagkatapos ng nakasulat na paunawa ng pagbebenta.

- ✓ Ang pagpasok sa pangkalahatan ay nangangailangan ng maingat na paunawa; ang 24 na oras ay inaasahang maingat
- ✓ Ang pagpasok ay dapat sa normal na oras ng negosyo maliban sa emerhensya o pahintulot
- ✓ Ang paunawa ay dapat kasama ang petsa, tinatayang oras, at layunin

39.8 Mga Pamantayan ng Livability (Civil Code 1941.1)

Ang isang residential landlord ay dapat panatilihing habitable ang tahanan, kasama ang weather protection/walang sirang windows at doors, gumagana plumbing at gas, mainit/malamig na tumatakbo na tubig, gumagana heating at electrical systems, malinis at sanitary na lupa na walang parasito, sapat na garbage receptacles, solid floors/stairs/railings, at (sa residential hotels) isang locking mail receptacle.

- ✓ Ang landlord ay dapat panatilihing gumagana ang waterproofing, plumbing, water, heating, at electrical
- ✓ Ang premises ay dapat na malinis, sanitary, at walang parasito sa simula
- ✓ Ang floors, stairways, at railings ay dapat na mabuti ang repair

39.9 Pagpapanatili at Pagsunod ng Non-Residential

Sa mga non-residential lease, walang ipinahiwalay na tungkulin ng landlord na magrepair; ang mga obligasyon ay itinakda ng lease, at kung wala nang covenant ang tenant ay tumatanggap ng premises 'tulad nito.' Ang pagsunod sa mga batas (asbestos, seismic, ADA) ay tinutukoy ng mga termino ng lease at, ayon sa Brown v. Green, ang probable na layunin ng mga partido batay sa mga salik tulad ng haba ng termino, gastos, at likas ng repair.

- ✓ Walang ipinahiwalay na tungkulin ng landlord na magrepair sa non-residential lease
- ✓ Kung wala nang covenant, ang tenant ay tumatanggap ng commercial premises 'tulad nito'
- ✓ Brown v. Green ay sinusuri ang probable na layunin para sa mga gastos sa pagsunod (termino, gastos, structural vs. non-structural)

39.10 Mga Fixture at Trade Fixture

Ang mga pagpapabuti at fixture ay madalas na nagiging bahagi ng premises (ari-arian ng landlord) sa pagtatapos ng term maliban kung may iba't ibang kasunduan. Gayunpaman, ang mga trade fixture na na-install para sa trade, manufacturing, ornamental, o domestic na paggamit ay maaaring alisin ng tenant sa panahon o sa pagtatapos ng term, maliban kung ang pag-aalis ay magdudulot ng pinsala sa ari-arian.

- ✓ Ang mga permanenteng pagpapabuti ay karaniwang nagiging ari-arian ng landlord sa pagtatapos ng term
- ✓ Ang mga trade fixture ay maaaring alisin ng tenant maliban kung ito ay integral o ang pag-aalis ay magdudulot ng pinsala
- ✓ Dapat harapin ng mga partido ang fixture disposition sa pamamagitan ng kasunduan nang maaga

39.11 Responsibilidad ng Residential Landlord para sa mga Depekto

Ang isang residential landlord ay maaaring maging liable sa negligence para sa mga pinsala mula sa mapanganibik na kondisyon na makikita sa pamamagitan ng maingat na inspeksyon sa panahon ng pag-renta, at dapat magayos ng mga depekto na lumitaw mamaya pagkatapos ng notisya ng tenant. Ang pagbibigay lamang ng babala sa tenant ay karaniwang hindi sapat upang maiwasan ang liability.

- ✓ Liable para sa mga pre-existing defects na makikita sa pamamagitan ng maingat na inspeksyon
- ✓ Duty na magayos ng mga later-arising defects pagkatapos makatanggap ng notisya
- ✓ Ang pagbibigay lamang ng babala sa tenant ay hindi nagbibigay ng proteksyon sa landlord mula sa liability

39.12 Pest Control Service Contract Notice to Tenants

Ang isang landlord na nagsagawa ng kontrata para sa periodic pest control service ay dapat magbigay sa bawat bagong tenant ng kopya ng notice na ibinigay ng registered structural pest control company sa ilalim ng B&P Code Section 8538.

- ✓ Ang landlord ay dapat magbigay sa bawat bagong tenant ng kopya ng structural pest control company's notice kung may periodic pest control contract na umiiral
- ✓ Ang requirement ay nagsisimula kapag ang isang kontrata para sa periodic pest control service ay naisagawa na

39.13 Responsibilidad sa Smoke Detector

Bawat tahanan para sa paggamit ng tao ay dapat may gumagana na smoke detector. Ang landlord ang nag-install at nag-maintain nito, ngunit kapag ito ay gumagana na sa panahon ng pagkuha ng posesyon, ang tenant ay dapat ipaalam sa landlord kung ito ay nagiging hindi gumagana.

- ✓ Ang landlord ay dapat mag-install at mag-maintain ng mga gumagana na smoke detectors
- ✓ Ang tenant ay dapat ipaalam sa landlord kung ang isang gumagana na detector ay nagiging hindi gumagana

39.14 Mga Positibong Obligasyon ng Tenant (Civil Code 1941.2)

Kung ang kabiguan ng tenant ay malaking bahagi ng dahilan ng hindi-lihim na kalagayan, walang tungkulin ang landlord na magrepair. Ang mga tenant ay dapat panatilihing malinis at sanitary ang kanilang lugar, maayos na magtapon ng basura, gamitin nang tama ang mga fixtures, hindi sirain ang premise, at gamitin ang mga lugar lamang para sa nilayon na paggamit.

- ✓ Ang tenant ay dapat panatilihing malinis ang yunit, magtapon ng basura, at gamitin nang tama ang mga fixtures
- ✓ Ang tenant ay hindi dapat magdulot ng sira o pinsala sa istraktura o fixtures
- ✓ Ang tungkulin ng landlord na magrepair ay walang bisa kung ang tenant ay malaking bahagi ng dahilan ng hindi-lihim na kalagayan

39.15 Latent Defects — Peterson Standard

Sa ilalim ng Peterson v. Superior Court, na nag-reverse sa Becker's strict liability, ang residential landlord ay liable para sa injuries mula sa defects lamang kung negligent sa pagkabigong discover at i-correct ang mga ito. Ang mga landlord ay hindi strictly liable para sa undiscoverable latent defects.

- ✓ Ang Peterson ay nag-replace ng strict liability ng negligence standard para sa latent defects
- ✓ Landlord ay liable lamang kung negligent sa pagkabigong discover/correct ang defect

39.16 Mga Kondisyon ng Pananagutan ng Commercial Landlord

Ang isang commercial landlord ay generally ay hindi liable para sa injuries mula sa defects maliban kung ang lease ay naglalagay ng maintenance duty sa landlord, naglalaman ng repair covenant, o nagbibigay sa landlord ng control sa defective area; o kung ang landlord ay may statutory duty, alam ang latent defect at nabigo na i-disclose/repair, o nag-repair ng negligent.

- ✓ Ang commercial landlord ay liable kung ang lease ay nagsisilbing maintenance duty o control sa defect
- ✓ Liable kung nasa ilalim ng statutory duty o aware ng undisclosed latent defect
- ✓ Liable kung ang repair ay ginawa ng negligent o hindi ginawa pagkatapos sumang-ayon na gawin ito

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 Pagtatapos ng Periodic Tenancy Notice Periods

Para sa month-to-month tenancies, maaaring magbigay ng termination ang kahit aling partido sa pamamagitan ng hindi bababa sa 30 araw na written notice. Sa ilalim ng Section 1946.1, ang isang owner na nagtaterminate ay karaniwang dapat magbigay ng hindi bababa sa 60 araw na notice, ngunit 30 araw lamang kung ang tenant ay naging residente ng mas mababa sa isang taon, o sa isang qualifying sale sa isang natural-person owner-occupant buyer. Ang mga landlord ay hindi maaaring magcharge ng fees para sa paghahatid ng mga notices.

- ✓ Ang month-to-month tenancy ay maaaring magbigay ng termination ng kahit aling partido na may hindi bababa sa 30 araw na written notice
- ✓ Ang isang owner na nagtaterminate ng residential tenancy ay karaniwang dapat magbigay ng hindi bababa sa 60 araw na notice; 30 araw lamang kung ang tenant ay nag-occupy ng mas mababa sa isang taon
- ✓ Ang 30-day notice ay naaangkop sa isang bona fide sale sa isang natural person buyer na may hangarin na manatili sa loob ng isang taon, na may escrow na itinatag at notice sa loob ng 120 araw
- ✓ Ang isang landlord ay hindi maaaring magcharge sa tenant ng bayad para sa paghahatid, posting, o paghahatid ng anumang termination notice

40.2 Pangangailangan ng Just Cause Termination

Pagkatapos na ang isang tenant ay patuloy at legal na nakatira sa isang residential real property sa loob ng 12 buwan, ang owner ay hindi maaaring tapusin ang tenancy nang walang just cause, na dapat isasaad sa written termination notice. Nag-apply ang mga special rules kapag ang mga karagdagang adult tenants ay idinagdag bago ang existing tenants ay umabot sa 24 buwan.

- ✓ Pagkatapos ng 12 buwan ng patuloy na legal na occupancy, ang owner ay hindi maaaring tapusin ang tenancy nang walang just cause
- ✓ Ang just cause ay dapat isasaad sa written notice to terminate tenancy
- ✓ Kung ang mga karagdagang adults ay idinagdag bago ang isang existing tenant ay umabot sa 24 buwan, ang protections ay nag-apply lamang kung ang lahat ng tenants ay may 12+ buwan o ang isang tenant ay may 24+ buwan ng occupancy

40.3 Pagkakataon na Maisaayos - Just Cause Grounds para sa Pagtatapos

Para sa mga pag-upa na saklaw ng just cause law, ang may-ari ay maaaring magpatapos para sa at-fault just cause, na kinabibilangan ng misbehavior ng tenant. Ang mga batayan na ito ay nagpapahintulot ng pagtatapos kapag ang tenant ay responsable sa dahilan ng pagkatapos. Ang mga violations na maaaring ayusin ay dapat munang bigyan ng paunawa at pagkakataon na ayusin.

- ✓ Ang at-fault just cause ay kinabibilangan ng default sa pagbabayad ng renta, paglabag sa mahalagang termino ng lease, nuisance, waste, criminal activity, hindi awtorisadong subletting/assignment, at paggamit ng premises para sa illegal purposes.
- ✓ Ang pagtanggi na magpatupad ng written extension/renewal na may katulad na termino, o pagtanggi na payagan ang lawful owner entry, ay at-fault grounds.
- ✓ Bago magpatapos para sa curable lease violation, ang may-ari ay dapat magbigay ng paunawa ng violation at pagkakataon na ayusin ayon sa CCP Section 1161(3); kung hindi ayusin, isang tatlong-araw na notice to quit ay maaaring ibigay.

40.4 Walang-Kasalanan na Justong Dahilan para sa Pagpapalabas

Ang walang-kasalanan na justong dahilan ay nagpapahintulot ng pagpapalabas para sa mga dahilang hindi sansinukod ng maling pag-uugali ng tenant: pag-occupy ng may-ari/kamalayang, pagsusuko sa rental market, pagsunod sa order ng pamahalaan tungkol sa habitability, at layunin na gumusira o malaking pagbabago. Bawat isa ay may tiyak na requirements sa notisya at pagsunod.

- ✓ Ang walang-kasalanan na justong dahilan ay kinabibilangan ng layunin ng may-ari/kamalayang na mag-occupy (12 patuloy na buwan bilang pangunahing tirahan), pagsusuko sa rental market, pagsunod sa order ng pamahalaan/hukay o lokal na ordinansa upang mag-vacate, at layunin na gumusira o malaking pagbabago.
- ✓ Para sa owner move-in, ang naglalayong mag-occupy ay dapat pumasok sa loob ng 90 araw pagkatapos ng tenant vacate at mag-occupy bilang pangunahing tirahan ng hindi bababa sa 12 patuloy na buwan, o ang yunit ay dapat i-alok muli sa dating tenant sa parehong renta.
- ✓ Ang 'malaking pagbabago' ay nangangailangan ng trabaho na kailangan ng permit o pag-aalis ng mapanganibik na materyales na magpapapilitan sa tenant na mag-vacate ng hindi bababa sa 30 patuloy na araw; ang mga kosmetikong pagpapabuti (pintura, dekorasyon, maliit na pagsasaayos) ay hindi kabilang.

40.5 Tulong sa Relocation para sa Walang-Sala na Pagpapaalis

Kapag ang may-ari ay nagtermino dahil sa walang-sala na dahilan, ang may-ari ay dapat magbigay ng tulong sa relocation o waiver sa renta na katumbas ng isang buwan ng renta, anuman ang kita ng tenant. Ang tenant ay dapat iabiso ng karapatang ito sa nakasulat na notisya ng pagpapaalis.

- ✓ Ang may-ari ay dapat, ayon sa kanyang pagpili, magbigay ng direktang bayad sa relocation na katumbas sa isang buwan ng renta o magwaive ng huling buwan ng renta sa isang sulat bago ito maging due.
- ✓ Ang direktang tulong sa relocation ay dapat ibigay sa loob ng 15 araw na kalendaryo mula sa pagseserbisyo ng notisya, at ang halaga ay katumbas sa isang buwan ng renta na may bisa noong inisyu ang notisya.
- ✓ Ang pagkabigo na sumunod nang husto sa pangangailangan ng tulong sa relocation ay ginagawang walang epekto ang notisya ng pagpapaalis.

40.6 Tatlong-Araw na Notisya upang Bayaran ang Upa o Umalis

Ang isang tenant ay gumagawa ng unlawful detainer kapag nananatili sa pagmamay-ari pagkatapos ng pagkakaligtaan sa pagbabayad ng upa at nabigo na sumusunod sa tamang tatlong-araw na notisya (hindi kasama ang Sabado, Linggo, at iba pang mga pista ng hukuran). Ang notisya ay dapat naglalaman ng halaga na dapat bayaran, ang pangalan, numero ng telepono, at address ng taong makakatanggap ng pagbabayad, at available na araw/oras para sa personal na paghahatid, o detalye ng account/electronic na pagbabayad.

- ✓ Ang tatlong-araw na notisya ay hindi kasama ang Sabado, Linggo, at iba pang mga pista ng hukuran
- ✓ Ang notisya ay dapat maglaman ng eksaktong halaga ng upa na dapat bayaran at kung saan/paano maaaring gawin ang pagbabayad
- ✓ Ang notisya ay maaaring ihatid anumang oras sa loob ng isang taon matapos ang upa ay naging dahilan

40.7 Assignment vs. Sublease

Ang assignment ay naghahatid ng buong natitirang interes ng tenant; ang sublease ay naghahatid ng bahagi ng premises o ang buong lugar para sa mas maikling panahon kaysa sa buong natitirang term. Ang tunay na kalikasan ng paglilipat, hindi ang pangalan nito, ang nangingibabaw. Ang mga lease ay madalas na nagbabawal ng paglilipat nang walang pahintulot ng landlord, na dapat gamitin nang makatwaran.

- ✓ Ang assignment ay naghahatid ng buong natitirang interes; ang sublease ay naghahatid ng mas kaunti
- ✓ Ang kalikasan ng paglilipat, hindi ang pangalan nito, ang tumutukoy sa legal na pagsasalin nito
- ✓ Ang mga clause na nagbibigay-pahintulot sa paglilipat ay nangangailangan sa landlord na kumilos nang makatwaran
- ✓ Ang mga anti-transfer clause ay binibigyang-kahulugan nang mahigpit laban sa landlord

40.8 Pananagutan Pagkatapos ng Assignment o Sublease

Ang isang assignment ay hindi nagpapalabas ng orihinal na tenant maliban kung sumasang-ayon ang landlord. Ang isang assignee na malinaw na sumasaklaw ay ganap na may pananagutan; nang walang pagsasasaklaw, ang assignee ay may pananagutan lamang para sa mga obligasyon na nakatali sa privity of estate (renta, pagpapanatili), hindi purong contractual na mga. Sa isang sublease, ang subtenant ay walang direktang obligasyon sa landlord (walang privity), at ang pagpagtatapos ng lease ng tenant ay nagpapahinto ng mga karapatan ng subtenant.

- ✓ Ang orihinal na tenant ay nananatiling liable pagkatapos ng assignment maliban kung malinaw na inilabas
- ✓ Ang assignee na malinaw na sumasaklaw ay ganap na liable; nang walang assumption liable lamang sa pamamagitan ng privity of estate
- ✓ Ang subtenant ay walang direktang obligasyon sa landlord maliban kung may privity
- ✓ Ang pagwawakas ng lease ng tenant ay nagpapahinto ng mga karapatan ng subtenant

40.9 Mga Batayan para sa Pagwawakas ng Lease

Ang isang lease ay nagtatapos ayon sa mga sariling termino nito o nagtatapos sa pamamagitan ng isang partikular na karapatan o isang event na nagtatapos ng lease. Ang mga pangkalahatang batayan ay kinabibilangan ng notisya, pagkasira, pagkakaligauan ng layunin, pagsasama, kamatayan, bangkarota ng alinman sa partido, pagsasagawa ng opsyon, paglabag, ileglong paggamit, at pagsasakripisyo/pagpapaalis. Ang isang lease ay hindi maaaring wakasin para sa mga dahilang sumasalungat sa pangangalaga ng publiko tulad ng pagpapanibagong-anyo o diskriminasyon.

- ✓ Ang isang estate para sa mga taon ay nagtatapos ng kusang-sarili sa pagtatapos ng termino nang walang notisya
- ✓ Ang mga batayan ay kinabibilangan ng notisya, pagkasira, pagkakaligauan, pagsasama, kamatayan, bangkarota, paglabag, ileglong paggamit, at pagpapaalis
- ✓ Ang isang lease ay hindi maaaring wakasin para sa mapagkumpitensyang paghahatid o ileglong diskriminasyon

40.10 Pagwawakas sa pamamagitan ng Notisya

Ang isang tenancy at will ay nangangailangan ng hindi bababa sa 30 araw na nakasulat na notisya. Ang isang periodic tenancy ay maaaring wakasin sa pamamagitan ng nakasulat na notisya na katumbas sa haba ng panahon, hindi dapat lumampas sa 30 araw (Civil Code § 1946), at ang notisya ng tenant ay hindi kailangang tumugma sa petsa ng renta. Para sa residential month-to-month tenancies, gayunpaman, ang Civil Code § 1946.1 ay nangangailangan sa landlord na magbigay ng hindi bababa sa 60 araw na nakasulat na notisya kung ang tenant ay nanatili sa yunit sa loob ng isang taon o mahigit (30 araw kung mas mababa sa isang taon, o sa isang qualifying na pagbebenta sa isang owner-occupant buyer), habang ang tenant ay kailangan pa rin ng 30 araw lamang. Ang mga property na saklaw ng Tenant Protection Act (§ 1946.2) o lokal na rent control ay nangangailangan din lamang ng just cause para sa pagwawakas.

- ✓ Tenancy at will: hindi bababa sa 30 araw na nakasulat na notisya
- ✓ Pangkalahating periodic tenancy rule (Civil Code § 1946): notisya na katumbas sa panahon, hanggang 30 araw; ang notisya ng tenant ay hindi kailangang tugma sa petsa ng renta
- ✓ Residential landlord na nagwawakas ng month-to-month tenancy (Civil Code § 1946.1): 60 araw na notisya kung ang tenant ay naoccupy ng isang taon o mahigit, kung hindi ay 30 araw; ang tenant ay kailangan lamang ng 30 araw
- ✓ Just-cause requirements sa ilalim ng Tenant Protection Act o lokal na rent control ay maaaring higit pang paghigpitan ang pagwawakas

40.11 Tatlong-Araw na Abiso at Paghahatid

Upang matermino ang isang kontrata dahil sa default, ang may-bahay ay dapat maghatid ng isang nakasulat na abiso na nangangailangan sa umuupa sa loob ng tatlong araw na gawing maayos (kung maaayos) o umalis, bilang paunang kondisyon sa isang unlawful detainer. Ang paghahatid ay maaaring sa pamamagitan ng personal na paghahatid, paghahatid na may kapalit sa pamamagitan ng koreo, o posting-and-mailing kung ang umuupa ay hindi mahanap. Ang paghahatid ng abiso ay hindi mismo ang magpapatapos sa lease.

- ✓ Ang tatlong-araw na abiso upang gawing maayos o umalis ay isang paunang kondisyon sa unlawful detainer
- ✓ Ang paghahatid ay maaaring personal, may kapalit, o sa pamamagitan ng post-and-mail
- ✓ Ang paghahatid ng abiso ay hindi awtomatikong nagpapatapos sa lease

40.12 Hindi Maaaring Tanggihan na Mga Karapatan ng Residential Tenant

Para sa residential leases pagkatapos ng Enero 1, 1976, ang anumang provision na nagwawaive ng ilang mga karapatan ng tenant ay boid: security deposit rights (CC 1950.5), entry limitations (CC 1954), ang karapatan na iassert ang future causes of action, statutory notices, litigation procedural rights, habitability, at ang duty of care ng landlord upang maiwasan ang injury.

- ✓ Ang mga waiver ng security deposit at entry-limitation rights ay boid
- ✓ Ang mga waiver ng future causes of action at statutory notices ay boid
- ✓ Ang mga waiver ng habitability at ang duty of care ng landlord ay boid

40.13 Pamamaraan ng Unlawful Detainer

Ang unlawful detainer ay ang mabilis at karaniwang paraan ng pagpapaalis laban sa mga tenant na nananatili nang labas ng kontrata, nabigo sa pagbabayad ng renta, lumabag sa mga kasunduan, gumagawa ng pinsala o gulo, o hindi umalis pagkatapos ng abiso. Karaniwang kinakailangan ang tatlong araw na abiso upang ayusin o umalis. Ang korte ay maaaring magbigay ng pagmamay-ari at renta sa pamamagitan ng hatol, ngunit hindi ang renta pagkatapos ng hatol. Kung ang tenant ay sumusuko bago ang pagsusulit, ang kaso ay nagiging ordinaryong aksyon para sa mga pinsala nang walang priyoridad.

- ✓ Ang unlawful detainer ay sumasaklaw sa mga holdover, pagkabigo sa pagbabayad ng renta, paglabag sa kasunduan, pinsala, at pagkabigo na umalis
- ✓ Karaniwang kinakailangan ang tatlong araw na abiso (walang opsyon na ayusin kung ang paglabag ay hindi maaayos)
- ✓ Ang korte ay maaaring magbigay ng pagmamay-ari at renta sa pamamagitan ng hatol, hindi ang renta pagkatapos ng hatol
- ✓ Ang pagsuko bago ang pagsusulit ay nagiging ordinaryong aksyon para sa mga pinsala

40.14 Sagot at Depensa ng Tenant sa Unlawful Detainer

Ang isang tenant ay may limang araw mula sa paghahatid ng summons upang sumagot o isasaad ang default judgment. Ang mga affirmative defenses ay dapat itataas sa sagot o hindi na matatanggap. Ang mga karaniwang depensa ay kinabibilangan ng procedural noncompliance, breach of habitability, retaliatory eviction, at discrimination. Lamang ang sheriff ang maaaring pisikal na alisin ang tenant; ang landlord ay hindi maaaring gawin ito.

- ✓ Ang tenant ay may limang araw upang sumagot o makipagsabayan sa default judgment
- ✓ Ang mga affirmative defenses ay dapat itataas o hindi na matatanggap
- ✓ Mga karaniwang depensa: defective notice, breach of habitability, retaliation, discrimination
- ✓ Lamang ang law enforcement ang maaaring alisin ang tenant; ang self-help eviction ay ipinagbabawal

40.15 Automatic Renewal/Extension Clause Formatting

Ang isang lease term na nagbibigay ng automatic renewal o extension ay maaaring gawin na nawawalan ng bisa ng partido na hindi naghanda ng lease maliban kung ang provision ay lumilitaw sa hindi bababa sa walong-punto na boldface type sa katawan ng agreement, kasama ng isang recital sa parehong uri kaagad bago ang signature line.

- ✓ Ang automatic renewal/extension clauses ay dapat lumitaw sa hindi bababa sa walong-punto na boldface type upang maging valid
- ✓ Ang clause ay maaaring gawin na nawawalan ng bisa ng partido na hindi naghanda ng lease kung ang type/recital requirements ay hindi natutugunan
- ✓ Ang anumang waiver ng mga provisions na ito ay nawawalan ng bisa bilang kontra sa public policy

40.16 Mga Pag-aari na Exempted mula sa Just Cause Law

Ang Seksyon 1946.2 ay hindi naaangkop sa ilang uri ng ari-arian. Dapat makilala ng mga kandidato ang mga exemption, na sumasalamin sa mga para sa rent caps, kasama ang mga single-family home at condo na pagmamay-ari ng non-corporate owners kapag ibinigay ang tamang notification.

- ✓ Ang mga exemption ay kinabibilangan ng transient/tourist hotels, ilang care/religious facilities, dormitories, owner-shared units, single-family owner-occupied residences na nagre-rent ng hindi higit sa dalawang units/bedrooms, at duplexes kung saan ang may-ari ay nakatira sa isang unit.
- ✓ Ang ari-arian na nakatanggap ng certificate of occupancy sa nakaraang 15 taon ay exempted (maliban sa mobilehomes).
- ✓ Ang separately alienable single-family homes/condos ay exempted kung ang may-ari ay hindi REIT, corporation, o LLC na may corporate member, AT ang kinakailangang exemption notice ay ibinigay sa tenant.

40.17 Kinakailangang Notisya ng Just Cause sa mga Tenant

Ang mga may-ari ng covered residential property ay dapat magbigay sa mga tenant ng statutory notice tungkol sa mga limitasyon ng pagtaas ng upa at mga proteksyon ng just cause. Ang notisya ay may mga pangangailangan sa formatting at timing na nakatali sa mga petsa ng tenancy.

- ✓ Ang notification o lease provision ay dapat nasa hindi bababa sa 12-point type at kasama ang statutory language na tumutukoy sa Civil Code Sections 1947.12 at 1946.2.
- ✓ Ang just cause protection ay nalalapat pagkatapos ng lahat ng mga tenant na patuloy at legal na nakatira sa loob ng 12 buwan o higit pa, o hindi bababa sa isang tenant sa loob ng 24 buwan o higit pa.
- ✓ Ang pagkabigo ng may-ari na sumunod sa anumang provision ay ginagawang void ang written termination notice; anumang waiver ng tenant rights sa ilalim ng section na ito ay void bilang kontrario sa public policy.

40.18 Pag-preempt ng Lokal na Ordinansa at Pananagutan ng Pamilya

Ang just cause statute ay nakikipag-ugnayan sa mga lokal na ordinansa at nagpapataw ng civil liability sa mga may-ari na lumalabag dito. Isang just cause scheme lamang ang nalalapat sa isang partikular na property.

- ✓ Ang isang property ay hindi maaaring sumailalim sa parehong lokal na just cause ordinansa at ang seksyon na ito; ang mas protektibong lokal na ordinansa na pinagsama sa o bago ang Septyembre 1, 2019 o na mas protektibo ang control.
- ✓ Ang isang may-ari na nakakuha ng possession sa material violation ay liable para sa actual damages, discretionary attorney's fees/costs, at hanggang tatlong beses ang actual damages plus punitive damages para sa willful, oppressive, fraudulent, o malicious conduct.

40.19 Maagang Pagwawakas para sa mga Biktima ng Pang-aabuso/Karahasan

Maaaring magwakas ng maaga ang isang tenant ang kanilang tenancy kung ang tenant, isang miyembro ng tahanan, o isang karatig-pamilya ay biktima ng mga partikular na aksyon tulad ng domestic violence, sexual assault, stalking, human trafficking, elder abuse, o mga krimen na nakakasakit ng katawan o nagsasangkot ng sandata/puwersa. Kailangan ng dokumentasyon.

- ✓ Ang notice of termination ay dapat na nakasulat at dapat magsama ng protective order, police report, qualified third-party documentation, o iba pang reasonable verification na ang qualifying act o crime ay naganap.
- ✓ Ang notice ay dapat ibigay sa loob ng 180 araw mula sa qualifying order, report, o act/crime.
- ✓ Ang tenant ay responsable para sa rent para lamang sa hindi higit sa 14 calendar days pagkatapos magbigay ng notice at ay napalabas nang walang penalty mula sa karagdagang obligasyon sa rent; ang termination ay hindi breach ng lease.

40.20 Proteksyon ng Security Deposit para sa mga Biktima ng Pang-aabuso

Ang isang landlord ay hindi maaaring magpatupad ng penalties sa isang tenant na nagtatapos ng lease sa ilalim ng mga provision ng pang-aabuso/karahasan sa pamamagitan ng pagkompiska ng deposits o advance rent. Ang pangkalahatang security deposit law ay patuloy na gumagana.

- ✓ Ang isang landlord ay hindi maaaring magkailangan sa isang tenant na nagtatapos sa ilalim ng seksyong ito na magsakripisyo ng security deposit money o advance rent dahil sa pagtatapos.
- ✓ Ang tenant ay hindi itinuturing na lumabag sa lease dahil sa pagtatapos, at ang pamantayan ng batas na naglalaman ng security deposits ay naaaplicable sa lahat ng ibang aspeto.

40.21 Holdover at Tatlong-Araw na Notisya upang Tuparin ang mga Covenant

Ang isang tenant ay guilty ng unlawful detainer kapag patuloy na nangongupahan pagkatapos na mag-expire ang termino nang walang pahintulot ng landlord, o pagkatapos magbigay ng breach sa mga lease covenant maliban sa rent (tulad ng unauthorized assignment o subletting) matapos ang tamang tatlong-araw na notisya upang tuparin o umalis.

- ✓ Ang holdover tenants na nananatili pagkatapos na mag-expire ang termino nang walang pahintulot ay maaaring alisin sa pamamagitan ng unlawful detainer
- ✓ Ang tatlong-araw na notisya upang tuparin ang mga covenant (hindi kasama ang weekends/holidays) ay kinakailangan para sa non-rent lease breaches
- ✓ Ang tenant, subtenant, o interesadong partido ay maaaring ayusin ang breach sa loob ng tatlong-araw na panahon upang mapanatili ang lease
- ✓ Sa agricultural lands, ang isang tenant na holdover ng higit sa 60 araw nang walang demand ay isinasaalang-alang na nagtathold ng pahintulot para sa ibang taon

40.22 Tatlong Araw na Notisya at Batayan ng Pagtatapos ng Lease

Ang isang tenant na nag-assign, sumusubleot, nagsasagawa ng waste, nagpapanatili ng nuisance, o gumagamit ng premises para sa ilegong layunin na sumasalungat sa mga tuntunin ng lease ay nagtatapos ng lease, na nagbibigay karapatan sa landlord na makuha ang pagmamay-ari ng properti pagkatapos ng tatlong araw na notisya na umalis. Ang isang landlord ay hindi maaaring magkarga ng bayad sa isang tenant para sa paghahatid o paghahatid ng anumang notisya.

- ✓ Ang pag-assign/subleasing/waste/nuisance o ilegong paggamit na sumasalungat sa lease ay nagtatapos ng lease at nagbibigay-daan sa tatlong araw na notisya na umalis
- ✓ Ang isang landlord o ang kanyang ahente ay hindi dapat magkarga ng bayad sa isang tenant para sa paghahatid, pagposte, o paghahatid ng anumang notisya

40.23 Paglilipat ng Interes ng Landlord

Maliban kung ipinagbawal, maaaring ilipat ng landlord ang kanyang interes; ang lease ay nananatiling epektibo at ang bagong landlord at tenant ay may parehong karapatan at obligasyon. Sa ilalim ng Civil Code 823, ang successor landlord ay hindi responsable para sa mga paglabag ng dating landlord sa mga covenant laban sa encumbrances o nauugnay sa title/possession.

- ✓ Ang landlord ay maaaring magbigay ng interes maliban kung ipinagbawal ng lease
- ✓ Ang lease ay nananatiling may bisa pagkatapos ng paglipat na may parehong karapatan at obligasyon
- ✓ Ang successor landlord ay hindi responsable para sa mga paglabag ng dating landlord sa title/encumbrance covenant (CC 823)

40.24 Pagkasira ng Premises

Kung walang partido na sumasagot sa tungkulin na muling magtayo, kahit sino ay maaaring magwakas ng kontrata sa kumpletong pagkasira (kung hindi responsable). Ang isang tenant ay maaaring magwakas sa bahagyang pagkasira ng malaking/mahalagang bahagi. Ang walang kondisyong obligasyon ng komersyal na landlord na muling magtayo ay pumipigil sa pagwawakas ng tenant, ngunit ang pangkalahatang pangako na mag-ayos ay hindi pumipigil sa pagwawakas sa kabuuang pagkasira.

- ✓ Kahit sino ay maaaring magwakas sa kumpletong pagkasira kung hindi responsable at walang tungkulin na muling magtayo
- ✓ Ang tenant ay maaaring magwakas sa malaking bahagyang pagkasira
- ✓ Ang walang kondisyong obligasyon ng landlord na muling magtayo ay pumipigil sa pagwawakas ng tenant

40.25 Pagsasama, Kamatayan, at Bangkarota

Ang pagsasama ay nangyayari kapag ang mga ari-arian ng may-ari at umuupa ay nagsama (walang hadlang na ari-arian), na nagtatapos ng lease at obligasyon ng renta. Ang isang lease na may nakatakdang termino ay hindi nagtatapos dahil sa kamatayan ng isang partido maliban kung may probisyon sa lease; ang isang tenancy at will ay nagtatapos sa kamatayan na may abiso. Ang bangkarota ay nagdudulot ng awtomatikong tigil; ang trustee ay maaaring tanggapin o tanggihan ang mga lease, at ang pagtanggi ay karaniwang lumalabas sa lease.

- ✓ Ang pagsasama ng leasehold at fee ay nagtatapos sa lease at obligasyon ng renta
- ✓ Ang isang lease na may nakatakdang termino ay nananatili sa kamatayan ng alinman sa partido maliban sa laban na probisyon
- ✓ Ang awtomatikong tigil ng bangkarota ay nagsasagawa ng pagpapaalis nang walang pahintulot ng hukuman; ang trustee ay maaaring tanggihan ang mga lease

40.26 Paglalim ng Kondisyon vs. Kasunduan

Ang kondisyon ay isang pangunahing kinakailangan; ang hindi pagsisiko nito ay nagbibigay-daan sa pagwawakas. Ang kasunduan ay isang pangako; ang paglabag sa kasunduan ay karaniwang nagdudulot ng damages, hindi pagwawakas. Ang mga hindi malinaw na probisyon ay binibigyang-kahulugan bilang mga kasunduan. Ang mga pangunahing kasunduan (kabuhayan, walang-paglilipat, legal na paggamit) ay maaaring magbigay-dahilan para sa pagwawakas. Ang mga kasunduan ay umaasa sa isa't isa, maliban na ang alok ng renta at mga obligasyon ng landlord ay nananatiling independyente—subalit ang paglabag sa kabuhayan ay nagpapahintulot sa mga residential na tenant na magretain ng renta.

- ✓ Ang hindi pagsisiko ng kondisyon ay nagpapahintulot ng pagwawakas; ang paglabag sa kasunduan ay karaniwang nagdudulot lamang ng damages
- ✓ Ang mga hindi malinaw na probisyon ay binibigyang-kahulugan bilang mga kasunduan upang maiwasan ang pagkawala ng karapatan
- ✓ Ang obligasyon sa renta at mga obligasyon ng landlord ay karaniwang independyente
- ✓ Ang paglabag sa kabuhayan ay isang pagbubukod na nagpapahintulot sa mga residential na tenant na magretain ng renta

40.27 Ilegal na Paggamit at Pag-alis/Pagpapawalang-bisa

Ang pang-araw-araw na ilegal na paggamit ay hindi nagbibigay dahilan para sa pagtatapos maliban kung ang lease ay nagbibigay; tanging ang ilegalidad na nauugnay sa paggamit ng property ay maaaring magbigay dahilan para sa pagtatapos. Ang pag-alis sa pamamagitan ng mutual agreement ay nangyayari sa abandonment at acceptance, na pinagsasama ang estates at limitado ang tenant sa mga obligasyon bago ang pag-alis. Ang pag-alis ay maaaring mangyari sa pamamagitan ng operation of law—halimbawa, kapag ang landlord ay nag-relet pagkatapos ng abandonment.

- ✓ Ang pang-araw-araw na ilegal na paggamit ay hindi dahilan para sa pagtatapos maliban kung ang lease ay nagbibigay
- ✓ Ang pag-alis ay nangangailangan ng abandonment plus pagkilala ng landlord
- ✓ Ang pag-relet pagkatapos ng abandonment ay nagreresulta sa pag-alis sa pamamagitan ng operation of law
- ✓ Ang nakasulat na pag-alis ay kinakailangan kung ang lease ay nasa loob ng Statute of Frauds, maliban sa operation of law

40.28 Karapatan na Mapanatili ang Lease at Magkaso para sa Renta

Ang isang landlord ay maaaring panatilihin ang lease na may bisa at magkaso para sa bawat installment habang ito ay dumating (CC 1951.4), kahit man ang tenant ay manatili o umalis. Ang mga tenant ay maaaring ipagtanggol ang mga depensa tulad ng offset rights o breach ng implied warranty of habitability. Ang remedyo na ito ay madalas na hindi kasiya-siyang pinansyal.

- ✓ Ang landlord ay maaaring magkaso para sa bawat renta installment habang ito ay dumating (CC 1951.4)
- ✓ Nalalapat ito kung ang tenant ay manatili o umalis
- ✓ Ang tenant ay maaaring itaas ang offset at habitability defenses

40.29 Pagwawakas at Pinsala (CC 1951.2)

Pagkatapos ng tatlong araw na paunawa, kung ang tenant ay hindi tumukoy o umalis, maaaring wakasin ng landlord ang lease sa ilalim ng CC 1951.2 at makakuha ng kompensasyon. Sa pagsasakripisyo, ang landlord ay karaniwang muling kumuha para sa kabuuan ng tenant at muling magrenta, pagkatapos ay magsampa ng demanda para sa pagkakaiba sa pagitan ng lease rent at ang halaga na nakuha sa pag-renta.

- ✓ Maaaring wakasin ng landlord at makakuha ng kompensasyon sa ilalim ng CC 1951.2 pagkatapos ng paunawa
- ✓ Ang landlord ay karaniwang muling nagrenta at nagsasampang demanda para sa pagkakaiba ng renta
- ✓ Ang muling pagkuha sa pagsasakripisyo ay para sa kabuuan ng tenant

40.30 Limitadong Pag-access sa mga Rekord ng Eviction

Ang mga rekord ng unlawful detainer (eviction) na kaso ay protektado mula sa pampublikong pag-access sa loob ng unang 60 araw matapos ang pagsampa. Ang pag-access bago nito ay limitado lamang sa mga partido, abogado, residente, at mga taong may kakayahang magbigay ng partikular na impormasyon sa pagkakakilanlan. Kung ang nagdampa ay makakuha ng hatol laban sa lahat ng mga demandado sa loob ng 60 araw, ang mga rekord ay magiging accessible.

- ✓ Ang clerk ay nagbibigay-daan lamang sa pag-access sa isang partido, abogado, o isang taong nagbibigay ng hindi bababa sa isang pangalan ng nagdampa at isang pangalan ng demandado kasama ang address ng premises
- ✓ Ang mga rekord ay karaniwang nagiging pampubliko 60 araw matapos ang pagsampa kung ang hatol ay inilabas para sa nagdampa
- ✓ Ang isang landlord o ahente ay hindi dapat magcharge ng bayad sa isang tenant para sa paghahatid, paglalagay, o paghahatid ng anumang notisya

40.31 Unlawful Detainer Complaint at Response Timing

Ang unlawful detainer complaint ay dapat na verified, naglalarawan ng premises nang may reasonable certainty, at (para sa residential property) dapat maglagay ng termination notice at lease. Ang defendant ay dapat sumagot sa loob ng 10 days (hindi kasama ang weekends at holidays) pagkatapos ng service.

- ✓ Ang complaint ay dapat na verified, naglalarawan ng premises nang may reasonable certainty, at nagsasaad ng halaga ng rent in default kapag batay sa nonpayment
- ✓ Sa residential actions ang plaintiff ay dapat maglagay ng termination notice(s) at ang written lease/rental agreement
- ✓ Ang response ng defendant ay dapat sa loob ng 10 days (hindi kasama ang Saturdays, Sundays, at judicial holidays) pagkatapos ng service

40.32 Frustration ng Komersyal na Layunin

Ang isang tenant ay generally ay hindi makakatapos lamang dahil ang kanyang layunin ay naging imposible, ngunit maaaring magkatapos kung ang lease ay tumutukoy at naglilimita ng paggamit at ang paggamit na iyon ay nagiging imposible. Ang pagkatapos ay nangangailangan ng kumpletong (hindi lamang material) frustration, isang di-inaasahang at hindi makokontrolang nagsabing kaganapan, at walang assumption ng panganyang risk.

- ✓ Ang frustration ay nagpapahintulot ng pagkatapos lamang kung ang lease ay naglilimita ng paggamit at ito ay nagiging imposible
- ✓ Ang frustration ay dapat na kumpletong, hindi lamang makabuluhan o material
- ✓ Ang nagsabing kaganapan ay dapat na di-inaasahan, hindi makokontrol, at hindi isang risk na ang tenant ay nag-assume

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 Ang Mga Banta at Pagsasalin sa Panggalaga ay Ipinagbabawal

Ito ay labis na laban sa batas para sa isang nagmamay-ari ng bahay na impluwensyahan ang isang umuupa na umalis sa pamamagitan ng pag-aaral uri ng nanakaw, ekstorsyon, lakas o nakakabanta na pag-uugali na nakakasagabal sa mapayapang kagamitan, malaking at layuning paglabag sa estatuto ng mga karapatan sa pagpasok (§ 1954), o pagbabanta na ibunyag ang estado ng immigration o sibiyonan. Ang isang umuupa na nanalo sa isang sibil na aksyon (kasama ang maliit na mga reklamo) ay karapat-dapat sa isang sibil na multa hanggang sa $2,000 sa bawat paglabag. Ang mga pag-abiso na may mabuting pananampalataya at normal na pagpapaliwanag ng lease o batas ay hindi mga paglabag.

- ✓ Ang isang nagmamay-ari ng bahay ay hindi maaaring gumamit ng lakas, nakakabanta na pag-uugali, o mga banta sa status ng immigration upang hikayatin ang isang umuupa na umalis
- ✓ Ang lumalakas na umuupa ay maaaring makuha ang isang sibil na multa hanggang sa $2,000 sa bawat paglabag
- ✓ Ang mga paunang pag-abiso na may mabuting pananampalataya at mga paliwanag sa normal na kurso ay hindi mga paglabag

41.2 Ang mga Katanungan tungkol sa Citizenship Status ng Tenant ay Ipinagbabawal

Ang isang landlord o agent ng landlord ay hindi maaaring magtanong tungkol sa, magpahayag ng pangangailangan para sa pagbubunyag, o magbunyag ng immigration o citizenship status ng isang tenant o prospective tenant para sa mga layuning pang-harassment, retaliation, o pag-udyok ng vacancy. Ang mga public entities ay hindi maaaring pilitin ang mga landlord na gumawa ng mga ganitong katanungan. Ang isang landlord ay maaaring pa ring sumunod sa mga federal legal obligations, subpoenas, o court orders, at maaaring humiling ng documentation upang mapatunayan ang financial qualifications o identity.

- ✓ Ang landlord ay hindi maaaring magtanong tungkol sa o magpahayad ng pangangailangan para sa pagbubunyag ng immigration/citizenship status
- ✓ Ang landlord ay maaaring pa ring mapatunayan ang identity at financial qualifications ng prospective tenants
- ✓ Ang pagsunod sa federal law, subpoenas, o court orders ay hindi isang paglalabas

41.3 Ipinagbabawal na Pagsasawalat ng Immigration Status - Damages

Ito ay labis na ipinagbabawal para sa isang landlord na sawalatin ang immigration o citizenship status ng isang tenant sa immigration authorities o agencies na may layuning manggulo, mag-retaliate, makaapekto sa vacancy, o makakuha ng possession. Ang isang court na nakahanap ng violation ay dapat mag-order ng statutory damages na 6 hanggang 12 beses ang monthly rent para sa bawat taong ang status ay nawalat, magbigay ng injunctive relief, at magbigay ng attorney's fees at costs sa prevailing party. Ang mga waiver ng mga karapatang ito ay void bilang laban sa public policy.

- ✓ Ang statutory damages ay 6 hanggang 12 beses ang monthly rent para sa bawat taong ang status ay nawalat
- ✓ Ang court ay dapat magbigay ng attorney's fees at costs sa prevailing party
- ✓ Ang anumang waiver ng mga tenant rights na ito ay void bilang isang bagay ng public policy

41.4 Pagbabawal sa Reprisyal ng Landlord

Ang isang landlord ay hindi maaaring magreprisyal laban sa isang tenant (hindi nangako sa pagbabayad ng renta) para sa pagsasagawa ng mga karapatan o pagrereklamo tungkol sa kondisyon ng tahanan sa pamamagitan ng pagkuha ng pagmamay-ari, pagdudulot ng sapilitang pagalis, pagtaas ng renta, o pagbabawas ng mga serbisyo sa loob ng 180 araw pagkatapos ng protektadong aksyon. Ang pagbabanta na mag-ulat sa isang tenant sa mga awtoridad sa imigrasyong ay represalyang pag-uugali.

- ✓ Ang landlord ay hindi maaaring magreprisyal sa loob ng 180 araw mula sa isang protektadong aksyon ng tenant (reklamo, pabiso, inspeksyon, proseso sa hukuman o arbitrasyon)
- ✓ Ang tenant ay hindi maaaring gamitin ang proteksyon laban sa reprisyal nang higit sa isang beses sa loob ng anumang 12-buwang panahon
- ✓ Ang pag-ulat o pagbabanta na mag-ulat sa isang tenant sa mga awtoridad sa imigrasyong ay ipinagbabawal na represalyang pag-uugali
- ✓ Ang landlord na lumalabas ay may pananagutan para sa aktwal na pinsala pati na rin punitive na pinsala mula $100 hanggang $2,000 bawat aksyon kung saan may fraud, oppression, o malice; anumang pagwawaksa ng mga karapatan ng tenant ay boid

41.5 Mga Karapatan ng Tenant Pagkatapos ng Foreclosure Sale

Kapag ang isang rental property ay ibinebenta sa foreclosure, ang mga tenant ay makakatanggap ng malaking proteksyon. Ang mga month-to-month tenant ay dapat makatanggap ng 90 araw na written notice to quit bago ang removal. Ang mga tenant na may fixed-term lease na ipinasok bago ang foreclosure transfer ay karaniwang nagsasanatiling may karapatan sa possesyon hanggang sa dulo ng lease term, na ang lahat ng lease rights at obligations ay tumatagal pagkatapos ng foreclosure.

- ✓ Ang month-to-month o periodic tenants na nasa possesyon sa panahon ng foreclosure sale ay dapat makatanggap ng 90 araw na written notice to quit ayon sa Section 1162
- ✓ Ang fixed-term lease tenants ay maaaring manatili hanggang sa dulo ng lease term, at ang lease obligations ay tumatagal pagkatapos ng foreclosure
- ✓ Ang purchaser/successor ay may burden ng patunay na ang fixed-term lease ay hindi karapat-dapat sa proteksyon

41.6 Pagsasaad ng Application para sa Permit na Magdemolish

Ang may-ari o agent na nag-apply para sa permit na magdemolish ng residential dwelling unit ay dapat magbigay ng written notice ng katotohanan na ito sa mga prospective tenants bago pumasok sa rental agreement o tumanggap ng anumang bayad, at sa mga current tenants bago mag-apply para sa permit. Ang notice ay dapat kasama ang earliest approximate demolition date at ang approximate tenancy termination date; ang demolition ay hindi maaaring mangyari bago ang napansin na date. Ang kabiguan na sumunod ay nagbibigay-daan sa tenant na mapagsipot ng actual damages, moving expenses, civil penalty hanggang $2,500, at attorney's fees.

- ✓ Ang may-ari ay dapat magpaalam ng demolition permit application sa prospective tenants bago tumanggap ng bayad o pumirma ng lease
- ✓ Ang may-ari ay dapat magbalita sa current tenants bago mag-apply para sa demolition permit
- ✓ Ang hindi pagsunod ay nagsasantala sa landlord sa actual damages at civil penalty hanggang $2,500 at attorney's fees

41.7 Pagbubunyag ng Dating Lokasyon ng Federal/State Ordnance

Ang isang may-ari ng tirahan na may aktwal na kaalaman tungkol sa anumang dating federal o state ordnance location sa lugar ng kapitanayan ay dapat magbigay ng nakasulat na abiso sa isang prospektibong tenant bago magsagawa ng lease agreement. Ang ordnance locations ay dating military training areas na maaaring maglaman ng explosive munitions at hindi madaling makita o matuklasan.

- ✓ Ang may-ari na may aktwal na kaalaman sa dating ordnance location ay dapat magbigay ng NAKASULAT na abiso sa prospektibong tenant BAGO magsagawa ng rental agreement
- ✓ Ang 'lugar ng kapitanayan' ay nangangahulugan ng loob ng isang milya ng residential dwelling
- ✓ Ang 'dating ordnance location' ay isang lugar na natukoy ng isang federal o state agency bilang dating ginamit para sa military training na maaaring maglaman ng explosive munitions

41.8 Mga Karapatan ng Tenant Pagkatapos ng Foreclosure Sale

Pagkatapos ng foreclosure sale ng residential property, ang mga tenant ay may proteksyon. Ang month-to-month tenants ay karaniwang may karapatan na manatili ng hindi bababa sa 90 araw. Ang fixed-term lease ay dapat pahalagahan ng bagong may-ari maliban kung ang bagong may-ari ay magiging nag-occupy ng property bilang pangunahing tirahan o sa ibang limitadong kalagayan. Sa mga lungsod na may «just cause for eviction» ordinances, ang tenant ay maaaring hindi na kailangang lumipat. Ang lahat ng lease obligations, kasama ang duty na magbayad ng rent, ay patuloy pagkatapos ng sale. Ito ay infraction na guguluhin ang required foreclosure notice sa loob ng 72 oras mula sa posting, subject sa $100 fine.

- ✓ Ang bagong may-ari ay dapat pahalagahan ang fixed-term lease maliban kung nag-occupy bilang pangunahing tirahan o iba pang limitadong exception
- ✓ Ang month-to-month tenants ay karaniwang nakakatanggap ng hindi bababa sa 90 araw bago kailangang lumipat
- ✓ Ang tenant obligations, kasama ang rent, ay patuloy pagkatapos ng foreclosure sale
- ✓ Ang pagguguluhin ng posted foreclosure notice sa loob ng 72 oras ay infraction subject sa $100 fine

41.9 Mga Pagbubukod sa Paglalast ng Fixed-Term Lease sa Foreclosure

Ang isang fixed-term lease na nanatili pagkatapos ng foreclosure ay maaaring pa ring tapusin sa pabigyang-abiso ng 90 araw kung may ilang mga kondisyon na umabot, na pinoprotektahan ang mga tunay na bona fide arms'-length na umuupa ngunit hindi ang mga insider o pekeng lease.

- ✓ Maaaring tapusin sa pabigyang-abiso ng 90 araw kung ang mamimili ay magiging tagapamuno ng yunit bilang pangunahing tirahan
- ✓ Maaaring tapusin kung ang nangungupahan ay ang mortgagor o isang anak, asawa, o magulang ng mortgagor
- ✓ Maaaring tapusin kung ang lease ay hindi isang arms' length transaction o nangangailangan ng malaking mas mababang presyo sa merkado (maliban sa subsidized)

41.10 Proteksyon para sa mga Tenant na Biktima ng Pang-aabuso

Ang isang may-ari ng property ay hindi maaaring magwakas o tumanggi na mag-renew ng tenancy batay sa isang aktong pang-aabuso o karahasan laban sa tenant, miyembro ng pamilya, o miyembro ng tahanan kapag ibinigay ang dokumentasyon ng pang-aabuso. Kasama sa pang-aabuso ang domestic violence, sexual assault, stalking, human trafficking, at elder/dependent adult abuse.

- ✓ Ang may-ari ay hindi dapat magwakas o hindi mag-renew batay sa pang-aabuso o karahasan laban sa tenant, pamilya, o miyembro ng tahanan kung nakatanggap ng dokumentasyon
- ✓ Ang dokumentasyon ay dapat karaniwang inisyu sa loob ng nakaraang 180 araw (protective order, police report, o qualified third-party statement)

✓

Ang may-ari ay hindi dapat ibahagi ang impormasyon na ibinigay ng tenant sa third parties nang walang written consent o court order

41.11 Pagsasahayag ng Flood sa Mga Residential Tenant

Para sa bawat residential lease o rental agreement na ipinasok sa loob ng o pagkatapos ng Hulyo 1, 2018, ang may-ari o taong nag-aalok ng property para sa pag-rent ay dapat magbigay ng pagsasahayag sa hindi mas maliit kaysa sa walong-punto na uri kung ang property ay nasa special flood hazard area o area ng potensyal na pagbaha (kung ang may-ari ay may aktwal na kaalaman), kung saan makakakuha ng impormasyon tungkol sa hazard (MyHazards tool), at na ang insurance ng may-ari ay hindi sumasaklaw sa personal possessions ng tenant kaya inirerekomenda ang renter's/flood insurance.

- ✓ Ang residential lease/rental flood disclosure ay kinakailangan para sa mga agreement sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2018, sa hindi mas maliit kaysa sa 8-punto na uri
- ✓ Ang 'actual knowledge' ay kasama ang written public agency notice, mortgage-required flood insurance, o ang may-ari na kasalukuyang may flood insurance
- ✓ Dapat ipaalam sa tenant na ang insurance ng may-ari ay hindi sumasaklaw sa personal possessions ng tenant at inirerekomenda ang renter's/flood insurance

41.12 Pagsasauli ng Impormasyon ng May-ari/Ahente sa Tenant

Ang may-ari ng isang multi-unit dwelling, o ang partido na pumipirma para sa may-ari, ay dapat magbigay ng pangalan at address ng mga taong may karapatang pamahalaan at makatanggap ng proseso, abiso, at pangangailangan. Para sa oral agreements, ito ay dapat ibigay sa writingsa oras ng hiling ng tenant at panatilihing updated; ito ay nakakaapekto sa mga successor owners/managers.

- ✓ Ang may-ari ay dapat magbigay ng pangalan ng property manager at ahente para sa service of process
- ✓ Para sa oral agreements, ang disclosure ay dapat ibigay sa writing kapag hiniling ng tenant
- ✓ Ang isang non-complying signer ay nagiging agent ng may-ari para sa service at mga obligasyon
- ✓ Ang disclosure ay maaaring tuparin sa pamamagitan ng paglalagay ng abiso sa mga conspicuous places

41.13 Proteksyon ng mga Tenant sa Foreclosure

Ang mga federal at California na batas ay nagpoprotekta sa mga tenant kapag ang kanilang rental ay naaabot ng foreclosure. Ang federal Protecting Tenants at Foreclosure Act ay karaniwang nagpapahintulot sa isang tenant na may pre-foreclosure lease na manatili hanggang ang lease ay matatapos, maliban kung ang isang mamimili ay magsisilbing magtamo bilang pangunahing tirahan, kung saan ang 90-araw na notice ay nalalapat. Ang lokal na rent control, Section 8, at just-cause ordinances ay maaaring magbigay ng mas mataas na proteksyon.

- ✓ Ang isang pre-foreclosure lease ay karaniwang patuloy pagkatapos ng foreclosure hanggang sa matatapos ito
- ✓ Ang isang mamimili na naglalayong tumira bilang pangunahing tirahan ay maaaring magbigay ng 90-araw na notice
- ✓ Ang lokal na rent control at Section 8 protections ay maaaring lumampas sa federal Act

41.14 Mga Karapatan ng Tenant sa Pagpapakita ng Political Signs

Ang isang landlord ay hindi karaniwang maaaring ipagbawal sa isang tenant ang paglalagay ng political signs na may kaugnayan sa mga eleksyon, inisyatiba/referendum/recall, o mga isyung nasa harap ng mga public bodies. Ang mga signs ay maaaring ipakita sa bintana/pinto ng isang multifamily unit o sa bakuran, bintana, pinto, balcony, o panlabas na dingding ng isang single-family unit. Ang isang landlord ay maaaring magbigay ng paghihigpit sa mga signs na lumampas sa anim na square feet, yaong lumalabas laban sa batas, o yaong lumalabas laban sa mga valid na CID governing documents. Ang mga reasonable posting periods ay nagsisimula ng hindi bababa sa 90 araw bago at nagtatapos ng hindi bababa sa 15 araw pagkatapos ng eleksyon o boto.

- ✓ Ang landlord ay maaaring ipagbawal ang political signs na mas malaki kaysa anim na square feet
- ✓ Ang reasonable posting period ay tumatagal mula sa hindi bababa sa 90 araw bago hanggang hindi bababa sa 15 araw pagkatapos ng boto
- ✓ Ang landlord ay hindi maaaring ipagbawal ang iba pang qualifying political sign displays

41.15 Karapatan ng Mga Tenant sa Pagpapakita ng Mga Relihiyosong Item

Ang isang may-ari ng property ay hindi maaaring ipatupad ang isang restrictive covenant na nagbabawal sa pagpapakita ng mga relihiyosong item sa pinto ng pagpasok ng tahanan o sa frame nito. Ang mga exception ay nalalapat kung ang item ay nakakapagbanta sa kalusugan o kaligtasan ng publiko, humahadlang sa pagbubukas o pagsasara ng pinto, lumalabas sa batas, ay nakakaakit ng kalooban, o lumalampas sa 36 na 12 square inches (at hindi lumalampas sa laki ng pinto). Kasama sa 'may-ari ng property' ang mga CID associations, boards, members, landlords, at sublessors.

- ✓ Ang mga landlord o may-ari ay hindi maaaring ipagbawal ang mga relihiyosong item sa pinto ng pagpasok o sa frame nito
- ✓ Ang exception ay nalalapat kung ang item ay lumalampas sa 36 na 12 square inches o nakakapagbanta sa kalusugan/kaligtasan o humahadlang sa pinto

41.16 Mga Karapatan sa Personal Micromobility Device

Ang isang landlord ay hindi maaaring ipagbawal sa isang tenant ang pagmamay-ari ng personal micromobility devices, o ang pag-iimbak at pagcha-charge ng hanggang isang device bawat occupant sa unit kung ang device ay non-motorized, sumusunod sa mga specified na UL/EN safety standards, at may insurance mula sa tenant. Ang ito ay hindi nalalapat kung ang landlord ay nagbibigay ng secure, long-term na on-premises storage na may electrical connections nang libre. Ang mga landlord ay maaaring magpatupad ng fire-code compliance at ipagbawal ang battery/motor repairs sa unit, ngunit ang disability accommodation rights ay napanatili.

- ✓ Ang landlord ay hindi maaaring ipagbawal ang pagmamay-ari ng personal micromobility devices
- ✓ Ang tenant ay maaaring mag-iimbak/magcharge ng hanggang isang device bawat occupant kung ito ay sumusunod sa safety standards at may insurance
- ✓ Ang exception ay nalalapat kung ang landlord ay nagbibigay ng free secure, long-term na on-premises storage

41.17 Social Security Hardship bilang Eviction Defense

Ang isang tenant ay maaaring magtayo ng Social Security hardship bilang affirmative defense sa isang unlawful detainer action batay sa nonpayment of rent kapag ang disruption sa Social Security benefits ay naging dahilan ng nonpayment.

- ✓ Ang tenant ay dapat patunayan na ang mga benepisyo ay terminated, delayed, o reduced dahil hindi sa pagkakamali ng tenant at na ang hardship na ito ay pumigil sa pagbabayad ng rent.
- ✓ Kung napatunayan, ang court ay magstay ng unlawful detainer hanggang 14 days pagkatapos ng restoration ng benefits o 6 months pagkatapos ng stay, alin man ang mas maaga; ang tenant ay nananatiling obligado na magbayad ng past-due rent.
- ✓ Ang defense ay naaasahang lamang sa nonpayment-of-rent actions at scheduled na manatiling in effect hanggang January 20, 2029.

41.18 Proteksyon ng Tenant para sa Mga Biktima ng Krimen

Ang isang landlord ay hindi maaaring tumanggi na mag-rent o magpatuloy na mag-rent sa isang qualified na tenant lamang dahil ang tenant ay dati nang gumamit ng statutory rights bilang biktima, o nagterminate ng prior tenancy dahil sa pagiging biktima ng domestic violence, sexual assault, o katulad na krimen. Ang mga landlord ay nakaharap sa liability para sa violations at dapat panatilihin ang impormasyon ng biktima na confidential.

- ✓ Ang isang owner o agent ay hindi dapat tumanggi sa pag-rent o magpatuloy na mag-rent sa isang qualified tenant lamang dahil ang tenant ay dati nang gumamit ng victim protections na ito o nagterminate ng prior tenancy para sa mga dahilang iyon
- ✓ Ang isang landlord ay dapat hindi magbunyag ng impormasyon na ibinigay ng tenant sa ilalim ng seksyong ito sa third parties maliban kung ang tenant ay nagbigay ng written consent o ang disclosure ay kinakailangan ng batas/court order
- ✓ Ang isang landlord na lumalabas sa seksyong ito ay liable para sa actual damages plus statutory damages na $100 hanggang $5,000

41.19 Mga Pagbubukod na Nagpapahintulot ng Pagtatapos Kahit May Pang-aabuso

Maaaring pa rin magpahayag ng kamutusan ang maymari kahit nakatanggap na ng dokumentasyon ng pang-aabuso kung ang gumagawa ng pang-aabuso ay nakatira sa parehong yunit, o kung nag-threaten ang gumagawa ng pang-aabuso ng kaligtasan ng iba at patuloy na pinapayagan ng tenant ang presensya ng gumagawa ng pang-aabuso pagkatapos ng tatlong-araw na abiso.

- ✓ Pinahihintulutan ang pagwawakas kung ang gumagawa ng pang-aabuso ay isang tenant na naninirahan sa parehong yunit ng tahanan
- ✓ Pinahihintulutan ang pagwawakas kung nag-threaten ang gumagawa ng pang-aabuso ng pisikal na kaligtasan ng iba AT pinapayagan ng tenant ang presensya pagkatapos ng tatlong-araw na abiso
- ✓ Ang maymari ay hindi responsable sa ibang mga tenant para sa mga aksyon na isinagawa na sumusunod sa seksyong ito

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 Dalawang Responsibilidad ng Property Manager

Ang isang property manager ay nagsisilbi sa dalawang partido na may minsan na nakikipagkompetensya na interes, at dapat magbalanse ng pagiging kumikita ng may-ari laban sa halaga ng tenant at pagsunod sa batas.

- ✓ Ang manager ay may pananagutan sa may-ari/kliyente para sa pinakamataas na pagbabalik sa ari-arian
- ✓ Ang manager ay may pananagutan sa mga tenant para sa pinakamahusay na halaga, makatwirang kaligtasan, at pagsunod sa patas na pabilitahan
- ✓ Ang manager ay dapat magrenta ng mga yunit sa pinakamataas na merkado rent, panatilihing ang mga gastos sa loob ng budget, at pangalagaan/pahusayin ang halaga ng ari-arian

42.2 Nakasulat na Kasunduan sa Pamamahala

Ang isang property manager ay dapat magkaroon ng nakasulat na kontrata sa may-ari na nagde-detalye ng mga responsibilidad. Bilang isang agent, ang manager ay nakabalangkas ng fiduciary at legal duties.

- ✓ Ang kontrata ay dapat naglalaman ng mga termino, panahon, patakaran sa pamamahala, bayad, at ang awtoridad/kapangyarihan na ibinigay ng may-ari sa agent
- ✓ Ang standard na mga anyo ng management agreement ay available para sa mga rental property
- ✓ Ang manager bilang agent ay may utang na loob na magbigay ng good faith, loyalty, skill, care, due diligence, at full disclosure
- ✓ Ang agent ay dapat maiwasan ang commingling at sumuko mula sa mga secret personal na kita nang walang kaalaman at pagsang-ayon ng principal

42.3 Mga Kinakailangan sa Accounting ng Trust Fund

Dahil sa fiduciary relationship sa pagitan ng broker at owner, ang property manager ay dapat magsagawa ng sapat na trust fund accounting system at sumunod sa trust account laws.

- ✓ Isang accurate record ay dapat panatilihin ng lahat ng trust funds na pumasa sa mga kamay ng broker
- ✓ Ang responsibilidad para sa trust fund records ay nakalagay sa property management broker
- ✓ Isang outside accountant ay dapat panatilihin nang peryodiko upang suriin ang accounting system
- ✓ Ang unlicensed office assistants ay maaaring maging bonded upang legal na makahawak ng funds ng clients

42.4 Mga Propesyonal na Pagtatalaga ng IREM

Ang IREM ay nagsasertipiko sa mga indibidwal (hindi sa mga korporasyon) bilang mga kualipikadong property manager dahil ang kakayahan ay nakasalalay sa tao, hindi sa korporasyon. Ang iba't ibang antas ng pagsasanay at karanasan ay nagbubunga ng iba't ibang mga pagtatalaga.

- ✓ Ang Certified Property Manager (CPM) ay nakakamit ng mga indibidwal na nakakatugon sa mga pangangailangan sa edukasyon at karanasan
- ✓ Ang Accredited Residential Manager (ARM) ay nangangailangan ng mas kaunting antas ng pagsasanay at karanasan sa site
- ✓ Ang Accredited Management Organization (AMO) ay isang korporasyon na sumusunod sa mga gabay ng IREM at gumagamit ng hindi bababa sa isang CPM

42.5 Tatlong Uri ng Property Manager

Mayroong tatlong natatanging uri ng property manager, na naiiba sa employer, saklaw, at dami ng mga property na pinamamahalaan. Ang pag-unawa sa bawat papel ay mahalaga para sa exam.

- ✓ Ang individual property manager ay isang real estate broker na namamahala ng mga property para sa isa o higit pang mga may-ari
- ✓ Ang individual building manager ay employed ng isang property manager o owner at karaniwang namamahala ng isang malaking property
- ✓ Ang resident manager ay maaaring employed ng isang broker, managing agent, o owner upang mapamahalaan ang isang apartment building sa bahagi o full-time
- ✓ Ang asset manager ay gumagawa ng owner-level na mga desisyon sa pagbabago ng paggamit, refinancing, at pagbebenta, at madalas na nag-supervise ng ibang property manager

42.6 Mga Partikular na Responsibilidad ng Property Manager

Ang property manager ay gumaganap ng malawak na hanay ng mga partikular na operational na responsibilidad. Dapat kilalanin ng mga kandidato sa pagsusulit ang mga pangunahing responsibilidad sa pamamahala.

- ✓ Magtatag ng rental schedule para sa pinakamataas na yield na pare-pareho sa magandang ekonomiya
- ✓ Mag-merchandise ng space, mag-kolekta ng renta, maghanda at magsagawa ng mga lease, at i-qualify ang credit ng mga tenant
- ✓ Panatilihin ang mga rekord at gumawa ng regular na mga ulat sa may-ari
- ✓ Magpaanunsiyo ng mga bakante, subaybayan ang pagpapanatili, suriin at bayaran ang mga bills, at makakuha ng insurance
- ✓ Maging pamilyar at sumunod sa lahat ng naaangkop na Federal, State, at lokal na batas

42.7 Pagtatayo ng Iskedyul ng Renta

Ang pagtatakda ng renta ay nangangailangan ng malalim na pagsusuri ng kapitbahayan/merkado. Ang property manager ay naghahambing ng mga makabagong gusali at sinusuri ang mga economic at demographic na salik upang magtakda ng renta na magpapalaki ng kita.

- ✓ Ang mga antas ng renta ay itinatayo batay sa kalamangan at paghahambing ng mga halaga
- ✓ Ang manager ay dapat na sumusurvey ng renta ng mga katulad na building sa kompetisyon sa kapitbahayan
- ✓ Ang pagsusuri ay kinabibilangan ng paglaki ng populasyon, antas ng kita, lokal na industriya, transportasyon, at kondisyon ng merkado ng pabahay
- ✓ Ang panghuling iskedyul ng renta ay dapat magdulot ng pinakamataas na kita na umaayon sa magandang ekonomiya

42.8 Pagpapanatili at Preventive Care

Ang property manager ay dapat panatilihin ang gusali at bumili ng supplies/services nang mabuti, binabalanse ang gastusin upang ang may-ari ay makakuha pa rin ng kita. Ang mabilis at preventive maintenance ay makakatipid ng pera.

- ✓ Ang mga repair ay dapat gawin kaagad, dahil ang pagkaantala ay nagpapahintulot sa mga problema na lumala at maging mas mahal
- ✓ Ang patuloy na preventive maintenance ay ang layunin upang mabawasan ang malalaking gastusin sa hinaharap
- ✓ Ang pagbili ay dapat magbigay-diin sa pagkuha ng pinakamahusay na halaga para sa pera ng may-ari
- ✓ Kung ang lahat ng kita ay ginagastos nang walang natitira na kita, ang may-ari ay maghahanap ng ibang manager

42.9 Mga Record at Ulat ng May-ari

Ang property manager ay dapat magpanatili ng tamang mga record at magulat nang regular sa may-ari, na nagbibigay ng buwanang accounting at detalyadong taunang pahayag upang gabayan ang mga susunod na patakaran.

- ✓ Ang mga ulat ay dapat madaling maunawaan at sumasaklaw sa lahat ng operasyon
- ✓ Magbigay ng buwanang accounting kasama ang detalyadong taunang pahayag
- ✓ Ang taunang mga pahayag ay tumutulong sa pagtatasa ng pagbabago sa kita/gastos at pagbuo ng mga patakaran sa hinaharap

42.10 Bayad sa Pamamahala ng Ari-arian

Ang mga bayad sa pamamahala ay maaaring isturuktura sa maraming paraan; karaniwang bilang isang porsyento ng kabuuang renta na nakolekta. Ang mga rate ay nag-iiba depende sa uri ng ari-arian at lokasyon.

- ✓ Ang mga bayad ay maaaring maging nakalatag na buwanang halaga, isang porsyento ng kabuuang renta na nakolekta, o isang kombinasyon
- ✓ Ang mga porsyentong bayad ay umaabot mula sa humigit-kumulang 3% sa malalaking istruktura hanggang kasing taas ng 20% sa mga indibidwal na tahanan o maliliit na gusali
- ✓ Ang mga lugar ng resort na may mataas na pagbabago ay maaaring magkarga ng hanggang 50% ng kabuuang renta
- ✓ Ang mga tagapamahala ay madalas na nakakatanggap ng karagdagang kompensasyon para sa pagpapabago ng lease at pag-supervise sa malalaking pagsasaayos/pagbabago

42.11 Pagmemerchandise ng Rental Space

Ang epektibong marketing ng available space ay mahalaga; ang pinakakaraniwang paraan ngayon ay internet advertising. Ang pagbawas sa vacancy time ay kumokontrol sa advertising at opportunity costs.

- ✓ Ang pinakakaraniwang paraan ng pagmemerchandise ng rental property ngayon ay internet advertising
- ✓ Ang ibang mga paraan ay kinabibilangan ng signs, newspaper ads, brochures, business contacts, at tenant referrals
- ✓ Ang isang sound maintenance program ay mahalaga dahil ang worn properties ay nakakadiskurage sa prospective tenants

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 Ang Mga Ipinagbawal na Restrictive Covenants Ay Dapat Alisin

Walang deklarasyon o governing document na maaaring maglaman ng restrictive covenant na lumalabas sa Government Code Section 12955 (discriminatory covenants). Ang board ay dapat baguhin ang dokumento—nang walang pagsang-ayon ng miyembro—upang alisin ang ganitong mga covenant at iresatate ang dokumento. Ang Civil Rights Department, isang lungsod/county, o sinuman ay maaaring magsampa ng kaso para sa injunctive relief kung ang asosasyon ay nabigong alisin sa loob ng 30 araw mula sa written notice, at ang korte ay maaaring magbigay ng attorney's fees sa nagwaging partido.

- ✓ Ang mga discriminatory restrictive covenants na ipinagbawal sa ilalim ng Gov. Code § 12955 ay hindi maaaring ipatupad
- ✓ Ang board ay dapat alisin ang ganitong mga covenant nang walang pagsang-ayon ng miyembro at mag-record ng restated declaration
- ✓ Ang asosasyon ay may 30 araw pagkatapos ng written notice upang alisin bago ang enforcement action ay maaaring isampa

43.2 Mga Dokumento ng Disclosure ng Common Interest Development ng Nagbebenta

Sa ilalim ng Civil Code § 4525, ang isang may-ari na nagbebenta ng separate interest sa isang common interest development (condo, PUD, stock cooperative) ay dapat magbigay sa prospective purchaser ng isang specific set ng mga dokumento kasing lapit na posible bago ang transfer of title o execution ng real property sales contract. Kasama dito ang lahat ng governing documents (CC&Rs, bylaws, articles o statement of non-incorporation), ang pinaka-recent annual budget/reserve disclosures, isang statement ng current regular/special assessments at unpaid amounts, fines, notices of violation, defect lists, rental/age restriction statements, at (kung hiniling) board minutes para sa nakaraang 12 buwan.

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat maghatid ng § 4525 documents sa bumibili kasing lapit na posible bago ang transfer of title o execution ng sales contract
- ✓ Ang mga disclosure ay kasama ang governing documents, assessment/fee statement, unpaid assessments at fines, notices of violation, at reserve/budget summaries
- ✓ Kung hiniling ng buyer, ang nagbebenta ay dapat magbigay ng approved board meeting minutes (hindi kasama ang executive session) para sa nakaraang 12 buwan
- ✓ Ang statement ay dapat magbunyag ng anumang rental/leasing prohibition at anumang age-occupancy restriction na limitado ng Section 51.3

43.3 Mga Paghihigpit sa HOA Rental na Limitado ng Batas

Ang mga governing documents ay hindi maaaring ipagbawal o nang walang kabuluhan na paghigpitin ang rental/leasing ng mga hiwalay na interes maliban kung epektibo bago ang may-ari ay nakakuha ng titulo (§ 4740). Ang mga paghihigpit ay hindi maaaring limitahan ang mga rental sa mas mababa sa 25% ng mga hiwalay na interes (§ 4741). Ang mga may-ari ay maaaring mag-rent ng mga bahagi ng mga yunit na ari-arian ng may-ari para sa mga panahon na higit sa 30 araw (§ 4739). Ang mga board ay kailangang baguhin ang mga hindi sumusunod na governing documents sa pamamagitan ng Hulyo 1, 2022.

- ✓ Ang isang may-ari ay hindi napapailalim sa mga pagbabawal sa rental maliban kung ang governing document ay epektibo bago ang may-ari ay nakakuha ng titulo (§ 4740)
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring paghigpitin ang mga rental sa mas mababa sa 25% ng mga hiwalay na interes (§ 4741)
- ✓ Ang mga ADU at JADU ay hindi binibilang bilang mga hiwalay na interes, at ang isang yunit ay hindi binibilang bilang naka-rent kung ari-arian ng may-ari
- ✓ Ang mga short-term/transient rental na 30 araw o mas kaunti ay maaari pa ring ipagbawal
- ✓ Ang sadyang paglabag ay naglalantad sa HOA sa aktwal na pinsala at inoobligar na bayaran ang civil penalty hanggang $1,000

43.4 Void Restrictions sa Marketing ng Interes ng Maari-yan

Anumang provision sa governing document na arbitrary o makatulog na nagha-restrict sa kakayahan ng isang may-ari na i-market ang kanilang interes ay void (§ 4730). Ang mga HOA ay hindi maaaring mag-charge ng marketing fees na lumalampas sa actual costs o magtakda ng exclusive relationship sa isang real estate broker para sa sales sa development.

- ✓ Ang mga provisions na arbitrary o makatulog na nagha-restrict sa kakayahan ng may-ari na i-market ang kanilang interes ay void
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring magpatakbo ng marketing fees na lumalampas sa actual/direct costs
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring magpahintulot ng exclusive broker relationship para sa sale o marketing ng interes ng may-ari

43.5 Tungkulin sa Pagbubuo ng Sapat na Pagpapabigat

Ang mga Asosasyon ay dapat magbuo ng regular at espesyal na pagpapabigat na sapat upang tuparin ang kanilang mga obligasyon ngunit hindi maaaring kolektahin ang higit sa kinakailangan para sa layuning naingat.

- ✓ Ang Asosasyon ay dapat magbuo ng regular at espesyal na pagpapabigat na sapat upang matugunan ang mga obligasyon nito, maliban kung limitado ng § 5605 (§ 5600)
- ✓ Ang Asosasyon ay hindi maaaring magpataw o kumuha ng isang pagpapabigat o bayad na lumalampas sa halaga na kinakailangan upang masaklaw ang mga gastos kung saan ito ibinebenta

43.6 Mga Limitasyon sa Pagtaas ng Assessment (Panuntunan ng 20%/5%)

Ang kapangyarihan ng board na magpataas ng mga assessment ay limitado nang walang pagpapahintulot ng miyembro. Ito ay isang malalim na sinusubok na patakaran ng HOA.

- ✓ Ang board ay hindi maaaring magpataas ng regular na mga assessment ng higit sa 20% kaysa sa nakaraang taon ng fiscal nang walang aprubahan ng karamihan ng isang quorum ng mga miyembro (§ 5605)
- ✓ Ang board ay hindi maaaring magpataw ng mga espesyal na assessment na sa kabuuan ay lumalampas sa 5% ng budgeted gross expenses para sa taon ng fiscal nang walang pagpapahintulot ng miyembro
- ✓ Ang regular na pagtaas ng assessment ay nangangailangan ng pagsunod sa mga pangangailangan ng disclosure ng budget ng § 5300
- ✓ Ang 'quorum' ay nangangahulugang higit sa 50 porsyento ng mga miyembro

43.7 Mga Pagsusuri ng HOA bilang Utang ng May-ari at Pagkawala ng Karapatan

Ang regular o espesyal na mga pagsusuri kasama ang mga late charges, mga gastos sa koleksyon, makatarungang mga bayad ng abogado, at interes ay isang personal na utang ng may-ari sa oras ng pagbuo. Ang mga pagsusuri ay nagiging lampas sa takda 15 araw pagkatapos na sila ay naging dapat bayaran maliban kung ang deklarasyon ay nagbibigay ng mas mahabang panahon.

- ✓ Ang mga pagsusuri ay nagiging lampas sa takda 15 araw pagkatapos sa petsa ng pagbabayad maliban kung ang mga dokumento sa pamamahala ay nagpapahintulot ng mas mahabang panahon
- ✓ Ang pagsusuri kasama ng mga singil ay isang personal na utang ng may-ari ng hiwalay na interes sa oras ng pagbuo

43.8 Maaaring Kolektahin na Mga Bayad sa Huli at Interes sa Mga Delinquency

Kapag ang isang assessment ay delinquent, ang isang association ay maaaring magkolekta ng mga reasonable na gastos sa koleksyon, bayad sa abogado, bayad sa huli, at interes. Ang mga limitasyon sa interes sa ilalim ng Artikulo XV ng Konstitusyon ng California ay hindi nalalapat sa mga association, napakabatayan sa mga statutory caps.

- ✓ Ang bayad sa huli ay hindi dapat lumampas sa 10% ng delinquent na assessment o $10, alinman ay mas malaki
- ✓ Ang interes ay hindi dapat lumampas sa 12% annual rate, nagsisimula 30 araw pagkatapos na ang assessment ay naging due

43.9 Mga Pangangailangan sa Pre-Lien Notice

Kahit ilang araw bago ang pag-record ng lien para sa hindi nabayarang utang, ang asosasyon ay dapat magbigay ng notisya sa may-ari ng record sa pamamagitan ng certified mail na may paglalarawan ng mga pamamaraan sa koleksyon/lien, ang paraan ng pagkalkula, isang itemized na pahayag ng mga bayad, at kinakailangang boldface na wika ng babala sa foreclosure. Ang may-ari ay may mga karapatan na suriin ang mga rekord, magsikap ng pagpupulong ng board, at magsikap ng dispute resolution.

- ✓ Dapat magbigay ng 30-day na certified-mail notice bago ang pag-record ng lien kasama ang itemized na pahayag ng mga bayad
- ✓ Ang notisya ay dapat magsaad ng karapatan na suriin ang mga rekord (§ 5205), magsikap ng pagpupulong sa pagbabayad ng plano, at magsikap ng dispute resolution/ADR

43.10 Pag-record at Priyoridad ng Assessment Liens

Ang halaga ng assessment kasama ang mga gastos, late charges, at interes ay nagiging lien kapag nag-record ang association ng notice of delinquent assessment sa county recorder na naglalaman ng halaga, legal description, at may-ari. Ang desisyon ng lien ay dapat gawin ng board majority vote sa isang open meeting at hindi maaaring ideligate sa isang agent. Isang kopya ay dapat ipadala ng certified mail sa loob ng 10 araw mula sa pagre-record.

- ✓ Ang desisyon na mag-record ng lien ay dapat na board majority vote sa isang open meeting, na naitala sa mga minuto, at hindi maaaring ideligate sa isang agent
- ✓ Ang kopya ng recorded notice ay dapat ipadala ng certified mail sa loob ng 10 calendar days mula sa recordation; ang lien ay nangunguna sa mga nagse-record na hinayang unless ang declaration ay sumasailalim dito

43.11 Pagpapatupad ng Assessment Liens sa pamamagitan ng Foreclosure

Pagkatapos ng 30 araw mula sa pag-record ng lien, ang lien ay maaaring ipatupad sa pamamagitan ng court sale, trustee sale, o substituted trustee. Bago ang foreclosure, ang association ay dapat mag-alok ng meet-and-confer o ADR sa pagpili ng owner (ang binding arbitration ay hindi available kung judicial foreclosure ang inilaan). Ang desisyon na mag-foreclose ay dapat gawin lamang ng board sa pamamagitan ng majority vote sa executive session, na naka-record sa open-meeting minutes ayon sa parcel number, kahit-man 30 araw bago ang anumang public sale.

- ✓ Ang lien ay maaaring ipatupad sa pamamagitan ng judicial o nonjudicial foreclosure pagkatapos ng 30 araw mula sa pag-record
- ✓ Ang board ay dapat aprubahan ang foreclosure sa pamamagitan ng majority vote sa executive session kahit-man 30 araw bago ang anumang public sale; ang desisyon ay hindi maaaring idelegahan sa isang agent

43.12 Karapatan ng Redemption Pagkatapos ng HOA Foreclosure

Ang isang nonjudicial foreclosure ng isang association ay napapailalim sa karapatan ng redemption. Ang redemption period ay nagtatapos 90 araw pagkatapos ng benta, at ang notice of sale ay dapat magstate na ang property ay ibinebenta na subject sa karapatan na ito ng redemption.

- ✓ Ang redemption period ay nagtatapos 90 araw pagkatapos ng association's nonjudicial foreclosure sale
- ✓ Ang notice of sale ay dapat kasama ang statement na ang property ay ibinebenta subject sa right of redemption

43.13 $1,800 / 12-Buwan na Foreclosure Threshold

Ang isang asosasyon ay hindi maaaring gumamit ng judicial o nonjudicial foreclosure upang kolektahin ang mga delinquent na assessment maliban kung ang halaga (hindi kasama ang accelerated assessments, late charges, fees, attorney's fees, interest) ay katumbas o lumampas sa $1,800 o ang mga assessment ay higit sa 12 buwan na delinquent. Sa ibaba ng threshold na ito, ang asosasyon ay maaaring magsampa ng kaso sa small claims court o mag-record ng lien (ngunit hindi foreclosure hanggang sa makamit ang threshold).

- ✓ Walang foreclosure maliban kung ang delinquent assessments ay hindi bababa sa $1,800 o higit sa 12 buwan na delinquent
- ✓ Sa ibaba ng threshold, ang asosasyon ay maaaring magtipun sa pamamagitan ng small claims action o mag-record ng lien ngunit hindi maaaring mag-foreclose

43.14 Hindi Kinakailangan ang CID Manager na Magkaroon ng Real Estate License

Ang isang common interest development (CID) manager ay nagbibigay ng management o financial services sa isang homeowners' association para sa kabayaran. Ang CID (common interest development) ay isang residential development na natukoy sa Civil Code § 4100. Anuman pa man ang ibang batas, ang isang indibidwal ay HINDI kinakailangan na makakuha ng real estate o broker's license upang magsagawa ng mga serbisyo ng CID manager sa isang association.

- ✓ Ang ‹common interest development› ay isang residential development na natukoy sa Civil Code § 4100
- ✓ Ang CID manager ay nagbibigay ng management o financial services sa isang association para sa kabayaran
- ✓ Ang isang indibidwal ay maaaring hindi kinakailangan na makakuha ng real estate o broker's license upang magsagawa ng CID manager services sa isang association
- ✓ Ang management services ay kasama ang pagpapatupad ng governing documents (Civil Code § 4150) at board directives sa isang advisory capacity

43.15 Pahayag ng Conversion ng Mga Depekto sa Disclosure

Bago ang unang pagbebenta ng isang yunit na na-convert mula sa isang umiiral na tahanan tungo sa isang condominium, community apartment project, o stock cooperative, ang may-ari/subdivider o ahente ay dapat maghatid ng isang nakasulat na pahayag na naglalista ng lahat ng malaking depekto/malfunctions sa pangunahing sistema at common areas, o isang disclaimer ng kaalaman (lamang pagkatapos ng inspeksyon). Ang pangunahing mga sistema ay kinabibilangan ng bubong, dingding, sahig, HVAC, plumbing, electrical, at recreational facilities.

- ✓ Kinakailangan ang nakasulat na pahayag ng malaking depekto sa pangunahing sistema at common areas bago ang unang pagbebenta ng mga na-convert na yunit
- ✓ Ang isang disclaimer ay pinahihintulutan lamang pagkatapos ng may-ari/subdivider na mag-inspect at makahanap ng walang depekto na isang maingat na inspeksyon ay matuburan
- ✓ Ang 'pangunahing mga sistema' ay kinabibilangan ng bubong, dingding, sahig, HVAC, plumbing, electrical, at recreational facilities

43.16 Karapatan ng Bumili na Magbawi sa Huli na Paghahatid

Kung ang disclosure ng conversion defect ay ihahatid pagkatapos ng pagpapatupad ng purchase agreement, ang bumili ay maaaring magbawi sa loob ng tatlong araw pagkatapos ng personal na paghahatid o limang araw pagkatapos ng paghahatid sa pamamagitan ng koreo. Ang disclosure na ihahatid pagkatapos ng pagpapatupad ay dapat na maglalarawan ng karapatan, paraan, at panahon ng bumili na magbawi. Ang layuning kabiguan ay lumilikha ng pananagutan para sa aktwal na pinsala ng bumili; ang hindi pagsunod ay hindi nagpawalang-bisa sa paglipat.

- ✓ Ang huli na ihahatid na disclosure ay nagbibigay sa bumili ng 3 araw (personal) o 5 araw (koreo) upang magbawi
- ✓ Ang disclosure ay dapat na maglalarawan ng karapatan, paraan, at panahon ng bumili na magbawi
- ✓ Ang layuning kabiguan ay nagreresulta sa pananagutan para sa aktwal na pinsala ng bumili

43.17 Kinakailangang Nilalaman ng CID Declaration

Ang isang declaration na naitala sa o pagkatapos ng Enero 1, 1986 ay dapat maglaman ng legal na paglalarawan ng common interest development at dapat sabihin kung ito ay isang community apartment project, condominium project, planned development, stock cooperative, o kombinasyon. Dapat din itong maglaman ng pangalan ng association at ang mga paghihigpit (equitable servitudes) sa paggamit o kasiyahan ng development.

- ✓ Ang declaration ay dapat magsama ng legal na paglalarawan at tukuyin ang uri ng CID
- ✓ Ang declaration ay dapat pangalanan ang association at ipahayag ang napapatunayang equitable servitudes/use restrictions
- ✓ Naaangkop sa mga declaration na naitala sa o pagkatapos ng Enero 1, 1986

43.18 Airport Influence Area Notice sa Declaration

Kung ang isang CID ay matatagpuan sa loob ng airport influence area, ang declaration na naitala pagkatapos ng Enero 1, 2004 ay dapat magsama ng statutory 'NOTICE OF AIRPORT IN VICINITY' disclosure na nagbibigay ng babala sa mga bumibili tungkol sa posibleng ingay, vibration, o amoy. Ang katulad na notice ay kinakailangan para sa property sa loob ng San Francisco Bay Conservation and Development Commission jurisdiction (declarations na naitala sa o pagkatapos ng Enero 1, 2006). Ang ganitong notice ay hindi bumubuo ng title defect, lien, o encumbrance.

- ✓ Airport influence area notice ay kinakailangan sa declarations na naitala pagkatapos ng Enero 1, 2004
- ✓ SF Bay Conservation and Development Commission notice ay kinakailangan para sa declarations na naitala sa o pagkatapos ng Enero 1, 2006
- ✓ Ang disclosure notice ay hindi title defect, lien, o encumbrance

43.19 Hierarchy ng Pamamatnayan ng Mga Dokumento

Kapag may salungat ang mga pamamatnayan ng mga dokumento, may partikular na pagkakasunod-sunod ng priyoridad na ginagamit. Ang batas ay nangunguna sa lahat ng pamamatnayan ng mga dokumento; ang deklarasyon (CC&Rs) ay nangunguna sa artikulo ng pagsasama; ang mga artikulo o deklarasyon ay nangunguna sa mga patakaran; at ang mga patakaran, artikulo, o deklarasyon ay nangunguna sa mga panuntunan sa pagpapatakbo. Ang hierarchyang ito ay maaaring subukan upang maunawaan ang awtoridad ng mga dokumentong CID.

- ✓ Ang batas ay nangunguna sa lahat ng pamamatnayan ng mga dokumento
- ✓ Pagkakasunod-sunod ng priyoridad: deklarasyon > artikulo ng pagsasama > mga patakaran > mga panuntunan sa pagpapatakbo
- ✓ Ang deklarasyon (CC&Rs) ay nangunguna sa artikulo ng pagsasama

43.20 Mga Uri ng Common Interest Developments

Ang isang common interest development (CID) ay nangangahulugang isang community apartment project, condominium project, planned development, o stock cooperative. Ang isang condominium ay binubuo ng isang undivided interest sa common property kasama ang isang separate interest sa isang unit. Ang isang planned development (PUD) ay may common area na pagmamay-ari ng isang association o sa common, na may kapangyarihang magbigay ng assessments na maaaring maglagay ng lien sa separate interests. Ang isang stock cooperative ay gumagamit ng isang corporation upang humawak ng titulo, kung saan ang mga shareholders ay tumatanggap ng exclusive occupancy rights.

- ✓ Ang apat na uri ng CID ay community apartment project, condominium project, planned development, at stock cooperative
- ✓ Ang condominium = undivided interest sa common area + separate interest (unit)
- ✓ Ang Davis-Stirling Act ay hindi naaangkop sa mga development na walang common area

43.21 Responsibilidad ng Asosyasyon na Magbigay ng Mga Dokumento at Bayad

Ayon sa Civil Code § 4530, sa karatig ng nakasulat na kahilingan ang asosyasyon ay dapat magbigay ng mga hinihingi na § 4525 na mga dokumento sa loob ng 10 araw. Ang asosyasyon ay maaaring magsingil sa nagbebenta ng makatwirang bayad batay sa aktwal na gastos ng pagkuha, paghahanda, pagkopya, at paghahatid, at dapat magbigay ng nakasulat na pagsusuri ng mga bayad sa Form § 4528 bago magproseso. Walang karagdagang bayad ang maaaring ipataw para sa elektronikong paghahatid, at hindi maaaring bawiin ang paghahatid maliban sa pagbabayad ng nahahawakan na bayad. Ipinagbabawal ang pagbuo ng mga kinakailangang dokumento kasama ang iba pang mga dokumento ng transaksyon, at ang nagbebenta ay dapat magbigay sa mamimili, nang walang bayad, ng anumang mga partikular na dokumento na nasa pag-aari ng nagbebenta.

- ✓ Ang asosyasyon ay dapat magbigay ng mga hinihingi na § 4525 na mga dokumento sa loob ng 10 araw ng nakasulat na kahilingan
- ✓ Ang mga bayad ay dapat batay sa aktwal na gastos, nakalagay nang hiwalay, at tinukoy nang maaga sa Form § 4528
- ✓ Ang paghahatid ay hindi maaaring bawiin maliban sa pagbabayad ng nahahawakan na bayad; walang karagdagang bayad para sa elektronikong paghahatid
- ✓ Ipinagbabawal ang pagbuo ng mga kinakailangang dokumento kasama ang iba pang mga dokumento ng transaksyon

43.22 Penalty para sa Paglabag sa Mga Responsibilidad sa Transfer Disclosure

Ang Civil Code § 4540 ay gumagawa ng anumang taong sadyang lumalabag sa transfer disclosure article na responsable sa mamimili para sa tunay na damages plus isang civil penalty hanggang $500. Ang nanalo na partido sa enforcement action ay binibigyan ng reasonable attorney's fees. Gayunpaman, ang § 4545 ay nagbibigay na ang isang paglabag ay hindi nakakaapekto sa validity ng title sa transferred property.

- ✓ Ang sadyang paglabag ay nagreresulta sa liability para sa tunay na damages plus isang civil penalty na hindi lumampas sa $500
- ✓ Ang nanalo na partido ay karapat-dapat sa reasonable attorney's fees
- ✓ Ang paglabag sa disclosure article ay hindi nakakaapekto sa validity ng title na transferred

43.23 Mga Limitasyon sa Bayad para sa Paglipat ng Asosyasyon

Ang Civil Code § 4575 ay nagbabawal sa isang asosyasyon o organisasyong serbisyo sa komunidad na magpataw o kumolekta ng anumang pagsusuri, parusa, o bayad na konektado sa paglipat ng titulo, maliban sa aktwal na gastos ng asosyasyon upang baguhin ang mga rekord at mga halaga na iniisip sa ilalim ng § 4530 para sa paghahanda ng dokumento. Ang Seksyon 4580 ay nagbibigay ng makitid na mga eksepsyon para sa ilang mga organisasyon na may kalusugan-kapaligiran at pre-2004.

- ✓ Ang mga asosyasyon ay maaaring magsingil lamang ng aktwal na gastos upang baguhin ang mga rekord kasama ang § 4530 na mga bayad sa dokumento na konektado sa paglipat
- ✓ Walang ibang paglipat na kaugnay na pagsusuri, parusa, o bayad ang maaaring ipatupad maliban sa ilalim ng mga eksepsyon ng § 4580

43.24 Pagboto ng Miyembro upang Magbigay ng Eksklusibong Paggamit ng Common Area

Ayon sa Civil Code § 4600, maliban kung ang mga dokumento ng pamamahala ay nagtukoy ng ibang porsyento, ang board ay hindi maaaring magbigay ng eksklusibong paggamit ng anumang bahagi ng common area sa isang miyembro nang walang affirmative vote ng mga miyembrong nagmamay-ari ng hindi bababa sa 67 porsyento ng mga hiwalay na interes. Maraming pagbubukod ang nagpapahintulot sa board na kumilos nang walang pagboto, tulad ng pagwawasto ng mga kamalian sa engineering o konstruksyon, pagsasaayos para sa kapansanan, pagtatalaga ng itinukoy na parking o storage, pag-install ng EV charging stations o solar energy systems, at pagsunod sa mga bataing panggobyerno.

- ✓ Isang 67 porsyento affirmative vote ng mga may-ari ng hiwalay na interes ay kinakailangan bago ang board ay magbigay ng eksklusibong paggamit ng common area (maliban kung ang mga dokumento ay nagsasaad kung hindi man)
- ✓ Ang mga pagbubukod na nagpapahintulot sa board na kumilos nang walang pagboto ay kinabibilangan ng pagsasaayos para sa kapansanan, pag-install ng EV charging station, solar energy systems, at pagwawasto ng mga kamalian sa engineering o konstruksyon

43.25 Ang Paglipat ng Separate Interest ay Kasama ang Common Area Interest

Sa mga common interest developments, ang anumang conveyance, judicial sale, o paglipat ng separate interest ay awtomatikong kasama ang associated undivided interest sa common area at ang membership interest ng owner sa association. Ito ay nalalapat sa community apartment projects (§ 4625), condominiums (§ 4630), planned developments (§ 4635), at stock cooperatives (§ 4640).

- ✓ Ang paglipat ng separate interest ay kasama ang undivided interest sa common area (condos, PUDs) o ownership interest sa corporation (stock coops)
- ✓ Ang paglipat ng buong estate ng owner ay kasama rin ang membership interest ng owner sa association
- ✓ Sa stock cooperative ang interest na inilipat ay ang ownership interest sa corporation, gaano man ito pinapakita

43.26 Mga Protektadong Paggamit ng May-ari sa HOAs

Ang mga dokumento sa pamamahala ay hindi maaaring ipagbawal ang pagpapakita ng bandila ng US (§ 4705), mga relihiyosong item sa mga pintuan ng pasok (§ 4706), mga hindi komersyal na palatandaan/poster/bandila/banner sa loob ng mga limitasyong sukat (§ 4710), pagpapanatili ng hindi bababa sa isang alaga (§ 4715), o mga satellite dish/antenna na 36 pulgada o mas mababa na hindi makikita mula sa mga kalye/karaniwang lugar (§ 4725). Ang mga makatotohanan na paghihigpit at mga pagbubukod sa pampublikong kalusugan/kaligtasan ay maaaring mailapat.

- ✓ Ang bandila ng US at mga relihiyosong item (ayon sa § 4706) ay hindi maaaring ipagbawal
- ✓ Ang mga hindi komersyal na palatandaan/poster na higit sa 9 sq ft at mga bandila/banner na higit sa 15 sq ft ay maaaring mapigilan
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring ipagbawal ang pagpapanatili ng hindi bababa sa isang alaga, napapailalim sa mga makatotohanan na patakaran
- ✓ Ang mga antenna/satellite dish na 36 pulgada o mas mababa na hindi makikita mula sa kalye o karaniwang lugar ay hindi maaaring ipagbawal

43.27 Proteksyon para sa Tanim na Mababa ang Paggamit ng Tubig at Water-Efficient Landscaping

Ang mga probisyon sa pangmatagalang dokumento na nagbabawal ng paggamit ng palambot na halaman, artipisyal na putol, o pagsunod sa mga water-efficient landscape ordinansa ay walang bisa (§ 4735). Ang mga HOA ay hindi maaaring magdulot ng multa sa mga may-ari para sa pagbawas ng pagtatanim ng tubig sa panahon ng ipinahayag na emerhensiyang tuyot, at hindi maaaring mangyari na pressure washing sa panahon ng emerhensiyang tuyot (§ 4736).

- ✓ Ang mga probisyon na nagbabawal ng paggamit ng palambot na halaman o artipisyal na putol/synthetic grass ay walang bisa
- ✓ Ang mga HOA ay hindi maaaring magdulot ng multa sa mga may-ari para sa pagbawas o pagtanggal ng pagtatanim ng tubig sa panahon ng estado o lokal na emerhensiyang tuyot
- ✓ Ang mga may-ari ay hindi maaaring i-require na bawiin ang water-efficient landscaping pagkatapos matapos ang emerhensiyang ito
- ✓ Ang mga probisyon na nangangailangan ng pressure washing sa panahon ng ipinahayag na emerhensiyang tuyot ay walang bisa

43.28 Mga EV Charging Stations at TOU Meters sa HOAs

Ang mga probisyon sa dokumento ng pamamahala na epektibong nagbabawal o hindi makatuwiran na naghihigpit sa pagkakalatag ng EV charging stations (§ 4745) o EV-dedicated TOU meters (§ 4745.1) ay walang bisa. Ang mga aplikasyon ay pinoproseso tulad ng mga architectural modifications at itinuturing na aprubado kung hindi ipinagbawal sa pamamagitan ng sulat sa loob ng 60 araw. Ang mga may-ari ay dapat magbunyag ng umiiral na mga charging stations/meters sa mga potensyal na bumili.

- ✓ Ang mga probisyon na nagbabawal o hindi makatuwiran na naghihigpit sa EV charging stations o EV-dedicated TOU meters ay walang bisa
- ✓ Ang mga aplikasyon na hindi ipinagbawal sa pamamagitan ng sulat sa loob ng 60 araw ay itinuturing na aprubado
- ✓ Ang mga may-ari ay dapat magbunyag ng pagkakaroon ng charging station/TOU meter at ang mga kaugnay na responsibilidad sa mga potensyal na bumili
- ✓ Ang sadyang paglabag ay naglalagay sa HOA sa panganib ng aktwal na pinsala at isang sibil na multang hanggang $1,000

43.29 Mga Responsibilidad sa Buwanang Pagsusuri ng Pansuportang Kita ng HOA Board

Ang board ng isang common interest development ay dapat magsagawa ng buwanang pagsusuri ng mga financial records maliban kung ang mga dokumento sa pamahalaan ay nagtakda ng mas mahigpit na mga pamantayan. Ang mga pagsusuring ito ay sumasaklaw sa reconciliations ng operating at reserve accounts, budget-versus-actual comparisons, financial institution statements, income/expense statements, at check registers/ledgers/delinquency reports.

- ✓ Ang board ay dapat suriin ang reconciliations ng operating AT reserve accounts sa buwanang batayan (§ 5500)
- ✓ Ang board ay dapat suriin ang kasalukuyang taong actual revenues/expenses laban sa budget buwanang
- ✓ Ang pagsusuri ay maaaring gawin ng mga indibidwal na miyembro o isang subcommittee (treasurer plus one member) sa labas ng board meeting kung ratified sa susunod na meeting at nabanggit sa minutes (§ 5501)

43.30 Mga Paghihigpit sa Mga Paglilipat mula sa Mga Account ng Asosasyon

Ang mga paglilipat mula sa mga reserve o operating account ay nangangailangan ng paunang nakasulat na aprubahan ng board maliban kung mas mababa sa itinakdang threshold na nauugnay sa laki ng asosasyon.

- ✓ Mga asosasyon na may 50 o mas kaunting interes: walang kailangang aprubahan ng board kung ang paglilipat ay mas mababa sa mas maliit na halaga ng $5,000 o 5% ng inaasahang kita sa budget (§ 5502)
- ✓ Mga asosasyon na may 51 o higit pang interes: ang threshold ay mas maliit na halaga ng $10,000 o 5% ng inaasahang kita sa budget

43.31 Mga Limitasyon sa Pag-withdraw at Paggamit ng Reserve Fund

Ang mga reserve account ay protektado: ang mga pag-withdraw ay nangangailangan ng dalawang signature at ang mga pondo ay maaari lamang gastusin sa mga pangunahing bahagi kung saan itinayo ang reserve.

- ✓ Ang pag-withdraw mula sa mga reserve account ay nangangailangan ng mga signature ng hindi bababa sa dalawang direktor, o isang non-direktor officer kasama ang isang direktor (§ 5510)
- ✓ Ang mga reserve fund ay maaari lamang gastusin para sa repair, restoration, replacement, o maintenance (o kaugnay na litigation) ng mga pangunahing bahagi na dapat panatilihin ng association

43.32 Pansamantalang Paglilipat ng Pondo sa Reserba

Ang board ay maaaring mag-loan nang pansamantala mula sa mga reserba upang matugunan ang pangangailangang cash flow sa maikling panahon kung ang tamang notice ay ibinigay at ang mga pondo ay binayaran, karaniwang sa loob ng isang taon.

- ✓ Ang board ay dapat magbigay ng notice sa isang board meeting notice (§ 4920) na nagsasaad ng mga dahilan, mga opsyon sa pagbabayad, at kung ang isang special assessment ay maaaring isaalang-alang (§ 5515)
- ✓ Ang mga napalipat na pondo ay dapat ibalik sa reserve fund sa loob ng isang taon mula sa unang paglilipat, subject sa dokumentadong pansamantalang pagkaantala
- ✓ Ang board ay maaaring magbigay ng special assessment (subject sa § 5605 limits) upang ibalik ang mga ginastos na pondo sa reserba

43.33 Pangangailangan ng Triennial Reserve Study

Kahit ilang taon, ang board ay dapat magdulot ng visual inspection ng mga pangunahing components at isang reserve study, sinusuri taun-taon, kapag ang replacement value ay katumbas o higit sa kalahati ng gross budget.

- ✓ Ang reserve study visual inspection ay kinakailangan kahit ilang taon, sinusuri taun-taon (§ 5550)
- ✓ Ang pag-aaral ay dapat matukoy ang mga pangunahing components na may natitirang kapaki-pakinabang na buhay na mas mababa sa 30 taon, ang kanilang natitirang buhay, mga pagtataya ng gastos sa pagkukumpuni, taunang kontribusyon na kailangan, at isang reserve funding plan
- ✓ Ang mga pangunahing components ay kinabibilangan ng gas, tubig, at electrical service lines kung saan ang association ay responsable sa kanila

43.34 Buod ng Pagsasahayaan at Financing ng Reserba

Ang mga Asosasyon ay dapat magbigay ng isang pamantayang Buod ng Pagsasahayaan at Financing ng Reserba kasama ng taunang ulat ng badyet, batay sa pinakabagong pag-aaral ng reserba at natatakda sa malalim na titik, na nagpapakita ng kahusayan ng reserba sa loob ng susunod na 30 taon.

- ✓ Ang buod ng reserba ay dapat batay sa pinakabagong pag-aaral ng reserba, gumagamit lamang ng cash o katulad ng cash, at natatakda sa malalim na titik (§ 5565)
- ✓ Ang buod ay dapat magsiwalat ng kasalukuyang halaga ng pagpalit, natitirang/kapaki-pakinabang na buhay, porsyento ng financing, at per-unit na kulang sa reserba
- ✓ Ang anyo ng pagsasahayaan ay dapat kasama ang bawat taunang ulat ng badyet na ibinigay sa ilalim ng Seksyon 5300 (§ 5570)

43.35 Pagbubukod sa Emergency Assessment

Ang mga limitasyon sa pagtaas ng assessment ayon sa Seksyon 5605 ay hindi nalalapat sa mga sitwasyong pang-emergency, na mahigpit na tinukoy.

- ✓ Kasama sa mga sitwasyong pang-emergency ang: isang gastos na iniutos ng korte na natatangi; isang gastos upang tugunan ang banta sa personal na kalusugan/kaligtasan o mapanganib na kondisyon; o isang hindi inaasahang gastos na hindi maingat na maiakay sa badyet (§ 5610)
- ✓ Para sa mga emergency na may hindi inaasahang gastos, ang board ay dapat maglabas ng resolusyon na may nakasulat na mga paghahanap na ipamahagi sa mga miyembro kasama ang pabigyan ng assessment

43.36 Paglalapat ng Pagbabayad ng Nagmamari

Ang mga pagbabayad na ginawa ng isang nagmamari ay dapat munang ilapat sa mga tasasyon na may utang. Lamang pagkatapos na ang mga tasasyon ay lubos na nabayaran ay maaaring ang mga pagbabayad ay ilapat sa mga bayad sa koleksyon, abogado, multa sa pagkaantala, o interes. Ang nagmamari ay maaaring humiling ng resibo ng pagbabayad.

- ✓ Ang mga pagbabayad ay unang nalalapat sa tasasyon na may utang, pagkatapos ay sa mga bayad/gastos/multa sa pagkaantala/interes
- ✓ Ang asosasyon ay dapat magbigay ng resibo sa hiling na nagpapakita ng petsa at taong nakatanggap ng pagbabayad, at magbigay ng overnight na adres ng pagpapadala para sa pagbabayad sa taunang pahayag ng patakaran

43.37 Mga Plano sa Pagbabayad at Pagpupulong-Pag-usap

Maaaring magsumite ang isang may-ari ng isang nakasulat na kahilingan upang makipagpulong sa Board upang talakayin ang isang plano sa pagbabayad para sa napansin na utang. Ang Board ay dapat makilahok sa isang pagsasabing-secreto sa loob ng 45 araw kung hiniling sa loob ng 15 araw mula sa postmark ng notisya. Ang mga dagdag na bayad ay hindi kumukuha ng interes sa panahon ng isang plano sa pagbabayad kung sumusunod ang may-ari. Bago mag-record ng isang lien, ang koponan ay dapat mag-alok ng meet-and-confer na paglutas ng dispute.

- ✓ Ang Board ay dapat makilahok sa isang pagsasabing-secreto sa loob ng 45 araw mula sa isang wastong kahilingan para sa plano sa pagbabayad
- ✓ Ang mga karagdagang bayad ay hindi dapat kumuha ng interes sa panahon ng plano sa pagbabayad habang ang may-ari ay sumusunod

43.38 Paglalabas ng Lien at Maling Lien

Sa loob ng 21 araw mula sa pagbabayad ng mga halaga sa notisya ng delinquent assessment, ang association ay dapat magrekord ng lien release o notice of rescission at magbigay ng kopya sa may-ari. Kung ang lien ay narekord ng mali, ang recorder ay dapat ilabas ito sa loob ng 21 araw at ang association ay dapat baligtarin ang lahat ng kaugnay na charges at magbayad ng kaugnay na dispute-resolution costs.

- ✓ Ang lien release ay dapat recorded sa loob ng 21 araw mula sa pagbabayad ng delinquent amounts
- ✓ Kung ang lien ay narekord ng mali, ang association ay dapat baligtarin ang lahat ng late charges, fees, interest, attorney's fees, at costs of collection

43.39 Mga Bayad para sa Pinsala kumpara sa Mga Disiplinaryong Penalty bilang Liens

Ang isang singil na nagbabayad sa asosasyon para sa pagkukumpuni ng pinsala sa karaniwang lugar na dulot ng isang miyembro, bisita, o tenant ay maaaring maging isang lien na maaaring ipatupad sa pamamagitan ng pagbebenta kung ito ay pinahintulutan sa mga pamantayan ng pamahalaan. Subalit, ang isang monetary penalty na ipinataw bilang isang disiplinaryong hakbang (maliban sa mga huling pagbabayad) ay hindi maaaring tratuhin bilang isang assessment na maaaring ipatupad sa pamamagitan ng foreclosure sale.

- ✓ Ang mga singil para sa pagkukumpuni ng pinsala sa karaniwang lugar ay maaaring maging isang enforceable lien kung ito ay pinahintulutan sa mga pamantayan ng pamahalaan
- ✓ Ang mga disiplinaryong multa o penalty (maliban sa mga huling pagbabayad) ay hindi maaaring maging isang assessment na maaaring ipatupad sa pamamagitan ng foreclosure sale

43.40 Proteksyon sa Pananagutan ng Volunteer Officer at Director

Ang isang volunteer officer o director ng isang residential o mixed-use CID association ay hindi personally liable na higit sa insurance coverage kung ang aksyon ay nasa loob ng saklaw ng mga tungkulin, sa mabuting pananampalataya, at hindi willful, wanton, o grossly negligent, basta ang association ay nagpapanatili ng kinakailangang liability coverage. Ito ay naaangkop lamang sa mga volunteers na mga tenant o may-ari ng hindi higit sa dalawang residential separate interests.

- ✓ Kinakailangang coverage: hindi bababa sa $500,000 para sa developments ng 100 o mas kaunting separate interests; hindi bababa sa $1,000,000 para sa higit sa 100
- ✓ Ang proteksyon ay nangangailangan na ang aksyon ay sa mabuting pananampalataya, sa loob ng saklaw ng mga tungkulin, at hindi willful, wanton, o grossly negligent

43.41 Condominium at Stock Cooperative bilang Real Property

Ang condominium ay isang estate sa real property at maaaring maging estate ng inheritance/perpetual estate, life estate, estate for years (tulad ng leasehold), o anumang kombinasyon. Sa stock cooperative, ang parehong separate interest at correlative interest sa cooperative corporation ay interests sa real property.

- ✓ Ang condominium ay isang estate sa real property na maaaring maging perpetual, for life, for years, o isang kombinasyon
- ✓ Sa stock cooperative, ang parehong separate interest at correlative corporate stock interest ay interests sa real property

43.42 Common Area vs. Exclusive Use Common Area

Ang common area ay ang buong CID maliban sa separate interests. Ang exclusive use common area ay isang bahagi ng common area na itinakda para sa eksklusibong paggamit ng isa o higit pang (ngunit hindi lahat) ng mga may-ari, na kasama sa kanilang separate interest—halimbawa, mga shutters, awnings, balconies, patios, exterior doors, at telephone wiring na nagsisilbi sa isang unit lamang ngunit nakalagay sa labas ng mga hangganan nito. Ang 'separate interest' ay ang indibidwal na pagmamay-ari ng unit, lot, o occupancy right depende sa uri ng CID.

- ✓ Common area = buong CID maliban sa separate interests
- ✓ Ang exclusive use common area ay nagsisilbi sa mas kaunting mga may-ari at kasama sa mga partikular na separate interests
- ✓ Ang mga item tulad ng balconies, patios, at wiring na nagsisilbi sa isang unit ay exclusive use common area

43.43 Kahulugan ng Asosasyon, Board, at Managing Agent

Ang 'asosasyon' ay isang nonprofit corporation o unincorporated association na ginawa upang pamahalaan ang isang CID. Ang 'board' ay ang board of directors nito. Ang 'managing agent' ay isang tao na, para sa kompensasyon, nagsasagawa ng kontrol sa mga assets ng isang CID—ngunit hindi kasama dito ang mga regulated financial institutions na kumilos sa normal na paraan at mga abogado na gumagana sa loob ng saklaw ng kanilang lisensya. Ang 'miyembro' ay isang may-ari ng isang separate interest.

- ✓ Ang asosasyon ay isang nonprofit entity na ginawa upang pamahalaan ang isang common interest development
- ✓ Ang managing agent ay kumokontrol sa CID assets para sa kompensasyon; ang mga regulated financial institutions at abogado ay hindi kasama
- ✓ Ang miyembro ay isang may-ari ng isang separate interest

43.44 Validity at Notice Requirements para sa HOA Operating Rules

Ang Civil Code § 4350 ay nagbibigay na ang isang operating rule ay valid lamang kung ito ay nakasulat, nasa loob ng authority ng board, hindi sumasalungat sa batas o governing documents, pinagsama sa good faith, at reasonable. Sa ilalim ng § 4360, ang board ay dapat magbigay ng general notice ng isang proposed rule change hindi bababa sa 28 days bago ang adoption at general notice ng adopted change sa loob ng 15 days. Ang isang emergency rule change na tumutugon sa isang imminent threat sa kalusugan/kaligtasan o substantial economic loss ay effective para lamang sa 120 days at hindi maaaring i-readopt bilang isang emergency rule.

- ✓ Ang isang operating rule ay dapat nakasulat, nasa loob ng board authority, consistent sa batas at governing documents, pinagsama sa good faith, at reasonable
- ✓ Ang board ay dapat magbigay ng general notice ng isang proposed rule change hindi bababa sa 28 days bago ang adoption at notice ng change sa loob ng 15 days pagkatapos
- ✓ Ang isang emergency rule change ay effective para lamang sa 120 days at hindi maaaring i-readopt bilang isang emergency rule

43.45 Karapatan ng Miyembro na Bawiin ang Pagbabago ng Patakaran ng HOA

Sa ilalim ng Civil Code § 4365, ang mga miyembro na nagmamayari ng 5 porsyento o higit pa ng mga hiwalay na interes ay maaaring tumawag ng espesyal na pagboto upang bawiin ang pagbabago ng patakaran. Ang nakasulat na kahilingan ay dapat ihatid sa loob ng 30 araw pagkatapos na ang asosasyon ay nagbigay ng pangkalahatang abiso ng pagbabago ng patakaran, at ang pagboto ay dapat ginanap hindi bababa sa 35 o hindi higit sa 90 araw pagkatapos ng kahilingan. Ang pagbabago ng patakaran ay maaaring bawiin ng karamihan ng isang quorum, at ang bawiing patakaran ay hindi maaaring muling ipatupad sa loob ng isang taon.

- ✓ Ang mga miyembro na nagmamayari ng 5% o higit pa ng mga hiwalay na interes ay maaaring tumawag ng espesyal na pagboto upang bawiin ang pagbabago ng patakaran
- ✓ Ang nakasulat na kahilingan ay dapat ihatid sa loob ng 30 araw pagkatapos ng pangkalahatang abiso ng asosasyon tungkol sa pagbabago ng patakaran
- ✓ Ang patakaran na bawiing ng pagboto ng miyembro ay hindi maaaring muling ipatupad sa loob ng isang taon

43.46 Pagmamay-ari ng Common Area sa isang CID

Ang Civil Code § 4500 ay nagbibigay ng kalagayan na, maliban kung ang deklarasyon ay nagsasaad ng iba, ang common area sa isang proyektong condominium o sa isang planong pag-unlad kung saan ang mga may-ari ay may common area ay pagmamay-ari bilang mga ugnayan sa iisang kabuuan sa pantay na bahagi, isa para sa bawat hiwalay na interes. Ang Seksyon 4505 ay nagbibigay ng mga kapatang appurtenant na walang eksklusibong ingreso, pagalis, at suporta sa pamamagitan ng common area, at ang § 4510 ay nagbabawal sa isang asosasyon mula sa pagkakataon ang isang may-ari ng pisikal na access sa kanilang hiwalay na interes.

- ✓ Ang common area ay pagmamay-ari bilang mga ugnayan sa iisang kabuuan sa pantay na bahagi (isa para sa bawat hiwalay na interes) maliban kung ang deklarasyon ay nagbibigay ng iba
- ✓ Bawat hiwalay na interes ay may mga kapatang appurtenant na walang eksklusibong ingreso, pagalis, at suporta sa pamamagitan ng common area
- ✓ Ang isang asosasyon ay hindi maaaring tahanin ang isang miyembro o taong naroroon mula sa pisikal na access sa kanilang hiwalay na interes

43.47 Mga Karapatan sa Protektadong Pagtitipon at Komunikasyon (§ 4515)

Ang Civil Code § 4515 ay nagbibigil sa mga dokumento sa pamumuno mula sa pagbabawas ng mga karapatan ng mga miyembro o residente na maingat na magsama-sama, magsagawa ng mga pagpupulong, magsaliksik sa mga puntos, maghatid ng impormasyon, gamitin ang mga karaniwang lugar para sa mga pagpupulong, at gumamit ng social media upang talakayin ang mga usapan ng asosasyon. Walang bayad, deposito, o seguro ang maaaring kailanganin upang gamitin ang karaniwang lugar para sa mga aktibidad na ito, at ang asosasyon ay hindi maaaring magpagsiguro laban sa mga miyembro na nagpapahayag ng mga karapatang ito.

- ✓ Ang mga dokumento sa pamumuno ay hindi maaaring magbigil sa maingat na pagtitipon, pagkukuwisyon, o pagbibigay-hatid ng impormasyon tungkol sa pamumuhay sa CID, mga halalan, o lehislasyon
- ✓ Walang bayad, deposito, o seguro ang maaaring kailanganin upang gamitin ang karaniwang lugar para sa mga protektadong aktibidad sa pagtitipon
- ✓ Ang mga asosasyon ay hindi maaaring magpagsiguro laban sa mga miyembro para sa pagsasagawa ng mga karapatang ito; ang mga paglalabas ay may civil penalty hanggang $500

43.48 Eksklusibong Lugar ng Paggamit ay Maaaring Maipahiwalay na Ilipat

Ang eksklusibong lugar ng paggamit ay maaaring ilipat nang hiwalay mula sa anumang ibang interes sa isang karaniwang interest subdivision lamang kung ang deklarasyon ay malinaw na nagbibigay-kapangyarihan sa hiwalay na paglipat at ang paglipat ay sumusunod sa mga patakaran ng deklarasyon (§ 4645).

- ✓ Ang hiwalay na paglipat ng eksklusibong lugar ng paggamit ay nangangailangan ng malinaw na pagbibigay-kapangyarihan sa deklarasyon
- ✓ Ang paglipat ay dapat mangyari ayon sa mga patakaran ng deklarasyon

43.49 Walang Paghahati ng Condominium Common Area

Sa isang proyektong condominium, ang common area ay dapat manatiling hindi nahahati at walang judicial partition, maliban sa limitadong mga kalagayan sa § 4610, tulad ng pagkasira ng isang mahalagang bahagi na hindi muling itinayo sa loob ng tatlong taon, pagkasira ng mahigit tatlong-ikapat ng proyekto kung ang karamihan ng mga may-ari ay tumutol sa muling pagtatayo, o isang proyektong higit sa 50 taong gulang na luma at hindi matipid. Ang partition, kung pinapayagan, ay lamang sa pamamagitan ng pagbebenta ng buong proyekto.

- ✓ Ang condominium common area ay nananatiling hindi nahahati na walang judicial partition maliban kung pinapayagan ng § 4610
- ✓ Ang partition ay lamang sa pamamagitan ng pagbebenta ng buong proyekto at nangangailangan ng pagpapakita ng mga partikular na kondisyon sa estatuto

43.50 Mechanic's Liens sa Common Interest Developments

Ang paggawa o materyales na ibinigay sa kahilingan ng may-ari ay hindi maaaring lumikha ng lien laban sa ari-arian ng ibang may-ari maliban kung ang may-ari ay tahasang sumang-ayon (§ 4615). Ang may-ari ay maaaring alisin ang kanilang hiwalay na interes mula sa isang ibinagong lien sa pamamagitan ng pagbabayad ng attributable fraction o pag-record ng lien release bond na 125% ng attributable sum.

- ✓ Walang lien ang kumakabit sa ari-arian ng ibang may-ari nang walang tahasang pahintulot, maliban sa emergency repairs
- ✓ Ang may-ari ay maaaring likhain ang kanilang interes sa pamamagitan ng pagbabayad ng attributable fraction o pag-record ng lien release bond para sa 125% ng attributable sum
- ✓ Ang Association ay dapat magbigay ng notice sa mga miyembro sa loob ng 60 araw pagkatapos makatanggap ng claim of lien sa common area

43.51 Pagbubunyag ng Solar Energy System sa mga Bumibili

Ang may-ari ng isang solar energy system na naka-install sa shared common area roof ng multifamily na may ibang mga homeowners ay dapat ibuyod sa mga posibleng bumibili ang pagkakaroon ng solar energy system at ang mga kaugnay na responsibilidad ng may-ari. Ang may-ari ay nananatiling responsable para sa pagpapanatili, pagkukumpuni, pagpapalit, at pagbabalik sa dating kondisyon ng gastos.

- ✓ Ang may-ari ay dapat ibuyod ang pagkakaroon ng anumang solar energy system sa mga posibleng bumibili
- ✓ Ang may-ari ay dapat ibuyod ang mga kaugnay na responsibilidad (pagpapanatili, pagkukumpuni, pinsala, gastos sa pagbabalik) batay sa Civil Code § 714
- ✓ Ang mga susunod na may-ari ay tumatanggap ng parehong mga obligasyon sa pagbubunyag at pagpapanatili

43.52 Responsibilidad sa Pagpapanatili laban sa Mga Peste na Nakakasira ng Kahoy

Sa isang proyektong komunidad ng apartment, proyektong condominio, o stock cooperative, ang asosasyon ay responsable sa pagrepara at pagpapanatili ng common area na sanhi ng mga peste na nakakasira ng kahoy maliban kung ang deklarasyon ay nagsasabing iba. Sa isang paplano na pag-unlad, bawat may-ari ay responsable sa kanilang sariling interes, bagaman ang responsibilidad ay maaaring idelegasyon sa asosasyon ng pamamagot ng karamihan ng miyembro, na pwedeng bawiin bilang espesyal na pagpapataas.

- ✓ Mga condominio/komunidad ng apartment/stock cooperatives: ang asosasyon ay humawak ng common area pest damage maliban kung sinasabing iba ng deklarasyon
- ✓ Mga paplano na pag-unlad: bawat may-ari ay humawak ng sariling separate interest pest damage maliban kung idelegasyon sa asosasyon ng karamihan ng boto

✓

Ang asosasyon ay maaaring pansamantalang alisin ang mga taong nakatira para sa paggamot ng peste na may 15-30 araw na alerto bago ang paglipat

43.53 Inspeksyon ng Balkonya / Panlabas na Nakataas na Elemento

Ang mga koponan ng kondominyo na may 3 o higit pang nakakabit na mga yunit ng multi-pamilya ay dapat magkaroon ng inspeksyon ng mga panlabas na nakataas na elemento (mga deck, balkonya, hagdan, landas na may paglalakad na higit sa anim na talampakan sa itaas ng lupa, sinusuportahan ng kahoy) ng isang lisensyadong inhinyero o arkitekto para sa kaligtasan.

- ✓ Kailangan ng inspeksyon hindi bababa sa isang beses bawat siyam na taon ng isang lisensyadong structural/civil engineer o architect ng isang istatistikong malaking sample (§ 5551)
- ✓ Ang unang inspeksyon ay dapat na nakumpleto sa pamamagitan ng Enero 1, 2025, na naka-coordinate sa pag-aaral ng reserba
- ✓ Kung ang isang elemento ay nagdudulot ng agarang banta, ang inspector ay dapat magulat sa asosasyon kaagad at sa lokal na code enforcement sa loob ng 15 araw; ang asosasyon ay dapat magpigil ng access hanggang sa ayusin
- ✓ Nalalapat lamang sa mga gusali na may tatlo o higit pang nakakabit na multi-pamilya na mga yunit ng tirahan

43.54 Pagsusuri ng Abot-kayang Presyo ng Housing Unit Cap

Para sa mga asosasyon na nagtatala ng kanilang orihinal na deklarasyon sa o pagkatapos ng Enero 1, 2025, ang regular na pagtaas ng assessment sa mga deed-restricted affordable housing units ay may limitasyon.

- ✓ Ang regular na pagtaas ng assessment laban sa isang deed-restricted affordable housing unit ay limitado sa 5% plus cost-of-living change, hindi dapat lumampas sa 10% sa nakaraang assessment (§ 5605(c))
- ✓ Hindi ito naaaplyahan sa mga development na may 20 units o mas kaunti o kung saan ang mga porsyento ng affordable units ay lumampas sa itinakdang threshold

43.55 Taunang Pagtataya at Babala ng Foreclosure

Ang taunang pahayag ng patakaran ay dapat magsama ng isang detalyadong 'Babala sa Pagtataya at Foreclosure' sa hindi bababa sa 12-point type na naglalarawan ng mga karapatan ng may-ari tungkol sa pagtataya, liens, foreclosure, mga plano sa pagbabayad, at solusyon sa pagkakatiwalaan.

- ✓ Ang taunang pahayag ng patakaran ay dapat magsama ng statutory assessments-and-foreclosure notice sa hindi bababa sa 12-point type
- ✓ Ang asosasyon ay hindi maaaring gumamit ng nonjudicial foreclosure upang kolektahin ang mga multa o penalty maliban sa mga gastos sa pagkukumpuni ng common-area kung ito ay awtorisado

43.56 Proteksyon ng Tort para sa Tenant-in-Common Owner

Ang mga aksyon sa tort na nagmula lamang sa interes ng tenancy-in-common ng isang may-ari sa common area ay dapat ibigay lamang laban sa association, hindi sa mga indibidwal na may-ari, kung ang association ay nagpapanatili ng inihihiling general liability insurance.

- ✓ Kinakailangang general liability: hindi bababa sa $2,000,000 para sa 100 o mas kaunting magkakahiwalay na interes; hindi bababa sa $3,000,000 para sa higit sa 100
- ✓ Ang aksyon sa tort na nagmula lamang sa tenancy-in-common ownership ay dapat ibigay lamang laban sa association

43.57 Asosasyon Krimen at Pidelidad na Seguro

Ang isang asosasyon ay dapat mapanatili ang seguro laban sa krimen, saklaw ng kasinungalingan ng empleyado, o suporta sa pidelidad na katumbas o mas malaki kaysa sa pinagsama-samang reserba plus tatlong buwan ng kabuuang pagtataya, kasama ang proteksyon laban sa computer/paglilipat ng pondo na pangakong. Ang saklaw ay dapat umaabot sa anumang ahenteng namamahala. Ang sariling-aseguro ay hindi nakakatugon sa kinakailangang ito.

- ✓ Ang saklaw ng pidelidad/krimen ay dapat katumbas o mas malaki sa pinagsama-samang reserba plus tatlong buwan ng kabuuang pagtataya
- ✓ Ang sariling-aseguro ay hindi nakakatugon sa kinakailangan; ang saklaw ay dapat kasama ang kasinungalingan ng ahenteng namamahala

43.58 Paunawa ng Pagkawala ng Seguro

Ang asosasyon ay dapat magbigay ng paunawa sa lahat ng miyembro sa loob ng mahabang panahon kung praktikal kung ang anumang patakaran sa taunang ulat ng budget ay nag-expire, ay kinansela, o malaking pagbabago sa saklaw, at dapat kaagad na magbigay ng paunawa sa mga miyembro kung ang pagpapalit ng saklaw ay hindi magiging epektibo bago ang kasalukuyang saklaw ay nag-expire.

- ✓ Ang asosasyon ay dapat magbigay ng indibidwal na paunawa kung ang isang inilahad na patakaran ay nag-expire, ay kinansela, o may malaking pagbabago sa saklaw
- ✓ Dapat kaagad na magbigay ng paunawa sa mga miyembro kung ang pagpapalit ng saklaw ay hindi magiging epektibo bago ang kasalukuyang saklaw ay nag-expire

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 Aplikasyon ng Transfer Disclosure Article

Ang artikulong ito ay nalalapat sa anumang paglilipat sa pamamagitan ng benta, palitan, real property sales contract, lease na may opsyon na bumili, iba pang opsyon na bumili, o ground lease na may mga pagpapabuti ng anumang single-family residential property (kabilang ang manufactured/mobilehomes). Ang anumang pagtanggi sa mga kinakailangan ng artikulo ay walang bisa laban sa public policy. Ang Transfer Disclosure Statement ay HINDI maaaring tanggihan kahit sa isang 'as is' na benta (Loughrin v. Superior Court).

- ✓ Ang TDS article ay nalalapat sa mga paglilipat ng one-to-four/single-family residential property kabilang ang mga benta, palitan, at lease-options
- ✓ Ang anumang pagtanggi sa mga kinakailangan ng disclosure ay walang bisa laban sa public policy
- ✓ Ang TDS ay hindi maaaring tanggihan kahit sa isang 'as is' na benta

44.2 Mga Exempt na Paglilipat mula sa Mga Pangangailangan ng Pagsasahayat

Ang artikulo sa pagsasahayat ay HINDI nalalapat sa maraming mga paglilipat, kabilang ang: mga benta na nangangailangan ng pampublikong ulat; mga benta na iniutos ng hukay (probate, writ of execution, foreclosure, bankruptcy trustee, eminent domain, specific performance); mga paglilipat sa isang mortgagee/beneficiary ng isang defaulting borrower at foreclosure sales; mga paglilipat ng isang fiduciary na nag-aadminister ng isang trust, guardianship, conservatorship o estate; mga paglilipat sa pagitan ng mga co-owners; mga paglilipat sa isang spouse o isang tao sa linya ng consanguinity; mga paglilipat sa pagitan ng mga spouse mula sa dissolution/legal separation; at mga paglilipat sa/mula sa anumang entity ng gobyerno.

- ✓ Ang mga benta na iniutos ng hukay, foreclosure, bankruptcy, at eminent domain ay exempt mula sa TDS
- ✓ Ang mga paglilipat sa isang spouse o blood relative (linya ng consanguinity), sa pagitan ng mga co-owners, at sa/mula sa isang entity ng gobyerno ay exempt
- ✓ Ang fiduciary/trust exemption ay hindi nalalapat kung ang trustee ay isang natural person na dating may-ari o nakatira sa loob ng nakaraang taon
- ✓ Ang natural hazard disclosure article (Civil Code § 1103.1) ay may parehong mga exemption

44.3 TDS Delivery Timing at Karapatan ng Mamimili na Magbigay ng Pahayag ng Pagtatapos

Ang nagbebenta ay dapat maghatid ng nakompletong TDS sa prospective na mamimili nang kasing-bilisan hangga't maaari bago ang paglilipat ng titulo (o bago ang pagpapatupad ng kontrata sa benta/lease-option). Kung ang anumang disclosure o material amendment ay ihahatid PAGKATAPOS ng pagpapatupad ng alok ng mamimili, ang mamimili ay maaaring magbigay ng pahayag ng pagtatapos ng alok sa loob ng tatlong araw pagkatapos ng paghahatid nang personal, o limang araw pagkatapos ng paghahatid sa pamamagitan ng koreo o electronic record, sa pamamagitan ng written notice of termination sa nagbebenta o agent ng nagbebenta. Ang panahon ng pagtatapos ay nagsisimula kapag ang Sections I, II, at III ng form ay nakompletong ihahatid sa mamimili.

- ✓ Ang TDS ay dapat ihatid nang kasing-bilisan hangga't maaari bago ang paglilipat ng titulo
- ✓ Kung ihahatid pagkatapos ng pagpapatupad ng alok, ang mamimili ay maaaring magbigay ng pahayag ng pagtatapos sa loob ng 3 araw (personal delivery) o 5 araw (mail/electronic delivery)
- ✓ Ang panahon ng pagtatapos ay nagsisimula kapag ang Sections I, II, at III ng TDS ay nakompletong ihahatid

44.4 Nilalaman ng Transfer Disclosure Statement (TDS)

Ang TDS ay isang statutory form na naglalahad ng kondisyon ng single-family residential property. Hindi ito warranty at hindi substituto para sa inspeksyon ng buyer. Ito ay naglalaman ng: Section I (coordination sa/substituted disclosures tulad ng Natural Hazard Disclosure); Section II (Seller's Information — naglalista ng property items/appliances, significant defects sa structural components, at awareness ng environmental hazards, encroachments, unpermitted additions, soil/drainage problems, zoning violations, CC&Rs, HOA authority, common areas, at lawsuits); at Section III/IV (Agent's Inspection Disclosure base sa reasonably competent at diligent visual inspection ng accessible areas).

- ✓ Ang TDS ay disclosure, hindi warranty, at hindi substituto para sa inspeksyon ng buyer
- ✓ Ang agent ay dapat magsagawa ng reasonably competent at diligent visual inspection ng accessible areas at magdisclose ng material items
- ✓ Ang seller ay dapat magdisclose ng known environmental hazards, unpermitted alterations, defects, CC&Rs, HOA authority, at lawsuits na nakakaapekto sa property

44.5 Mello-Roos at Special Assessment Disclosure

Kapag ang property na ibinebenta ay sumusunod sa patuloy na lien na nagsisiguro ng Mello-Roos special taxes, isang 1915 Improvement Bond Act fixed lien assessment, o isang contractual (PACE-type) assessment program, ang nagbebenta ay dapat gumawa ng good faith effort upang makuha ang applicable disclosure notice mula sa bawat levying local agency at ihatid ito sa prospective buyer, hangga't ang notice ay ginagawa available ng agency.

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat gumawa ng good faith effort upang makuha at ihatid ang Mello-Roos/ assessment disclosure notice sa buyer
- ✓ Ang substantially equivalent notice ay maaaring kasama ang most recent year's property tax bill o isang itemization ng current assessment amounts
- ✓ Kapag ang proper disclosure ay naihatid na, ang nagbebenta/agent ay hindi na kailangang magbigay ng dagdag na impormasyon, at walang duty na tuklasin ang taxes/districts na hindi actualmente alam

44.6 Paghahatid Kapag Maraming Brokers sa Transaksyon

Kapag higit sa isang lisensyadong real estate broker ang kumilos bilang agent sa isang transaksyon na sumailalim sa artikulo ng disclosure na ito, ang broker na nakakuha ng alok mula sa transferee (bumili) ay responsable sa paghahatid ng kinakailangang mga disclosure sa transferee, maliban kung ang transferor ay nagbigay ng ibang nakasulat na mga tagubilin sa paghahatid. Kung ang responsableng broker ay hindi makakakuha ng disclosure document at walang nakasulat na pagsisiguro na natanggap ng transferee ito, ang broker ay dapat magbigay ng payo sa transferee nang may sulat tungkol sa kanilang mga karapatan sa disclosure at magsagawa ng record ng mga pagsisikap sa pagsunod sa B&P Code Section 10148.

- ✓ Ang broker na nakakuha ng alok ng bumili ay dapat maghatid ng mga disclosure maliban kung ang transferor ay nagbigay ng ibang nakasulat na mga tagubilin
- ✓ Kung ang disclosure ay hindi makukuha, ang broker ay dapat magbigay ng payo sa transferee nang may sulat tungkol sa kanilang mga karapatan sa disclosure
- ✓ Ang broker ay dapat magsagawa ng record ng mga aksyon na ginawa upang magsunod sa B&P Code Section 10148
- ✓ Ang parehong patakaran sa paghahatid ay naaangkop sa mga disclosure ng natural hazard (Civil Code § 1103.11)

44.7 Ang Paglipat ay Hindi Baitala; Pananagutan para sa Damages

Walang paglipat na napapailalim sa artikulong ito ang baitala lamang dahil sa pagkabigong sumusunod ng isang tao sa isang probisyon ng artikulo. Gayunpaman, ang sinumang tao na sadyang o pabayaan na lumabag o magkabigo sa pagsasagawa ng isang tungkulin na itinakda ng artikulo ay may pananagutan para sa aktwal na damages na natamo ng nagpapalit.

- ✓ Ang pagkabigo na sundin ang mga kinakailangang ifagot ay HINDI baitala ang paglipat
- ✓ Ang isang tao na sadyang o pabayaan na lumabag sa mga tungkulin sa pagfagot ay may pananagutan para sa aktwal na damages na natamo ng nagpapalit
- ✓ Ang parehong panuntunan ay naaangkop sa artikulo ng natural hazard disclosure (Civil Code § 1103.13)

44.8 Mga Limitasyon sa Pananagutan ng Nagbebenta at Ahente

Ang nagbebenta o anumang ahente ng nagbebenta o mamimili ay hindi mananagutan para sa anumang pagkakamali, kaakibat-isip, o pagsasawalang-bahagi kung ito ay hindi nasa kanilang direktang kaalaman, batay sa impormasyon na napapanahong ibinigay ng mga pampubliko na ahensya o mga may kakayahang eksperto, at pangkaraniwang pag-iingat ay ginamit sa pagkuha at paghahatid nito. Ang paghahatid ng impormasyon mula sa isang pampubliko na ahensya o ulat mula sa isang lisensyadong eksperto (inhinyero, surveyor, geologist, pest control operator, contractor, roofing contractor) na nakikipag-ugnayan sa mga bagay sa loob ng kanilang kasanayan ay sapat na pagkakataon at nagpapahintulot sa nagbebenta/ahente na walang karagdagang pananagutan sa parteng iyon.

- ✓ Walang pananagutan para sa mga pagkakamali sa labas ng direktang kaalaman kung ito ay batay sa impormasyon mula sa pampubliko na ahensya o eksperto at pangkaraniwang pag-iingat ang ginamit
- ✓ Isang ulat mula sa isang may kakayahang lisensyadong eksperto sa mga bagay sa loob ng kanilang kasanayan ay nakakatugon sa obligasyon sa pagsasawalang-bahagi para sa parteng iyon

44.9 Mga Sertipikasyon ng Nagbebenta sa Smoke Detectors at Water Heater

Sa TDS, ang Nagbebenta ay nagpapatunay na, sa oras ng pagsasara ng escrow, ang ari-arian ay susunod sa Health and Safety Code Section 13113.8 (gumagana, aprubadong smoke detectors na naka-install ayon sa regulasyon ng State Fire Marshal) at Section 19211 (ang water heater tank ay may bracing, anchored, o strapped sa lugar ayon sa naaangkop na batas).

- ✓ Ang Nagbebenta ay nagpapatunay ng gumagana at aprubadong smoke detectors na naka-install ayon sa regulasyon ng State Fire Marshal sa oras ng pagsasara ng escrow
- ✓ Ang Nagbebenta ay nagpapatunay na ang water heater ay may bracing, anchored, o strapped sa lugar ayon sa naaangkop na batas

44.10 Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement

Sa at pagkatapos ng Hulyo 1, 1990, anumang lungsod o county ay maaaring pumili na magpahayag ng karagdagang disclosure gamit ang Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement, lampas sa standard na TDS na kinakailangan ng Section 1102.6. Ang mga ordinance na inaadopt bago ang Hulyo 1, 1990 ay nananatiling valid at maaaring baguhin. Ang form ay isang disclosure ng kondisyon ng property, hindi isang warranty ng nagbebenta o licensee, at hindi ito kapalit ng inspeksyon ng buyer.

- ✓ Ang mga lungsod/county ay maaaring magpahayag ng Local Option TDS bilang karagdagan sa standard Section 1102.6 TDS
- ✓ Ang disclosure ay hindi isang warranty at hindi bahagi ng anumang kontrata sa pagitan ng buyer at seller
- ✓ Ang mga addenda ay maaaring gamitin upang mapabuti ang required na disclosure

44.11 Mga Pangangailangan sa Pagsasahayaan Tungkol sa Kakaibang Lugar ng Paliparan

Kung ang isang lungsod/county ay gumagamit ng iba o karagdagang anyo ng pagsasahayaan tungkol sa karantula o epekto ng isang paliparan, dapat itong maglaman ng pinakamababang 'Abiso ng Paliparan sa Kakaibang Lugar' mula sa B&P Code Section 11010 o Civil Code Section 1103.4/4255. Kung walang ganitong anyo ang aming inilalahad, ang pagbibigay ng 'airport influence area' disclosure, o isang nakasulat na pagsasahayaan ng paliparan sa loob ng dalawang statute miles, ay nakakatugon sa mga pangangailangan ng pagsasahayaan ng paliparan.

- ✓ Ang pagsasahayaan ng paliparan ay dapat maglaman ng statutory 'Notice of Airport in Vicinity' na pinakamababang wika
- ✓ Ang isang nakasulat na pagsasahayaan ng paliparan sa loob ng dalawang statute miles ay nakakatugon sa mga pangangailangan kung walang kasalukuyang airport influence map

44.12 Paunawa ng Dagdag na Bayad sa Buwis sa Ari-arian

Ito ay eksklusibong responsibilidad ng nagbebenta o ahente na maghatid ng disclosure notice na nagpapaliwanag na ang California property tax law ay nangangailangan sa Assessor na muling pahalagahan ang ari-arian kapag nagbago ang pagmamay-ari, na nagreresulta sa isa o dalawang dagdag na bayad sa buwis. Ang paunawa ay nagbabatid na ang mga dagdag na bayad ay hindi ipinapadala sa nagpapahiram at hindi binabayaran sa pamamagitan ng impound accounts, kaya ang mamimili ay dapat magbayad sa kanila nang direkta sa tax collector.

- ✓ Ang text ng paunawa ay dapat lumilitaw sa hindi bababa sa 12-point type o isang kulay na tumutukod
- ✓ Ang pamagat na 'Paunawa ng Inyong Dagdag na Bayad sa Buwis sa Ari-arian' ay dapat na hindi bababa sa 14-point type o isang kulay na tumutukod
- ✓ Ang mga dagdag na bayad sa buwis ay responsibilidad ng mamimili na bayaran nang direkta at hindi binabayaran ng nagpapahiram/impound account

44.13 Manufactured Home/Mobilehome Transfer Disclosure

Ang muling pagbebenta ng manufactured home o mobilehome (maliban sa mga nasa common interest development) ay nangangailangan ng Manufactured Home and Mobilehome Transfer Disclosure Statement, na ginawa ayon sa Civil Code Section 1102(b) at Health & Safety Code Sections 18025 at 18046. Ang nagbebenta ay nagsasaad ng kalagayan, kasama na ang appliances/features, kilalang defects, at environmental/structural conditions, kasama ang agent inspection disclosures kung may agent na kalahok.

- ✓ Ang disclosure ay hindi warranty at ang 'agent' ay kinabibilangan ng licensed mobilehome dealers/salespersons at real estate brokers/salespersons
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat sertipikahan ang operable smoke detectors (H&S Code 13113.8) at braced water heaters (H&S Code 19211) sa panahon ng close of escrow
- ✓ May karapatan ang buyer na magbigay ng rescission sa loob ng hindi bababa sa tatlong araw matapos ang paghahatid ng disclosure kung ito ay ibinigay pagkatapos ang paglagda sa offer to purchase

44.14 Pagsasahayag ng Contractor Work Pagkatapos ng Kamakailang Acquisition

Ang nagbebenta ng single-family residential property na tumatanggap ng alok sa loob ng 18 buwan mula sa pagkuha ng titulo ay dapat magbahagi ng anumang dagdag na kwarto, structural modifications, alterations, o repairs na ginawa mula nang makuha ang titulo na isinagawa sa ilalim ng kontrata, kasama ang pangalan at contact information ng bawat contractor (kung saan ang kabuuang presyo ng kontrata ay lumalampas sa threshold sa B&P Code 7027.2). Naaangkop sa mga alok na tinatanggap sa o pagkatapos ng July 1, 2024.

- ✓ Naaangkop sa single-family residential sales kung saan ang nagbebenta ay tumatanggap ng alok sa loob ng 18 buwan mula sa pagkuha ng titulo, sa o pagkatapos ng July 1, 2024
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magbahagi ng contractor-performed work at magbigay ng pangalan at contact information ng contractor para sa mga kontrata na lumalampas sa B&P Code 7027.2 threshold
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magbigay ng mga kopya ng anumang permit na nakuha, o direktahan ang bumibili sa third party na may ari-arian sa mga ito

44.15 Mabuting Pananampalataya, Pagbabago, at Paghahatid ng mga Pagsasabing

Bawat pagsasabing kinakailangan ng artikulong ito ay dapat gawin nang may mabuting pananampalataya, ibig sabihin ang katapatan sa katotohanan sa pagsasagawa ng transaksyon. Ang mga pagsasabing itinukoy sa artikulo ay hindi naglilimita sa ibang mga obligasyon sa pagsasabing umiiral upang maiwasan ang pandaraya, maling pagtatanghal, o kapaglaluan. Ang mga pagsasabing ay maaaring baguhin sa isinusulat ng nagbebenta o ahente, sumusunod sa mga karapatan ng mamimili na magbawi. Ang paghahatid ay sa pamamagitan ng personal na paghahatid o koreo sa nanatatanggap, at ang paghahatid sa asawa ng nanatatanggap ay itinuturing na paghahatid sa nanatatanggap maliban kung ang kontrata ay nagbibigay nang iba.

- ✓ Ang mga pagsasabing ay dapat gawin nang may mabuting pananampalataya, na tinukoy bilang katapatan sa katotohanan sa pagsasagawa ng transaksyon
- ✓ Ang mga pagsasabing ay maaaring baguhin sa isinusulat ngunit nananatiling sumusunod sa mga karapatan ng mamimili na magbawi sa ilalim ng Seksyon 1102.3/1102.3a
- ✓ Ang paghahatid sa asawa ng nanatatanggap ay itinuturing na paghahatid sa nanatatanggap maliban kung ang kontrata ay nagbibigay nang iba
- ✓ Ang parehong mga patakaran sa mabuting pananampalataya, pagbabago, at paghahatid ay nalalapat sa mga pagsasabing tungkol sa natural na sakuna (Civil Code § § 1103.8–1103.10)

44.16 Pahayag ng Dating Lokasyon ng Ordnansya

Ang nagbebenta ng residential real property na may aktwal na kaalaman tungkol sa dating federal o state ordnansya na lokasyon sa loob ng lugar ng kapitanyan ay dapat magbigay ng nakasulat na abiso sa lalong madaling panahon bago ang paglipat ng titulo. Ang 'dating ordnansya na lokasyon' ay mga lugar na dating ginagamit para sa military training na maaaring maglaman ng potensyal na mapasaganang munisyon. Ang 'lugar ng kapitanyan' ay nangangahulugang loob ng isang milya ng property. Ang pahayag na ito ay hindi naglilimita ng mga obligasyon sa ilalim ng ibang batas o upang maiwasan ang fraud.

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat ibunyag ang aktwal na kaalaman ng dating ordnansya na lokasyon sa loob ng isang milya ng property
- ✓ Ang pahayag ay dapat na nakasulat at ibinigay sa lalong madaling panahon bago ang paglipat ng titulo
- ✓ Ang 'lugar ng kapitanyan' ay tinukoy bilang loob ng isang milya ng residential real property

44.17 Pagsasahayat ng Window Security Bars

Ang pagkakaroon ng anumang window security bars at anumang safety release mechanism sa mga bar na ito ay dapat isaahay ayon sa Section 1102.6 o 1102.6a ng Civil Code (ang Real Estate Transfer Disclosure Statement).

- ✓ Ang window security bars at ang kanilang safety release mechanisms ay dapat isaahay
- ✓ Ang pagsasahayat ay ginagawa sa pamamagitan ng Real Estate Transfer Disclosure Statement (§ 1102.6 o 1102.6a)

44.18 Paggamit sa Industriya / Pagbubunyag ng Sakuna

Ang nagbebenta ng residential real property na may aktwal na kaalaman na ang property ay katabi o may zona na nagbibigay-daan sa paggamit sa industriya na inilalarawan sa CCP Section 731a, o apektado ng sakuna na nilikha ng ganitong paggamit, ay dapat magbigay ng writeng pabatid ng kaalamang iyon nang mas mabilis na praktikal bago ang paglipat ng titulo.

- ✓ Ang nagbebenta na may aktwal na kaalaman ay dapat magbunyag kung ang property ay katabi o may zona para sa paggamit sa industriya
- ✓ Ang pagbubunyag ay dapat sa writ, nang mas mabilis na praktikal bago ang paglipat ng titulo

44.19 Fire Hazard Zone Defensible Space Compliance Documentation

Sa at pagkatapos ng Hulyo 1, 2021, ang nagbebenta ng ari-arian sa mataas o napakataas na fire hazard severity zone ay dapat magbigay sa mamimili ng dokumentasyon na nagpapakita ng pagsunod sa PRC Section 4291 (defensible space) o local vegetation management ordinances. Kung may lokal na ordinance, ang nagbebenta ay nagbibigay ng compliance documentation at impormasyon ng local agency; kung walang ordinance ngunit may inspection documentation na available, ang nagbebenta ay nagbibigay ng dokumentasyon na nakuha sa loob ng anim na buwan bago ang transaction. Kung walang compliance documentation na nakuha, ang nagbebenta at mamimili ay dapat pumasok sa isang written agreement na nangangailangan sa mamimili na makakuha ng compliance documentation (sa loob ng isang taon ng close of escrow kung walang lokal na ordinance).

- ✓ Epektibo Hulyo 1, 2021, ang mga nagbebenta sa mataas/napakataas na fire hazard zones ay dapat magbigay ng defensible space compliance documentation
- ✓ Kung ang nagbebenta ay hindi nakakuha ng dokumentasyon, ang mamimili at nagbebenta ay dapat pumasok sa isang written agreement para sa mamimili na makakuha nito
- ✓ Kung walang lokal na ordinance, ang mamimili ay dapat makakuha ng compliance documentation sa loob ng isang taon ng close of escrow

44.20 Pagbubunyag ng Pagbebenta ng Manufactured/Mobilehome

Ang nagpapalipat ng manufactured home o mobilehome na napapailalim sa artikulong ito ay dapat maghatid ng kinakailangang nakasulat na pahayag: kapag may kasangkot na ahente, hindi hihigit sa pagsasara ng escrow; kapag walang kasangkot na ahente, sa oras ng pagpapatupad ng anumang dokumento sa pagbili. Kung ang pagbubunyag o mahalagang pagbabago ay ihatid pagkatapos ng pagpapatupad ng alok, ang tumatanggap ay maaaring magpahayag ng pagtatapos sa loob ng tatlong araw (personal na paghahatid) o limang araw (ipadala sa koreo).

- ✓ Kung may kasangkot na ahente, ang manufactured/mobilehome disclosure ay dapat ihatid hindi hihigit sa pagsasara ng escrow
- ✓ Kung walang ahente, dapat itong ihatid sa oras ng pagpapatupad ng dokumento sa pagbili
- ✓ Ang paghahatid pagkatapos ng takda ay nagbibigay sa tumatanggap ng 3 araw (personal) o 5 araw (koreo) upang magpahayag ng pagtatapos

44.21 Kalaugnayan at Pagtatantya sa Hinaharap

Kung ang nabunyag na impormasyon ay nagiging hindi tumpak sa hinaharap dahil sa mga aksyon, kaganapan, o kasunduan pagkatapos ng paghahatid, ang nagreresultang kawalangtumpakan ay hindi isang paglalabas ng patakaran. Kung ang impormasyon ay hindi kilala o hindi available kapag kinakailangan ang pagbubunyag at isang abot-kayang pagsisikap ay ginawa upang matukoy ito, ang nagbebenta ay maaaring gumamit ng malinaw na nakilala, abot-kayang pagtatantya batay sa pinakamahusay na available na impormasyon, hindi ginagamit upang lampasan ang artikulo. Ang mga kinakailangan na epektibo kapag pumasok ang mga partido sa kontrata ay ang mga nalalapat.

- ✓ Ang kasunod na kawalangtumpakan mula sa mga susunod na kaganapan ay hindi isang paglalabas ng patakaran sa pagbubunyag
- ✓ Isang abot-kayang, malinaw na nakilalang pagtatantya ay maaaring gamitin kung ang impormasyon ay hindi available pagkatapos ng abot-kayang pagsisikap na makuha ito

44.22 Pagsasahayat ng Pribadong Bayad sa Pagpapalit

Para sa ari-arian na inilipat sa o pagkatapos ng Enero 1, 2008 na napapailalim sa bayad sa pagpapalit (tulad ng tinukoy sa Seksyon 1098), ang nagpapalit ay dapat magbigay ng karagdagang pahayag ng pagsasahayat sa parehong oras ng TDS, maliban kung ang dokumento sa ilalim ng Seksyon 1098.5(b) ay naibigay na.

- ✓ Ang pagsasahayat ay dapat na nagsasaad na ang pagbabayad ng bayad sa pagpapalit ay kinakailangan at dapat matukoy ang halaga at kung paano ito kinakalkula
- ✓ Ang pagsasahayat ay dapat matukoy ang entidad kung saan ibinabayaran ang bayad, ang layunin nito, at ang petsa o kalagayan kung kailan nagtatapos ang obligasyon

44.23 Pagsasahayaan ng Kasaysayan ng Residue mula sa Pag-igara

Ang nagbebenta ng single-family residential property na may aktwal na kaalaman tungkol sa anumang residue mula sa pag-igara ng tabako o nicotine products, o anumang kasaysayan ng mga naninirahan na umiigara sa property, dapat ilahad ang kaalamang iyon sa mamimili nang nakasulat. Ang residue ay nangangahulugang chemical accumulation na ipinakikita ng amoy o mataas na resulta ng nicotine test; ang pag-igara ay kinabibilangan ng paggamit ng electronic cigarettes o vape devices.

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat ilahad nang nakasulat ang aktwal na kaalaman ng smoking residue o smoking history
- ✓ Ang pag-igara ay kasama ang paggamit ng electronic cigarette o vape devices para sa pag-inhale ng aerosol

44.24 Ang Escrow Agent ay Hindi Itinuturing na Agent para sa Mga Disclosure

Ang sinumang tao o entity, bukod sa isang real estate licensee, na gumaganap bilang escrow agent para sa isang transfer na napapailalim sa artikulong ito ay hindi itinuturing na agent ng transferor o transferee para sa layunin ng mga disclosure requirement ng artikulong ito.

- ✓ Ang isang non-licensee escrow agent ay hindi itinuturing na agent ng buyer o seller para sa TDS disclosure purposes
- ✓ Ang exemption na ito ay hindi umaabot sa isang real estate licensee na kumilos sa transaksyon
- ✓ Ang parehong panuntunan ay nalalapat sa ilalim ng natural hazard disclosure article (Civil Code § 1103.11)

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 Aplikasyon at Saklaw ng Disclosure ng Likas na Panganib

Ang artikulong ito ay naaaplay sa mga benta, palitan, mga kontrata sa pagbebenta ng tunay na ari-arian, mga pag-lease na may opsyon na bumili, ibang mga opsyon na bumili, o ground lease na may mga pagpapabuti ng single-family residential real property. Ito ay naaangkop lamang kung ang nagbebenta o ahente ay kinakailangang magsahayag ng lokasyon ng ari-arian sa loob ng espesyal na flood hazard area (FEMA Zone A o V), lugar ng posibleng pagbabaha, napakataas na fire hazard severity zone, earthquake fault zone, seismic hazard zone, o state responsibility wildland area. Anumang pagpawalang-bisa ng mga kinakailangan ng artikulo ay wala bilang laban sa pang-publiko na patakaran.

- ✓ Ang artikulo ay naaangkop sa single-family residential property na benta at mga tinukoy na lease na may mga opsyon na bumili
- ✓ Anumang pagwawaive ng mga pangangailangan sa natural hazard disclosure ay wala bilang laban sa pang-publiko na patakaran
- ✓ Ang disclosure ay na-trigger ng aktwal na kaalaman o ng isang na-post na parcel/map list sa mga opisina ng county

45.2 Kinakailangang Natural Hazard Disclosure Statement

Ang mga pagsasahayag ay dapat gawin sa statutory Natural Hazard Disclosure Statement (NHDS), na nagtukoy kung ang property ay nasa loob ng special flood hazard area, lugar ng posibleng pagbabaha (dam failure inundation), mataas/napakataas na fire hazard severity zone, wildland area na may forest fire risks, earthquake fault zone, o seismic hazard zone. Ang statement ay isang disclosure, hindi warranty o bahagi ng kontrata, at maaaring umasa ang mga bumibili dito. Kung ang mga mapa ay walang sapat na accuracy upang matukoy ang kasama, ang nagbebenta/agent ay dapat markahan ang 'Yes' (kung walang kasamang qualifying report). Ang NHDS ay maaaring gamitin lamang sa pagitan ng nagbebenta, nagbebenta's agent, at prospective buyer—hindi ng mga insurers, lenders, o agencies.

- ✓ Ang mga pagsasahayag ay dapat gawin sa statutory Natural Hazard Disclosure Statement form
- ✓ Kung ang mga mapa ay may insufficient accuracy upang matukoy ang kasama, ang nagbebenta/agent ay dapat markahan ang 'Yes'
- ✓ Ang NHDS ay isang disclosure at hindi warranty o bahagi ng anumang kontrata sa pagitan ng nagbebenta at bumibili

45.3 Maayos na Paghahatid at Karapatan sa Tatlong Araw na Pagkakataon na Magcancel

Ang nagbebenta ay dapat maghatid ng NHDS kasing-bilis na makakamit bago ang paglipat ng pamagat (o bago ang bumili ay magpagawa ng kontrata para sa mga kontratang benta, lease-options, o ground leases). Kung ang isang disclosure o material amendment ay ihahatid pagkatapos na ang bumili ay nagpagawa ng alok, ang bumili ay may tatlong araw pagkatapos ng personal na paghahatid, o limang araw pagkatapos ng paghahatid sa pamamagitan ng koreo o elektronikong talaan, upang magcancel ng alok sa pamamagitan ng nakasulat na abiso sa nagbebenta o ahente ng nagbebenta.

- ✓ Ang NHDS ay dapat ihatid kasing-bilis na makakamit bago ang paglipat ng pamagat
- ✓ Ang huli na paghahatid pagkatapos ng pagpapagawa ng alok ay nagbibigay sa bumili ng 3 araw (personal na paghahatid) o 5 araw (koreo/elektroniko) upang magcancel
- ✓ Ang pagkakataon na magcancel ay dapat sa pamamagitan ng nakasulat na abiso ng pagkakataon na magcancel sa nagbebenta o ahente ng nagbebenta

45.4 Pagsasahayag ng Special Flood Hazard Area

Ang agent ng isang transferor, o ang transferor na kumilos nang walang agent, ng real property sa isang FEMA-designated special flood hazard area (Zone 'A' o 'V') ay dapat magbigay ng pagsasahayag sa mga prospective transferees na ang property ay nasa loob ng ganitong lugar. Ang pagsasahayag ay kinakailangan lamang kapag ang transferor/agent ay may actual knowledge, o ang local jurisdiction ay nag-compile ng parcel list na may posted notice. Maaari itong ibigay sa pamamagitan ng Natural Hazard Disclosure Statement o Local Option Disclosure Statement.

- ✓ Pagsasahayag ay kinakailangan para sa property sa FEMA special flood hazard area (Zone A o V) kapag may actual knowledge o posted parcel list
- ✓ Ang pagsasahayag ay maaaring ipadala sa pamamagitan ng Natural Hazard Disclosure Statement (CC 1103.2) o Local Option Statement (CC 1102.6a)
- ✓ Ang mga taong kumilos sa ilalim ng power of sale (CC 2924) ay hindi itinuturing na agents ng transferor para sa pagsasahayag na ito

45.5 Gabay ng Homeowner sa Earthquake Safety Delivery

Pagkatapos ng Enero 1, 1993, ang naglulunsad ng anumang residential property na may 1-4 units ng conventional light-frame construction na itinayo bago ang Enero 1, 1960, ay dapat maghatid sa bumili ng kopya ng 'Homeowner's Guide to Earthquake Safety' at kumpletuhin ang earthquake hazards disclosure na nagpapahiwatig kung ang naglulunsad ay may aktwal na kaalaman ng mga nakalista na deficiencies. Maraming paglipat ang exempted, kabilang ang mga nangangailangan ng public report, court-ordered transfers, foreclosure/deed-in-lieu transfers, fiduciary transfers, at transfers sa pagitan ng mga asawa o co-owners.

- ✓ Naabalikan sa 1-4 unit residential dwellings ng light-frame construction na itinayo bago ang Enero 1, 1960
- ✓ Ang naglulunsad ay dapat maghatid ng Homeowner's Guide to Earthquake Safety at kumpletuhin ang earthquake hazards disclosure ng kilalang deficiencies
- ✓ Ang mga exemptions ay kasama ang public report transfers, court-ordered, foreclosure, fiduciary, spousal, at co-owner transfers
- ✓ Ang nagbebenta ay maaaring kumpletuhin ang ulat nang hindi konsultado ang anumang design professional

45.6 Tungkol sa Pagbabahagi ng Impormasyon sa Napakataas na Fire Hazard Zone

Ang isang nagbebenta ng real property na naroroon sa napakataas na fire hazard severity zone ay may responsibilidad na ibahagi sa potensyal na bumili na ang ari-arian ay nasa zone na ito at napapailalim sa Section 51182 defensible space requirements. Ang pagbabahagi ng impormasyon ay kinakailangan kapag ang nagbebenta/agent ay may aktwal na kaalaman o kapag ang isang mapa na kasama ang property ay ibinigay sa local agency at may abiso na naka-post sa county recorder, assessor, at planning agency.

- ✓ Ang mga nagbebenta ay dapat magbahagi ng impormasyon na ang property ay nasa napakataas na fire hazard severity zone na napapailalim sa § 51182
- ✓ Ang pagbabahagi ay nagsisimula dahil sa aktwal na kaalaman o dahil sa mapa na ibinigay sa local agency na may naka-post na abiso

45.7 Paraan ng Pagsisiguro ng Fire Hazard Zone

Sa mga transaksyon na napapailalim sa Civil Code § 1103, ang pagsisiguro ay ginagawa sa pamamagitan ng Local Option Real Estate Disclosure Statement (§ 1102.6a) o ang Natural Hazard Disclosure Statement (§ 1103.2). Kung ang mapa ay walang sapat na katumpakan/sukat, ang nagpapalit ay dapat maglagay ng 'Oo' sa NHD maliban kung ang isang ulat ay nagpapatunay na ang ari-arian ay wala sa zone, na nagpapahintulot ng 'Hindi.'

- ✓ Ang pagsisiguro ay ihahatid sa pamamagitan ng Natural Hazard Disclosure Statement o Local Option Real Estate Disclosure Statement
- ✓ Kung ang mapa ay walang sapat na katumpakan, ang nagpapalit ay dapat maglagay ng 'Oo' maliban kung ang isang kumpetenteng ulat ay nagpapatunay ng kabaligtaran

45.8 Earthquake Fault Zone Disclosure Requirement

Ang isang ahente para sa isang nagpaglipat ng tunay na ari-arian na matatagpuan sa loob ng isang delineated earthquake fault zone, o ang nagpaglipat na kumikilos nang walang ahente, ay dapat magbunyag sa anumang prospective transferee na ang ari-arian ay nasa loob ng ganitong zone. Ang disclosure ay nagiging sanhi kapag ang nagpaglipat o ahente ay may actual knowledge, o kapag ang isang mapa na sumasaklaw sa ari-arian ay ibinigay sa lungsod/county at paunawa ay naitalag sa county recorder, assessor, at planning agency. Sa mga transaksyon na sumusunod sa Civil Code § 1103, ang disclosure ay ginawa sa pamamagitan ng Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement (§ 1102.6a) o ang Natural Hazard Disclosure Statement (§ 1103.2).

- ✓ Ang ahente o nagpaglipat ay dapat magbunyag ng lokasyon sa loob ng isang delineated earthquake fault zone sa mga prospective na mamimili
- ✓ Kailangan ang disclosure kapag may actual knowledge O kapag ang isang mapa ay ibinigay at paunawa ay nailagay sa county offices
- ✓ Ang disclosure ay ipinapadala sa pamamagitan ng Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement o ang Natural Hazard Disclosure Statement
- ✓ Kung ang mapa ay hindi sapat na tumpak/scaled, ang ahente ay dapat markahan ang 'Oo' sa NHD maliban kung ang § 1103.4 report ay nagsabing ang ari-arian ay wala sa hazard zone

45.9 Seismic Hazard Zone Disclosure Requirement

Ang isang ahente para sa isang nagtatransfer ng real property na matatagpuan sa loob ng isang itinalagang seismic hazard zone, o ang nagtatransfer na kumikilos nang walang ahente, ay dapat magbunyag sa anumang posibleng makakatanggap na ang property ay matatagpuan sa loob ng seismic hazard zone. Ang mga trigger condition (aktwal na kaalaman o ibinigay na mapa kasama ang posted notice) at mga paraan ng paghahatid ay sumasalamin sa mga patakaran ng earthquake fault zone, gamit ang Local Option o Natural Hazard Disclosure Statement sa ilalim ng Civil Code § 1103 na mga transaksyon.

- ✓ Ang pagsasabunyag ng lokasyon sa isang itinalagang seismic hazard zone ay kinakailangan sa mga posibleng makakatanggap
- ✓ Nag-trigger dahil sa aktwal na kaalaman O isang ibinigay na mapa kasama ang posted county notice
- ✓ Ipinaghatid sa pamamagitan ng Local Option Real Estate Transfer Disclosure Statement o Natural Hazard Disclosure Statement
- ✓ Ang ahente ay minarkahan ang 'Oo' sa NHD kung ang accuracy ng mapa ay hindi sapat, maliban kung ang isang § 1103.4 report ay nagpapatunay sa ibang paraan

45.10 Pagbubunyag ng Fire Hardening sa Fire Hazard Zones

Sa o pagkatapos ng Enero 1, 2021, ang mga nagbebenta ng ari-arian sa isang mataas o napakataas na fire hazard severity zone, kung saan ang tahanan ay itinayo bago Enero 1, 2010, ay dapat magbigay ng disclosure notice na nagsasaad na ang tahanan ay mas maaga kaysa sa Wildfire Urban Interface building codes at nagdidirektang bumisita sa readyforwildfire.org. Ang nagbebenta ay dapat magbunyag ng mga kilalang vulnerability features (halimbawa: non-ember-resistant vents, untreated wood shakes, combustible landscaping sa loob ng limang talampakan, single-pane/nontempered windows).

- ✓ Naaantig sa mga tahanan sa mataas/napakataas na fire hazard severity zones na itinayo bago Enero 1, 2010
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magbunyag kung aling wildfire-vulnerability features ang kanilang alam, at (pagkatapos ng Julio 1, 2025) kung aling low-cost retrofits ang nakumpleto na
- ✓ Kung may final inspection report sa ilalim ng Gov. Code 51182, ang nagbebenta ay dapat magbigay ng kopya o kung saan ito mahahanap

45.11 Proteksyon sa Pananagutan at Mga Ulat ng Eksperto/Ikatlong Partido

Ni ang nagbebenta o ang ahente ng nagbebenta o bumibili ay hindi may pananagutan para sa mga kamalian, kaibukang katumpakan, o pagsasaad na hindi sa kanilang personal na kaalaman kung ang impormasyon ay naibigay ng maayos ng mga ahensya ng publiko o mga kwalipikadong eksperto at ordinaryong pag-iingat ay ginamit. Ang paghahatid ng ulat ng isang lisenyadong inhinyero, land surveyor, geologist, o natural hazard expert ay sumasagot sa compliance (substituted disclosure). Ang mga ulat ng eksperto ay dapat ding matukoy at, kung umaabot, magbigay ng mga abiso para sa airport influence areas, San Francisco Bay Conservation and Development Commission jurisdiction, Right to Farm (sa loob ng isang milya ng itinalagang bukid), at Mining Operations (sa loob ng isang milya ng iniulat na minahan).

- ✓ Ang mga nagbebenta at ahente ay hindi may pananagutan para sa mga kamalian sa labas ng kanilang personal na kaalaman kung batay sa impormasyon ng ahensya/eksperto at ordinaryong pag-iingat ang ginamit
- ✓ Ang isang ulat mula sa isang lisenyadong inhinyero, surveyor, geologist, o hazard expert ay maaaring magsilbi bilang substituted disclosure
- ✓ Ang mga ulat ng eksperto ay dapat magsama ng Airport, BCDC, Right to Farm, at Mining Operations na mga abiso kung saan naaangkop

45.12 Pagsasahayag ng Dam Inundation Area

Ang isang ahente para sa nagpapalipat, o ang nagpapalipat na walang ahente, ng real property sa isang lugar ng posibleng pagbabahagi na ipinakita sa isang inundation map (Water Code Section 6161) ay dapat magbunyag ng katotohanan sa mga prospective transferees. Tulad ng flood hazard disclosure, ito ay nalalapat lamang sa aktwal na kaalaman o isang posted parcel list at ipinapadala sa pamamagitan ng Natural Hazard o Local Option Disclosure Statement.

- ✓ Ang pagsasahayag ay kinakailangan kapag ang property ay nasa isang potensyal na pagbabahagi/inundation area sa isang aprubadong inundation map
- ✓ Nag-trigger kapag ang aktwal na kaalaman ng transferor/agent o isang compiled parcel list na may posted notice
- ✓ Ipinapadala sa pamamagitan ng Natural Hazard Disclosure Statement o Local Option Real Estate Disclosure Statement

45.13 Gabay sa Kaligtasan sa Lindol para sa Komersyal na Ari-arian - Paghahatid

Sa at pagkatapos ng Enero 1, 1993, ang nagpapalipat o ahente ng anumang walang reinforced masonry building na may wood frame floors o roofs, itinayo bago ang Enero 1, 1975, ay dapat maghatid sa mamimili ng kopya ng Commercial Property Owner's Guide to Earthquake Safety sa lalong madaling panahon bago ang pagbebenta, paglipat, o pagpapalit.

- ✓ Naaangkop sa unreinforced masonry buildings na may wood frame floors/roofs na itinayo bago ang Enero 1, 1975
- ✓ Ang nagpapalipat o ahente ay dapat maghatid ng Commercial Property Owner's Guide to Earthquake Safety bago ang paglipat
- ✓ Ang ilang mga paglipat na inilalarawan sa Section 8893.3 ay exempt sa ganitong pangangailangan

45.14 Responsibilidad sa Pagsasahayag ng Depeksyon sa Lindol ng Nagpaglilipat

Ang nagpapalit ng isang tahanan ay dapat magpahayag ng mga kahinaan sa pagkamaramdamang sa lindol sa loob ng kanilang aktwal na kaalaman na mahalaga sa transaksyon. Ang pagsasahayag ay limitado sa aktwal na kaalaman—walang responsibilidad na inspektahan. Ang nagpapalit ay dapat din magpahayag ng anumang mga hakbang sa pagwasto na ginawa upang matugunan ang mga nakalista na item.

- ✓ Ang nagpapalit ay dapat magpahayag ng mga depeksyon sa lindol sa loob ng aktwal na kaalaman na mahalaga: kawalan ng anchor bolts na nagsisiguro sa sill plate, walang suportang perimeter cripple walls, walang suportang first-story walls, walang pinalakaibigan na masonry foundation o dingding, mga livable na kuwarto sa itaas ng garage, at walang angkla/walang correa na water heaters
- ✓ Ang nagpapalit ay dapat magpahayag ng mahalagang impormasyon sa loob ng aktwal na kaalaman tungkol sa mga hakbang sa pagwasto o pagpapabuti na ginawa upang matugunan ang mga item na ito
- ✓ Ang obligasyon sa pagsasahayag ay limitado sa mga item sa loob ng aktwal na kaalaman ng nagpapalit

45.15 Tungkulin ng Real Estate Licensee sa Gabay sa Lindol

Walang paglipat ng titulo na magiging bawala dahil sa kabiguan na sumunod sa kabanata ng pagsasaad ng lindol. Ang tungkulin ng real estate licensee ay limitado lamang sa pagbibigay sa nagbebenta ng kopya ng Homeowner's Guide to Earthquake Safety para sa paghahatid sa inaasahang makakatanggap ng titulo ayon sa Civil Code § 2079.8.

- ✓ Walang paglipat ng titulo na dapat mabawalan batay sa kabiguan na sumunod sa kabanata ng pagsasaad ng lindol
- ✓ Ang tungkulin ng licensee ay limitado sa pagbibigay sa nagbebenta ng kopya ng Homeowner's Guide to Earthquake Safety para sa paghahatid sa makakatanggap ng titulo (Civil Code § 2079.8)

45.16 Pagtatalaga ng Fire Hazard Severity Zones

Ang State Fire Marshal ay tumutukoy ng moderate, high, at very high fire hazard severity zones gamit ang statewide criteria (fuel loading, slope, fire weather, wind). Ang mga local agencies ay dapat magdesignate ng mga zones na ito sa pamamagitan ng ordinance sa loob ng 120 days pagkatapos makatanggap ng mga rekomendasyon at maaaring dagdagan ngunit hindi kailanman mababawasan ang antas ng fire hazard severity zone na natukoy ng State Fire Marshal.

- ✓ Ang mga local agencies ay dapat magsagawa ng fire hazard severity zone ordinances sa loob ng 120 days ng mga rekomendasyon ng State Fire Marshal
- ✓ Ang isang local agency ay maaaring lamang dagdagan, hindi kailanman mababawasan, ang fire hazard severity level na itinakda ng State Fire Marshal

45.17 Pangangailangan ng Defensible Space na 100 Piyesa

Ang may-ari/nangungupahan/operator ng isang nasisilbihan na tahanan o istraktura sa loob ng napakataas na fire hazard severity zone ay dapat mapanatili ang 100 piyesa ng defensible space mula sa bawat panig at mula sa harapan at likuran (hindi lampas sa property line maliban sa pamamagitan ng batas). Mas mataas na pagbawas ng fuel ay kinakailangan sa pagitan ng 5 at 30 piyesa, at isang ember-resistant zone sa loob ng 5 piyesa ng istraktura.

- ✓ Ang 100 piyesa ng defensible space ay dapat mapanatili sa paligid ng mga istruktura sa napakataas na fire hazard severity zones
- ✓ Ang isang ember-resistant zone ay kinakailangan sa loob ng 5 piyesa ng istraktura; intense fuel reduction sa pagitan ng 5 at 30 piyesa

45.18 Responsibilidad ng Estado / Pagbubunyag ng Wildland Fire

Ang nagpapalipat ng real property na matatagpuan sa loob ng state responsibility area (tulad ng inuri ng board sa ilalim ng § 4125) ay dapat ibunyag sa prospect na transferee na ang ari-arian ay nasa wildland area na maaaring maglaman ng malaking forest fire risks at hazards at ay sumusunod sa § 4291 requirements. Ang nagpapalipat ay dapat din ibunyag (maliban sa mga county na nagsumite ng fire responsibility) na ang estado ay hindi responsable sa pagbibigay ng fire protection sa mga structure sa wildlands nang walang cooperative agreement. Ang pagbubunyag ay ginawa sa pamamagitan ng Local Option o Natural Hazard Disclosure Statement.

- ✓ Ang transferor ay dapat ibunyag ang lokasyon sa loob ng state responsibility area na may malaking wildland fire risks at § 4291 obligations
- ✓ Dapat ibunyag na ang estado ay hindi responsable sa fire protection ng mga structure maliban kung may cooperative agreement
- ✓ Nagsisimula sa aktwal na kaalaman O isang ibinigay na mapa na may posted county notice
- ✓ Ihatid sa pamamagitan ng Local Option Real Estate Disclosure Statement o Natural Hazard Disclosure Statement

45.19 Walang Obligasyon na Mag-Update Pagkatapos ng Pagsunod

Pagkatapos na sumunod ang nagbebenta at ahente sa Section 1103.2, sila ay napalaya mula sa karagdagang obligasyon tungkol sa mga item na ito ng impormasyon. Hindi nila kailangang ipaalam sa bumibili kung ang impormasyon ay naging hindi tumpak mamaya dahil sa aksyon ng pamahalaan, pagbabago ng mapa, o ibang kaganapan—maliban kung ang nagbebenta o ahente ay may aktwal na kaalaman na ang impormasyon ay naging hindi tumpak.

- ✓ Pagkatapos ng pagsunod, ang nagbebenta at ahente ay walang obligasyon na mag-update ng mga pagbubunyag para sa mga susunod na pagbabago ng mapa o pagbabago
- ✓ Ang inaasahan ay kapag ang nagbebenta o ahente ay may aktwal na kaalaman na ang impormasyon ay naging hindi tumpak

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 Mga Pagbubukod sa Pagbubunyag ng Kamatayan at HIV/AIDS

Ang isang may-ari ng ari-arian o ahente ay hindi kinakailangang bunyagin ang kamatayan ng isang residente na naganap nang higit sa tatlong taon bago ang alok, o na ang isang residente ay nagkaroon ng HIV o namatay mula sa mga komplikasyon na nauugnay sa AIDS, dahil ang mga ito ay hindi mga katotohang pangmateryales na nangangailangan ng pagbubunyag. Ito ay isang lubhang sinusulit na panuntunan sa pagbubunyag sa California.

- ✓ Walang kinakailangang pagbubunyag para sa kamatayan sa ari-arian na naganap nang higit sa 3 taon bago ang petsa kung kailan ang transferee ay nag-alok na bumili, mag-upa, o magrenta
- ✓ Walang kinakailangang pagbubunyag na ang isang residente ay naninirahan kasama ang HIV o namatay mula sa mga komplikasyon na nauugnay sa AIDS
- ✓ Walang dahilan ng pagkilos na lumilitaw laban sa isang may-ari o ahente para sa hindi pagbubunyag ng mga katotohang ito
- ✓ Ang seksyon ay HINDI nagbibigay ng proteksyon sa isang may-ari o ahente mula sa pag-gawa ng sadyang maling pagpapahayag bilang tugon sa direktang tanong tungkol sa mga kamatayan sa ari-arian
- ✓ Ang 'ahente' ay kinabibilangan ng sinumang taong may lisensya ayon sa Real Estate Law (BPC § 10000 et seq.)

46.2 Megan's Law Database Notice Requirement

Bawat lease/rental agreement para sa single-family residential property (at multi-unit property na higit sa apat na units) na ipinasok sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 1999, at bawat sale contract para sa 1-4 unit residential property, dapat maglaman ng specified sex offender database notice sa hindi bababa sa 8-point type. Mga contracts sa o pagkatapos ng Abril 1, 2006, dapat maglagay ng reference sa www.meganslaw.ca.gov website. Ang delivery ng notice ay sumasagot sa disclosure requirement; ang lessor/seller/broker ay hindi na kailangang magbigay ng karagdagang impormasyon tungkol sa proximity ng registered sex offender.

- ✓ Megan's Law notice na may 8-point type ay required sa specified leases at 1-4 unit residential sale contracts
- ✓ Mga contracts sa o pagkatapos ng Abril 1, 2006 ay dapat maglaman ng reference sa www.meganslaw.ca.gov
- ✓ Ang delivery ng notice ay nagpapabilis sa broker/seller mula sa pagbibigay ng karagdagang sex offender proximity information

46.3 Kinakailangang Pahayag ng Smoke Alarm sa Paglipat ng Titulo

Sa at pagkatapos ng Enero 1, 1986, ang nagmimipasa ng anumang real property na naglalaman ng isang single-family dwelling — sa pamamagitan ng benta, palitan, o real property sales contract (Civil Code § 2985) — ay dapat maghatid sa tumatanggap ng isang nakasulat na pahayag na nagpapakita na ang nagmimipasa ay sumusunod sa mga kinakailangan ng smoke alarm. Ang disclosure ay maaaring bahagi ng receipt para sa deposit, isang addendum, o isang hiwalay na dokumento. Ang mga smoke alarm ay dapat aprubado at nakalista ng State Fire Marshal sa oras ng pag-install; ang mga alarm na pinapagana ng baterya na sumusunod sa Section 13114 standards ay natutugunan ang kinakailangan maliban kung ipinagbabawal ng mga lokal na patakaran.

- ✓ Ang nagmimipasa ay dapat maghatid ng isang nakasulat na pahayag ng smoke alarm compliance sa lalong madaling panahon bago ang paglipat ng titulo (o bago ang pagpapatupad ng isang real property sales contract)
- ✓ Ang paghahatid ay maaaring gawin nang personal o sa pamamagitan ng mail sa tumatanggap/nagmimipasa o ang kanilang authorized agent; ang paghahatid sa isang spouse ay isinasaalang-alang na paghahatid maliban kung ang kontrata ay nagsasaad ng iba
- ✓ Ang 'single-family dwelling' ay sumasaklaw sa one- o two-unit dwellings ngunit hindi kasama ang manufactured homes, mobilehomes, at commercial coaches

46.4 Sertipikasyon ng Nagbebenta para sa Pagkakabit ng Water Heater

Lahat ng bago, pagpapalit, at umiiral na residential water heaters ay dapat na kabit, nakaangkla, o nakastraps upang labanan ang displacement dahil sa lindol ayon sa California Plumbing Code. Ang nagbebenta ng real property na may water heater ay dapat magbigay ng written certification sa prospective purchaser na ang seksyong ito ay natutugunan.

- ✓ Ang water heater certification ng nagbebenta ay dapat na nakasulat at maaaring kasama sa Homeowner's Guide to Earthquake Safety, sales contract/receipt for deposit, o Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102.6/1102.6a)
- ✓ Ang 'water heater' ay nangangahulugang standard heater na may kapasidad na hindi higit sa 120 gallons kung saan available ang preengineered strapping kit; ang mga may-ari ay hindi maaaring alisin ang tenant upang matugunan ang seksyong ito

46.5 Sertipikasyon ng Structural Pest Control Inspection

Isang registered na pest control company na gumagawa ng inspection report ay dapat, kapag hiniling, maghanda at maghatid ng sertipikasyon na nagpapahayag ng presensya o kawalan ng wood-destroying pests o organisms sa visible at accessible na mga lugar. Ang sertipikasyon na ito ay mahalaga sa real estate transactions kung saan kinakailangan ang termite/pest report bilang disclosure. Ang mga sertipikasyon ay naiiba batay sa kung nakahanap ng infestation at kung ang corrective work ay nakumpleto na.

- ✓ Ang sertipikasyon ay isang written statement na nagpapatunay sa kawalan o presensya ng wood-destroying pests o organisms na natagpuan sa visible at accessible na mga lugar
- ✓ Ang isang registered company ay dapat, kung hiniling ng taong nag-order ng inspection report, maghanda at maghatid ng sertipikasyon
- ✓ Ang sertipikasyon ay dapat mag-disclose ng anumang mga rekomendasyon na hindi pa nakumpleto sa oras ng sertipikasyon
- ✓ Ang isang written warranty para sa fumigation ay dapat ibigay ng registered company na nakikipag-kontrata sa owner

46.6 Mga Ipinagbawal na Maling Pahayag tungkol sa Homestead Declarations

Ang homestead declaration ay isang boluntaryong recorded na dokumento na nauugnay sa homestead exemption sa ilalim ng Code of Civil Procedure § 704.710. Ito ay ilalagay bilang batas na para sa isang homestead filing service na gumawa ng hindi totoo o nakakamislang mga pahayag na nagmumungkahi na ang pagrecord ng homestead declaration ay pumipigil sa sapilitang pagbebenta ng tahanan ng isang utang-bayad, pumipigil sa foreclosure ng mortgage/deed of trust/mechanic's lien, ay kinakailangan ng batas, o ay konektado sa pagkuha ng homeowner's property tax exemption. Dapat makilala ng mga kandidato sa eksamen ang recorded na 'homestead declaration' mula sa automatic homestead exemption na available sa lahat ng mga may-ari.

- ✓ Ang pagrecord ng homestead declaration ay HINDI pumipigil sa sapilitang pagbebenta ng isang creditor o foreclosure ng mortgage/deed of trust/mechanic's lien
- ✓ Ang homestead declaration ay hindi kinakailangan ng batas at walang kaugnayan sa homeowner's property tax exemption
- ✓ Ang homestead exemption sa ilalim ng CCP § 704.710 ay available sa lahat ng mga tao, hindi lamang sa mga nag-record ng declaration

46.7 Kinakailangang Pagsasahayong Homestead Filing at Limitasyon ng Bayad

Ang sinumang nag-aalok ng homestead filing service ay dapat magbunyag na ang serbisyo ay hindi nauugnay sa anumang ahensyang panggobyerno, na ang pagpaparehistro ay boluntaryo, na ang pagpaparehistro ay hindi nagpoprotekta sa tahanan laban sa sapilitang pagbebenta, at na ang mga may-ari ay maaaring magparehistro ng deklarasyon sa kanilang sarili. Ang pagsasahay ay dapat lumitaw sa tuktok ng bawat pahina sa 12-point boldface type sa loob ng mabigat na-linya na kahon. Ang serbisyo ay dapat maghatid ng notarized na deklarasyon sa county recorder sa loob ng 10 araw, magbayad ng lahat ng notarization/recordation fees, at hindi maaaring magsingil hanggang pagkatapos ng pagpaparehistro. Ang kabuuang singil (kasama ang lahat ng bayad) ay hindi maaaring lumampas sa $25.

- ✓ Ang pagsasahay ay dapat sabihin na ang serbisyo ay HINDI nauugnay sa anumang ahensyang panggobyerno at na ang pagpaparehistro ay boluntaryo
- ✓ Ang notarized homestead declaration ay dapat ihatid sa county recorder hindi hihigit sa 10 araw pagkatapos ng notarization
- ✓ Walang pera ang maaaring singilan hanggang pagkatapos ng pagpaparehistro, at ang kabuuang singil ay hindi maaaring lumampas sa $25
- ✓ Ang mga abogado na gumaganap ng serbisyong ito para sa mga kliyenteng pinangasiwaan ay hindi kasama sa kahulugan ng homestead filing service

46.8 Kahulugan at Mga Pagbubukod ng Bayad sa Paglilipat

Ang 'bayad sa paglilipat' ay anumang kinakailangang bayad na ipinapataw sa loob ng isang pangako, paghihigpit, o kondisyon sa isang deed, kontrata, security instrument, o ibang dokumentong nakakaapekto sa paglilipat ng real property na nangangailangan ng bayad sa paglilipat. Ang mga pagbubukod ay kinabibilangan ng mga bayad/buwis ng pamahalaan, mechanics' lien fees, court-ordered transfers, marriage dissolution fees, estate/trust administration fees, lender fees, at Common Interest Development assessments.

- ✓ Ang transfer fee ay isang bayad na nag-trigger ng paglilipat na ipinapataw sa pamamagitan ng pangako, paghihigpit, o kondisyon sa real property.
- ✓ Ang mga bayad ng pamahalaan, buwis, mechanics' liens, at CID assessments ay HINDI transfer fees.

46.9 Mga Pangangailangan sa Dokumento ng Pagsasahayag ng Transfer Fee

Para sa mga transfer fee, isang hiwalay na dokumento na may pamagat na 'Payment of Transfer Fee Required' sa hindi bababa sa 14-point boldface type ay dapat na i-record. Dapat itong magsama ng mga pangalan ng mga may-ari, legal na paglalarawan, APN, ang halaga ng bayad o porsyento, mga halimbawa ng dollar-cost ($250,000/$500,000/$750,000 para sa residential), mga termino ng expiration, layunin ng pondo, at ang tumatanggap na entity na may impormasyon sa pakikipag-ugnayan.

- ✓ Ang dokumento sa pagsasahayag ay dapat na may pamagat na 'Payment of Transfer Fee Required' sa hindi bababa sa 14-point boldface type
- ✓ Para sa residential property, ang aktwal na mga halimbawa ng dollar-cost ay dapat ipakita para sa mga tahanan na presyado sa $250,000, $500,000, at $750,000
- ✓ Ang dokumento ay dapat i-record sa county kung saan naroroon ang property at tukuyin ang halaga ng bayad, layunin, at tumatanggap na entity
- ✓ Ang mga private transfer fee na ginawa sa o pagkatapos ng Pebrero 8, 2011 ay nangangailangan din ng 14-point boldface na paunawa na ang FHFA/FHA ay hindi makikipag-ugnayan sa mga hypotheca sa property na may private transfer fee covenant na walang direktang benepisyo

46.10 Ipinagbawal ang Transfer Fees Pagkatapos ng Enero 1, 2019

Sa o pagkatapos ng Enero 1, 2019, hindi dapat lumikha ng transfer fee. Ang anumang transfer fee na nilikha na lumalabas sa patakaran na ito ay walang bisa laban sa pampubliko na patakaran. May limitadong mga pagbubukod para sa mga transfer fee covenants na itinakda ng federal law at para sa ilang pre-Hunyo 1, 2009 litigation-settlement o government-approved covenants na nakakatugon sa mga partikular na kinakailangan.

- ✓ Walang transfer fee ang maaaring likhain sa o pagkatapos ng Enero 1, 2019
- ✓ Ang anumang transfer fee na nilikha na lumalabas sa patakaran ay walang bisa laban sa pampubliko na patakaran

46.11 Paghahatid ng Structural Pest Control Report

Kasing lapit na posible bago ang paglipat ng titulo o pagpapatupad ng isang real property sales contract, ang transferor, fee owner, o agent ay dapat maghatid sa transferee ng kopya ng isang structural pest control inspection report, sa kondisyon na ang sertipikasyon o paghahanda ng isang ulat ay isang kondisyon ng kontrata o isang pangangailangan ng financing. Ang paghahatid ay maaaring gawin nang personal o sa pamamagitan ng koreo sa transferee o isang authorized person; ang paghahatid sa alinmang spouse ay itinuturing na paghahatid sa transferee maliban kung ang kontrata ay nagsasaad kung hindi. Ang isang transfer ay hindi bawalan lamang dahil sa pagkabigo na sumunod maliban kung ang pagkabigong iyon ay magiging independyenteng batayan para sa rescission.

- ✓ Ang pest control report ay dapat ihatid kasing lapit na posible bago ang paglipat ng titulo kung kinakailangan ng kontrata o financing
- ✓ Ang paghahatid sa alinmang spouse ay itinuturing na paghahatid sa transferee maliban kung ang kontrata ay nagsasaad kung hindi
- ✓ Ang pagkabigo na sumunod ay hindi bawalan ang transfer maliban kung ito ay magiging batayan para sa rescission

46.12 Pahayag ng Water-Conserving Plumbing Fixture

Para sa lahat ng pagbabago o pagpapabuti ng gusali sa single-family residential real property, ang applicant ng permit ay dapat magpalit ng noncompliant plumbing fixtures ng water-conserving fixtures bilang kondisyon ng final permit approval. Simula noong Enero 1, 2017, lahat ng noncompliant fixtures sa single-family residences ay dapat palitan. Ang nagbebenta ng single-family residential property ay dapat magsahayag sa pagsusulat ang kinakailangan ng pagpapalit at kung ang property ay may kasamang noncompliant plumbing fixtures.

- ✓ Simula noong Enero 1, 2017, ang noncompliant plumbing fixtures sa single-family homes ay dapat palitan ng water-conserving fixtures
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magsahayag sa pagsusulat kung ang property ay naglalaman ng noncompliant plumbing fixtures
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat kumpirmahin na ang plumbing-fixture disclosure ay sariling representasyon ng nagbebenta, hindi ng agent, at hindi ito warranty (Civil Code § 1102.155)

46.13 Paghahatid ng mga Libreng Aklat tungkol sa Panganib at Enerhiya

Kapag ang mga kinakailangang mga libreng aklat na may impormasyon ay ipinahatid sa mamimili—ang Environmental Hazards booklet, Homeowner's/Commercial Property Owner's Guide to Earthquake Safety, o Home Energy Rating Program booklet—ang nagbebenta o broker ay hindi na kailangang magbigay ng karagdagang pangkalahatang impormasyon sa mga paksang ito, at ang aklat ay itinuturing na sapat upang maalam ng mamimili. Gayunpaman, hindi kailanman naaalis nito ang tungkulin na ibunyag ang mga kilalang panganib na nakakaapekto sa ari-arian.

- ✓ Ang paghahatid ng kinakailangang aklat ay itinuturing na sapat upang maalam ng mamimili tungkol sa pangkalahatang mga panganib/paksa sa enerhiya
- ✓ Ang mga aklat ay hindi nagpapataas o nagpapababa ng tungkulin ng nagbebenta/broker na ibunyag ang mga kilalang panganib sa ari-arian
- ✓ Nalalapat sa mga environmental hazards, earthquake safety (residential at commercial), at home energy rating booklets

46.14 Abiso ng Pipeline sa mga Kontrata ng Pagbebenta

Bawat kontrata para sa pagbebenta ng single-family residential real property na isinasagawa sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2013, ay dapat maglaman, sa hindi bababa sa 8-point na uri, ng abiso na nagbibigay-kaalam sa bumibili na ang impormasyon tungkol sa lokasyon ng gas at hazardous liquid transmission pipeline ay available sa pamamagitan ng National Pipeline Mapping System (NPMS). Ang paghahatid ng abiso ay itinuturing na sapat upang maalam ang bumibili, ngunit hindi binabago ang mga naunang responsibilidad sa pagsasahayat.

- ✓ Ang mga kontrata sa pagbebenta ng SFR sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2013 ay dapat magsama ng pipeline notice sa hindi bababa sa 8-point na uri
- ✓ Ang abiso ay naglalayong gabayan ang mga bumibili sa National Pipeline Mapping System (NPMS) website
- ✓ Ang paghahatid ng abiso ay hindi binabago ang ibang mga responsibilidad ng nagbebenta/broker sa pagsasahayat

46.15 Pagbabawal sa Mga Hindi Hinihiling na Alok sa Fire ZIP Codes

Ang Seksyon 2079.26 ay nagbabawal sa paglikha ng hindi hinihiling na alok upang bumili ng residential real property sa mga partikular na LA/Ventura fire-affected ZIP codes. Bago ang paglipat ng titulo, ang mamimili at nagbebenta ay dapat magsagawa ng isang nakasulat na attestation na nagpapatunay na ang pagbili ay hindi mula sa isang hindi hinihiling na alok, na lumilikha ng isang pagpapalagay na ang alok ay hinihiling maliban kung ang malinaw at nakakahikayat na ebidensya ay nagpapakita ng iba. Ang mamimili ay dapat maglagay ng attestation kasama ang deed. Ang isang licensee na lumalabag dito ay lumalabag sa kanilang batas sa paglalayensya. Ang artikulong ito ay isinasaad na maubos sa Enero 1, 2027.

- ✓ Ang mga hindi hinihiling na alok upang bumili ng residential property sa mga nakalista na fire ZIP codes ay ipinagbabawal
- ✓ Ang mamimili at nagbebenta ay dapat magsagawa ng isang nakasulat na attestation na nagpapatunay na ang alok ay hinihiling bago ang paglipat ng titulo
- ✓ Ang isang licensee na gumagawa ng isang lumalabas na nakasulat na alok ay itinuturing na lumabag sa batas sa paglalayensya
- ✓ Ang nagbebenta ay maaaring kanselahin ang kasunduan sa pagbili hanggang sa apat na buwan pagkatapos ng pagpapatupad; ang mga taong lumalabag ay kinakaharap ng hanggang $25,000 na civil penalty

46.16 Mga Pagbubukod sa Disclosure ng Smoke Alarm

Ang requirement ng smoke alarm disclosure ay hindi naaaply sa ilang mga transfer, na sumusunod sa Transfer Disclosure Statement exemptions. Ang mga exempt na transaksyon na ito ay hindi nangangailangan sa transferor na maghatid ng statement.

- ✓ Ang mga exempt transfer ay kasama ang: mga transfer na nangangailangan ng public report (B&P § 11018.1), court-ordered transfers, foreclosure/trustee sale transfers, fiduciary transfers sa administration ng estates/trusts, co-owner-to-co-owner transfers, at transfers sa spouse o lineal relatives
- ✓ Kasama rin ang exempt: transfers between spouses mula sa divorce/legal separation decrees, Controller transfers under Unclaimed Property Law, at tax-sale transfers under ang Revenue and Taxation Code

46.17 Responsibilidad ng Ahente at Remedyo para sa Smoke Alarm Disclosure

Ang mga ahente at escrow parties ay karaniwang protektado mula sa responsibilidad para sa mga kamalian o pagpapalampas sa smoke alarm disclosure ng transferor, maliban sa isang licensee na nakikibahagi sa paggawa ng disclosure na may aktwal na kaalaman ng kanyang kasinungalingan. Ang seksyon ay hindi nagtatakda ng tungkulin sa mga ahente na subaybayan ang compliance, hindi nagbabatala ng titulo para sa non-compliance, at naglilimita ng damages.

- ✓ Ang isang licensee (B&P § 10011) ay may responsibilidad lamang kung nakikibahagi sa disclosure na may aktwal na kaalaman ng kanyang kasinungalingan
- ✓ Walang transfer na nabatalan para sa non-compliance; ang eksklusibong remedyo ay aktwal na damages na hindi hihigit sa $100, eksklusibo ng court costs at attorney's fees

46.18 Pagsisiwalat ng Inspeksyon ng Balkonya/Tarasya sa Pagbebenta

Ang mga gusali na may tatlo o higit pang multifamily dwelling units ay dapat na magkaroon ng inspeksyon ng exterior elevated elements (balkonya, tarasya, portal, hagdan, pedestrian walkway na higit sa anim na piye mula sa lupa at umaasa sa kahoy) ng isang qualified licensed professional. Ang mga ulat ay dapat panatilihin at ibunyag sa anumang susunod na pagbebenta ng gusali. Para sa condominium conversions pagkatapos ng Enero 1, 2019, ang inspeksyon ay dapat mangyari bago ang unang close of escrow at isumite sa DRE bilang kondisyon sa final public report.

- ✓ Ang mga inspeksyon ay dapat kumpletuhin bago ang Enero 1, 2026, at bawat anim na taon pagkatapos nito
- ✓ Ang mga ulat ng inspeksyon ay dapat panatilihin sa permanent records ng may-ari para sa hindi bababa sa dalawang inspection cycles at ibunyag/ihatid sa bumili sa anumang susunod na pagbebenta ng gusali
- ✓ Ang seksyong ito ay hindi gumagamit sa common interest developments (Civil Code § 4100)

46.19 Mga Pangangailangan sa Pagsasahayag para sa Serbisyo ng Grant Deed Copy

Ang serbisyo ng grant deed copy ay nag-aalok, sa pamamagitan ng pinapadaling sulat, upang makuha ang isang kopya ng grant deed o record of title ng may-ari ng ari-arian para sa bayad. Ang paggawa ng hindi totoo o nakakanyong mga pahayag, pagpapahiwatig ng affiliation sa pamahalaan, o pagkukuwenta ng deadline ng pagbabayad ay labis sa batas. Ang kinailangang pagsasahayag (14-point boldface, sa isang kahon na may mahahal na linya sa tuktok ng bawat pahina) ay dapat magpahayag na ang serbisyo ay hindi nauugnay sa kahit anong ahensya ng pamahalaan at na ang mga may-ari ay maaaring makakuha ng kanilang sariling kopya mula sa county recorder para sa nakabalangkas na bayad ng county.

- ✓ Ang pagsasahayag ay dapat magpahayag na ang serbisyo ay HINDI nauugnay sa kahit anong ahensya ng pamahalaan at na ang mga may-ari ay maaaring makakuha ng kopya mula sa county recorder para sa nakabalangkas na bayad

✓

Ang paggamit ng mga sobre o mga pangalan na gumagaya ng mga dokumentong pang-pamahalaan o nagpapahiwatig ng affiliation sa pamahalaan ay labis sa batas

✓ Ang kinailangang pagsasahayag ay dapat na ma-print sa 14-point boldface type sa isang kahon na nabuo ng mahahal na linya sa tuktok ng bawat pahina

46.20 Mga Smoke Alarm sa Pagbebenta/Pag-upa ng Ginamit na Mobilehome

Simula Enero 1, 2020, ang mga ginamit na manufactured homes, mobilehomes, at multifamily manufactured homes na ibinebenta o ina-alupahan ay dapat may isang operating, State Fire Marshal-approved smoke alarm na nakainstall sa bawat kwarto na dinisenyo para sa pagtulog sa petsa ng pag-upa o paglipat ng titulo. Ang impormasyon ng manufacturer tungkol sa pagpapatakbo, pagsusulit, at pag-aalaga ay dapat ibigay sa bumili o nag-upa.

✓ Ang pangangailangan ay nasasatisfy kung, sa loob ng 45 araw bago ang pag-upa/paglipat, ang lessor/transferor ay pumirma ng isang deklarasyon na ang bawat smoke alarm ay nakainstall at operating

✓ Para sa manufactured/mobilehome sales sa real property, ang real estate licensee liability provisions ng § 13113.8(e), (f), at (g) ay naaangkop sa mga disclosure na ito

46.21 Mga Papel ng Dealer/Broker sa Pagbebenta ng Manufactured Home

Para sa mga benta ng dealer ng bago o ginamit na manufactured homes/mobilehomes, ang mga dokumento sa pagbili ay dapat maglaman ng mga espesipikong pagsasaad kabilang ang buong paglalarawan ng presyo at mga abiso. Kung ang dealer ay isang lisensyadong real estate broker din, ang pagbebenta ng manufactured home na nakalagay sa isang pundasyon (§ 18551) ay maaaring isama sa dokumento sa pagbili para sa pinagbatibatang real property. Sa muling pagbebenta ng mga tahanan na hindi dating nakalagay sa isang pundasyon, ang isang dealer ay maaaring makipagtulungan sa mga listing at pagbabayad sa mga real estate licensee.

✓ Ang isang dealer na isang lisensyadong real estate broker din ay maaaring isama ang pagbebenta ng foundation-installed manufactured home sa dokumento sa pagbili ng pinagbatibatang real property

✓ Ang mga dealer ay maaaring makipagtulungan, multiple-list, at magbahagi ng mga pagbabayad sa mga real estate licensee sa muling pagbebenta ng mga mobilehome na hindi dating nakalagay sa isang foundation system

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 Responsibilidad ng Broker sa Kompetenteng Visual Inspection

Ang isang broker o salesperson ay may responsibilidad sa isang prospective buyer ng residential property na may 1-4 dwelling units (o manufactured home) na magsagawa ng reasonably competent at diligent visual inspection at magbunyag ng lahat ng mga katotohanan na materially nakakaapekto sa value o desirability na malalaman sa inspection. Ito ay nalalapat sa parehong listing brokers at cooperating brokers.

- ✓ Ang responsibilidad ay nalalapat sa residential real property na may 1 hanggang 4 dwelling units at manufactured homes
- ✓ Ang broker ay dapat magsagawa ng reasonably competent at diligent visual inspection at magbunyag ng material facts
- ✓ Ang responsibilidad ay nalalapat sa listing broker at sa cooperating broker na kumilos upang makahanap ng buyer

47.2 Saklaw at Pamantayan ng Inspeksyon na Tungkulin (§§ 2079.1-2079.5)

Ang artikulo ay nalalapat din sa mga lease na may pagpipilian na bumili, ground leases, at mga kontrata sa pagbebenta ng real property para sa 1-4 unit na property. Ang pamantayan ng pag-aalaga ay ang ginagawa ng isang maingat na real estate licensee. Ang inspeksyon ay HINDI kasama ang mga lugar na hindi makakaabot, mga lugar sa labas ng site, mga public records, o (para sa common-interest units) higit pa sa unit na inaalok para sa benta. Ang legal action para sa paglabas mula sa tungkulin ay dapat magsimula sa loob ng dalawang taon mula sa petsa ng pagsakay.

- ✓ Pamantayan ng pag-aalaga = antas ng pag-aalaga na isasagawa ng isang maingat na real estate licensee
- ✓ Ang inspeksyon ay hindi kasama ang hindi makakaabot na mga lugar, mga lugar sa labas ng site, at mga public records/permit
- ✓ Ang legal action para sa paglabas mula sa tungkulin ay dapat magsimula sa loob ng 2 taon mula sa petsa ng pagsakay
- ✓ Ang mamimili ay nagpapanatili ng tungkulin na mag-ehersisyo ng maingat na pag-aalaga upang protektahan ang kanilang sarili

47.3 Mga Transaksyon na Exempt mula sa Duty of Inspection (§ 2079.6)

Ang duty of inspection ay hindi naaangkop sa mga pagbebenta na nangangailangan ng public report (subdivided lands) ayon sa B&P Code Sections 11018.1 o 11234, o sa mga pagbebenta na ginawa nang walang public report ayon sa Section 11010.4, maliban kung ang property ay dating na-occupy.

- ✓ Ang artikulo ay hindi naaangkop sa mga pagbebenta na nangangailangan ng pagbibigay ng public report (new subdivision sales)
- ✓ Ang exemption ay hindi naaangkop kung ang property ay dating na-occupy

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 Proposition 13 Assessment Rules

Ang Proposition 13 (1978, Cal. Const. art. XIII A) ay naglilimit sa pangkalahatang ad valorem property tax sa 1 porsyento ng assessed value, kasama ang rate na kailangan para sa voter-approved bonded indebtedness. Ang assessed (base year) value ay ang fair market value kapag ang property ay huling nagbago ng ownership o bagong constructed (o ang 1975-76 value), at maaari itong tumaas ng hindi higit sa 2 porsyento bawat taon (o ang California CPI kung mas mababa). Ang change of ownership o new construction ay nakakaactivate ng reassessment sa current market value; ang temporary declines sa ibaba ng factored base year value ay kinikilala sa ilalim ng Proposition 8. Ang Preliminary Change of Ownership Report (PCOR) ay ini-file kasama ang deed sa recording, at ang change of ownership sa pagitan ng spouses o registered domestic partners ay hindi napapailalim sa reassessment. Source: Cal. Const. art. XIII A; Rev. & Tax. Code §§ 51, 60 et seq., 480.3.

- ✓ Ang maximum general tax rate ay 1% ng assessed value kasama ang voter-approved bonded debt
- ✓ Ang base year value ay itinakda sa change of ownership o new construction at maaaring tumaas ng maximum 2% bawat taon
- ✓ Ang change of ownership o new construction ay nakakaactivate ng reassessment sa current market value
- ✓ Ang Proposition 8 ay nagpapahintulot ng temporary reduction kapag ang market value ay bumaba sa ibaba ng factored base year value
- ✓ Ang Preliminary Change of Ownership Report (PCOR) ay ini-file kasama ang deed; ang interspousal transfers ay hindi kasama sa reassessment

48.2 Proposition 19: Base Year Value Transfer para sa Seniors, Disabled at Disaster Victims

Mula noong Abril 1, 2021, ang Proposition 19 ay nagpapahintulot sa isang homeowner na 55 taong gulang o mas matanda, lubhang may kapansanan, o ang kanyang tahanan ay malaking pinsala ng wildfire o ibang ipinasadyang natural disaster na ilipat ang taxable (factored base year) value ng kanilang pangunahing tirahan sa isang pangalit na pangunahing tirahan saanman sa California, binili o itinayo sa loob ng dalawang taon bago o pagkatapos ng benta ng orihinal na tahanan. Kung ang pangalit ay pantay o mas mababang halaga ang base year value ay naglilipat nang walang pagbabago; kung ito ay mas mahal, ang pagkakaiba sa market value ay idinagdag sa naglipat na base year value. Ang mga may-ari na 55+ o may kapansanan ay maaaring gamitin ang transfer hanggang tatlong beses (mga disaster victims minsan bawat disaster). Ito ay pinalitan ang dating Propositions 60/90/110, na nagpahintulot lamang ng isang pagkakataong transfer, sa parehong county o isang reciprocating county, at lamang sa isang tahanan ng pantay o mas mababang halaga. Pinagkukunan: Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ Karapat-dapat: mga homeowner na 55 taong gulang o mas matanda, lubhang may kapansanan, o mga biktima ng wildfire o ipinasadyang natural disaster
- ✓ Ang base year value ay maaaring lumipat sa isang pangalit na pangunahing tirahan saanman sa

California, sa loob ng dalawang taon ng benta

- ✓ Ang mas mahal na pangalit ay nagdadagdag ng pagkakaiba sa halaga sa naglipat na base year value
- ✓ Hanggang tatlong transfer para sa mga 55+/disabled owners (isa bawat disaster para sa disaster victims); ang lumang one-time, same-county na mga limitasyon ng Props 60/90 ay hindi na umaangkop

48.3 Proposition 19: Pag-Eksklusyon sa Magulang-Anak at Lolo/Lola-Apo

Mula noong Pebrero 16, 2021, ang Proposition 19 ay nagpahigpit ng eksklusyon mula sa muling pagsusuri para sa mga pagpapahayag sa pagitan ng mga magulang at mga anak (at mula sa mga lolo/lola hanggang sa mga apo kapag ang mga magulang ay patay na). Ang eksklusyon ay nalalapat lamang sa pangunahing tahanan (pangunahing tirahan) o pagsasaka ng pamilya ng nagbibigay, at lamang kung ang anak ay ginagawang kanilang sariling pangunahing tahanan sa loob ng isang taon ng pagpapahayag (na nagsasabing nagangat ng homeowners' o disabled veterans' exemption). Ang limitadong halaga ay limitado sa factored base year value na dagdag $1,000,000, na inayos para sa inflation bawat dalawang taon (humigit-kumulang $1.04 milyong dolyar para sa 2025-2027); ang halaga sa itaas ng limitasyong ito ay muling sinusuri. Ang mga pagpapahayag ng iba pang ari-arian (rental, pangalawang tahanan, komersyal na ari-arian) ay lubos na muling sinusuri; ang dating $1,000,000 'iba pang ari-arian' eksklusyon sa ilalim ng Propositions 58 at 193 ay nabuo. Pinagkukunan: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2.

- ✓ Lamang ang pangunahing tahanan (pangunahing tirahan) o pagsasaka ng pamilya ng nagbibigay ang maaaring maging karapat-dapat para sa magulang-anak na eksklusyon
- ✓ Ang anak ay dapat na naninirahan sa tahanan bilang pangunahing tahanan sa loob ng isang taon ng pagpapahayag
- ✓ Ang eksklusyon ay sumasaklaw sa factored base year value na dagdag $1,000,000 (inayos para sa inflation bawat dalawang taon); ang sobrang halaga ay muling sinusuri
- ✓ Ang mga rental, bakasyon na tahanan at komersyal na ari-arian na ipinasa sa mga anak ay lubos na muling sinusuri; ang mga pagpapahayag mula lolo/lola hanggang apo ay karapat-dapat lamang kung ang mga magulang ay patay na

48.4 Kalendaryo ng California Property Tax at Delinquency

Ang mga property taxes sa California ay tumatakbo sa isang fiscal year mula Hulyo 1 hanggang Hunyo 30 at nagiging lien sa property sa Enero 1 na nauna sa fiscal year (ang lien date). Ang mga tax bills ay ipinapadala sa taglagas at bayaran sa dalawang installment: ang una ay dapat sa Nobyembre 1 at lampas na sa Disyembre 10; ang pangalawa ay dapat sa Pebrero 1 at lampas na sa Abril 10 (ang mnemonik 'No Darn Fooling Around'). Ang 10 porsyentong penalty ay nakakabit sa bawat delinquent installment, plus isang cost sa pangalawa. Ang mga taxes na hindi babayaran sa pagtatapos ng fiscal year ay gumagawang tax-defaulted ang property sa Hulyo 1; ang may-ari ay maaaring mag-redeem sa pamamagitan ng pagbabayad ng taxes, penalties at 1.5 porsyentong monthly interest, at ang tax collector ay nakakakuha ng kapangyarihang ibenta ang property sa tax sale pagkatapos ng limang taon ng default (tatlong taon para sa ilang nonresidential commercial property). Source: Rev. & Tax. Code §§ 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ Fiscal year Hulyo 1 - Hunyo 30; lien date Enero 1
- ✓ Una installment dapat sa Nobyembre 1, delinquent pagkatapos Disyembre 10; pangalawa dapat sa Pebrero 1, delinquent pagkatapos Abril 10
- ✓ Ang 10% penalty ay nakakabit sa bawat delinquent installment
- ✓ Ang property ay nagiging tax-defaulted Hulyo 1 pagkatapos ng hindi bayad na taon; ito ay maaaring ibenta sa tax sale pagkatapos ng limang taon ng default, napapailalim sa redemption

48.5 California Real Estate Withholding (FTB Form 593)

Bilang dagdag sa federal FIRPTA withholding para sa mga dayuhang nagbebenta, kinakailangan ng California na ang mamimili (sa pagsasanay ang escrow holder) na magtabi ng state income tax sa pagbebenta ng California real property ng kahit anong nagbebenta, residente o hindi residente, at ipadala ito sa Franchise Tax Board kasama ang Form 593. Ang default withholding ay 3 1/3 porsyento (0.0333) ng kabuuang presyo ng benta; ang nagbebenta ay maaaring pumili ng alternatibong pagkalkula ng kita na pinarami ng maximum tax rate ng nagbebenta. Walang withholding na kinakailangan kung ang presyo ng benta ay $100,000 o mas kaunti, ang property ay pangunahing tahanan ng nagbebenta, ang benta ay nagreresulta sa pagkalugi o zero gain, ang property ay ginawaran ng exchange sa ilalim ng IRC § 1031 o hindi kusang naaging puwang, o ang nagbebenta ay isang korporasyon, partnership, LLC, bangko, tax-exempt entity o estate na may California presence, tulad ng sertipikado sa Form 593. Pinagkukunan: Rev. & Tax. Code § 18662; FTB Form 593 instructions.

- ✓ Ang California withholding ay nalalapat sa benta ng kahit anong nagbebenta, kabilang ang mga residente ng California, hindi tulad ng FIRPTA na nakatuon sa mga dayuhang nagbebenta
- ✓ Ang default withholding ay 3 1/3% ng kabuuang presyo ng benta, o opsyonal na ang kita na beses sa maximum tax rate ng nagbebenta
- ✓ Exempt: presyo ng benta na $100,000 o mas kaunti, pangunahing tahanan, pagkalugi o zero gain, § 1031 exchange, hindi kusang naaging puwang, at mga qualified entity sellers

✓

Ang mamimili/escrow holder ay nagsasagawa ng withholding sa Franchise Tax Board kasama ang Form 593

48.6 Mga Pagsasahayaan at Patakaran sa Pagbabawas ng Pagtataya

Ang isang serbisyong pagbabawas ng pagtataya ay tumutulong sa mga may-ari ng ari-arian sa paghahanda ng mga application o hiling upang mabawasan ang assessed value ng residential property. Ito ay labis na iligal na gumawa ng hindi totoo o nakakamilang mga pahayag, tulad ng garantiya ng pagbabawas, pagpapahiwatig ng county fee kung saan wala, o pagpapahiwatig ng affiliation sa pamahalaan. Ang kinailangang disclosure ay dapat ipaalam sa mga may-ari ang kanilang karapatan sa isang libreng informal assessor review at ang kanilang karapatan na magsamitla ng Application for Changed Assessment sa county board of equalization o assessment appeals board nang kanilang sarili. Ang disclosure ay dapat tandaan na maaaring itaas ng appeals board (ngunit hindi lampas sa Proposition 13 protected value) o mabawasan ang property values.

- ✓ Ang disclosure ay dapat ipahayag na ang serbisyo ay hindi konektado sa pamahalaan at na ang informal assessment review ay available nang walang bayad mula sa assessor
- ✓ Walang pera ang maaaring kolektahin para sa isang hiling para sa review hanggang ito ay isamitla sa assessor, o para sa isang appeal application hanggang isamitla sa clerk ng appeals board
- ✓ Ang nakasulat na pahintulot mula sa may-ari ng ari-arian ay kinakailangan bago magsamitla, at ang nag-aalok ay dapat panatilihin ang original sa loob ng tatlong taon
- ✓ Ang isang appeals board ay maaaring itaas ang property values ngunit hindi lampas sa Proposition 13 protected value

48.7 Halaga ng Documentary Transfer Tax

Ang documentary transfer tax ay naaangkop sa lahat ng mga paglipat ng real property sa county at tumutulong sa mga appraiser na matukoy ang mga presyo ng benta mula sa mga public record. Ito ay kinakalkula sa 55 sentimo para sa bawat $500 ng consideration o bahagi nito.

- ✓ Ang documentary transfer tax rate ay 55 sentimo bawat $500 ng consideration o bahagi nito
- ✓ Naaangkop sa lahat ng mga paglipat ng real property na nakalagay sa county
- ✓ Kung may natitirang lien/encumbrance at ang bahagi ng presyo ay exempt, dapat itong i-estado sa deed

48.8 Homeowners' Exemption at Iba Pang Assessment Exemptions

Ang may-ari na naninirahan sa isang tahanan bilang kanilang pangunahing tahanan sa lien date ng Enero 1 ay maaaring mag-claim ng homeowners' exemption, na nagbabawas ng assessed value ng $7,000 (nakatitipid ng humigit-kumulang $70 bawat taon sa 1 porsyentong rate). Ang claim ay inihahatid minsan lamang sa county assessor; ang paghahatid bago ang Pebrero 15 ay nakakakuha ng buong exemption, at ang late claim na inihahatid bago ang Disyembre 10 ay nakakatanggap ng 80 porsyento para sa taong iyon. Ang exemption ay hindi maaaring pagsamahin sa mas malaking disabled veterans' exemption sa parehong tahanan. Ang property na pagmamay-ari ng mga pamahalaan, simbahan, nonprofit schools at ilang welfare organizations ay lubos na exempt mula sa pagbabayad ng buwis. Source: Cal. Const. art. XIII § 3(k); Rev. & Tax. Code § § 218, 255.

- ✓ Ang homeowners' exemption ay nag-aalis ng $7,000 ng assessed value mula sa owner-occupied principal residence
- ✓ Kailangan ang occupancy sa lien date ng Enero 1; mag-file bago ang Pebrero 15 para sa buong exemption (80% kung nag-file bago ang Disyembre 10)
- ✓ Ang exemption ay na-claim nang minsan at patuloy hanggang sa lumipat ang may-ari; hindi ito maaaring pagsamahin sa disabled veterans' exemption
- ✓ Ang government, religious, nonprofit school at welfare property ay ganap na exempt

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 Unruh Civil Rights Act Protected Classes

Ang Unruh Civil Rights Act ay garantisadong magbibigay sa lahat ng mga tao sa California ng buong at pantay na access sa akomondasyon, benepisyo, pasilidad, pribilehiyo, at serbisyo sa lahat ng negosyong pangkalakal anuman ang protektadong katangian. Ang mga real estate licensee at negosyong pangkalakal (kasama ang mga brokerages at housing providers) ay hindi dapat mag-diskrimina. Ang paglabag sa pederal na ADA ay gumagawa rin ng paglabag sa Unruh Act.

- ✓ Kasama sa protektadong klase ang kasarian, lahi, kulay, relihiyon, pamumuno, bansang pinagmulan, kapansanan, medikal na kondisyon, genetic information, marital status, sexual orientation, citizenship, pangunahing wika, at immigration status
- ✓ Naaapikahan ang lahat ng negosyong pangkalakal ng bawat uri
- ✓ Ang paglabag sa pederal na Americans with Disabilities Act (ADA) ay awtomatikong gumagawa ng paglabag sa Unruh Act
- ✓ Ang proteksyon ay sumasaklaw sa pang-unawa ng isang katangian at asosyasyon sa isang taong may katangian

49.2 Pagbubukod sa Diskriminasyon base sa Edad para sa Matatandang Mamamayan na may Pabor sa Perahan

Ang Seksyon 51 ay nagbibigil sa mga negosyong itinatag mula sa diskriminasyon sa pagbebenta o pag-upa ng paninirahan batay sa edad. Gayunpaman, ang isang negosyo ay maaaring nang legal na magtatag at mapanatili ng pabibigyan na dinisenyo para sa mga matatandang mamamayan ayon sa Seksyon 51.3, basta ito ay hindi inihigil ng federal na Fair Housing Amendments Act na mga proteksyon laban sa diskriminasyon batay sa status ng pamilya. Ang paninirahan na itinayo sa o pagkatapos ng Enero 1, 2001 ay ipinapalagay na dinisenyo para sa pangangailangan ng mga matatanda kung ito ay natutugunan ang mga detalyadong pamantayan sa pagiging abot-kaya.

- ✓ Ang diskriminasyon batay sa edad sa pagbebenta o pag-upa ng paninirahan ay karaniwang ipinagbabawal
- ✓ Ang paninirahan para sa matatandang mamamayan ay isang wastong pagbubukod kapag natutugunan nito ang mga pamantayan sa Seksyon 51.3
- ✓ Ang seksyong ito ay hindi nalalapat sa Probinsya ng Riverside
- ✓ Ang federal na Fair Housing Amendments Act na mga proteksyon laban sa diskriminasyon batay sa status ng pamilya ay maaaring magawas ng pagbubukod

49.3 Diskriminatoryong Deed Restrictions ay Boid o Binago

Ang mga provision sa deed na nagpapahigpit sa karapatan na magbenta, mag-lease, mag-renta, gumamit, o magtayo ng property batay sa mga katangiang protektado sa ilalim ng Government Code Section 12955 (FEHA) ay boid, kahit na may mga penalty, forfeiture, o reverter. Sa ilalim ng 782.5, ang ganitong mga provision ay itinuturing na nabago upang alisin ang nakakasama na wika. May eksepsyon para sa housing para sa mas matandang tao tungkol sa familial status.

- ✓ Ang mga deed provision na nagpapahigpit sa pagbebenta/pag-lease/paggamit/pag-occupy batay sa mga protektadong katangian (Gov Code 12955) ay boid, kasama ang mga may penalty, forfeiture, o reverter
- ✓ Sa ilalim ng Section 782.5, ang mga diskriminatoryong provision sa deed ay itinuturing na nabago upang alisin ang nakakasama na provision
- ✓ Eksepsyon: tungkol sa familial status, ang mga paghihigpit ay hindi naaangkop sa qualifying housing para sa mas matandang tao sa ilalim ng Gov Code Section 12955.9
- ✓ Civil Code § 53 ay katulad na nagbaboid ng anumang written-instrument provision na nagpapahigpit sa conveyance, encumbrance, leasing, paggamit o pag-occupy sa protektadong batayan

49.4 FEHA Housing Discrimination Definitions

Ang California Fair Employment and Housing Act (FEHA) ay nagbibigay ng mga kahulugan ng mga pangunahing termino para sa housing discrimination. Ang 'Owner' ay malawak na nagsasama ng mga lessee, managing agents, at real estate brokers/salespersons. Ang 'Discrimination' ay sumasaklaw sa pagtatanggi na magbenta/magrenta, pagkakamali ng availability, mas mababang terms, harassment, at pagtatanggi ng reasonable accommodations/modifications para sa mga disabled persons.

- ✓ Ang 'Owner' ay nagsasama ng lessees, sublessees, assignees, managing agents, at real estate brokers o salespersons
- ✓ Ang 'Discrimination' ay sumasaklaw sa pagtatanggi na pahintulutan ang reasonable modifications (sa gastos ng disabled person) at pagtatanggi na gumawa ng reasonable accommodations sa rules/policies/services para sa mga disabled persons
- ✓ Sa rental, ang landlord ay maaaring itakda ang permiso para sa modification sa pag-agree ng renter na ibalik ang interior sa nakaraang kondisyon nito (hindi kasama ang reasonable wear and tear)
- ✓ Exception: ang pagtatanggi na magrenta ng bahagi ng owner-occupied single-family home sa isang roomer/boarder na naninirahan sa loob ng household ay hindi discrimination kung sumusunod ang owner sa anti-discriminatory notice rules

49.5 Pinagkukunang Kita na Protektadong Klase

Ang 'pinagkukunang kita' ay nangangahulugang legal, mapatunayan na kita na direktang ibinabayad sa isang tenant o sa isang landlord para sa tenant, kasama ang pampubliko tulong at housing subsidies tulad ng Section 8 vouchers at HUD-VASH vouchers. Ang isang landlord ay hindi representative ng tenant maliban lamang para sa HUD-VASH vouchers.

- ✓ Ang pinagkukunang kita ay nagsasama ng federal, state, o local pampubliko tulong at housing subsidies, kasama ang Section 8 vouchers at HUD-VASH vouchers
- ✓ Ang diskriminasyon laban sa mga tenant batay sa legal, mapatunayan na pinagkukunang kita ay ipinagbabawal

49.6 Mga Protektadong Klase sa ilalim ng FEHA

Ito ay ilegal para sa mga may-ari, finansyal na institusyon, mga appraiser, at ang mga kasangkot sa mga transaksyon na may kaugnayan sa real estate na magdiskrimina batay sa mga protektadong klase ng FEHA. Ang FEHA ay nagpoprotekta ng mas maraming klase kaysa sa panderal na batas sa patas na pabahay.

- ✓ Mga protektadong katangian: lahi, kulay, relihiyon, kasarian, gender, gender identity, gender expression, sexual orientation, status ng kasal, pang-etnikong pinagmumulan, ancestry, familial status, source of income, disability, veteran o military status, at genetic information
- ✓ Ang protektadong status ay may kasamang pananaw na ang isang tao ay may isang katangian o ay nauugnay sa isang taong may/ay inisiip na may ganitong katangian
- ✓ Ang mga bawal na kasanayan ay kinabibilangan ng diskriminatoryong mga katanungan, mga abiso/ advertisement na nagpapakita ng kagustuhan, blockbusting para sa kita, pagwawala ng access sa MLS, at diskriminatoryong mga kasanayan sa paggamit ng lupa

49.7 Holden Act Prohibition on Redlining

Ang Holden Act (§ 35800 et seq.) ay nagbabawal sa mga financial institutions na makipagsapalaran sa availability o provision ng financial assistance para sa pagbili, konstruksyon, rehabilitation, pagpapabuti, o refinancing ng housing accommodations batay sa conditions, characteristics, o trends ng neighborhood o geographic area na nakapaligid sa property (redlining). Layunin nito na maiwasan ang decline ng neighborhood at panatilihin ang homeowner equity, at hikayatin ang lending sa underserved areas.

- ✓ Walang financial institution ang maaaring makipagsapalaran sa financial assistance batay sa neighborhood/geographic conditions maliban kung ito ay maipapakita na ang consideration ay kinakailangan upang maiwasan ang unsafe at unsound business practice
- ✓ Walang financial institution ang maaaring makipagsapalaran batay sa protected characteristics na nakalista sa Government Code § 12955(a) o (d)
- ✓ Ang 'housing accommodation' ay kinabibilangan ng improved/unimproved residential real property na

inookupahan ng owner na naglalaman ng hindi higit sa apat na dwelling units

49.8 Discrimination ng mga Licensee ay Ipinagbabawal

Bawat tao na may license ayon sa Business and Professions Code ay subject sa disciplinary action kung, dahil sa anumang katangiang nakalista o tinukoy sa Civil Code Section 51 (Unruh Civil Rights Act), ang licensee ay tumanggi na magsagawa ng licensed activity, tumutulong o nag-uudyok sa iba pang licensee na magweika, o gumagawa ng anumang discrimination o restriction sa pagsasagawa ng licensed activity. Ito ay umaabot sa real estate licensees at sumusuporta sa fair housing enforcement.

- ✓ Ang licensee na tumanggi na magsagawa ng licensed activity dahil sa protected characteristic ayon sa Civil Code § 51 ay subject sa discipline
- ✓ Ang pagtutulong o pag-udyok sa ibang licensee na magweika sa pagsasagawa ng licensed activity ay dahilan din para sa discipline
- ✓ Ang paggawa ng anumang discrimination o restriction sa pagganap ng licensed activity dahil sa protected characteristic ay ipinagbabawal
- ✓ Ang architectural barriers na sumusunod sa applicable state o local building codes ay hindi bumubuo ng discrimination ayon sa seksyong ito

49.9 Mga Requirement sa Edad at Yunit para sa Senior Citizen Housing

Nagtatatag ng mga kahulugan at pangangailangan para sa mga kumualipikadong proyekto ng senior citizen housing sa California. Ang isang kumualipikadong residente/senior citizen ay dapat na 62 taong gulang o mas matanda, o 55 taong gulang o mas matanda sa isang itinalagang senior citizen housing development, na dapat maglaman ng hindi bababa sa 35 dwelling units. Ang mga kumualipikadong permanent residents (karaniwang 45+) at pinapayagang health care residents ay maaari ding manirahan sa ganitong housing sa ilalim ng mga espesipikong kondisyon.

- ✓ Ang isang 'senior citizen' ay 62 taong gulang o mas matanda, o 55 taong gulang o mas matanda sa isang senior citizen housing development
- ✓ Ang isang 'senior citizen housing development' ay dapat na may hindi bababa sa 35 dwelling units
- ✓ Ang isang 'qualified permanent resident' ay karaniwang dapat na 45 taong gulang o mas matanda o isang spouse/cohabitant/support person
- ✓ Ang mga CC&R ay maaaring mangailangan ng hindi bababa sa isang senior citizen bawat dwelling unit bilang pangunahing permanent resident
- ✓ Ang seksyong ito ay hindi umaapply sa County of Riverside

49.10 Kahulugan ng Senior Citizen Housing Development

Ang senior citizen housing development ay isang residential development na binuo ng mahigit 20 units bilang senior community ng developer nito at naka-zone o naka-characterize bilang senior community. Tandaan na ang specific section na ito ay naaaply lamang sa Riverside County, ngunit ang general concepts ng qualifying resident age thresholds ay lumalabas sa buong California senior housing law.

- ✓ Ang senior citizen housing development ay nangangailangan ng mahigit 20 units na binuo at naka-zone/na-characterize bilang senior community
- ✓ Ang qualifying resident/senior citizen ay nangangahulugang 62 taong gulang o mas matanda, o 55 taong gulang o mas matanda sa isang senior citizen housing development
- ✓ Ang mga development na nangangailangan ng public report sa ilalim ng B&P Code Section 11010 (application pagkatapos ng July 1, 2001) ay dapat makakuha ng public report bilang senior citizen housing development sa ilalim ng Section 11010.05

49.11 Mga Ipinagbawal na Pamantayan sa Pinansyal at Pinagsama-samang Kita

Ang mga institusyon sa pananalapi ay hindi maaaring magdiskrimina sa mga termino ng pinansyal na tulong. Ang mga landlord ay dapat isaalang-alang ang pinagsama-samang kita ng mga taong nakatira nang magkasama sa parehong batayan tulad ng mga kasal na tao. Kapag may pamahalaang subsidyo sa renta, ang mga pamantayan sa kita ay dapat batayan lamang sa bahagi ng renta ng tenant.

- ✓ Ang mga pamantayan sa pananalapi o kita ay dapat isaalang-alang ang pinagsama-samang kita ng mga taong nakatira nang magkasama sa parehong batayan tulad ng mga kasal na tao
- ✓ Sa pamahalaang subsidyo sa renta, ang pamantayan sa kita ay dapat batayan lamang sa bahagi ng renta na binabayaran ng tenant, hindi ang kabuuang renta
- ✓ Ang mga aplikante na gumagamit ng mga subsidyo sa renta ay dapat alok ang opsyon na magbigay ng alternatibong patunay ng kakayahang magbayad bilang kapalit ng kasaysayan ng kredito

49.12 Pagpapalit at Tulong sa Diskriminasyon ay Ipinagbabawal

Ipinagbabawal para sa isang may-ari na gumambala, magpalabas, o mag-diskrimina kung ang pangunahing layunin ay pagpapalit laban sa isang taong kumontra sa hindi legal na kasanayan, nag-ulat sa kanila, nagpatunay, o tinulungan ang iba na magsagawa ng kanilang mga karapatan. Ipinagbabawal din na tumulong, sabayan, hikayatin, pilitin, o pakilitin ang mga diskriminasyong aksyon.

- ✓ Ipinagbabawal ang pagpapalit laban sa mga taong kumontra o nag-ulat ng hindi legal na kasanayan
- ✓ Ipinagbabawal na tumulong, sabayan, hikayatin, pilitin, o pakilitin ang mga diskriminasyong aksyon
- ✓ Hindi sinisigurado ng patakaran na ito ang pagkaantala ng lehitimong mga aksyon sa hindi legal na pagpapahayag

49.13 Void Unlawful Restrictive Covenants

Ang mga unlawful restrictive covenants na batay sa mga protected characteristics ay void at lumalabas sa state at federal fair housing law, anuman man kung may kasamang statement na sila ay repealed o void. Ang pag-record ng isang dokumento upang magdagdag ng racial restrictive covenant ay isang misdemeanor.

- ✓ Ang mga restrictive covenants na batay sa mga protected characteristics ay void kahit may statement na sinasabi na sila ay repealed o void
- ✓ Ang pag-record ng isang dokumento upang magdagdag ng racial restrictive covenant ay isang misdemeanor (prosecution sa loob ng 3 taon mula sa discovery ng recording)

49.14 Pahina ng Takda at Pagbabago ng Restrictive Covenant

Ang isang county recorder, title company, escrow company, real estate broker/agent, o association na nagbibigay ng kopya ng deklarasyon, governing document, o deed ay dapat maglagay ng cover page/stamp (14-point boldface) na nagsasaad na ang anumang protected-class restriction ay boid at maaaring alisin sa pamamagitan ng Restrictive Covenant Modification form. Simula noong Hulyo 1, 2022, ang mga broker/agent/title/escrow na may aktwal na kaalaman ng posibleng unlawful covenant ay dapat ipaalam sa may-ari ang kanilang kakayahang alisin ito.

- ✓ Ang mga broker, agent, title, at escrow companies ay dapat maglagay ng 14-point boldface cover page notice ng void restrictions kapag nagbibigay ng deklarasyon, governing document, o deed
- ✓ Simula Hulyo 1, 2022, kung ang broker/agent/title/escrow ay may aktwal na kaalaman na ang ihahatid na dokumento ay may posibleng unlawful restrictive covenant, dapat nilang ipaalam sa may-ari ang covenant at ang kanilang kakayahang alisin ito
- ✓ Ang county counsel ay dapat suriin at aprubahan ang Restrictive Covenant Modification bago mag-record; ang pagpapatibay ay nag-aalis ng illegal covenant mula sa lahat ng apektadong property

49.15 Mga Patakaran sa Paggamit ng Intergenerational Senior Housing

Nagpapahintulot sa pagtatayo ng mga intergenerational housing developments na pinagsasama ang mga senior citizens, caregivers, at transition age youths, sa kondisyong natutugunan ang mga kinakailangan sa paggamit at abot-kayang presyo. Kahit-gaano man, hindi bababa sa 80 porsyento ng mga occupied units ay dapat may kahit isang senior citizen, habang hanggang 20 porsyento ay maaaring gamitin ng isang caregiver o transition age youth. Ang development ay dapat abot-kaya para sa mga lower income households.

- ✓ Kahit-gaano man, hindi bababa sa 80 porsyento ng mga occupied dwelling units ay dapat may kahit isang senior citizen na naninirahan
- ✓ Hanggang 20 porsyento ng mga units ay maaaring gamitin ng kahit isang caregiver o transition age youth
- ✓ Ang development ay dapat abot-kaya para sa mga lower income households ayon sa Health and Safety Code Section 50079.5

✓

Ang occupancy requirement ay nagsisimula kapag kahit-gaano man 25 porsyento ng mga units ay na-occupy na

49.16 Mga Panuntunan sa Pag-occupy at Bisita sa Senior Housing

Ang CC&Rs ng senior housing ay maaaring limitahan ang pag-occupy ngunit hindi higit pa sa pangangailangan ng isang senior citizen bawat yunit na may ibang mga residente na qualified permanent residents o permitted health care residents. Ang mga pansamantalang bisita na mas bata sa 55 ay pinapayagan hanggang 60 araw bawat taon. Ang mga permitted health care residents ay maaaring manatili sa panahon ng 90-araw na medikal na kawalan ng presensya ng isang senior sa ilalim ng mga tinukoy na kondisyon.

- ✓ Kahit isang residente bawat yunit ay maaaring kailangang maging senior citizen na naglalayong manatili bilang pangunahing tahanan
- ✓ Ang mga taong mas bata sa 55 ay maaaring maging pansamantalang bisita para sa hindi higit sa 60 araw sa anumang taon
- ✓ Ang mga permitted health care residents ay maaaring magpatuloy ng paninindigan sa panahon ng kawalan ng presensya ng senior para sa ospitalisasyon kung inaasahan ng senior na babalik sa loob ng 90 araw at nagsumite ng nakasulat na kahilingan

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 Kahulugan ng Subdivided Lands at Subdivision

Ang 'subdivided lands' at 'subdivision' ay nangangahulugang pinahusay o hindi pinahusay na lupa sa loob ng California na hinati o inaasahang mahahati para sa pagbebenta, pag-arenda, o pagpipinansyahan sa limang o higit pang lote o parcela. Ang mga parcela na 160+ acre na inilalarawan ng pamahalaan na survey sa assessment roll ay hindi kasama maliban kung hinati para sa layuning petrolyo at gas. Ang mga subdivision na labas sa estado at ordinaryong pag-arenda ng apartment/opisina ay exempt.

- ✓ Ang paghahati sa limang o higit pang lote/parcela ay nag-trigger ng subdivision status
- ✓ Ang mga parcela na hindi bababa sa 160 acre ayon sa pamahalaan na survey ay karaniwang hindi kasama
- ✓ Ang mga subdivision na ganap na naroroon sa labas ng California ay exempt sa bahaging ito

50.2 Kinakailangan ang Aplikasyon para sa Publik na Ulat

Ang sinumang taong nais mag-alok ng subdivided na lupa sa California para sa benta o pag-arenta ay dapat magsumite ng aplikasyon para sa publik na ulat sa Department of Real Estate, na binubuo ng isang notisya ng hangarin at isang kumpleto na katanungan. Ang notisya ay dapat maglaman ng mga detalye ng may-ari/subdivider, legal na paglalarawan, kondisyon ng titulo at mga pagkakasang-ari, mga termino ng benta, mga probisyon sa utility, utang/mga pagsusuri, impormasyon ng school district, at mga abiso tungkol sa kalapitan ng paliparan.

- ✓ Ang isang aplikasyon para sa publik na ulat (notisya ng hangarin at katanungan) ay dapat isagsip sa DRE bago mag-alok ng subdivided na lupa
- ✓ Ang notisya ay dapat magbunyag ng kondisyon ng titulo, mga pagkakasang-ari, utility, at mga termino ng benta
- ✓ Ang isang Abiso ng Paliparan sa Kaligid ay kinakailangan kung ang ari-arian ay nasa isang lugar ng impluwensya ng paliparan

50.3 Mga Batayan para sa Pagtatanggi ng Pampublikong Ulat

Ang Real Estate Commissioner ay dapat suriin ang anumang subdivision at magisyu ng pampublikong ulat na nag-aathorisa ng pagbebenta/lease maliban kung may mga batayan para sa pagtatanggi. Ang mga batayan para sa pagtatanggi ay nag-protekta sa mga mamimili mula sa fraud, imposibilidad na magdeliver ng titulo, at hindi sapat na financial arrangements.

- ✓ Ang commissioner ay dapat magisyu ng pampublikong ulat maliban kung may mga batayan para sa pagtatanggi
- ✓ Ang mga batayan ay kinabibilangan ng pagkabigo na sumunod sa kabanata/mga regulasyon, maling pagpapahayag/deceit/fraud, at imposibilidad na magdeliver ng titulo
- ✓ Ang mga batayan ay kasama rin ang hindi sapat na financial arrangements para sa offsite improvements, community/recreational facilities, o guaranties/warranties
- ✓ Para sa residential subdivisions, dapat ipakita na ang vehicular access at potable domestic water ay available na o magiging available

50.4 Ang Prospective Purchaser ay Dapat Makatanggap ng Public Report

Ang § 11018.1 ay nangangailangan na ang may-ari, subdivider, o agent ay magbigay ng kopya ng public report sa prospective purchaser BAGO ang pagpapatupad ng binding contract o agreement para sa pagbebenta/pag-lease. Dapat kunin ang resibo mula sa purchaser.

- ✓ Ang kopya ng public report ay dapat ibigay sa prospective purchaser bago ang pagpapatupad ng binding contract
- ✓ Dapat kunin ang resibo mula sa prospective purchaser tulad ng itinakda ng regulation
- ✓ Ang kopya ng public report ay dapat ibigay sa anumang miyembro ng publiko sa kanilang oral o written request at dapat ipinasang-lingap sa sales offices
- ✓ Para sa common interest developments (Civil Code § 4100), ang specified CID General Information statement ay dapat ibigay

50.5 Kinakailangang Public Report Bago ang Pagbebenta o Alok

Ang § 11018.2 ay nagbibigil sa kahit sino na magbenta, magrenta, o mag-alok para sa pagbebenta/pagrenta ng anumang mga lote sa isang subdivision nang hindi una nakakuha ng public report mula sa Real Estate Commissioner, maliban kung saan hindi kinakailangan ang notice of intention.

- ✓ Walang sinumang maaaring magbenta, magrenta, o mag-alok ng subdivision lots nang hindi una nakakuha ng public report
- ✓ Ang section na ito ay hindi nalalapat sa mga subdivisions kung saan hindi kinakailangan ang notice of intention

50.6 Mga Desist and Refrain Orders sa Subdivision

Ang commissioner ay maaaring mag-order sa isang tao na tumigil at humiwalay mula sa mga aksyon o karagdagang pagbebenta/pag-arenda ng mga interes sa subdivision kapag natukoy ang mga paglabas, maling advertising, hindi natutupad na mga representasyon, o pagkabigo sa pag-ulat ng mga materyal na pagbabago.

- ✓ Ang commissioner ay maaaring maglabas ng desist at refrain order para sa mga paglabas, pagkabigo sa pagtupad ng mga representasyon, o pagkabigo sa pag-ulat ng mga materyal na pagbabago
- ✓ Sa pagtanggap ng order, ang tumatanggap ay dapat kaagad na ihinto ang mga gawain
- ✓ Ang tumatanggap ay maaaring magsumite ng nakasulat na kahilingan para sa pagsisikap sa loob ng 30 araw pagkatapos ng paghahatid
- ✓ Ang isyu ay itatalaga sa Office ng Administrative Hearings; ang pagdinig ay dapat magsimula sa loob ng 15 araw ng kahilingan

50.7 Layunin at Mga Layunin ng Subdivision Map Act

Ang Subdivision Map Act (Government Code Sections 66410 at susunod) ay nagtakda ng mga kondisyon para sa pagsang-ayon ng mga subdivision maps at kinakailangan ang mga lokal na pamahalaan na gumawa ng mga subdivision ordinance na nagbibigay sa kanila ng direktang kontrol sa mga proyekto ng subdivision at pisikal na pagpapabuti. Ito ay nagtutulungan ng disenyo ng subdivision sa mga plano ng komunidad at tinitiyak na ang nagbabahagi ay maayos na nakakumpleto ng mga lugar na inilaan para sa mga pampublikong layunin.

- ✓ Ang Subdivision Map Act ay makikita sa Government Code Sections 66410 at susunod.
- ✓ Ang dalawang layunin nito ay: (1) makipagtulungan sa disenyo ng subdivision sa plano ng komunidad, at (2) siguraduhin na kumpleto ng mga nagbabahagi ang mga inilaan na pampublikong lugar nang hindi nagbibigat sa mga nagbabayad ng buwis
- ✓ Ang mga lokal na pamahalaan ay kumokontrol sa mga uri ng subdivision at kinakailangang pisikal na pagpapabuti sa pamamagitan ng mga subdivision ordinance

50.8 Batas sa Subdivided Lands at Public Report

Ang Subdivided Lands Law (Business and Professions Code Sections 11000-11200) ay iminamadminister ng Real Estate Commissioner upang protektahan ang mga mamimili mula sa fraud, misrepresentation, o deceit sa unang pagbebenta ng subdivided property. Sa ilang eksepsyon lamang, walang subdivision na maaaring ialok para sa pagbebenta hanggang sa ang Commissioner ay naglabas ng public report.

- ✓ Ang Subdivided Lands Law ay makikita sa Business and Professions Code Sections 11000-11200
- ✓ Ang Real Estate Commissioner ay nag-administer ng Subdivided Lands Law upang protektahan ang mga mamimili mula sa fraud at misrepresentation
- ✓ Walang subdivision na maaaring ialok para sa pagbebenta sa California hanggang sa ang Commissioner ay naglabas ng subdivision public report (may ilang eksepsyon)
- ✓ Ang final public report ay hindi inilalabas hanggang sa ang subdivider ay matugunan ang lahat ng statutory requirements, kabilang ang financial arrangements upang makumpleto ang mga improvements

50.9 Kahulugan ng Subdivision Ayon sa Dalawang Batas

Ang karaniwang kahulugan ng 'subdivision' ay ang paghahati ng nabuo o hindi nabuo na lupa para sa layunin ng pagbebenta, pag-upa, o pagpipinansya, o kaya man sa hinaharap. Ngunit, ang dalawang batas ay naiiba sa mga threshold at kasamahan. Ang Subdivided Lands Law ay tumutukoy sa 5 o higit pang lote/yunit/parsela, habang ang Subdivision Map Act ay tumutukoy sa 2 o higit pa.

- ✓ Ang Subdivided Lands Law ay umaabot sa 5 o higit pang lote, yunit, o parsela; ang Subdivision Map Act ay umaabot sa 2 o higit pa
- ✓ Ang Subdivision Map Act ay nangangailangan na ang lupa ay magkakaadjacent; ang Subdivided Lands Law ay walang kinakailangang katabing kalagayan
- ✓ Ayon sa Subdivided Lands Law, ang mga parsela na 160 acres at mas malaki na itinakda ng government survey ay hindi kasama; ang Subdivision Map Act ay walang ganitong pagbubukod
- ✓ Ang mga nabuo na standard residential subdivision sa loob ng city limits ay malaya sa Subdivided Lands Law ngunit kasama sa Subdivision Map Act

50.10 Standard vs. Common Interest Subdivisions

Ang standard subdivision ay walang common areas. Ang common interest subdivision ay nagbibigay sa mga bumili ng separate lot/unit kasama ang undivided o membership interest sa common area, karaniwang pinamamahalaan ng owners' association. Ang apat na uri ng common interest subdivisions ay condominiums, planned developments, stock cooperatives, at community apartment projects.

- ✓ Ang standard subdivision ay walang common areas
- ✓ Ang apat na uri ng common interest subdivisions ay condominium, planned development, stock cooperative, at community apartment project
- ✓ Ang common interest subdivision ay may kasamang undivided o membership interest sa common area,

karaniwang pinamamahalaan ng owners' association

50.11 Condominio, Planadong Pag-unlad, Stock Cooperative, Community Apartment

Ang condominio ay isang undivided interest sa common sa real property na pinagsama sa isang separate interest sa isang defined unit (karaniwang fee simple air space). Ang planadong pag-unlad ay may separately owned lots plus commonly owned areas. Ang stock cooperative ay isang corporation na nagtataglay ng title kung saan ang mga shareholders ay nakakatanggap ng exclusive occupancy rights na maaaring ilipat lamang kasama ang stock. Ang community apartment project ay nagbibigay ng undivided interest sa lupa plus exclusive occupancy ng isang apartment.

- ✓ Ang isang condominio owner ay karaniwang nagmamay-ari ng air space ng unit sa fee simple plus isang undivided interest sa common areas
- ✓ Ang isang planadong pag-unlad (Civil Code § 4175, Davis-Stirling Act) ay may separately owned lots at commonly owned areas na pinamamahalaan ng isang owners' association
- ✓ Sa isang stock cooperative, ang occupancy rights ay maaaring ilipat lamang nang sabay-sabay sa paglipat ng mga shares ng stock
- ✓ Sa isang community apartment project, ang purchaser ay nagmamay-ari ng undivided interest sa lupa plus exclusive occupancy ng isang apartment

50.12 Mga Positibong Pamantayan para sa Pampublikong Ulat

Ang Komisyonista ay dapat tanggihan ang isang pampublikong ulat kung ang alok ay hindi angkop para sa nilalayong paggamit nito (pagsusulit na pagsubok) o nabigo sa mga pamantayan ng patas na pakikipag-ugnayan. Ang pagiging angkop para sa mga residential na alok ay nangangailangan ng access sa sasakyan, inuming tubig, utilities, at mga pagpapabuting nagmula sa labas. Ang patas na pakikipag-ugnayan ay nangangailangan ng seguridad ng pera ng deposito ng bumili, pagbabayad ng mga mechanic's liens, paglalabas ng mga interes mula sa mga pangkalahatang saklaw, at paghahatid ng tamang titulo.

- ✓ Ang mga positibong pamantayan ay tumutugon sa (1) pagiging angkop para sa nilalayong paggamit at (2) patas na pakikipag-ugnayan sa benta o pag-upa
- ✓ Ang Komisyonista ay dapat tanggihan ang isang pampublikong ulat kung ang alok ay hindi angkop para sa iminungkahing paggamit
- ✓ Ang mga pamantayan ng patas na pakikipag-ugnayan ay kinabibilangan ng pagpapasiguro ng mga deposito ng bumili, pagbabayad ng mga mechanic's liens, paglalabas ng mga pangkalahatang saklaw, at paghahatid ng tamang titulo

50.13 Paunawa ng Layunin at Paggamit ng Pampublikong Ulat

Bago ang nahahati-hating lupa ay inaalok para sa benta o lease, ang Paunawa ng Layunin na pinagsama sa Questionnaire at Application ay dapat isampa sa Commissioner sa mga DRE form. Ang pampublikong ulat ay dapat ibigay sa mga potensyal na mamimili na may sapat na panahon upang basahin ito bago ang alok; ang mamimili ay pumipirma ng resibo na itinatago ng subdivider sa loob ng tatlong taon.

- ✓ Ang Paunawa ng Layunin (pinagsama sa Questionnaire at Application) ay dapat isampa bago mag-alok ng nahahati-hating lupa
- ✓ Ang pampublikong ulat ay dapat ibigay sa isang potensyal na mamimili na may panahon upang basahin ito bago ang anumang alok upang bumili o mag-lease
- ✓ Ang subdivider ay dapat makakuha ng nilagdaang resibo para sa pampublikong ulat at panatilihin ito sa loob ng tatlong taon para sa inspeksyon ng Commissioner
- ✓ Sa paghingi, ang subdivider ay dapat magbigay ng kopya ng pampublikong ulat sa anumang miyembro ng publiko

50.14 Undivided Interests bilang Subdivisions

Ang subdivided lands ay kasama rin ang anumang laki ng lupa kung saan limang o higit pang undivided interests ay ginawa o iminungkahi para sa benta, lease, o financing. Ang mga exemptions ay naaangkop para sa mga interests na hawak ng mga kamangaan-kamangaan, hindi higit sa 10 knowledgeable investors na nagwaive ng protections, foreclosure sales, court decrees, o interests na qualified sa ilalim ng Corporate Securities Law.

- ✓ Ang paglikha ng limang o higit pang undivided interests ay bumubuo ng subdivision
- ✓ Exemption ay pinapayagan para sa hanggang 10 sophisticated investors na nagbibigay ng signed waivers
- ✓ Ang foreclosure-created at court-decree interests ay exempt

50.15 Karapatan na Magbawi ng Kontrata sa Pagbili ng Undivided-Interest

Ang bumili ng undivided-interest subdivision ay may karapatan na magbawi ng anumang kontrata hanggang hatinggabi ng ikatlong araw ng kalendaryo pagkatapos ng pagpapatupad ng alok na bumili. Ang subdivider ay dapat na malinaw na ibunyag ang karapatan na ito at magbigay ng anyo para sa pagbawi. Ang nilagdaang sertipiko ng hindi pagbawi ay konklusibong patunay para sa mga third party na may mabuting pananampalataya.

- ✓ Ang karapatan na magbawi ay tumatagal hanggang hatinggabi ng ikatlong araw ng kalendaryo pagkatapos ng alok
- ✓ Ang subdivider ay dapat na kapansin-pansing ibunyag ang karapatan at magbigay ng anyo para sa pagbawi
- ✓ Ang nilagdaang sertipiko ng hindi pagbawi ay konklusibong patunay sa mga third party na may mabuting pananampalataya

50.16 Karagdagang Tinukoy na Anyo ng Mga Subdivision

Ang mga subdivided lands ay kasama rin ang mga planned developments na may 5 o higit pang lote, community apartment projects na may 5 o higit pang apartment, condominium projects na may 5 o higit pang condominium, stock cooperatives na may 5 o higit pang shareholders, at limited-equity housing cooperatives, kasama ang mga kaugnay na membership at owners' association interests. Ang mga time-share plans ay hindi kasama (pinamamahalaan ng Chapter 2).

- ✓ Ang mga planned developments, condos, co-ops, at community apartment projects na may limang o higit pang units ay mga subdivision
- ✓ Ang mga time-share plans at exchange programs ay HINDI mga subdivision sa ilalim ng kabanata na ito
- ✓ Ang mga owners' association memberships na nauugnay sa mga development na ito ay saklaw

50.17 Airport Influence Area Disclosure sa Public Report

Ang subdivision notice of intention/public report ay dapat magsasaad kapag ang property ay nasa loob ng airport influence area (tinatawag din na airport referral area). Ito ay nagbibigay-alam sa mga potensyal na bumili na ang airport-related noise, vibration, odors, overflight, safety, o airspace protection factors ay maaaring makaapekto sa property at land uses. Ang airport influence area ay tinutukoy ng isang airport land use commission.

- ✓ Ang disclosure ng airport influence area ay kailangan sa subdivision public report content kapag applicable
- ✓ Ang 'airport influence area' ay nangangahulugang ang area kung saan ang kasalukuyang o kinabukasang airport noise, overflight, safety, o airspace factors ay maaaring makabuluhang makaapekto sa land uses
- ✓ Ang boundaries ng area ay tinutukoy ng isang airport land use commission

50.18 Abiso ng Karapatan sa Pagsasari-Sari ng Lupa (Notice of Right to Farm Disclosure)

Kung ang residential subdivision property ay nasa loob ng isang milya mula sa itinalagang farmland ('Prime Farmland,' 'Farmland of Statewide Importance,' 'Unique Farmland,' 'Farmland of Local Importance,' o 'Grazing Land') sa kasalukuyang Important Farmland Map, ang ulat ay dapat maglaman ng Notice of Right to Farm. Ang abisong ito ay nagbibigis sa mga mamimili tungkol sa posibleng abala mula sa agrikultura (ingay, amoy, alikabok, pagsasapray, pagpapatakbo ng makinarya sa anumang oras) at na ang mga remedyo sa batas laban sa normal na praktikal ng agrikultura ay maaaring maibawal ayon sa Civil Code Section 3482.5.

- ✓ Kinakailangan ang Notice of Right to Farm kapag ang residential property ay nasa loob ng isang milya mula sa itinalagang farmland
- ✓ Ang abiso ay dapat magbigis na ang mga praktikal sa agrikultura ay maaaring mangyari sa anumang oras sa buong 24-oras na araw

✓

Ang mga mamimili ay maaaring maibawal mula sa mga remedyo sa batas laban sa mga operasyong pangagrikultura na isinagawa nang pare-pareho sa tamang mga kasanayan ayon sa Civil Code Section 3482.5

50.19 Mga Timeline ng Pagsusuri ng Komisyoner para sa Mga Pampublikong Ulat

Pagkatapos makatanggap ng notisya ng layunin at aplikasyon para sa isang pampublikong ulat, ang Real Estate Commissioner ay dapat suriin ang kumpleto. Sa loob ng 10 araw, ang komisyoner ay magbibigay ng abiso sa aplikante kung ang paghahatid ay masubstansyal na kumpleto. Ang komisyoner ay nagbibigay ng listahan ng mga kakulangan na kinakailangan upang gawing kalidad na kumpleto ang paghahatid (60 araw para sa karaniwang mga subdibisyon/karaniwang interes, 20 araw para sa iba), at inilalabas ang pampublikong ulat sa loob ng 15 o 10 araw pagkatapos na ang paghahatid ay itinuturing na kalidad at masubstansyal na kumpleto.

- ✓ Ang Komisyoner ay dapat magbigay ng abiso sa aplikante ng masubstansyal na kumpleto sa loob ng 10 araw mula sa pagtanggap
- ✓ Ang pampublikong ulat ay inilabas sa loob ng 15 araw (11000.1/11004.5 mga subdibisyon) o 10 araw (ibang mga subdibisyon) pagkatapos na kumpleto ang paghahatid
- ✓ Ang Komisyoner ay hindi maaaring tanggihan ang isang pampublikong ulat dahil sa hindi sapat na impormasyon kung ang pagkaantala ay dulot ng pagkabigo ng Komisyoner na matugunan ang mga statutory timeline

50.20 Subdibisyon ng Industrial/Commercial na Exemption

Ang kabanata ng Subdivided Lands Law ay hindi nalalapat sa iminungkahing benta o pag-arenta ng mga lote/interes na limitado sa industriyal o komersyal na paggamit ayon sa batas o nakatalagang CC&Rs. Ngunit, ang exemption na ito ay hindi nakakaapekto sa pagbabasa kung mayroong limang o higit pang mga lote para sa mga layunin ng Sections 11000, 11001, o 11004.5.

- ✓ Ang kabanata ay hindi nalalapat sa mga lote na limitado sa industriyal o komersyal na paggamit ayon sa batas o nakatalagang CC&Rs
- ✓ Ang exemption ay hindi nagbabago ng limang-o-higit-pang-lote na bilang para sa jurisdictional na mga layunin
- ✓ Ang 'komersyal na paggamit' ay kinabibilangan ng overnight-stay na negosyo at hindi community-apartment na mga kompleks

50.21 Pagpapahintulot para sa Nagtatayo sa Nagtatayo

Ang kabanata ay hindi naaangkop sa mga benta/renta ng mga interes sa subdibisyon sa mga taong nakakakuha ng mga ito upang makipagtulungan sa negosyo ng pagtatayo ng mga istrukturang residential, commercial, o industrial, o para sa muling pagbebenta/renta sa ganitong mga negosyo, sa kondisyon na ang kasunduan sa pagbili o isang hiwalay na disclosure ay nagsasaad na ang mamimili ay dapat sumunod sa kabanata bago alok ang mga interes para sa benta sa publiko. Ang pagpapahintulot ay hindi maaaring gamitin upang umiwas sa kabanata.

- ✓ Ang mga paglilipat mula sa nagtatayo sa nagtatayo ay libre mula sa bayad kapag ang mamimili ay nakakakuha ng mga interes para sa negosyo ng konstruksyon/muling pagbebenta
- ✓ Ang kasunduan sa pagbili o disclosure ay dapat nagsasaad na ang bumili ay dapat sumunod sa kabanata bago ang muling pagbebenta sa publiko
- ✓ Ang pagpapahintulot ay hindi naaangkop kung ginagamit upang umiwas sa iba pang mga probisyon ng kabanata

50.22 Mga Exemption sa Public Agency at Second Notice

Ang Subdivided Lands Law ay hindi naaangkop sa lupa na inaalok para sa pagbebenta, pag-arendo, o pagpinansiyal ng isang state agency (kabilang ang UC), local agency, o iba pang public agency. Ang second notice of intention/report ay hindi kinakailangan kapag ang mga nakaraang-ulat na lupa ay nakuha sa pamamagitan ng foreclosure o deed in lieu ng mga itinukoy na financial institutions at ibinenta ayon sa dating public report, kung ang orihinal na ulat ay ibinigay sa mga unang mamimili, at ang commissioner ay notipikado ng pagbabago ng ari-arian sa loob ng 30 araw.

- ✓ Ang kabanata ay hindi naaangkop sa subdibidedong lupa na inaalok ng state, local, o iba pang public agencies
- ✓ Ang mga lupa na nakuha sa foreclosure na ibinenta ayon sa dating public report ay maaaring maiwanan ang second notice kung ang commissioner ay notipikado sa loob ng 30 araw
- ✓ Ang orihinal na public report ay dapat ibigay sa mga unang mamimili sa foreclosed subdivision

50.23 Karapatan na Makipag-ugnayan sa Inspeksyon ng Ari-arian Disclosure

Para sa mga residential subdivision, ang public report ay dapat magsasaad na ang isang prospective buyer ay may karapatan na makipag-ugnayan sa seller upang payagan ang inspeksyon ng ari-arian ng buyer o ng designee ng buyer sa ilalim ng mutually agreeable terms, kahit na may kabaligtaran na provision sa purchase contract.

- ✓ Ang residential subdivision public reports ay dapat magbunyag ng karapatan ng buyer na makipag-ugnayan sa inspeksyon ng ari-arian
- ✓ Ang inspeksyon ay maaaring isagawa ng buyer o ng designee ng buyer sa ilalim ng mutually agreeable terms
- ✓ Ang karapatang ito ay nalalapat kahit na may kabaligtaran na provision sa purchase contract

50.24 Abiso ng Materyal na Pagbabago sa Setup ng Alok

Pagkatapos ipadala ang isang subdivision project sa DRE, ito ay labihan ang batas para sa may-ari, ahente, o subdivider na materyal na baguhin ang setup ng alok nang hindi una naglabas ng ilang inaasahang payo sa departamento. Nalalapat ito sa mga pagbabago na ang may-ari/ahente/subdivider ay may aktwal o konstruktibong kaalaman.

- ✓ Ang mga materyal na pagbabago sa setup ng alok ay nangangailangan ng paunang isinulat na abiso sa DRE
- ✓ Ang paggawa ng materyal na pagbabago nang walang abiso ay labihan ang batas
- ✓ Ang pangangailangan ay naaabot sa mga pagbabago na mayroon aktwal o konstruktibong kaalaman

50.25 Pangkalahatang Encumbrance at Release Clause Requirement

Ang pangkalahatang encumbrance ay isang trust deed, mortgage, lien, o kasunduan na nagsisiguro ng pera na nakaapekto sa higit sa isang lot/parcel ng subdivided na lupa. Ang batas ay nagbabawal sa pagbebenta o pag-upa ng mga lot na sumasailalim sa pangkalahatang encumbrance maliban kung mayroon na unconditional release clause na nagbibigay-daan sa mamimili/nag-uupa na makakuha ng titulo na walang anumang encumbrance pagkatapos sumunod sa mga kondisyon ng pagbili/pag-upa.

- ✓ Ang pangkalahatang encumbrance ay isang lien o kasunduan na nakaapekto sa higit sa isang lot/parcel ng subdivided na lupa
- ✓ Ang pagbebenta ng mga lot sa ilalim ng pangkalahatang encumbrance ay nangangailangan ng unconditional release clause
- ✓ Ang release clause ay dapat magbigay-daan sa bumibili na makakuha ng titulo na walang anumang encumbrance pagkatapos tumupad ng mga kondisyon ng pagbili/pag-upa

50.26 Mga Kondisyon sa Pagbebenta ng Blanket Encumbrance

Kapag ang isang subdivision ay napapailalim sa blanket encumbrance nang walang release clause, ang may-ari, subdivider, o agent ay hindi maaaring magbenta o mag-lease ng mga lote maliban kung ang isa sa apat na protective conditions ay natutugunan upang protektahan ang pondo ng mamimili. Ang mga opsyon na ito ay escrow deposit, title na nakatago sa trust, bond sa Estado, o isang alternatibong paraan na aprubado ng commissioner.

- ✓ Ang pera ng mamimili ay dapat ideposito sa isang escrow depository na katanggap sa commissioner hanggang sa makakuha ng tamang release o matukoy ang default
- ✓ Ang title ay maaaring manatiling nakatago sa trust hanggang sa makakuha ng tamang release mula sa blanket encumbrance
- ✓ Ang isang bond sa Estado ng California ay maaaring ibigay para sa kapakinabangan at proteksyon ng mga mamimili/lessees upang ibalik ang kanilang pera kung walang release na nakukuha
- ✓ Ang mga buwis at assessment na itinatakda ng public authority ay HINDI itinuturing bilang blanket

encumbrance (§ 11013.3)

50.27 Subdivision na Hindi Napapailalim sa Blanket Encumbrance

Kung ang isang subdivision ay HINDI napapailalim sa blanket encumbrance (§ 11013.4), ang pagbebenta/pag-lease ay nananatiling ilegal maliban kung ang proteksyon ng mamimili ay ibinigay ng escrow/trust deposit, isang State bond, association certificate na may bond sa file, patunay ng security/completion bonds, o isang alternatibong paraan.

- ✓ Ang mga pondo ng mamimili ay dapat ideposito sa isang escrow depository o trust account hanggang sa maideliver ang legal title o ang nakapagkakonrata na interes
- ✓ Ang isang State bond ay maaaring magbigay ng pagbabalik ng pera kung ang title/interest ay hindi naideliver sa loob ng contract time
- ✓ Ang isang lien at completion bond na inilabas ng isang admitted surety insurer ay kinakailangan para sa mga alok na residential improvements

50.28 Karapatan sa Pagdinig sa Pagtanggi ng Pang-publiko na Ulat

Ang § 11018.3 ay nagbibigay sa isang nagpapadala na tumatanggap sa pagtanggi ng pang-publiko na ulat ng karapatan na humiling ng pagdinig sa loob ng 30 araw, na may mahigpit na mga patakaran sa oras na nagreresulta sa pagbawi ng pagtanggi at pagisyu ng ulat kung ang mga deadline ay hindi natutugunan.

- ✓ Ang isang nagpapadala ay maaaring magsampa ng isang nakasulat na kahilingan para sa pagdinig sa loob ng 30 araw pagkatapos makatanggap ng order ng pagtanggi
- ✓ Ang komisyoner ay dapat maglunsad ng pagdinig sa loob ng 20 araw maliban kung ito ay ipinagpaliban
- ✓ Kung ang mga deadline para sa pagdinig/desisyon ay hindi natutugunan, ang pagtanggi ay nabawi at isang pang-publiko na ulat ay inisyu

50.29 Karagdagang Mga Paghahanap para sa CID Public Reports

Para sa mga subdivision na inilarawan sa § 11004.5 (mga condominium, community apartment projects, stock cooperatives, planned developments), ang commissioner ay dapat mahanap na ang mga pagsasaayos ay nagsisiguro ng pagkakumpleto, ang mga angkop na instrument ng paglilipat ay umiiral, at ang mga governing documents ay naglalakbay sa mga mamimili bago ilabas ang isang public report.

- ✓ Ang mga makatuwirang pagsasaayos ay dapat magsiguro ng pagkakumpleto ng subdivision at offsite improvements
- ✓ Ang mga hindi kumplitong pagpapabuti ay nangangailangan ng lien/completion bonds, impounded funds, o escrow disbursement arrangements
- ✓ Ang mga governing documents (CC&Rs, articles, bylaws) ay dapat magbigay-daan sa mga mamimili at mga residente ng bawat lot

50.30 Paghahatid ng CID Governing Documents

Ang § 11018.6 ay nangangailangan sa sinumang nag-aalok ng CID subdivision interests na gawing available para sa pagsusuri ang governing documents bago ang alok at magbigay ng mga kopya sa bawat mamimili bago ang transfer.

- ✓ Ang CC&Rs, articles of incorporation/association, at bylaws ay dapat na available bago ang execution ng alok
- ✓ Ang mga kopya ay dapat ibigay sa bawat mamimili nang maaring mabilis bago ang transfer
- ✓ Dapat ibigay ang statement ng outstanding delinquent assessments

50.31 Mga Pangangailangan sa Kondisyonal na Pampubliko na Ulat

Ang komisyonista ay maaaring maglabas ng isang kondisyonal na pampubliko na ulat na nagpapahintulot ng pagbebenta/pag-upa bago ang isang panghuling pampubliko na ulat kung ang mga kulang ay naayos at ang ilang mga natitirang item (panghuling mapa, CC&Rs, artikulo) ay malamang na makakamit sa tamang panahon. Ang legal na titulo ay hindi maaaring ilipat hanggang sa maglabas ng isang panghuling pampubliko na ulat.

- ✓ Ang paghahatid ng legal na titulo ay hindi maaaring magsimula hanggang sa pagbubukas ng isang panghuling pampubliko na ulat
- ✓ Ang lahat ng pera sa pagbili ay dapat na ideposito alinsunod sa mga pangangailangan sa escrow ng § 11013.2(a) o § 11013.4(a)
- ✓ Dapat gumawa ng patakaran para sa pagbabalik ng lahat ng pera ng mamimili kung walang panghuling pampubliko na ulat na inilabas sa loob ng panahon
- ✓ Ang mamimili ay dapat pumirma ng isang resibo na nagpapatunay na nakatanggap at nabasa nila ang kondisyonal na ulat at ang nakasulat na pahayag

50.32 Mga Limitasyon ng Panahon ng Conditional Public Report

Ang § 11018.12(h)-(i) ay nagtakda ng mga limitasyon sa oras para sa conditional public reports. Ang standard na panahon ay anim na buwan, renewable nang isang beses para sa anim na buwan, na may mas mahabang panahon para sa malalaking attached residential condominium projects.

- ✓ Ang conditional public report term ay hindi dapat lumampas sa anim na buwan, renewable para sa isang karagdagang anim na buwang panahon
- ✓ Para sa attached residential condominium units na may 25 o higit pang units, ang panahon ay hindi dapat lumampas sa 30 buwan, renewable nang isang beses para sa anim na buwan
- ✓ Ang desisyon na hindi magisyu ng conditional report ay dapat ipabatid sa isulat sa loob ng limang business days kasama ang mga dahilan

50.33 Ang Pagbuo ng Maling Pampublikong Ulat ay Isang Krimen sa Publiko

Labis na hindi pinapayagan ang paglikha, paglabas, paglalathala, paghahatid, o paglilipat bilang tunay na anumang pampublikong ulat na palsipikado, nabago, mali, o pekeng-peke habang alam na ito ay gayon, o ang pagsali sa paglikha nito. Ito ay nagpoprotekta sa mga mamimili ng subdivision mula sa mga maling dokumento ng pagsasaad na inilabas sa awtoridad ng DRE.

- ✓ Ang pagsasabing may kaalaman sa pagharap sa palsipikadong, nabagong, maling, o pekeng-pekeng pampublikong ulat ay isang krimen sa publiko (§ 11020(a))
- ✓ Mapapanagutan ng multa hanggang $10,000, pagkakulong sa ilalim ng Penal Code § 1170(h) o county jail hanggang isang taon, o pareho (§ 11020(b))
- ✓ Ang penalteng ito ay hindi eksklusibo at hindi nakakaapekto sa iba pang remedyo na ibinigay ng batas (§ 11020(c))

50.34 Ipinagbabawal ang Maling Advertising ng Subdivision

Ang isang may-ari, subdivider, ahente, o empleyado ay hindi maaaring, na may layuning magbenta o magrenta ng mga subdibidong lupa, pahintulutan o tumulong sa advertising (print, radyo, o telecast) na naglalaman ng maling o mapanlinlang na pahayag, larawan, o sketch. Ang advertising ay maaaring ipadala sa DRE nang maaga para sa pagsang-ayon.

- ✓ Ang maling o mapanlinlang na advertising ng subdivision na may layuning magbenta/magrenta ay ilegal (§ 11022(a))
- ✓ Ang maaga na pagsumite ng ad ay nangangailangan ng $200 na bayad (maaaring itakda hanggang $260 ayon sa regulasyon); ang ad ay itinuturing na aprubado kung hindi napagkabawalan sa loob ng 15 araw ng kalendaryo (§ 11022(b))
- ✓ Ang DRE ay hindi napipigilan mula sa pagkabawalan ng parehong o katulad na ad sa hinaharap; ang mga publisher/printer ay hindi na may responsibilidad maliban sa aktwal na kaalaman o interes sa pagmamari

50.35 Mga Paglabas na Bumubuo ng Isang Pampubliko na Kalapasan

Ang paglabas sa mga nakalista na subdivided-lands na mga seksyon (kasama ang 11010, 11018.2, 11019, at 11022) ay isang pampubliko na kalapasan na may mga criminal penalties.

- ✓ Ang paglabas sa mga nakalista na seksyon ay isang pampubliko na kalapasan (§ 11023)
- ✓ Pwedeng parusahan ng multa hanggang $10,000, pagkakakulong ayon sa Penal Code § 1170(h) o county jail hanggang isang taon, o pareho

50.36 Kinakailangang Nilalaman ng Mga Kontrata sa Pagbebenta ng Subdivision

Ang bawat kontratang pagbebenta para sa pagbili ng real property sa isang subdivision ay dapat malinaw na magbunyag ng legal description, outstanding encumbrances sa petsa ng kontrata, at ang mga termino ng kontrata.

- ✓ Ang kontrata ay dapat malinaw na naglalaman ng legal description ng property (§ 11200)
- ✓ Ang kontrata ay dapat magbunyag ng encumbrances na outstanding sa petsa ng sales contract
- ✓ Ang kontrata ay dapat sabihin ang mga termino ng kontrata

50.37 Planning Commission at General Plan Consistency

Ang mga lokal na legislative bodies ay nagtatalaga ng planning responsibility sa kanilang sarili, sa isang planning commission, o sa planning department. Ang mga county ay kailangang lumikha ng planning commission; ang mga lungsod ay may pagpipilian. Ang commission ay bumubuo at pinapanatili ang general plan at sinusuri ang zoning, subdivision maps, use permits, at variances. Ang subdivision maps ay hindi maaaring aprubahan kung hindi consistent sa general o specific plan.

- ✓ Ang paglikha ng planning commission ay kinakailangan para sa mga county ngunit opsyonal para sa mga lungsod
- ✓ Ang Government Code Section 66473.5 ay nagbabawal sa mga lokal na ahensya mula aprubahan ang tentative map na hindi consistent sa adopted general o specific plan
- ✓ Ang zoning ordinances ay dapat na consistent sa adopted general plan (ang charter cities ay exempt sa consistency requirement na ito)
- ✓ Ang general plan ay dapat magsama ng pitong elements: land use, circulation, housing, conservation, open space, noise, at safety

50.38 Mga Pagbubukod sa Pangangailangan ng Notice of Intention

Ang Notice of Intention/Application ay hindi kinakailangan para sa isang karaniwang subdivision sa loob ng city limits kung saan ang mga lote ay ibinebenta na may tapos na residential structures (o may financial arrangements na kasiya-siya sa city). Ang iba pang mga pagbubukod ay mga subdivision na limitado sa commercial/industrial use ayon sa zoning o CC&Rs, at ang lupa na inaalok ng public agencies.

- ✓ Ang mga karaniwang subdivision sa loob ng city limits na may tapos na residential improvements ay maaaring exempted mula sa Notice of Intention requirement
- ✓ Ang mga commercial at industrial subdivision na limitado sa paggamit ng zoning o CC&Rs ay binubukod
- ✓ Ang subdivided land na inaalok ng isang state, local, o iba pang public agency (kasama ang University of California) ay binubukod

50.39 Paunang Ulat sa Publiko

Maaaring humiling ang isang subdivider ng paunang ulat sa publiko upang magsimula ng marketing bago ilabas ang final report. Pinapayagan lamang nitong tumanggap ng mga fully refundable na reservations na inilalaan sa escrow, hindi binding sales. Ang mga paunang ulat sa publiko ay may isang taong termino at renewable.

- ✓ Ang paunang ulat sa publiko ay nagpapahintulot lamang sa subdivider na tumanggap ng mga reservations, hindi binding sales
- ✓ Ang pera ng reservation sa ilalim ng paunang ulat sa publiko ay dapat fully refundable at ipanatili sa escrow
- ✓ Ang mga paunang ulat sa publiko ay may isang taong termino at maaaring i-renew

50.40 Final, Amended, Renewed, Conditional Public Reports

Ang isang final public report ay valid para sa limang taon. Ang isang material change (pagbabago ng ownership, paggamit, o pag-handle ng pera) ay nangangailangan ng amended public report. Kung hindi nabenta ang lahat pagkatapos ng limang taon, ang subdivider ay makakapag-apply para sa renewal. Ang isang conditional public report ay nagpapahintulot ng binding sales contracts bago ang final qualification sa ilalim ng mga tinukoy na kondisyon.

- ✓ Ang isang final public report ay may limang taong buhay; ang isang material change sa panahon na iyon ay nangangailangan ng amended public report
- ✓ Kung ang isang subdivision ay hindi nabenta ang lahat pagkatapos ng limang taon, ang subdivider ay maaaring mag-apply para sa limang taong renewal
- ✓ Ang isang conditional public report ay nagpapahintulot ng binding contracts bago ang proyekto ay ganap na qualified para sa isang final report
- ✓ Ang isang interim public report ay nagpapahintulot lamang ng nonbinding reservations na naghihintay ng isang amended report at ay valid sa loob ng isang taon

50.41 Proteksyon ng Deposito sa Blanket Encumbrance

Ang blanket encumbrance ay umiiral kapag ang higit sa isang lot/unit/interes ay nagsisiguro ng isang lien. Nang walang unconditional release agreement, ang subdivider ay dapat protektahan ang pera ng mamimili sa pamamagitan ng impounding ito sa escrow, paglalagay ng titulo sa trust, o pagbibigay ng bond sa State of California na garantisadong ibabalik ang purchase money kung hindi makuha ang release.

- ✓ Ang blanket encumbrance ay ginagawang security para sa isang lien ang higit sa isang lot, unit, o interes
- ✓ Ang subdivider ay dapat mag-impound ng purchase money sa escrow, maglagay ng titulo sa trust, o magbigay ng bond upang protektahan ang mga mamimili mula sa blanket encumbrance
- ✓ Kahit walang blanket encumbrance, ang deposito ng mamimili ay dapat i-impound sa escrow/trust

maliban kung may acceptable alternative gaya ng bond

- ✓ Ang bond ay hindi maaaring magsisilbing security para sa reservation deposits sa ilalim ng preliminary public report o deposits sa ilalim ng conditional public report

50.42 Layunin at Pampungsi ng CC&Rs

Ang CC&Rs (Declaration of Covenants, Conditions, and Restrictions) ay nagsisiguro na ang kalikasan ng isang subdivision ay nananatiling hindi nagbabago. Ang mga conveyance ay ginawa na napapailalim sa mga ito. Para sa mga common interest subdivisions, ang CC&Rs ay naglalarawan ng kalikasan ng proyekto, nagbibigay ng pangangalaga, nagtatatag ng mga patakaran sa pag-uugali, at nagpapahintulot ng mga assessment. Ang isang HOA ay nagpapatupad ng CC&Rs. Ang mga umiiral na naka-record na paghihigpit (set-backs, density limits) ay maaaring hindi maburahin.

- ✓ Ang mga conveyance sa isang subdivision ay ginawa na napapailalim sa mga naka-record na CC&Rs
- ✓ Ang CC&Rs ay kumokontrol sa paggamit ng lupa at, para sa mga common interest developments, ay namamagover ng pangangalaga, patakaran, at mga assessment
- ✓ Ang mga common interest subdivisions ay halos palaging may isang homeowners' association upang ipatupad ang CC&Rs
- ✓ Ang mga umiiral na naka-record na paghihigpit tulad ng set-backs at density limits ay madalas na hindi maburahin

50.43 Pag-uulat ng Mga Materiyal na Pagbabago

Anumang materiyal na pagbabago sa subdibisyon, programa sa marketing, o pagtatangkilik pagkatapos ng paghahatid ng application o paglalabas ng public report ay dapat iulat sa Commissioner. Ang materiyal na pagbabago ay anumang bagay na nagsisiguro na ang public report o questionnaire ay hindi na sumasalamin sa tunay na kondisyon. Ang kabiguan sa pag-uulat ay maaaring magbigay-daan sa pagpawalang-bisa ng mga pagbili.

- ✓ Ang mga materiyal na pagbabago sa subdibisyon o sa marketing program nito ay dapat iulat sa Commissioner
- ✓ Ang materiyal na pagbabago ay anumang bagay na nagsisiguro na ang public report o questionnaire ay hindi na sumasalamin sa tunay na kondisyon
- ✓ Ang pagbebenta ng limang o higit pang parcels o units sa isang mamimili ay dapat iulat sa Commissioner
- ✓ Ang kabiguan sa pag-uulat ng mga materiyal na pagbabago ay maaaring magbigay batayan para sa pagpawalang-bisa ng mga pagbili sa pamamagitan ng aksyon sa korte

50.44 Pahintulot ng Nonresident Subdivider sa Paglilingkod

Ang bawat nonresident subdivider ay dapat magsumite ng isang hindi maaaring bawiin na pahintulot na kung ang personal na paglilingkod ay hindi maabot sa California pagkatapos ng maingat na pagsisikap, ang wastong paglilingkod ay maaaring gawin sa pamamagitan ng paghahatid ng proseso sa Secretary of State.

- ✓ Ang mga nonresident subdivider ay dapat magsumite ng hindi maaaring bawiin na pahintulot sa paglilingkod
- ✓ Ang paglilingkod ay maaaring gawin sa Secretary of State kapag ang personal na paglilingkod ay nabigo

50.45 San Francisco Bay Conservation Commission Jurisdiction Notice

Sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2005, para sa property na nasa jurisdiksiyon ng San Francisco Bay Conservation and Development Commission (BCDC), ang ulat ay dapat magpahayag ng katotoong iyon at magbigay ng BCDC jurisdiction notice, na nagbibigay-alam na ang paggamit at pag-unlad ay maaaring sumailalim sa espesyal na regulasyon, mga paghihigpit, at mga pangangailangan ng permit.

- ✓ Kinakailangan ang BCDC jurisdiction notice para sa property sa jurisdiksiyon ng komisyon (sa o pagkatapos ng Hulyo 1, 2005)
- ✓ Ang notice ay dapat ipahayag na ang paggamit/pag-unlad ay maaaring mangangailangan ng espesyal na permit at maging sumailalim sa espesyal na mga paghihigpit
- ✓ Ang mga ulat tungkol sa lupa/heolohiya at paggamit ng fill ay dapat din na tapat na ibunyag sa ulat

50.46 Pagbubunyag ng Paghihigpit sa Pagsisimula ng Senior Housing

Ang isang tao na naglalayong lumikha ng isang senior citizen housing development (ayon sa Civil Code 51.3/51.11) o isang intergenerational housing development (Civil Code 51.3.5) ay dapat magsama ng isang kompletong pahayag ng mga paghihigpit sa pagsisimula sa public report application, at ang kahit anong inilabas na public report ay dapat din isama ang pahayag na iyon.

- ✓ Ang application para sa public report para sa senior/intergenerational housing ay dapat magpahayag ng lahat ng occupancy restrictions
- ✓ Ang kahit anong inilabas na public report ay dapat magsama ng kompletong pahayag ng occupancy restrictions
- ✓ Ang intergenerational housing provisions ay naaangkop sa mga applications sa/pagkatapos ng Enero 1, 2022

50.47 Mobilehome Park / Floating Home Marina Nonprofit Purchase Exemption

Ang notice of intention ay hindi kinakailangan kung ang isang nonprofit corporation ng mga residente ay bumili ng mobilehome park o floating home marina, kung ang karamihan ng mga miyembro/direktor ay mga may-ari ng tahanan, lahat ng miyembro ay mga residente, ang securities permit sa ilalim ng Corporations Code 25113 ay nakuha, at lahat ng pondo ng tenant purchase ay naka-escrow hanggang sa ang titulo ay naglipat sa nonprofit.

- ✓ Ang karamihan ng mga miyembro at board ng nonprofit ay dapat na mga may-ari ng tahanan ng park/marina; lahat ng miyembro ay dapat na mga residente
- ✓ Ang securities permit sa ilalim ng Corporations Code 25113 ay dapat na makuha (maliban kung may aplicable na qualifying exemption)
- ✓ Lahat ng pondo ng tenant purchase ay dapat na ideposito sa escrow hanggang sa ang title-transfer document ay ma-record

50.48 Mobilehome Park/Marina Conversion Price Disclosure

Bago magsamasa ng abiso ng layunin para sa isang mobilehome park o floating home marina na isinasaad para sa conversion sa resident ownership, ang subdivider ay dapat magbigay nang pasulat sa mga homeowners/residents ng tentative na presyo ng subdivided interest, kasama ang pahayag na ang presyo ay non-binding at maaaring magbago. Ang disclosure na ito ay hindi nag-aauthorize ng mga benta bago ilabas ang public report.

- ✓ Ang subdivider ay dapat magbigay ng written tentative-price disclosure sa mga residents bago magsamasa ng abiso ng layunin
- ✓ Ang disclosure ay dapat magpahayag na ang tentative price ay hindi binding at maaaring magbago
- ✓ Ang disclosure ay hindi nag-aauthorize ng pagbebenta o pag-lease ng mga interes bago ilabas ang public report

50.49 Mga Bayad sa Pagsampa ng Subdivision Public Report at Deposito sa Pondo

Ang komisyoner ay nagtatatag ng mga bayad sa pagsampa ng subdivision sa pamamagitan ng regulasyon hanggang sa mga statutory maximum (halimbawa, paunang abiso nang walang questionnaire $300 hanggang $390; orihinal na public report para sa 11004.5 na interes $3,000 hanggang $3,900 dagdag ng per-interest fee). Lahat ng bayad ay idinedeposito sa Real Estate Fund at itinuturing na nakamit sa pagtanggap, nang walang refund maliban kung nabayaran dahil sa pagkakamali o hindi inaasikaso.

- ✓ Ang mga bayad sa pagsampa ay itinakda ng regulasyon ngunit hindi maaaring lumampas sa statutory maximum
- ✓ Lahat ng bayad sa subdivision ay idinedeposito sa Real Estate Fund at itinuturing na nakamit sa pagtanggap
- ✓ Ang mga bayad ay hindi maibabalik maliban kung ang komisyoner ay natuklasan na sila ay nabayaran

dahil sa pagkakamali o hindi inaasikaso

50.50 Blanket Encumbrances sa Stock Cooperatives

Ang § 11013.6 ay nagpapahintulot sa mga indibidwal na interes sa stock cooperatives o limited-equity housing cooperatives na ibenta na napapailalim sa blanket encumbrance kung ang mga partikular na abiso, public report, at escalating financing reserve requirements ay natutugunan.

- ✓ Ang public report na sumasaklaw sa blanket encumbrance ay dapat makuha mula sa DRE
- ✓ Ang financing reserves ay tumataas: 2 buwan ng debt service bago ang unang benta, 3 buwan sa 25% nabenta, 5 buwan sa 50% nabenta, 8 buwan sa 75% nabenta
- ✓ Ang abiso na kinakailangan sa ilalim ng Civil Code § 1133 ay dapat ibigay sa bawat prospective purchaser/lessee

50.51 Pahintulot ng Komisyoner para sa mga Pagbabago sa Dokumento ng Pamamahala

Ang § 11018.7 ay nagbabawal ng mga pagbabago na materyal na nagbabago ng mga karapatan ng may-ari nang walang paunang nakasulat na pahintulot ng komisyoner habang ang subdivider ay nagtatagal o kumokontrol ng hindi bababa sa isang-ikaapat ng mga boto.

- ✓ Walang materyal na pagbabago ang makabuluhan nang walang pahintulot ng komisyoner habang ang subdivider ay kumokontrol ng kasing karami ng isang-ikaapat ng mga boto
- ✓ Ang komisyoner ay tatanggihan ang pahintulot kung ang pagbabago ay magiging batayan para sa pagkakaligtaan ng isang pampublikong ulat
- ✓ Ang bayad sa aplikasyon na $50 (hindi lalampas sa $65) ay kasama sa bawat aplikasyon

50.52 Pagsasaad ng Aplikasyon para sa Pampublikong Ulat

Ang § 11018.13 ay nagbibigay-daan sa komisyoner, pagkatapos ng nakasulat na pabatid, na iwan ang isang aplikasyon para sa pampublikong ulat kung ang kinakailangang data ng § 11010 ay hindi ibinigay sa loob ng tatlong taon mula sa pagpaparehistro ng paunawa ng intensyon.

- ✓ Maaaring iwan ng komisyoner ang isang aplikasyon kung ang kinakailangang data ay hindi ibinigay sa loob ng tatlong taon mula sa paunawa ng intensyon
- ✓ Dapat magbigay ng nakasulat na pabatid sa naghahatid ng lupa bago iwan ang aplikasyon
- ✓ Ang mga regulasyon ay nagtatatag ng mga panahon at mga kalagayan ng pag-uusap o mga napakahirap na kalagayan

50.53 Statute of Limitations para sa Subdivision Violations

Para sa pagkalkula ng limitations period sa anumang civil o criminal action na kinabibilangan ng violation ng subdivided lands chapter, ang cause of action ay itinuturing na nagsimula hindi mas maaga kaysa sa recording ng deed, lease, o contract of sale na naglalarawan ng wrongfully sold o leased parcel.

- ✓ Ang cause of action ay nagsisimula hindi mas maaga kaysa sa recording ng conveying instrument na naglalarawan ng wrongful parcel (§ 11021)
- ✓ Ang nonrecording ay hindi pumipigil sa pagpapanatili ng action bago ang recording ay naganap

50.54 Pangangailangan ng Blanket Encumbrance Notice

Kung ang isang subdivision lot/parcel/unit ay napapailalim sa blanket encumbrance ngunit exempt mula sa B&P Code § 11013.2 compliance, ang subdivider o ang kanyang agent ay hindi maaaring magbenta o mag-lease nito (para sa mga term na higit sa limang taon) hanggang sa ang buyer/lessee ay nabigyan ng at pumirma na sa isang statutory notice na nagbabantay na maaari nilang mawalan ang kanilang interes sa pamamagitan ng foreclosure ng blanket encumbrance kahit na hindi sila delinquent sa kanilang sariling obligasyon.

- ✓ Kinakailangan ang isang signed statutory blanket-encumbrance notice bago ang sale o lease na higit sa limang taon
- ✓ Ang notice ay nagbabantay sa buyer/lessee na maaari nilang mawalan ang interes sa pamamagitan ng foreclosure ng blanket encumbrance
- ✓ Ang kabiguan ng buyer/lessee na pumirma ay hindi nagbabatala ng conveyance, ngunit ang mga willful violators ay nakaharap sa actual damages plus fine na hanggang $500

50.55 Pagsasaad ng Tubig sa Subdivision Public Report Application

Kapag nag-aalok ang subdivider ng mga lote at nagbibigay ng domestic water sa pamamagitan ng mutual water company, ang applicant ay dapat magsamit ng isang hiwalay na dokumento sa Business and Professions Code § 11010 public report application na nagpapatunay ng sapat na potable water supply at disclosure/protection para sa mga security holders. Ang securities ng mutual water company ay maaaring ibenta lamang pagkatapos ang Real Estate Commissioner ay maglabas ng public report, at lamang sa mga bumili ng lote o ang kanilang mga successor — hindi sa subdivider.

- ✓ Ang application para sa public report (per § 11010 B&P Code) ay dapat magsamit ng isang hiwalay na dokumento na nagsisiguro ng compliance sa mutual water company chapter, sapat na water supply, at pagtatapos ng system bago mailabas ang public report
- ✓ Ang securities ng mutual water company ay appurtenant sa lupa (per § 14300) at maaaring ibenta/ilabas lamang sa mga bumili ng lote o sa kanilang mga successor pagkatapos ang Real Estate Commissioner ay maglabas ng public report
- ✓ Ang offering circular ay dapat ihatid sa bawat prospective purchaser ng securities na nagsasaad ng rights, duties, at consequences ng pagkakaliwang magbayad para sa tubig o assessments

50.56 Water Shares Appurtenant sa Lupa

Ang mga bahagi sa isang mutual water company ay appurtenant sa mga tiyak na inilarawan na lupain at naglilipat lamang kasama ang lupa. Kapag ang ari-arian ay ibinebenta (o ang titulo ay lumipat sa pamamagitan ng benta, foreclosure, o probate), ang secretary ng water company ay naglalabas ng bagong stock certificate sa grantee at kinakansela ang dating mga bahagi. Ang mga delinquent na assessment ay maaaring magdulot ng pagkakabit o pagkawala ng karapatan sa tubig o mga dividend.

- ✓ Ang water stock na ginawa na appurtenant sa lupa ay naglilipat lamang kasama ang lupa at hindi maaaring ibenta o ilipat nang hiwalay, maliban pagkatapos ng benta/forfeiture dahil sa mga delinquent na assessment
- ✓ Sa isang recorded conveyance, foreclosure, o probate order, ang secretary ay dapat maglunsad ng bagong certificate sa grantee at kanselahin ang mga prior shares na appurtenant sa lupang iyon

50.57 Papel ng Title Company sa Mga Subdivision

Pagkatapos makuha ang lupa, ang title company ay naglalabas ng preliminary guaranty na nagpapakita ng mga pangalan ng mga taong kailangan pumirma sa subdivision map, at nagbibigay ng preliminary report na kinakailangan ng DRE. Ang mga title company ay nagsasagawa din ng subdivision processing para sa public reports, bagaman karaniwang hindi nila inihahanda ang management documents o ang HOA budget.

- ✓ Ang title company ay naglalabas ng preliminary guaranty na tumutukoy sa mga taong dapat pumirma sa subdivision map
- ✓ Ang title company ay nagbibigay ng preliminary report na kinakailangan ng Department of Real Estate
- ✓ Ang subdivision processing ng title company ay karaniwang hindi kasama ang management documents o ang homeowner association budget

50.58 Mga Order na Tumigil at Magpigil

Ang Komisyonista ay maaaring magisyu ng isang Desist and Refrain order upang itigil ang mga paglabas sa Subdivided Lands Law o upang ihinto ang mga benta na magbibigay-daan sa pagtanggi ng isang pang-publiko na ulat. Ang named na tao ay may 30 araw upang humiling ng isang pagdinig; ang mga procedural na timeline ay nalalapat at ang kabiguan na matugunan ang mga ito ay nag-aalis ng order.

- ✓ Ang Komisyonista ay maaaring magisyu ng isang Desist and Refrain order upang itigil ang mga paglabas sa Subdivided Lands Law o ang mga hindi tamang benta
- ✓ Ang named na tao ay may 30 araw pagkatapos ng pagtanggap upang humiling ng isang pagdinig upang kontestuhin ang order
- ✓ Ang D&R ay itinuturing na nabatukan kung ang pagdinig ay hindi nagsimula nang maayos o ang desisyon ay hindi natapos nang maayos

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 Alquist-Priolo Earthquake Fault Zone Disclosure

Ang Alquist-Priolo Earthquake Fault Zoning Act ay kumokontrol sa development malapit sa mapanganibik na faults; ang State Geologist ay naglalahad ng mga zones (karaniwang quarter mile ang lapad). Sa ilalim ng Public Resources Code Section 2621.9, ang isang agent (o ang nagbebenta na gumagawa nang walang agent) ay dapat ibunyag sa isang prospective purchaser na ang property ay nasa loob ng delineated earthquake fault zone.

- ✓ Ang Alquist-Priolo Act ay kumokontrol sa development sa paligid ng mapanganibik na earthquake faults
- ✓ Ang agent ng nagbebenta (o ang nagbebenta kung walang representation) ay dapat ibunyag na ang property ay nasa loob ng delineated earthquake fault zone
- ✓ Ang subdivider sa loob ng fault zone ay dapat makakuha ng special approval sa ilalim ng State Mining and Geology Board criteria
- ✓ Ang earthquake fault zones ay karaniwang tungkol sa isang-quarter mile ang lapad

51.2 Pangangailangan at Layunin ng Pangkalahatang Plano

Sa California, ang mga komprehensibong plano ay tinatawag na 'pangkalahatang mga plano.' Ang bawat lungsod at county ay dapat magadopt ng sariling pangkalahatang plano para sa pangmatagalang pisikal na pag-unlad na sumasaklaw sa buong lugar ng pagpaplano. Ang pangkalahatang plano ay inilalarawan ng mga korte ng California bilang 'isang konstitusyon para sa lahat ng hinaharap na pagpapaunlad' dahil ang lahat ng desisyon sa paggamit ng lupa ng lungsod at county ay dapat maging pare-pareho dito.

- ✓ Sa pamamagitan ng batas ng estado, ang bawat lungsod at county ay dapat magadopt ng pangkalahatang plano para sa pangmatagalang pisikal na pag-unlad
- ✓ Ang lahat ng desisyon sa paggamit ng lupa ng lungsod at county ay dapat maging pare-pareho sa pangkalahatang plano
- ✓ Ang lugar ng pagpaplano ay may kasamang lahat ng lupa sa ilalim ng hurisdiksyon ng lokal na pamahalaan at anumang kaugnay na panlabas na lupa (Gov. Code Section 65300)

51.3 Pitong Mandatory General Plan Elements

Ang batas ng estado ay nangangailangan na ang general plan ay tumugon sa pitong mandatory na kategorya o 'elements.' Depende sa lokasyon, maaaring kailanganin ang mga dagdag na elemento (halimbawa, coastal development, mineral resource protection), at maaaring isama ang mga optional na alalahanin tulad ng recreation at historic preservation. Ang plano at lahat ng elemento nito ay dapat na isang integrated, internally consistent na pahayag ng development policies.

- ✓ Ang pitong kinakailangang elemento ay: land use, circulation, housing, conservation, open space, noise, at safety
- ✓ Ang coastal development at mineral resource protection ay maaaring kailanganin depende sa lokasyon ng jurisdiction
- ✓ Ang general plan at lahat ng mga elemento nito ay dapat na integrated, internally consistent, at compatible

51.4 Mga Pangangailangan sa Consistency ng General Plan

Ang mga batas at desisyon ng korte ay nagtatag ng general plan bilang lokal na konstitusyon para sa pisikal na pag-unlad. Ang mga zoning ordinance ng mga lungsod na sumusunod sa general law ay dapat sumunod sa general plan. Ang mga pagsang-ayon sa subdivision map at mga pampublikong gawain ay dapat din sumunod, na may mga espesyal na panuntunan para sa Los Angeles.

- ✓ Ang mga zoning ordinance ng mga lungsod na sumusunod sa general law ay dapat sumunod sa kanilang general plan
- ✓ Bawat lungsod at county maliban sa Los Angeles ay ipinagbabawalan mula sa pagpagsang-ayon sa subdivision map maliban kung ito ay sumunod sa general plan
- ✓ Bawat lungsod at county, kasama ang Los Angeles, ay dapat tanggihan ang subdivision map na nahanap na hindi sumunod sa general plan
- ✓ Ang isang desisyon ng korte noong 1980 ay nagtatag na ang mga pampublikong gawain ay dapat sumunod sa plano

51.5 Zoning Authority at Police Power

Ang mga lungsod at counties sa California ay gumagawa ng mga ordinansa na naghahati sa kanilang mga jurisdiksyon sa mga land use districts o zones, bawat isa ay may mga regulasyon na kumokontrol sa paggamit. Ang zoning authority ay nagmula sa police power sa California Constitution at dapat na makatulong nang makatwaran sa kalusugan, kaligtasan, at kapakanan ng publiko upang maging valid.

- ✓ Ang zoning authority ay nagmula sa police power sa Article XI, Section 7 ng California Constitution
- ✓ Ang zoning ay invalid maliban kung ito ay makatulong nang makatwaran sa kalusugan, kaligtasan, at kapakanan ng publiko
- ✓ Ang state law ay nagtatatag ng minimum standards at procedures habang nagbibigay-daan sa local discretion

51.6 Zoning Ordinance Map at Teksto

Ang zoning ordinance ay binubuo ng isang mapa at isang teksto. Ang mapa ay nagbibigay-linya ng mga hangganan ng zone; ang teksto ay tumutukoy ng mga pamamaraan sa pagbabago/administratibo at mga katangian ng bawat kategorya ng zoning. Ang zoning ay nag-regulate ng paggamit ng lupa mula sa pananaw ng indibidwal na proyekto-site, na ginagawa itong isang kasangkapan para sa pagpapatupad ng pangkalahatang plano.

- ✓ Ang zoning ordinance ay binubuo ng isang mapa (mga hangganan ng zone) at isang teksto (mga pamantayan sa pag-unlad)
- ✓ Ang teksto ay nagtatatag ng pinapahintulutang paggamit, mga paggamit na may kondisyonal na permit, pinakamababang laki ng pakete, taas ng gusali, saklaw ng lote, setbacks, at mga density
- ✓ Ang zoning ay isa lamang sa maraming paraan na ginagamit upang maipatupad ang pangkalahatang plano

51.7 Zoning Variances vs. Use Variances

Kung ang laki, hugis, topograpiya, o lokasyon ng isang parsela ay pumipigil sa pagsunod sa isang zoning standard (halimbawa, setback), ang may-ari ay maaaring mag-apply para sa isang variance na nagpapabawi ng mahigpit na aplikasyon. Ang variance ay nagbibigay ng parehong, ngunit hindi karagdagang, development privileges tulad ng mga kalapit na parsela. Ang use variances na nag-authorize ng mga ipinagbabawal na paggamit ay ipinagkakailangan para sa mga county at general law cities.

- ✓ Ang zoning variance ay nagbibigay ng parehong, ngunit hindi karagdagang, development privileges tulad ng mga kalapit na parsela sa parehong zone
- ✓ Ang California counties at general law cities ay ipinagkakailangan na hindi magbigay ng use variances na nag-authorize ng paggamit na hindi kung hindi man ay pinapayagan sa isang zone
- ✓ Ang variance ay maaaring magbawi ng mga pamantayan tulad ng setbacks ngunit hindi maaaring magbawi ng isang use restriction (halimbawa, retail sa isang residential zone)

51.8 Conditional Use Permits

Ang mga zoning ordinance ay naglalista ng mga espesyal na paggamit na pinapahintulot lamang sa pamamagitan ng conditional use permit, karaniwang para sa mga paggamit na potensyal na hindi compatible sa zone dahil sa spillover effects tulad ng ingay o traffic. Ang mga permit ay nangangailangan ng compliance sa mga kondisyon at tumatakbo kasama ang lupa.

- ✓ Ang conditional use permits ay nag-authorize ng mga paggamit na sumusunod sa mga kondisyon na nagpapababa ng spillover effects (ingay, traffic, pollution)
- ✓ Ang lokal na pamahalaan ay maaaring ibalik ang conditional use permit pagkatapos ng isang public hearing kung ang mga kondisyon ay hindi natutugunan
- ✓ Ang conditional use permit ay tumatakbo kasama ang lupa, na nag-apply kahit may pagbabago sa

ownership

51.9 Pagiging Angkop sa Pisikal at Pagsusuri ng Kapaligiran

Ang lokal na hurisdiksyon ay dapat mahanap na ang isinulat na subdivision ay sumusunod sa naaangkop na pangkalahatang at partikular na mga plano at dapat tanggihan ang aprubahan kung ang site ay hindi pisikal na angkop. Ang mga problema sa tubig, drenahe, lupa, at pagsusumikap ay maaaring limitahan ang pagiging praktikal, at ang makabuluhang mga epekto sa kapaligiran ay nagsisimula ng pagsusuri ng CEQA (Environmental Quality Act). Ang isang paunang ulat ng lupa ng isang inskribong inhinyero ng sibil ay kinakailangan para sa mga subdivisions na nangangailangan ng huling mapa.

- ✓ Ang isang lokal na ahensya ay dapat tanggihan ang isang subdivision kung ang site ay hindi pisikal na angkop para sa isinulat na development
- ✓ Ang makabuluhang hindi kanais-nais na mga epekto sa kapaligiran ay nagsisimula ng pagsusuri sa ilalim ng California Environmental Quality Act
- ✓ Ang isang paunang ulat ng lupa ng isang inskribong inhinyero ng sibil ay kinakailangan para sa bawat subdivision na nangangailangan ng huling mapa (maaaring pawalanin sa ilalim ng mga partikular na kondisyon)
- ✓ Ang isang EIR ay maaaring maging kinakailangan ng lokal na pamahalaan bago aprubahan ang subdivision map

51.10 Dedikasyon ng Mga Kalye, Parke, at Mga Sityo ng Paaralan

Ang mga lokal na pamahalaan ay maaaring mangailangan ng dedikasyon ng lupa para sa mga kalye, easement, at landas para sa bisikletang. Para sa mga parke/libangan, ang mga subdibisyon na may 50 o mas kaunting piraso ay maaaring mangailangan ng proporsyonal na pagbabayad ng pera; higit pa sa 50 piraso ay maaaring mangailangan ng dedikasyon ng lupa (ang mga industrial na subdibisyon ay ibinabago). Sa ilalim ng Map Act at School Facilities Act, ang dedikasyon ng sityo ng paaralan ay maaaring kailangan sa paglulunsad ng tentative map, kung saan ang distrito ay tumatanggap sa loob ng 30 araw.

- ✓ Ang lokal na pamahalaan ay maaaring mangailangan ng dedikasyon ng lupa para sa mga kalye, alehe, utility easement, drainage easement, at landas para sa bisikletang
- ✓ Ang mga subdibisyon na may 50 o mas kaunting piraso ay maaaring magbayad ng proporsyonal na bayad; ang mga higit sa 50 ay maaaring kailangan na mag-dedika ng parkland
- ✓ Ang mga industrial na subdibisyon ay ibinabago mula sa mga pangangailangan ng dedikasyon ng parke at libangan
- ✓ Ang dedikasyon ng sityo ng paaralan ay dapat ilagay sa paglulunsad ng tentative map, at ang distrito ng paaralan ay dapat tumanggap sa loob ng 30 araw o ang pangangailangan ay nagtatapos

51.11 Mga Pangangailangan at Threshold ng Mapa

Ang Subdivision Map Act ay karaniwang nangangailangan ng tentative at final maps para sa mga subdivision na lumilikha ng limang o higit pang parcels/condominiums, community apartment projects na may limang o higit pang interests, o conversions sa stock cooperative ng limang o higit pang units. Kung ang final map ay hindi kinakailangan, ang parcel map ay karaniwang kinakailangan. Ang final map survey ay dapat na ginawa ng isang registered civil engineer o licensed land surveyor.

- ✓ Ang tentative at final maps ay karaniwang kinakailangan para sa mga subdivision ng limang o higit pang parcels, condos, o interests
- ✓ Ang parcel map ay karaniwang kinakailangan kung ang final map ay hindi kinakailangan (Government Code Section 66428)
- ✓ Ang final map survey ay dapat na inihanda ng isang registered civil engineer o licensed land surveyor
- ✓ Ang tentative map ay nagpapakita ng disenyo (streets, grades, easements, lot dimensions) at umiiral na topographic conditions

51.12 Pagsang-ayon sa Tentative Map at Appeal

Ang lokal na hurisdiksyon ay hindi aprubahan ang isang tentative map maliban kung ang disenyo at mga pagpapabuti ay sumusunod sa pangkalahatan/tukoy na mga plano at kalusugan/kapaligiran na mga konsiderasyon. Ang isang subdivider ay may 10 araw upang mag-appeal ng hindi paboring aksyon; ang isang pagdinig ay dapat maganap sa loob ng 30 araw at ang isang desisyon ay dapat ibigay sa loob ng 10 araw pagkatapos ng pagdinig. Ang kabiguan na kumilos nang maayos ay nagdudulot ng pagkilala sa mapa sa saklaw na ito ay sumusunod.

- ✓ Ang isang tentative map ay hindi aprubahan maliban kung ito ay sumusunod sa mga naaasahang pangkalahatang at tukoy na mga plano at pamantayan sa kalusugan/kapaligiran
- ✓ Ang isang subdivider ay may 10 araw mula sa hindi paboring aksyon upang magsamasa ng appeal sa isang desisyon ng tentative map
- ✓ Ang isang appeal hearing ay dapat maganap sa loob ng 30 araw at ang isang desisyon ay dapat ibigay sa loob ng 10 araw pagkatapos ng pagdinig
- ✓ Ang isang vesting tentative map (Government Code 66498.1) ay nagbibigay ng mga karapatan upang bumuo sa ilalim ng mga ordinansya na nangingibabaw kapag aprubahan

51.13 Batas sa Pabahay ng Estado at Ang California Building Standards Code

Ang pabahay at konstruksyon ay regulado ng Batas sa Pabahay ng Estado, ang California Building Standards Code (Title 24 ng California Code of Regulations, na gumagamit at binabago ang mga modelo ng International Building, Residential, Plumbing, Mechanical at Electrical codes sa loob ng tatlong taong siklo) at ang Contractors' State License Law. Ang mga lokal na pamahalaan ay nagpapatupad ng mga kodigo ng estado at maaaring magsagawa ng mas mahigpit na mga lokal na pagbabago lamang na may malinaw na mga natuklasan na ang mga lokal na klimatiko, heolohikal o topograpikong kondisyon ay ginagawang mahalaga; pinapanatili nila ang buong kontrol sa pagzoning, setbacks, fire zones at pangangailangan ng bakuran. Walang konstruksyon o pagbabago ang maaaring magsimula bago ang isang building permit ay inilabas.

- ✓ Ang pabahay at konstruksyon ay regulado ng Batas sa Pabahay ng Estado, ang California Building Standards Code (Title 24) at ang Contractors' State License Law
- ✓ Ang California Building Standards Code ay gumagamit ng mga modelo ng kodigo sa buong estado; ang mga lokal na pagbabago ay dapat mas mahigpit at sinusuportahan ng malinaw na mga natuklasan ng lokal na pangangailangan
- ✓ Ang lokal na pamahalaan ay napapanatili ang kontrol sa pagzoning, setbacks, fire zones at pangangailangan ng bakuran
- ✓ Walang konstruksyon o pagbabago ang maaaring magsimula bago ang isang building permit ay inilabas

51.14 Eminent Domain, Pagkuha, at Makatarungang Kompensasyon

Pinapayagan ng eminent domain ang pamahalaan na kumuha ng pribadong property para sa pampublikong paggamit na may makatarungang kompensasyon (karaniwang patas na halaga ng merkado). Hindi lahat ng regulasyon na nagpapababa ng halaga ay isang pagkuha; ngunit isang regulasyon na nagkakataas na walang lahat ng ekonomikong kapakinganlang paggamit ay bumubuo ng isang pagkuha na nangangailangan ng kompensasyon. Pagkondena ng bahagi ng isang parsela ay maaaring magkaroon ng pangangailangan ng kompensasyon para sa severance damage. Ang inverse condemnation ay nagpapahintulot sa may-ari na magsampa ng kaso kapag ang isang pampublikong gawain ay nakakasama sa property.

- ✓ Ang eminent domain ay nangangailangan ng 'makatarungang kompensasyon,' na karaniwang sinusukat bilang patas na halaga ng merkado
- ✓ Isang regulasyon na nagkakataas na walang lahat ng ekonomikong kapakinganlang o produktibong paggamit ng lupa ay bumubuo ng isang payable taking
- ✓ Ang severance damages ay nagbibigay ng kompensasyon para sa pagkawala sa halaga sa isang natitirang parsela; ang pangkalahatang benepisyo ay hindi nagpapatugma ngunit ang espesyal na benepisyo ay maaaring
- ✓ Ang inverse condemnation ay isang aksyon na sinisimula ng may-ari kapag ang isang pampublikong gawain ay nakakasama sa property o isang eminent domain action ay hindi sinundan nang may sipag

51.15 Pagbabago ng Mga Elemento ng Pangkalahatang Plano

Ang mga pagbabago sa mga mandatoryong elemento ng pangkalahatang plano ay limitado sa dalas. Ang mga pagbabago ay karaniwang inisyatiba ng mga ahensya sa pagpaplano ngunit maaaring gawin ng anumang paraan na tinukoy ng lokal na lehislatibong katawan, at sa pamamagitan ng inisyatibang panukalat. Ang mga kasunduan sa pag-unlad ay maaaring lampasan ang mga pagbabago ng pangkalahatang plano sa mga pagkakasalungat.

- ✓ Ang mga mandatoryong elemento ng mga pangkalahatang plano ay maaaring baguhin ng hindi higit sa apat na beses bawat taon ng kalendaryo
- ✓ Ang pagbabago sa pamamagitan ng inisyatibang panukalat ay kinikilala ng Korte Suprema ng California
- ✓ Kung may kasunduan sa pag-unlad na nauiral, ang mga tuntunin nito ay lampasan ang mga nakakasalungat na pagbabago ng pangkalahatang plano

51.16 Mga Specific Plans bilang Mga Kasangkapan sa Pagpapatupad

Matapos ang pagsasagawa ng isang general plan, maaaring maghanda ng specific plans ang isang munisipyo upang maipatupad ito, karaniwang para sa isang partikular na site ng development o sub-area. Ang isang specific plan ay naglalaman ng teksto at mga diagram na nagdedetalye ng land use at infrastructure at ay subordinate sa general plan, habang ang zoning at mga mapa ay dapat sumunod dito.

- ✓ Ang isang specific plan ay subordinate sa at dapat sumunod sa general plan
- ✓ Ang zoning, public works, tentative subdivision maps, parcel maps, at development agreements ay dapat consistent sa isang applicable specific plan
- ✓ Ang mga specific plans ay hindi bahagi ng general plan at naiiba sa area/community plans na mga sub-units ng general plan

51.17 Pinahintulutang, Kondisyonal, at Accessory na Paggamit

Ang mga zoning district ay karaniwang nagsasama ng pinahintulutang, kondisyonal, at accessory na paggamit. Ang pag-unawa sa mga pagkakaibang ito ay mahalaga para sa mga kandidato sa pagsusulit na nakikitungo sa mga paghihigpit sa paggamit ng lupa.

- ✓ Ang mga pinahintulutang paggamit ay pinapayagan bilang karapatan sa loob ng distrito
- ✓ Ang mga kondisyonal na paggamit ay hindi pinapayagan bilang karapatan ngunit maaaring payagan batay sa mga partikular na kondisyon, karaniwang pagkatapos ng isang pampublikong pagdinig
- ✓ Ang mga accessory na paggamit ay kasama sa isang pangunahing paggamit, tulad ng isang paliguan sa isang residential district

51.18 Planned Unit Development Zoning

Ang planned unit development (planned development) ay isang flexible na zoning classification na inilapat sa lupa na binuo bilang isang yunit. Ito ay nagbibigay-daan sa mas flexible na aplikasyon ng mga zoning regulations at diversification sa lokasyon ng mga istruktura, na isinasagawa sa pamamagitan ng review at apruba ng master o 'precise' plan ng lokal na pamahalaan.

- ✓ Ang planned unit development ay nag-aapply ng zoning regulations sa mas flexible na paraan kaysa sa mga specific classifications
- ✓ Ang proseso ay isinasagawa ng lokal na pamahalaan sa pamamagitan ng review at apruba ng isang master o 'precise' plan
- ✓ Ang 'planned development' ay maaari ding maglarawan ng isang common interest development na may common areas at isang owners association

51.19 Pagsasaayos ng Zoning at Tulong sa Pagbabago

Ang isang may-ari ng ari-arian na nais gamitin ang kanyang ari-arian sa paraan na hindi pinapahintulot ay maaaring maghanap ng administrative relief (conditional use permit) o legislative relief (zoning amendment/rezoning). Ang anumang rezoning ay dapat na consistent sa applicable general o specific plan, na nangangailangan ng plan amendment kung ang paggamit ay nakakasalungat.

- ✓ Ang isang rezoning o zoning amendment ay dapat na consistent sa applicable general o specific plan
- ✓ Kung ang hinahanap na paggamit ay inconsistent sa general/specific plan, dapat ding makuha ang plan amendment
- ✓ Ang mga may-ari ay maaaring maghanap ng administrative relief (conditional use permit) o legislative relief (zoning amendment)

51.20 CEQA sa Mga Desisyon sa Paggamit ng Lupa

Ang CEQA ay may pangunahing papel sa pagpaplano, zoning, at pagpapahintulot ng paggamit ng lupa. Ito ay naaangkop sa mga discretionary na proyekto na may potensyal na malaking epekto sa kapaligiran, na nangangailangan ng environmental review. Ang ministerial na mga proyekto at mga proyektong partikular na exempted ay hindi napapailalim sa CEQA.

- ✓ Ang CEQA ay naaangkop sa mga discretionary na proyekto (general/specific plan o zoning amendments, conditional use permits, variances, tentative subdivision/parcel map approvals)
- ✓ Ang mga ministerial na proyekto tulad ng final subdivision maps at karamihan ng building permits ay hindi napapailalim sa CEQA
- ✓ Ang initial study ay tumutukoy sa uri ng environmental document na kinakailangan

51.21 CEQA Environmental Documents

Batay sa initial study, ang ahensya ay naghahanda ng negative declaration (walang significant effect), mitigated negative declaration, o environmental impact report (EIR) kung posible ang significant effects. Kung unavoidable ang significant effects, ang pag-apruba ay nangangailangan ng statement of overriding considerations.

- ✓ Ang negative declaration ay inihahanda kung walang significant adverse environmental effect na magaganap
- ✓ Ang EIR ay dapat ihanda at i-certify kapag ang proyekto ay maaaring magdulot ng isa o higit pang significant effects; mayroon itong draft at final stages
- ✓ Ang statement of overriding considerations ay kailangan upang aprubahan ang proyekto na may unavoidable significant effects

51.22 Huling Mapa Mga Buwis, Pagpapabuti, at Pagtatala

Bago i-file ang huling mapa, ang subdivider ay dapat magsamit ng sertipiko na nagpapakita ng walang buwis/assessment liens (o bond/deposit para sa mga buwis na hindi pa bayad). Bago ang pagsang-ayon, ang mga kinakailangang pagpapabuti ay dapat gawin o sigsigan ng bond o cash deposit. Pagkatapos ng pagsang-ayon, ang mapa ay itinala, at ang subdivider ay nagbibigay ng sertipiko ng titulo na nagpapakita na ang mga partido na sumasang-ayon ay may record title.

- ✓ Bago i-file ang huling mapa, ang subdivider ay dapat sertipikahan na walang hindi bayad na buwis o assessment liens (o maglagay ng bond para sa mga buwis na hindi pa bayad)
- ✓ Ang mga kinakailangang pampubliko na pagpapabuti ay dapat makumpleto o sigsigan ng bond o cash deposit bago ang pagsang-ayon sa huling mapa
- ✓ Sa panahon ng pagtatala, ang subdivider ay dapat magbigay ng sertipiko ng titulo na nagtatag na ang mga partido na sumasang-ayon ay may record title interest

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 Pitong-Araw na Pagkansela ng Kontrata sa Pagbili

Ang isang kontrata sa pagbili para sa isang interes sa time-share, incidental benefit, o karapatan sa exchange program (na ginawa sa parehong araw o loob ng 7 araw pagkatapos dumalo sa isang sales presentation) ay maaaring bawiin ng mamimili nang walang multa sa loob ng pitong calendar days pagkatapos makatanggap ng public report o execution ng kontrata, alinman ang mas huli. Ang pagkansela ng time-share purchase ay awtomatikong nagsasaad ng anumang associated incidental benefit o exchange program enrollment.

- ✓ Ang kontrata ay maaaring bawiin nang walang multa sa loob ng 7 calendar days mula sa pagtanggap ng public report o execution ng kontrata, alinman ang mas huli
- ✓ Ang notice of cancellation ay mapapanahon kung ibigay ng hatinggabi ng ika-7 calendar day
- ✓ Ang mail-mailed cancellation ay ipinapalagay na ibinigay sa petsa ng postmark; faxed sa confirmed transmission date
- ✓ Ang anumang pagsubok na makakuha ng waiver ng cancellation right ay batis at walang epekto
- ✓ Ang korte ay maaaring magbigay ng reasonable attorneys' fees at costs sa prevailing purchaser

52.2 Layunin at Saklaw ng Time-Share Act

Ang Batas ay nagsisiguro ng kumpletong at patas na pagbubunyag sa mga bumibili ng time-share at nagbibigay ng pare-parehong regulasyon. Ito ay dapat bigyang-kahulugan nang malawak upang saklawin ang lahat ng mga plano sa time-share na may tagal ng hindi bababa sa tatlong taon na ginawa para sa mga pasilidad na matatagpuan o inaalok para sa pagbebenta sa California.

- ✓ Nalalapat sa mga plano na may California accommodation/component site, at sa mga plano nang walang isa kung ibinebenta o inaalok sa mga indibidwal na naroroon sa California (§ 11211.5(a))
- ✓ Binibigyang-kahulugan nang malawak upang isama ang mga condominium, cooperative, vacation clubs, at multisite plans na may tagal ng hindi bababa sa tatlong taon (§ 11211(d))
- ✓ Hindi nag-preempt ng pangkalahatang mga batas sa proteksyon ng consumer (B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 Mga Exemption sa Time-Share Act

Ang ilang maliliit o panandaliang pagsasaayos ay exempted mula sa Batas, at ang mga panahon ng pagpapabago ay binibilang kapag sinusukat ang termino at pinansyal na obligasyon.

- ✓ Exempted: mga plano na may 10 o mas kaunting time-share interests (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ Exempted: mga plano kung saan ang paggamit ay umaabot sa 3 taon o mas kaunti, o kung saan ang kabuuang obligasyon ay $3,000 o mas kaunti sa buong termino (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ Ang mga panahon ng pagpapabago at pagpipilian ng pagpapabago ay kasama kapag tinutukoy ang termino ng plano (§ 11211.5(c))

52.4 Responsibilidad ng Developer sa Alok

Ang developer ay dapat magbigay ng pagsusuperbisa, pamahalaan, at kontrolin ang lahat ng aspeto ng alok—kabilang ang pagpo-promote, advertising, pagsasaad ng kontrata, at pagtatapos—at responsable sa mga aksyon ng anumang entity na ginagamit para sa benta o marketing.

- ✓ Ang developer ay dapat magbigay ng pagsusuperbisa at kontrolin ang lahat ng aktibidad sa alok at responsable sa bawat nakaparehistrong plano (§ 11214(a))
- ✓ Anumang paglabag sa panahon ng mga aktibidad sa alok ay itinuturing na paglabag ng developer pati na rin ng aktwal na lalabag (§ 11214(b))

52.5 Mga Kinakailangang Disclosure ng Exchange Program

Kapag inaalok sa isang mamimili ang pagsali sa isang exchange program, dapat magbigay ng malawak na written disclosures (17 items) bago o sabay-sabay sa pagpirma, kabilang ang mga bayad, limitasyon, at independently audited performance data. Ang pagkabigo na magbigay ng disclosure o paggamit ng unfair/deceptive practices ay lumalabas sa Act.

- ✓ Ang 17 required disclosures ay dapat ibigay sa writing bago o sabay-sabay sa execution ng kontrata (§ 11216(b))
- ✓ Ang exchange performance data ay dapat independently audited ng isang CPA at i-report annually bago ang August 1 (§ 11216(b)(17))
- ✓ Ang pagkabigo na sumusunod sa mga kinakailangan o paggamit ng unfair/deceptive practices ay isang violation ng kabanata (§ 11216(d))

52.6 Mga Exemption sa Pagpaparehistro para sa Muling Pagbebenta at mga Asosasyon

Ang isang may-ari na muling nagbebenta ng interes sa time-share na nakuha para sa personal na paggamit, at isang asosasyon/entity na nag-aasikaso na nagbebenta ng mga interes na nakuha sa pamamagitan ng foreclosure o walang bayad na paglilipat, ay hindi na kailangang magparehistro ng plano, ngunit ang asosasyon ay dapat pa ring magbigay ng mga dokumento sa pagsasagsaad at karapatan sa pagbawi.

- ✓ Ang may-ari na muling nagbebenta ng interes na nakuha para sa sariling paggamit at paggamit ay exempt mula sa pagpaparehistro (§ 11225(a))
- ✓ Ang asosasyon/managing entity na nagbebenta ng foreclosed o gratuitously transferred na interes ay exempt ngunit dapat maghatid ng time-share instruments, kasalukuyang badyet, at halaga ng assessment (§ 11225(b))
- ✓ Ang mamimili ay dapat bigyan ng 7-calendar-day na karapatan upang kanselahin, na inilahad sa conspicuous na uri kaagad bago ang linya ng signature

52.7 Mga Karapatan sa Pagbabawi para sa Short-Term na Produkto

Ang isang mamimili ng short-term na time-share na produkto ay may karapatan na magbawi hanggang hatinggabi ng ikapitong araw ng kalendaryo (o mas huli ayon sa kontrata) pagkatapos ng araw na ginawa ang kontrata, at may karapatang makatanggap ng buong 100% na pagbabalik nang walang diskwento. Ang developer ay dapat magbunyag ng karapatan sa pagbabawi nang pasulat, kasama ang availability ng reservation, blackout dates, at iba pang mga kundisyon.

- ✓ Ang pagbabawi ay pinapayagan hanggang hatinggabi ng ika-7 araw ng kalendaryo, na nagbibigay sa mamimili ng karapatang makatanggap ng 100% na pagbabalik nang walang diskwento
- ✓ Ang developer ay dapat magbunyag nang pasulat ng mga karapatan sa pagbabawi, availability ng reservation, at blackout dates
- ✓ Ang mga deposito ay dapat ibalik hindi huli sa 10 araw ng negosyo pagkatapos ng nakasulat na abiso ng pagbabawi o kapag available na ang mga pondo
- ✓ Ang developer ay dapat maglagay ng pera sa pagbili sa independyenteng escrow, magpost ng bond, o gumawa ng alternatibong pagkakaayos upang masiguro ang pagbabalik ng mga pondo

52.8 Mga Pangangailangan ng Abiso ng Pagkansela ng Kontrata

Ang short-term product contract ay dapat maglaman ng petsa ng kontrata at isang nakikitang pahayag ng pagkansela kaagad malapit sa espasyo ng signature ng mamimili, na nagbibigay-alam sa kanila ng 7-araw na karapatan sa pagkansela at kung paano ito isinasagawa. Ang mga kontratang napag-usapan pangunahin sa Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, o Korean ay nangangailangan ng isang nagsalin na kopya.

- ✓ Kinakailangan ang nakikitang pahayag ng pagkansela sa malapit na lugar sa signature ng mamimili
- ✓ Ang mga kontrata na napag-usapan sa tinukoy na wikang pang-ibang bansa ay nangangailangan ng isang walang pirmang pagsasalin bago magsimula ang panahon ng rescission
- ✓ Ang pagkansela ay maaaring isinasagawa sa pamamagitan ng facsimile o first-class mail sa tinukoy na address

52.9 Pangangailangan sa Paggalaw ng Resibo ng Public Report

Dapat makakuha ng resibo mula sa bawat taong nagsasagawa ng reservation agreement o gumagawa ng written offer upang bumili o mag-lease ng time-share interest sa ilalim ng preliminary, conditional, o final public report. Dapat bigyan ng pagkakataon ang mga mamimili na basahin ang public report bago pumirma o magbayad. Ang public report ay para sa impormasyon lamang at hindi ito isang rekomendasyon o endorsement.

- ✓ Ang developer ay dapat panatilihin ang bawat resibo para sa final public report sa loob ng tatlong taon mula sa petsa ng pagtanggap
- ✓ Dapat bigyan ng pagkakataon ang mamimili na basahin ang public report bago magsagawa ng kontrata o magbayad ng anumang katumbas na halaga
- ✓ Ang public report ay para sa impormasyon lamang at hindi ito isang rekomendasyon o endorsement ng time-share
- ✓ Ang mga resibo ay dapat gawin available para sa inspeksyon ng commissioner sa regular na oras ng negosyo

52.10 Kinakailangang Nilalaman ng Purchase Contract

Dapat magbigay ang developer sa bawat bumibili ng isang kumpleto at naisagawang kontrata na may kasamang petsa ng pagpapatupad, pangalan at address ng developer at plano, presyo ng pagbili at karagdagang bayad, mga petsa ng pagtatapos ng konstruksyon, kalikasan at tumagal ng interes sa time-share, termino sa mga taon, at isang napakataas na napapansin na abiso ng pagkansela. Ang mga akomodasyon sa labas ng estado ay nangangailangan ng karagdagang pagsasalita na hindi ang batas ng California ang gumagabay sa pamamahala.

- ✓ Ang kontrata ay dapat may kasamang aktwal na petsa ng pagpapatupad, presyo ng pagbili, at lahat ng karagdagang bayad
- ✓ Ang abiso ng pagkansela na napakataas na napapansin ay dapat lumitaw kaagad bago ang puwesto ng lagda ng bumibili
- ✓ Ang mga akomodasyon sa labas ng estado ay nangangailangan ng isang napakataas na napapansin na pagsasalita na ang plano ay hindi pinamamahalaan ng batas ng California

52.11 Abiso ng Pagkansela na Nakalampas sa Pampublikong Ulat

Ang developer ay dapat maglagay ng Abiso ng Mga Karapatan sa Pagkansela sa unang pahina ng bawat pampublikong ulat na ibinibigay sa isang prospektibong mamimili, na nalikhang may malinaw na uri. Ang abiso ay nagbibigay-alerto sa mamimili na maaari nilang ikansela sa loob ng pitong araw ng kalendaryo at may karapatang makatanggap ng lahat ng pera at konsiderasyon na ibinigay.

- ✓ Ang abiso ng pagkansela ay dapat nakalampas sa unang pahina ng bawat pampublikong ulat sa malinaw na uri
- ✓ Ang abiso ay dapat magsaad na ang mamimili ay may karapatang makatanggap ng lahat ng pera at konsiderasyon sa pagkansela
- ✓ Ang abiso ay dapat kasama ang kumpletong anyo ng pagkansela na may impormasyon ng developer at numero ng DRE registration file

52.12 Mga Kinakailangan sa Operating Budget ng Time-Share Plan

Ang isang na-estimate na operating budget ay dapat isampa sa commissioner na nagde-detalye ng taunang gastos, kita, at mga pagsusuri na kolektahin mula sa mga mamimili. Ang mga kinakailangang item sa gastos ay kinabibilangan ng administrasyon, bayad sa pamamahala, pagpapanatili, buwis, insurance, seguridad, operating capital, at mga reserba para sa nakakatandang pagpapanatili at capital expenditures. Ang budget ay dapat sumasaklaw sa hindi bababa sa 12 buwan at magsama ng isang natokatang sertipikasyon ng isang eksperto sa budget.

- ✓ Ang budget ay dapat isampa sa commissioner at sumasaklaw sa isang panahon ng hindi bababa sa 12 buwan
- ✓ Ang mga reserba ay dapat batay sa na-estimate na buhay at gastos sa pagpapalit; ang isang makatwirang plano ay nagtatayo ng mga reserba sa loob ng 5 taon sa 50% ng ganap na pinanayagan na halaga
- ✓ Ang koleksyon ng mga kinakailangang reserba lamang sa pamamagitan ng espesyal na pagsusuri ay hindi makatwirang
- ✓ Ang budget ay dapat magsama ng isang natokatang sertipikasyon ng isang independiyenteng CPA, empleyado ng CPA, o eksperto na aprubado ng commissioner, kasama ang lagda ng developer
- ✓ Ang sertipikasyon ay dapat kumpirmahin na ang budget ay walang nakalimutang mahalagang katotohanan at walang mga paglalahad na hindi totoo, pangulimbawa, o walang batay na hinaharap na mga kumakatawan

52.13 Mga Kinakailang Escrow para sa Time-Share

Ang isang developer ay dapat magdeposit ng 100 porsyento ng lahat ng pondo na natatanggap sa panahon ng rescission ng bumili sa isang escrow account sa isang katanggap-tanggap na depository. Ang mga pondo ay maaari lamang na ibigay sa developer pagkatapos na mag-expire ang panahon ng rescission at ayon sa kontrata ng pagbili.

- ✓ 100% ng mga pondo na natanggap sa panahon ng rescission ay dapat ideposit sa isang katanggap-tanggap na escrow account
- ✓ Ang mga katanggap-tanggap na depository ay kinabibilangan ng mga lisensyadong escrow agent, bangko, trust company, S&L, at title insurer
- ✓ Ang mga pondo ay maaaring ibigay sa developer lamang pagkatapos na mag-expire ang rescission period at ayon sa kontrata ng pagbili
- ✓ Kung ang konstruksyon ay hindi kumpleto, ang mga pondo ay manatili sa escrow hanggang sa makuha ang certificate of occupancy o katulad nito
- ✓ Maaaring palit ng developer ng surety bond, letter of credit, o ibang financial assurance sa halip ng escrow

52.14 Paglabas ng Pondo sa Escrow - Mga Kondisyon

Ang isang developer ay hindi karapat-dapat sa paglabas ng pondo sa escrow hanggang sa magbigay ng kasiyahang patunay sa commissioner na ang interes ay libre at malinaw mula sa mga claim, o ang isang subordination at notice to creditors na dokumento ay narehistro, o ang property ay napalitan sa isang nonprofit/owners' association, o ang mga alternatibong protektadong pagsasaayos ay aprubahan.

- ✓ Ang pondo ay hindi inilalabas hanggang ang time-share interest ay libre at malinaw mula sa mga lien/encumbrance
- ✓ Bilang alternatibo, ang isang narehistrong subordination at notice to creditors na dokumento ay maaaring matugunan ang kinakailangan
- ✓ Dapat ipaalam ng developer sa commissioner ang mga potensyal na buwis o liens mula sa mga claim laban sa ibang mga bumili
- ✓ Ang mga alternatibong pagsasaayos na nagpoprotekta sa mga bumili ay nangangailangan ng pahintulot ng commissioner

52.15 Mga Ipinagbabawal na Aksyon sa Time-Share Sales

Ang mga taong napapailalim sa time-share chapter ay ipinagbabawalan mula sa maraming mapanlinlang na kasanayan, kabilang ang material misrepresentations, paghula ng pagtaas ng presyo sa muling pagbebenta, pagsasaad na ang time-share ay isang financial investment, at pagkabigo na pahalagahan ang timely rescission notices.

- ✓ Walang material misrepresentation na hindi totoo o mapanlinlang sa time-share advertising o promotion
- ✓ Hindi maaaring magpahula ng pagtaas sa presyo o halaga ng time-share interest
- ✓ Hindi maaaring sabihin na ang pagbili ng time-share interest ay bumubuo ng isang financial investment
- ✓ Dapat ibunyag ang annual maintenance/association dues at buwis bago ang execution ng kontrata
- ✓ Dapat kanselahin ang pagbili at magbalik ng bayad kapag nakatanggap ng valid timely written notice of rescission; walang waiver ng rescission na pinapayagan
- ✓ Ang mga kontratang napag-usapan pangunahin sa Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, o Korean ay nangangailangan ng unexecuted translation bago ang rescission period

52.16 Ratio ng Isang-sa-Isang Mamimili sa Accommodation

Lahat ng time-share plans ay dapat mapanatili ang isang-sa-isang ratio ng mamimili sa accommodation, ibig sabihin ang bilang ng mga mamimililing karapat-dapat gumamit ng accommodations sa isang naibigay na taong-taon ay hindi dapat lumampas sa bilang ng mga accommodations na available sa taong iyon.

- ✓ Ang kabuuang bilang ng mga mamimililing karapat-dapat sa loob ng isang taon ay hindi maaaring lumampas sa kabuuang accommodations na available sa taong iyon
- ✓ Bawat mamimili ay dapat mabilang nang hindi bababa sa isang beses
- ✓ Walang indibidwal na accommodation ang maaaring ibibilang higit sa 365 beses bawat taon (366 sa leap year)
- ✓ Ang mga delinquent na mamimili ay nananatiling karapat-dapat para sa mga layunin ng pagkalkula ng ratio

52.17 Mga Pangunahing Kahulugan ng Time-Share

Ang Department of Real Estate at Real Estate Commissioner ay nag-aadminister ng Act. Ang time-share interest ay alinman sa time-share estate (freehold o estate for years na may future interest) o time-share use (karapatan na mag-occupy nang walang ganitong estate). Ang mga plano ay single-site o multisite.

- ✓ ang 'Department' ay nangangahulugang Department of Real Estate; ang 'Commissioner' ay nangangahulugang Real Estate Commissioner (§ 11212(e)-(f))
- ✓ ang 'Time-share estate' ay kinabibilangan ng freehold/estate-for-years interest; ang 'time-share use' ay simpleng karapatan na mag-occupy (§ 11212(x))
- ✓ ang 'Developer' ay kinabibilangan ng sinumang lumilikha ng plano o nasa negosyo ng pagbebenta ng time-share interests sa ordinaryong kurso ng negosyo (§ 11212(i))
- ✓ Ang mga exchange arrangement na lumalampas sa $3,000 bawat recurring period ay regulated bilang time-share plans (§ 11212(l))

52.18 Time-Share Estate bilang Hiwalay na Real Property Interest

Ang bawat time-share estate ay bumubuo ng isang hiwalay na estate o interes sa real property, kasama ang pagmamay-ari para sa mga layuning pangbuwis.

- ✓ Ang time-share estate ay isang hiwalay na estate/interes sa real property (§ 11213)
- ✓ Kasama ang pagmamay-ari sa real property para sa mga layuning pangbuwis

52.19 Mga Kinakailangang Pagsasaad ng Incidental Benefit

Kapag inaalok sa isang time-share purchaser ang isang incidental benefit, ang developer ay dapat magbigay ng disclosure statement na naglalarawan sa benefit, ang mga kondisyon nito, at na ang patuloy na pagkakaroon nito ay hindi kinakailangan para sa paggamit ng accommodation. Ang mga gastos ng incidental benefit ay hindi maaaring ipasa bilang common expense ng time-share plan.

- ✓ Ang disclosure ay dapat nagsasaad na ang kalahakan ay voluntary at ang mga bayad ay dapat bayaran lamang kapag ginamit
- ✓ Ang mga gastos ng acquisition, operation, maintenance, o repair ng incidental benefit ay hindi maaaring ipasa sa mga purchaser bilang common expense
- ✓ Ang developer ay dapat kasama ang paglalarawan ng incidental benefits sa initial application para sa registration
- ✓ Ang developer ay dapat maghatid ng mga records sa commissioner sa loob ng 10 business days matapos ang request

52.20 Mga Pangangailangan sa Paghahatid ng Sertipikadong Budget ng Developer

Ang mga developer ng mga plano sa time-share ay dapat magsumite ng mga sertipikadong budget sa commissioner taun-taon hangga't ang pagpaparehistro ay nasa bisa. Ang sertipikasyon ay hindi maaaring maglaman ng mga maling pahayag kung saan ang tagasertipa ay nakaalam o dapat na nakaalam ang katotohanan. Ang mga budget na tumaas ng mahigit 20 porsyento sa isang taon ay nangangailangan ng karagdagang patunay at dapat iharap hindi bababa sa 15 araw bago magsimula ang panahon na saklaw.

- ✓ Ang sertipikadong budget ay dapat iharap taun-taon habang nananatiling may bisa ang pagpaparehistro
- ✓ Ang sertipikasyon ay dapat may petsa sa loob ng 90 araw bago ang paghahatid ng budget sa commissioner
- ✓ Ang mga pagtaas ng budget na higit sa 20 porsyento ay nangangailangan ng patunay ng pagsunod sa Section 11265(a)(5)
- ✓ Ang budget ay dapat iharap hindi bababa sa 15 araw bago ang unang araw ng panahon na saklaw nito
- ✓ Ang mga naudited na financial statement ay dapat iharap sa commissioner kapag hiniling

52.21 Obligasyon ng Developer para sa Mga Gastusin ng Hindi Nabentang Inventory

Ang isang time-share developer ay obligado para sa mga gastusin na nauugnay sa hindi nabentang inventory. Ang developer ay dapat magbayad ng buong maintenance fee sa bawat interes na pagmamay-ari, o pumasok sa isang subsidy agreement (deficit subsidy) na sumasaklaw sa kakulangan sa pagitan ng mga gastusin at assessments na nakolekta mula sa ibang mga may-ari.

- ✓ Ang developer ay dapat magbayad ng buong maintenance fees sa mga ari-arian na interes O magbigay ng deficit subsidy agreement
- ✓ Ang kopya ng executed subsidy agreement ay dapat ibigay sa association sa loob ng 10 araw pagkatapos ng closing ng unang benta/lease
- ✓ Ang deficit subsidy program ay nangangailangan ng reserves para sa pagpapalit at pangunahing maintenance
- ✓ Ang Commissioner ay nangangailangan ng surety bond, cash deposit, letter of credit, o iba pang pagsisiguro

52.22 Mga Limitasyon sa Halaga ng Pagsisiguro para sa Mga Obligasyon ng Developer

Ang pinansiyal na pagsisiguro na dapat ibigay ng developer ay hindi maaaring lumampas sa mas mababang halaga ng 50 porsyento ng inaasahang gastos sa operasyon/pagpapanatili sa loob ng isang taon (kasama ang mga reserba) o 100 porsyento ng mga pagtatasa na nauugnay sa kabuuang hindi nabiling interes na pagmamay-ari ng developer.

- ✓ Ang pagsisiguro ay hindi dapat lumampas sa mas mababang halaga ng 50% ng gastos sa operasyon sa loob ng isang taon o 100% ng mga pagtatasa sa hindi nabiling interes
- ✓ Ang seguridad ay dapat ihahatid sa isang neutral na escrow depository o trustee
- ✓ Ang seguridad ay nananatiling available hanggang ang developer ay magbigay ng abiso ng 80% na saradong benta AT kinikilala ng asosasyon na walang delinquency
- ✓ Ang halaga ng pagsisiguro ay maaaring ayusin taun-taon na may pahintulot ng commissioner

52.23 Mga Pangangailangan sa Buy Down Subsidy

Maaaring magbayad ang developer ng bahagi ng mga assessment na dapat bayaran ng mga bumibili (buy down subsidy). Dapat sumali ang developer sa kontrata sa association na nagdedetalye ng mga obligasyon at magbigay ng pagsisiguro para sa buy down obligation na hindi lalampas sa kabuuang halaga ng pagbabawas.

- ✓ Ang developer ay dapat sumali sa isang nakasulat na kontrata sa association na nagtatukoy ng mga obligasyon at mga paraan ng pagpapahalaga
- ✓ Ang executed subsidization contract ay dapat ibigay sa loob ng 10 araw pagkatapos ng pagmamatapos ng unang benta/lease
- ✓ Ang pagsisiguro para sa buy down subsidy ay hindi maaaring lumampas sa kabuuang halaga ng taunang pagbabawas ng assessment
- ✓ Pagkatapos ng Hulyo 1, 2005, ang mga pagkakaiba-iba sa pagkuha ng seguridad ay napupunta sa arbitrasyon sa ilalim ng AAA Commercial Rules

52.24 Inventory Control Certification

Sa bawat pagbabago o pagpapabago ng application, at mga paunang isinumite kung saan nagaganap ang benta bago ang California public report, ang developer ay dapat magsumite ng third-party certification na ang inventory control system ay gumagana tulad ng inilarawan.

- ✓ Ang certification ay dapat mula sa isang independent third party na katanggap sa commissioner
- ✓ Ang certification ay dapat may petsa na hindi higit sa tatlong buwan bago ang application submittal
- ✓ Ang certification ay dapat batay sa random sampling ng mga transaksyon sa nakaraang anim na buwan
- ✓ Ang title insurance companies at independent CPAs ay itinuturing na katanggap na third parties

52.25 Deklarasyon ng Dedikasyon sa Time-Share

Ang developer ay dapat magtatala ng mga kasunduan na naglalaan ng akomodasyon para sa time-share plan bago ang unang benta, kasama ang organisasyon ng isang samahan ng mga may-ari, mga pamamaraan ng pagsusuri, mga kinakailangan sa insurance, at mga pamamaraan ng pagtatapos.

- ✓ Ang mga kasunduan ay dapat maitala bago ang pagsasara ng unang benta ng isang time-share na interes
- ✓ Dapat kasama ang organisasyon ng isang samahan ng mga may-ari ng time-share na interes
- ✓ Dapat ilarawan ang mga pamamaraan para sa pagkalkula at pagkolekta ng regular at espesyal na pagsusuri
- ✓ Dapat magbigay ng komprehensibong pangkalahatang pananagutan at property/casualty insurance
- ✓ Para sa mga site na nasa labas ng estado, ang batas ng estado kung saan naroroon ang ari-arian ay kontrolado kung may tunggali

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 Mga Pangunahing Batayan ng Simpleng Interes Computation

Ang simpleng interes ay kinakalkula sa pamamagitan ng pagpaparami ng principal (halaga ng nota) sa rate ng interes, na nagbibigay ng interes para sa isang taon. Ang rate ng interes ay ipinapahayag bilang decimal (halimbawa, .06 para sa 6%, .09 para sa 9%), na may dalawang lugar na minarkahan mula sa kanan. Upang mahanap ang interes para sa panahon na hindi isang taon, i-multiply ng fraction ng taon (oras). Ang pangunahing formula ay Interes = Principal × Rate × Time.

- ✓ Interes para sa isang taon = Principal × Rate
- ✓ I-convert ang percentage rate sa decimal sa pamamagitan ng paglipat ng dalawang lugar mula sa kanan (6% = .06)
- ✓ Para sa partial na taon, i-multiply ng time bilang fraction ng taon
- ✓ Gumamit ng proper fraction para sa mga panahon na mas kaunti sa 1 taon at improper fraction para sa mga panahon na higit sa 1 taon

53.2 360-Day Year Banker's Method

Dahil ang 365 araw ay gumagawa ng isang hindi komportableng denominator, ang karaniwang kasanayan sa negosyo/pagpapahalaga ay ipinapalagay na ang bawat buwan ay may 30 araw at ang isang taon ay may 360 araw. Ito ang batayan para sa interes at mga kalkulasyon ng proration sa pagsusulit. Halimbawa: interes sa $4,650 sa loob ng 75 araw sa 10% = 4,650 x .10 x 75/360 = $96.88.

- ✓ Ipagpalagay na 12 buwan ng 30 araw bawat isa = 360-araw na taon para sa interes at proration
- ✓ 1 taon, 4 buwan, 10 araw = 490 araw (360 + 120 + 10)
- ✓ Interes = Principal x Rate x (araw ÷ 360)

53.3 Tatlong-Variable na Real Estate Math Formulas

Maraming real estate math problems ay gumagamit ng tatlong-variable na relasyon kung saan ang bawat variable ay isang function ng iba pang dalawa. Karaniwang anyo: Kita = Rate x Halaga; Buwis = Assessed Value x Rate; Porsyento = Rate x Base; Komisyon = Presyo ng Benta x Rate; Lugar = Haba x Lapad. Binigyan ng anumang dalawang variable, maaari mong solusyunan ang ikatlo sa pamamagitan ng pagpaparami o paghahati.

- ✓ Kita = Rate x Halaga; Rate = Kita ÷ Halaga; Halaga = Kita ÷ Rate
- ✓ Komisyon = Presyo ng Benta x Rate; Presyo ng Benta = Komisyon ÷ Rate; Rate = Komisyon ÷ Presyo ng Benta
- ✓ Porsyento = Rate x Base; Rate = Porsyento ÷ Base; Base = Porsyento ÷ Rate
- ✓ Buwis = Assessed Value x Rate; Assessed Value = Buwis ÷ Rate; Rate = Buwis ÷ Assessed Value

53.4 Mga Pagsukat ng Lugar (Spatial) at ang Acre

Ang lugar ay haba x lapad. Mga conversion: 1 square foot = 144 square inches; 1 square yard = 9 square feet; 1 square rod = 30 1/4 square yards; 1 acre = 10 square chains, 160 square rods, 4,840 square yards, o 43,560 square feet. Bilang isang parisukat, ang isang acre ay humigit-kumulang 208.71 feet sa bawat panig. Ang mga unit na section, township, at quarter-section ay ginagamit sa mga paglalarawan ng lupa.

- ✓ 1 acre = 43,560 square feet = 4,840 square yards = 160 square rods
- ✓ 1 square yard = 9 square feet; 1 square foot = 144 square inches
- ✓ Ang isang section = 1 square mile = 640 acres; ang isang quarter section = 160 acres
- ✓ Ang isang township = 36 square miles; ang isang acre bilang parisukat ≈ 208.71 feet bawat panig

53.5 Paraan ng mga Bankers 12%-30 Araw / 6%-60 Araw

Isang shortcut gamit ang 360-araw na taon: ang interes sa anumang pangunahing halaga para sa 30 araw sa 12%, o para sa 60 araw sa 6%, ay katumbas ng pangunahing halaga na may desimal na inilipat ng dalawang lugar sa kaliwa. Ito ay gumagana dahil ang 12% bawat taon ay katumbas ng 1% bawat buwan, at ang 1% ng isang numero ay ang ikasampu ng isang daang bahagi. Halimbawa: $8,432.67 sa 12% para sa 30 araw (o 6% para sa 60 araw) = $84.33. Ang iba pang mga rate at panahon ay maaaring makuha ng proporsyonal.

- ✓ Ilipat ang desimal ng dalawang lugar sa kaliwa para sa 30 araw sa 12% o 60 araw sa 6%
- ✓ 12% bawat taon = 1% bawat buwan
- ✓ Kunin ang iba pang mga rate sa pamamagitan ng pagkuha ng mga praksiyon (hal., 3% para sa 60 araw = 1/2 ng 6% na halaga)
- ✓ Kunin ang iba pang mga panahon sa pamamagitan ng proporsyon (6 na araw = 1/10 ng 60 araw; 3 araw = 1/2 ng 6 na araw)

53.6 Mga Talahanayan ng Amortization Payment Factor

Ang isang amortization table ay nagbibigay ng monthly payment na kailangan upang lubos na magbayad (amortize) ng isang $1,000 na loan sa loob ng isang itinakdang panahon sa isang ibinigay na interest rate. Upang mahanap ang monthly principal-and-interest payment ng isang loan, hanapin ang factor para sa panahon at rate, pagkatapos ay i-multiply ng bilang ng libu-libong piso sa loan amount. Ang mas mahabang panahon ay nagpapababa ng monthly payment; ang mas mataas na rate ay nagpapataas nito.

- ✓ Monthly payment = table factor x (loan amount ÷ 1,000)
- ✓ Ang factor ay nakadepende sa both interest rate at ang loan term sa loob ng taon
- ✓ Ang mas mahabang loan terms ay nagdudulot ng mas mababang monthly payments; ang mas mataas na rates ay nagdudulot ng mas mataas na payments

53.7 Karaniwang Linear na Mga Sukat

Mga standard na yunit ng linear na pagsukat na ginagamit sa mga paglalarawan ng lupa: isang paa = 12 pulgada; isang yarda = 3 paa (36 pulgada); isang rod = 16 1/2 na paa o 5 1/2 yarda; isang furlong = 40 rod; 100 paa = 6.6 rod; isang milya = 5,280 paa, 1,760 yarda, 320 rod, o 80 chain.

- ✓ Isang milya = 5,280 paa = 1,760 yarda = 320 rod = 80 chain
- ✓ Isang rod = 16 1/2 na paa = 5 1/2 yarda
- ✓ Isang yarda = 3 paa = 36 pulgada

53.8 Mga Formula ng Lugar at Dami

Lugar ng isang parisukat o parihaba = haba x lapad (sa linear unit na ginamit). Lugar ng isang tatsulok = base x 1/2 taas. Cubic (volume) na pagsusukat = haba x lapad x taas: 1 cubic foot = 1,728 cubic inches; 1 cubic yard = 27 cubic feet.

- ✓ Lugar ng parihaba/parisukat = haba x lapad
- ✓ Lugar ng tatsulok = 1/2 x base x taas
- ✓ Dami = haba x lapad x taas
- ✓ 1 cubic yard = 27 cubic feet; 1 cubic foot = 1,728 cubic inches

53.9 Mga Pagsusukat ng Surveyors' Chain at Link

Mga lumang pagsusukat ng surveyors: 1 link = 7.92 pulgada; 1 rod = 25 links; 1 chain = 4 rods o 66 piyong. Ang modernong surveyors ay gumagamit ng steel tape (engineer's chain) na 100 piyong ang haba na may one-foot links, kaya ang isang milya na sinusukat ng modernong steel-tape chain ay 52.8 chains.

- ✓ 1 chain = 4 rods = 66 piyong
- ✓ 1 rod = 25 links; 1 link = 7.92 pulgada
- ✓ Isang milya = 80 (surveyor) chains, ngunit 52.8 modernong engineer's chains

53.10 FIRPTA Withholding Rate at Buyer-Residence Exceptions

Sa ilalim ng Foreign Investment in Real Property Tax Act (IRC § 1445), ang mamimili, hindi ang nagbebenta, ang withholding agent kapag ang U.S. real property ay nabili mula sa isang dayuhang tao, at dapat magbigay ng withholding mula sa halaga na nakuha at ipadala sa IRS. Ang PATH Act ng 2015 ay itinataas ang pangkalahatang rate mula 10 porsyento hanggang 15 porsyento ng halaga na nakuha para sa dispositions pagkatapos ng Pebrero 16, 2016. Dalawang exceptions ay nakasalalay sa mamimili na nakakuha ng property bilang tirahan at naglalayong doon makatira: kung ang halaga na nakuha ay $300,000 o mas kaunti walang withholding na kailangan, at kung ito ay higit pa sa $300,000 ngunit hindi higit sa $1,000,000 isang nabawasang rate na 10 porsyento ang gumagana. Sa itaas ng $1,000,000, o kung saan ang mamimili ay hindi gagamitin ang property bilang tirahan, ang buong 15 porsyento ay gumagana. Ang FIRPTA ay isang federal obligation at ganap na pinagsasama mula sa California withholding sa ilalim ng Revenue and Taxation Code § 18662, na naiulat sa FTB Form 593, na gumagana sa bawat nagbebenta kasama ang mga residente ng California sa isang default rate na 3 1/3 porsyento ng kabuuang presyo ng benta. Ang transaksyon na may dayuhang nagbebenta ay maaaring sumailalim sa pareho.

- ✓ Ang FIRPTA pangkalahatang withholding ay 15% ng halaga na nakuha para sa dispositions pagkatapos ng Pebrero 16, 2016 (itinataas mula 10% ng PATH Act ng 2015)
- ✓ Ang mamimili ay nakakuha bilang tirahan at ang halaga na nakuha ay $300,000 o mas kaunti: walang withholding
- ✓ Ang mamimili ay nakakuha bilang tirahan at ang halaga na nakuha ay mahigit $300,000 ngunit hindi higit sa $1,000,000: nabawasang rate na 10%
- ✓ Higit sa $1,000,000, o ang mamimili ay hindi gagamitin ito bilang tirahan: buong 15%
- ✓ Ang mamimili ang withholding agent, hindi ang nagbebenta
- ✓ Ang FIRPTA ay federal at pinagsasama mula sa California FTB Form 593 withholding (default 3 1/3% ng presyo ng benta, gumagana sa lahat ng nagbebenta)

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 Nonjudicial Foreclosure Timeline: Notice of Default, Reinstatement, at Homeowner Bill of Rights

Ang isang trustee sale sa ilalim ng isang deed of trust ay nagsisimula kapag ang trustee ay nag-record ng Notice of Default (NOD); ang trustor ay may reinstatement period na tumatagal hanggang 5 business days bago ang sale date (Civ. Code § 2924c). Walang Notice of Sale na maaaring ibigay hanggang sa hindi bababa sa 3 buwan pagkatapos ng NOD na nai-record; ang Notice of Sale ay dapat na i-post at i-publish ng hindi bababa sa 20 days bago ang sale at nai-record ng hindi bababa sa 14 days bago ang sale (Civ. Code § § 2924, 2924f). Kapag natapos na ang trustee sale, walang statutory right of redemption. Sa ilalim ng Homeowner Bill of Rights, ang servicer ay dapat makipag-ugnayan sa borrower (o subukan) ng hindi bababa sa 30 days bago mag-record ng NOD upang tuklasin ang mga alternatibo, hindi maaaring mag-dual track sa pamamagitan ng pagpatuloy habang ang isang kumpletong loan modification application ay naghihintay, at dapat magbigay ng single point of contact (Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). Ang minimum na oras mula NOD hanggang sale ay humigit-kumulang 4 na buwan. Source: Cal. Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ Ang reinstatement right ay patuloy hanggang 5 business days bago ang trustee sale (Civ. Code § 2924c).
- ✓ Ang Notice of Sale ay hindi maaaring ibigay hanggang sa 3 buwan pagkatapos ng Notice of Default na nai-record (Civ. Code § 2924).
- ✓ Ang Notice of Sale ay dapat i-post at i-publish ng hindi bababa sa 20 days bago ang sale at nai-record ng hindi bababa sa 14 days bago (Civ. Code § 2924f).
- ✓ Ang servicer ay dapat makipag-ugnayan o subukan na makipag-ugnayan sa borrower 30 days bago mag-record ng NOD (Civ. Code § 2923.55).
- ✓ Walang right of redemption pagkatapos ng isang kumpletong trustee sale; ang dual tracking ay ipinagbabawal (Civ. Code § 2923.6).

54.2 Judicial Foreclosure, One-Action Rule, at Statutory Right of Redemption

Ang isang mortgage o deed of trust ay maaaring i-foreclose ng hudikal sa pamamagitan ng court action; ang one-action rule ng California ay nangangailangan sa nagpapautang na maubos muna ang security at nagbibigay-daan lamang sa isang aksyon sa utang (Code Civ. Proc. § 726). Pagkatapos ng isang judicial foreclosure sale, ang nagbabayad ay may statutory right of redemption na 3 buwan kung ang sale proceeds ay sumasaklaw sa utang kasama ang interes at gastos, o 1 taon kung may nananatiling deficiency (Code Civ. Proc. § 729.030); ang nagbabayad ay maaaring manatili sa possesyon sa panahon ng redemption. Ang isang deficiency judgment ay available lamang sa pamamagitan ng judicial foreclosure, ay napigilan pagkatapos ng nonjudicial trustee sale (Code Civ. Proc. § 580d), at limitado ng fair value rule (Code Civ. Proc. § 580a). Ang judicial foreclosure ay mabagal at mahal, kaya ang mga nagpapautang ay karaniwang gumagamit ng power of sale sa isang deed of trust. Pinagkukunan: Cal. Code Civ. Proc. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ Redemption pagkatapos ng judicial foreclosure: 3 buwan kung ang proceeds ay sumasaklaw sa utang, 1 taon kung may nananatiling deficiency (CCP § 729.030).
- ✓ One-action rule: ang nagpapautang ay dapat mag-foreclose ng security muna at makakakuha ng isang aksyon sa utang (CCP § 726).
- ✓ Walang deficiency judgment pagkatapos ng nonjudicial trustee sale (CCP § 580d).
- ✓ Ang deficiency sa judicial foreclosure ay limitado sa pagkakaiba sa pagitan ng utang at fair value (CCP § 580a).
- ✓ Ang nagbabayad ay nanatili sa possesyon sa panahon ng redemption pagkatapos ng judicial sale.

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 Mechanic's Liens: Preliminary Notice, Notice of Completion, Lien Deadlines, Notice of Nonresponsibility

Ang mga contractor, subcontractor, supplier at laborers na nagpapabuti ng real property ay may constitutional lien right (Cal. Const. art. XIV § 3; Civ. Code § 8000 et seq.). Ang mga subcontractor at supplier ay dapat magbigay ng 20-day preliminary notice sa owner, direct contractor at construction lender sa loob ng 20 days mula sa unang pagbibigay ng labor o materials upang mapanatili ang lien rights (Civ. Code § 8200). Ang owner ay maaaring mag-record ng Notice of Completion sa loob ng 15 days pagkatapos ng completion (Civ. Code § 8182); ang direct contractor ay may 60 days at iba pang claimants ay may 30 days pagkatapos nito upang mag-record ng claim of lien, at kung walang Notice of Completion na naitala lahat ng claimants ay may 90 days pagkatapos ng actual completion (Civ. Code §§ 8412, 8414). Ang lien action ay dapat ibigay sa loob ng 90 days pagkatapos ma-record ang lien o ang lien ay mag-expire (Civ. Code § 8460), at ang lien priority ay bumabalik sa pagsisimula ng work of improvement (Civ. Code § 8450). Ang owner na hindi nag-order ng work ng tenant o ibang tao ay maaaring mag-post at mag-record ng Notice of Nonresponsibility sa loob ng 10 days mula sa pagkakaalam ng work (Civ. Code § 8444). Source: Cal. Civ. Code §§ 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460

- ✓ Ang preliminary notice ay dapat ibigay sa loob ng 20 days mula sa unang pagbibigay ng labor o materials (Civ. Code § 8200).
- ✓ Ang Notice of Completion ay maaaring ma-record sa loob ng 15 days pagkatapos ng completion (Civ. Code § 8182).
- ✓ Pagkatapos ng Notice of Completion: ang direct contractor ay may 60 days, iba ay may 30 days, upang mag-record ng lien; nang walang notice, 90 days pagkatapos ng completion.
- ✓ Ang foreclosure action sa mechanic's lien ay dapat ibigay sa loob ng 90 days pagkatapos ng recording (Civ. Code § 8460).
- ✓ Ang Notice of Nonresponsibility ay dapat i-post at i-record sa loob ng 10 days mula sa pagkakaalam ng unauthorized work (Civ. Code § 8444).

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 Mga Pangangailangan sa Adverse Possession (Limang Taon at Pagbabayad ng Buwis)

Ang titulo sa pamamagitan ng adverse possession ay nangangailangan ng pagmamay-ari na tunay, bukas at kilala, mapagkumpitensya sa tunay na may-ari, patuloy sa loob ng 5 taon, at sa ilalim ng claim of right o color of title (Code Civ. Proc. § § 318, 321, 322, 325). Hindi tulad ng karamihan ng mga estado, kinakailangan din ng California na ang naghahari ay naglabas ng lahat ng buwis na nasiyang-siya at tinasa sa ari-arian sa buong 5-taong panahon (Code Civ. Proc. § 325(b)). Ang adverse possession ay hindi maaaring tumakbo laban sa lupang pagmamay-ari ng pamahalaan, at ang naghahari ay nagperpekto ng maaring ibentang titulo sa pamamagitan ng aksyon sa quiet title. Ang prescriptive easement ay nabibili ng parehong 5-taong paggamit ngunit nagbibigay lamang ng karapatan sa paggamit at hindi nangangailangan ng pagbabayad ng buwis maliban kung ang easement ay hiwalay na tinasa. Pinagkukunan: Cal. Code Civ. Proc. § § 318, 321-325

- ✓ Ang adverse possession ay nangangailangan ng 5 taon ng bukas, kilalang, mapagkumpitensya at patuloy na pagmamay-ari (CCP § 325).
- ✓ Ang naghahari ay dapat naglabas ng lahat ng buwis sa ari-arian na tinasa sa loob ng 5 taon (CCP § 325(b)).
- ✓ Walang adverse possession laban sa ari-arian ng publiko o pamahalaan.
- ✓ Ang titulo ay nagperpekto at nagiging insuransyado sa pamamagitan ng paghatol sa quiet title.
- ✓ Prescriptive easement: parehong 5-taong paggamit, ngunit walang kailangang pagbabayad ng buwis at isa lamang na karapatan sa paggamit ang nakuha.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 Statewide Rent Cap (Tenant Protection Act), Costa-Hawkins, at mga Panahon ng Payo sa Pagtaas ng Renta

Ang Tenant Protection Act ng 2019 (AB 1482) ay naglilimita sa taunang pagtaas ng renta sa mga saklaw na yunit ng residential sa 5 porsyento plus ang regional CPI na pagbabago, na may hangganan sa 10 porsyento, na may hindi higit sa dalawang pagtaas sa anumang 12-buwan na panahon (Civ. Code § 1947.12, malakas mula sa pamamagitan ng Enero 1, 2030). Ang mga exempted na yunit ay kinabibilangan ng housing na naglabas ng certificate of occupancy sa loob ng nakaraang 15 taon, mga single-family home at condominium na hindi pag-aari ng corporation o REIT kapag ang kinakailangan na exemption notice ay nasa lease, at owner-occupied duplex. Ang Costa-Hawkins Rental Housing Act ay pumipigil sa lokal na rent control mula sa pagsaklaw sa single-family home, condominium, at mga yunit na unang inoccupy pagkatapos ng Pebrero 1, 1995, at garantisado ang vacancy decontrol, na nagbibigay-daan sa landlord na magtakda ng bagong market rent kapag ang tenant ay boluntaryong umalis (Civ. Code § § 1954.50-1954.535). Ang pagtaas ng renta sa isang periodic tenancy ay nangangailangan ng 30 araw na nakasulat na payo kung ang lahat ng pagtaas sa nakaraang 12 buwan ay umabot sa 10 porsyento o mas kaunti, at 90 araw na payo kung lumalampas ito sa 10 porsyento (Civ. Code § 827). Pinagkukunan: Cal. Civ. Code § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ AB 1482 cap: 5 porsyento plus CPI bawat taon, hindi kailanman higit sa 10 porsyento, maximum dalawang pagtaas sa 12 buwan (Civ. Code § 1947.12).
- ✓ Ang rent cap ay exempted ang housing na itinayo sa loob ng nakaraang 15 taon at karamihan ng indibidwal na pag-aari ng single-family home at condo na may kinakailangan na lease notice.
- ✓ Ang Costa-Hawkins ay nagpapahintulot ng vacancy decontrol at exempted ang single-family home, condo at post-Pebrero 1, 1995 na mga yunit mula sa lokal na rent control.
- ✓ Rent increase notice: 30 araw kung 10 porsyento o mas kaunti sa 12 buwan; 90 araw kung higit pa sa 10 porsyento (Civ. Code § 827).
- ✓ Ang Tenant Protection Act rent cap ay nagtatapos sa Enero 1, 2030 maliban kung ito ay pinalawak.

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 Recordkeeping ng Trust Account, Limitasyon ng $200 sa Broker Funds, at Tatlong-Araw na Deposit Rule (Regs 2831-2835)

Ang Commissioner Regulation 2832 ay nangangailangan sa broker na maglagay ng trust funds sa neutral escrow, sa mga kamay ng principal, o sa trust account ng broker sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa pagtanggap; ang check ng mamimili ay maaaring panatilihing hindi na-cash hanggang sa pagtanggap lamang kung gayon ang ituturo ng mamimili at ang nagbebenta ay inaabisuhan bago ang pagtanggap (10 CCR § 2832). Ang broker ay maaaring panatilihin ang hindi hihigit sa $200 ng personal funds sa trust account upang saklawin ang bank charges; ang higit pa dito ay commingling (10 CCR § 2835). Ang broker ay dapat panatilihin ang columnar record ng lahat ng trust funds na natanggap at napalabas, isang hiwalay na record para sa bawat beneficiary o transaksyon, at dapat i-reconcile ang hiwalay na mga record sa control record at bank balance hindi bababa sa buwanang batayan (10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). Ang mga pagkuha ay maaaring gawin lamang ng broker o isang authorized signatory, at ang shortage ay maaaring lumikha lamang na may written consent ng lahat ng mga may-ari ng funds (10 CCR § § 2832.1, 2834). Source: 10 Cal. Code Regs. § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ Ang trust funds ay dapat i-deposit sa escrow, ang trust account, o ihatid sa principal sa loob ng 3 araw ng negosyo mula sa pagtanggap (Reg 2832).
- ✓ Ang broker ay maaaring panatilihin ang maximum na $200 ng personal funds sa trust account (Reg 2835).
- ✓ Ang mga trust records ay dapat i-reconcile sa bank balance hindi bababa sa isang beses bawat buwan (Reg 2831.2).
- ✓ Ang isang hiwalay na beneficiary record ay dapat panatilihin para sa bawat principal o transaksyon (Reg 2831.1).
- ✓ Ang trust fund shortages ay nangangailangan ng prior written consent ng bawat may-ari ng funds (Reg 2832.1).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 Mga Karapatan sa Tubig sa California: Riparian, Appropriative, at Correlative Rights

Ang lahat ng tubig sa loob ng California ay pag-aari ng mga tao ng estado, at bawat paggamit ay dapat na makatotohanan at makabuti (Cal. Const. art. X § 2; Water Code §§ 100-102). Ang mga karapatan sa Riparian ay pag-aari ng mga may-ari ng lupa na may hangganan sa isang natural na water course; sila ay appurtenant sa lupa, hindi maaaring ibenta nang hiwalay dito, at nagbibigay-daan sa makatotohanangang paggamit na ibinahagi ng correlatively sa ibang mga may-ari ng riparian. Ang mga karapatan sa Appropriative ay nagbibigay-daan sa pagpapalihis ng tubig sa ibabaw para sa paggamit sa lupa na hindi riparian sa ilalim ng isang permit mula sa State Water Resources Control Board, na may priyoridad sa una sa oras (Water Code § 1200 et seq.). Ang mga may-ari ng overlying land ay may mga karapatan sa correlative sa percolating groundwater, at ang mga groundwater basin ay pinamamahalaan sa ilalim ng Sustainable Groundwater Management Act ng 2014 (Water Code § 10720 et seq.). Pinagkukunan: Cal. Const. art. X § 2; Cal. Water Code §§ 100-102, 1200 et seq., 10720 et seq.

- ✓ Ang mga karapatan sa Riparian ay nakakabit sa lupa na sumisipi sa isang water course at lumipat kasama ng lupa; hindi maaaring ihatid nang hiwalay.
- ✓ Ang mga karapatan sa Appropriative ay nangangailangan ng permit mula sa State Water Resources Control Board at sumusunod sa una sa oras, una sa karapatan.
- ✓ Ang mga may-ari ng overlying ay nagbabahagi ng groundwater sa ilalim ng correlative rights doctrine.
- ✓ Ang lahat ng paggamit ng tubig ay dapat na makatotohanan at makabuti (Cal. Const. art. X § 2).
- ✓ Ang tubig sa isang natural na water course ay pag-aari ng estado, hindi ng may-ari ng lupa (Water Code § 102).

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 Probate Sales: Court Confirmation, Overbid Formula, at Broker Commissions

Ang real property ng estate ng isang decedent ay ibinebenta ng personal representative at, maliban kung ang representative ay may full authority sa ilalim ng Independent Administration of Estates Act, ang benta ay dapat na kumpirmahin ng probate court (Prob. Code § 10300 et seq.). Sa confirmation hearing ang court ay nag-iimbita ng overbids; ang unang overbid ay dapat na lumampas sa accepted offer ng hindi bababa sa 10 porsyento ng unang $10,000 plus 5 porsyento ng natitira (Prob. Code § 10311). Ang sale price ay dapat na hindi bababa sa 90 porsyento ng court-appraised value (Prob. Code § 10309). Ang broker commissions ay itinakda ng court at hinati sa pagitan ng listing at overbidding brokers ayon sa direksyon ng code (Prob. Code § § 10160-10167), at ang exclusive listing na ibinigay ng representative ay limitado sa 90 araw, na may kailangang court approval para sa anumang 90-day extension (Prob. Code § 10150). Source: Cal. Prob. Code § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ Minimum overbid sa probate court: 10 porsyento ng unang $10,000 plus 5 porsyento ng balanse ng accepted offer (Prob. Code § 10311).
- ✓ Ang probate sale price ay dapat na hindi bababa sa 90 porsyento ng appraised value (Prob. Code § 10309).
- ✓ Ang commissions sa isang court-confirmed probate sale ay itinakda ng court, hindi ng listing (Prob. Code § 10161).
- ✓ Ang exclusive listings ng isang personal representative ay limitado sa 90 araw (Prob. Code § 10150).
- ✓ Ang court confirmation ay hindi kinakailangan kung ang representative ay may full authority sa ilalim ng Independent Administration of Estates Act.

60.2 Pagbebenta ng Business Opportunity: Bulk Sales Law, Sales Tax Clearance, at ABC License Transfer

Ang pagbebenta ng business opportunity (goodwill, inventory, fixtures) ay nangangailangan ng real estate license (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). Ang paglilipat ng halos lahat ng inventory at equipment sa labas ng ordinaryong kurso ng negosyo ay bulk sale; ang mamimili ay dapat mag-record at mag-publish ng Notice of Bulk Sale at ihatid ito sa county tax collector nang hindi bababa sa 12 business days bago ang benta, at ang benta na $2,000,000 o mas kaunti na halos buong cash ay dapat dumaan sa escrow (Com. Code § § 6101-6111). Ang mamimili ay dapat makakuha ng sales tax clearance certificate mula sa California Department of Tax and Fee Administration o mag-withold ng sapat na bahagi ng presyo upang masaklaw ang hindi nabayarang sales tax; kung hindi, ang mamimili ay nagiging liable bilang successor (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). Ang paglilipat ng alcoholic beverage license ay nangangailangan ng paghahatid ng notice of intended transfer sa Department of Alcoholic Beverage Control at pag-record nito sa county, na may presyo na nakahold sa escrow hanggang sa ABC approval (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074); ang license mismo ay personal property. Source: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ Ang Notice of Bulk Sale ay dapat i-record, i-publish, at ihatid sa tax collector nang hindi bababa sa 12 business days bago ang benta (Com. Code § 6105).
- ✓ Ang mamimili ng isang negosyo ay dapat makakuha ng sales tax clearance o mag-withold ng pondo upang maiwasan ang successor liability (R&T Code § 6811-6812).
- ✓ Ang real estate license ay kinakailangan upang magbenta ng business opportunities (B&P Code § 10131).
- ✓ Ang ABC liquor license transfers ay nangangailangan ng notice sa ABC, county recording, at escrow ng purchase price (B&P Code § 24074).
- ✓ Ang business goodwill, fixtures, at liquor license ay personal property, na inilipatan ng bill of sale.

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 Mga Limitasyon at Exemption sa Usury ng California (Saligang-Batas Artikulo XV)

Ang Saligang-Batas ng California ay nagbibigay ng limitasyon sa interes ng mga pautang na pangunahing para sa personal, pamilya, o layuning pang-tahanan sa 10 porsyento bawat taon, at sa lahat ng ibang pautang (kasama ang karamihan ng pautang sa real estate) sa mas mataas na 10 porsyento o 5 porsyento higit sa diskwento ng Federal Reserve Bank ng San Francisco (Cal. Const. art. XV § 1). Ang mga lumilikha na exempt sa usury ay kinabibilangan ng mga bangko, institusyon ng ipon, credit unions, lisensyadong finance lenders, at mga pautang na ginawa o inayos ng lisensyadong real estate broker at natitiyak ng real property (Civ. Code § 1916.1). Ang seller carryback financing (credit sale) ay hindi isang pautang at hindi napapailalim sa usury. Ang lumilikha na nag-singil ng usurious na interes ay nawalan ng interes at maaaring maging responsable sa tatlong beses ng interes na nabayaran (Civ. Code § 1916-3). Pinagkukunan: Cal. Const. art. XV § 1; Cal. Civ. Code § § 1916-3, 1916.1

- ✓ Mga consumer loan: maximum 10 porsyento bawat taon (Cal. Const. art. XV § 1).
- ✓ Ibang mga pautang: mas mataas sa 10 porsyento o 5 porsyento higit sa Federal discount rate.
- ✓ Mga pautang na ginawa o inayos ng lisensyadong real estate broker at natitiyak ng real property ay exempt (Civ. Code § 1916.1).
- ✓ Ang seller carryback financing ay isang credit sale, hindi napapailalim sa usury.
- ✓ Ang mga lumilikha na nag-singil ng usurious na interes ay nawalan ng interes at maaaring may obligasyon sa tatlong beses na damages (Civ. Code § 1916-3).

61.2 Mga Deadline ng Reconveyance, Beneficiary Statements, at Request for Notice of Default

Kapag ang deed of trust ay nabayaran na, ang beneficiary ay dapat maghatid ng original note, deed of trust at isang request for reconveyance sa trustee sa loob ng 30 araw, at ang trustee ay dapat maglunsad at mag-record ng full reconveyance sa loob ng 21 araw mula sa pagtanggap nito; ang paglabag ay may kasamang $500 statutory penalty plus actual damages (Civ. Code § 2941). Ang borrower o authorized party ay maaaring humiling ng beneficiary statement (payoff o balance information) at ang lender ay dapat magbigay nito sa loob ng 21 araw; ang bayad ay limitado ng statute (tungkol sa $30, verify current amount) (Civ. Code § 2943). Ang junior lienholder o iba pang interested party ay maaaring mag-record ng Request for Notice of Default and Sale, pagkatapos kung saan ang trustee ay dapat magpadala ng copy ng anumang recorded Notice of Default sa loob ng 10 business days at ng Notice of Sale hindi bababa sa 20 araw bago ang sale (Civ. Code § 2924b). Source: Cal. Civ. Code § § 2924b, 2941, 2943

- ✓ Ang beneficiary ay dapat magpadala ng reconveyance documents sa trustee sa loob ng 30 araw mula sa payoff (Civ. Code § 2941).
- ✓ Ang trustee ay dapat mag-record ng reconveyance sa loob ng 21 araw; ang penalty ay $500 plus damages.
- ✓ Ang beneficiary statement ay dapat ihatid sa loob ng 21 araw ng demand (Civ. Code § 2943).
- ✓ Ang recorded Request for Notice of Default ay nagbibigay sa requester ng karapatan sa mailed copy ng

NOD sa loob ng 10 business days (Civ. Code § 2924b).

✓ Ang junior lienholders ay nag-record ng Request for Notice upang malaman ang mga senior defaults at protektahan ang kanilang posisyon.

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 Nakasulat na Kasunduan sa Broker-Salesperson at Pagdelega ng Supervision (Regs 2725-2726)

Bawat broker ay dapat magkaroon ng nakasulat na kasunduan sa bawat salesperson at broker associate na lisensyado sa ilalim ng broker, may petsa at pirma ng parehong partido, na sumasaklaw sa supervision, katapatan at kompensasyon; ang broker ay dapat panatilihin ang kasunduan sa loob ng 3 taon pagkatapos ng pagtatapos ng relasyon (10 CCR § 2726; Bus. & Prof. Code § 10148). Ang makatwirang supervision sa ilalim ng Regulation 2725 ay kinabibilangan ng pagtatag ng nakasulat na patakaran at pamamaraan para sa pagsusuri ng mga dokumento sa transaksyon, paghawak ng trust funds, advertising, at pagsubaybay sa compliance; ang broker ay maaaring magdelega ng mga tungkulin sa supervision sa ibang broker o sa isang salesperson na may hindi bababa sa 2 taon ng full-time na karanasan sa real estate sa loob ng nakaraang 5 taon, ngunit ang delegating broker ay nananatiling responsable. Ang kasunduan ay kailangan kahit ang salesperson ay tinatrato bilang empleyado o independent contractor para sa tax purposes. Source: 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726; Bus. & Prof. Code § § 10148, 10177(h)

- ✓ Ang broker ay dapat magkaroon ng pirmaang, may petsa na nakasulat na kasunduan sa bawat salesperson (Reg 2726).
- ✓ Ang broker-salesperson agreement ay dapat panatilihin sa loob ng 3 taon pagkatapos ng pagtatapos ng relasyon.
- ✓ Ang supervision ay maaaring magdelega sa isang salesperson na may 2 taong full-time experience sa nakaraang 5 taon, ngunit ang broker ay nananatiling liable (Reg 2725).
- ✓ Ang mga nakasulat na patakaran para sa document review, trust funds at advertising ay bahagi ng makatwirang supervision.
- ✓ Ang kabiguan sa supervision ay dahilan para sa disciplinary action sa ilalim ng B&P Code § 10177(h).