Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Illinois Real Estate Broker License Exam

Illinois

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
62	18	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 • 62 knowledge points • 18 chapters

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

Contents

01 Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination 1

02 Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125) 9

03 Supplement: License Law Basics 20

04 Supplement: Property Disclosures 25

05 Supplement: Fair Housing 28

06 Supplement: Taxes and Closing 30

07 Supplement: Landlord-Tenant 33

08 Supplement: License Law Administration 35

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 37

10 Supplement: Illinois Property Law 39

11 Supplement: Condominium/HOA 44

12 Supplement: Foreclosure 46

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 48

14 Supplement: Liens and Title 50

15 Supplement: State Mortgage Law 52

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 54

17 Supplement: Contracts and Title 56

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 58

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

CHAPTER 1

Article 15: Agency relationships (Sec. 15-5–15-75): designated agency, duties to clients and customers, dual agency consent, compensation, termination

1.1 Ang Default na Relasyon ay Designated Agency

Ang isang licensee ay itinuturing na kumakatawan sa consumer na kanilang ginagawa bilang isang designated agent para sa consumer na iyon, maliban kung may written agreement sa pagitan ng sponsoring broker at ng consumer na nagbibigay para sa isang iba't ibang relasyon. Nangangahulugan ito na ang designated agency ay ang default na status sa Illinois.

- ✓ Ang mga licensee ay ipinapalagay na designated agents ng consumer na kanilang ginagawa bilang default
- ✓ Ang isang written agreement sa pagitan ng sponsoring broker at consumer ay kinakailangan upang magtayo ng iba't ibang relasyon

1.2 Mga Responsibilidad ng mga Lisensyadong Kumakatawan sa mga Kliyente

Ang isang lisensyadong kumakatawan sa isang kliyente ay dapat magtupad ng mga termino ng kasunduan sa broker; isulong ang pinakamahusay na interes ng kliyente; at magsagawa ng maingat na kasanayan at pag-iingat. Ang pagsusulong ng pinakamahusay na interes ay kinabibilangan ng paghahanap ng transaksyon sa presyo/mga termino sa kasunduan o katanggap ng kliyente, paghahatid ng lahat ng alok sa tamang panahon (maliban kung hindi inaasikaso), paghahayag ng mga makabuluhang katotohanan na ang lisensyado ay may aktwal na kaalaman (maliban kung kumikita), pagkukunan ng pera at ari-arian sa tamang panahon, pagsunod sa wastong partikular na direksyon, at paggawa upang isulong ang interes ng kliyente kaysa sa sarili o iba pang interes. Ang lisensyado ay dapat din panatilihing kumpidensyal ang impormasyon at sumunod sa Batas at lahat ng nauugnay na mga estatuto kabilang ang patas na perumahan at mga batas sa karapatang sibil.

- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat isulong ang pinakamahusay na interes ng kliyente at magsagawa ng maingat na kasanayan at pag-iingat
- ✓ Lahat ng alok ay dapat ihahatid sa tamang panahon sa at mula sa kliyente maliban kung ang kliyente ay hindi sumusunod sa tungkulin
- ✓ Ang mga makabuluhang katotohanan na ang lisensyado ay may aktwal na kaalaman ay dapat ihayag maliban kung kumpidensyal
- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat kumukunan sa tamang panahon ng lahat ng pera at ari-arian kung saan ang kliyente ay may interes
- ✓ Ang kumpidensyal na impormasyon ng kliyente ay dapat panatilihing kumpidensyal
- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat sumunod sa mga estatuto ng patas na perumahan at karapatang sibil

1.3 Walang Obligasyon na Magdiskubre ng Non-Physical / Stigma Information

Walang dahilan para sa aksyon laban sa isang licensee para sa kabiguan na magdiskubre: na ang isang residente ay may HIV o anumang ibang medikal na kondisyon; na ang ari-arian ay ang lugar ng isang aksyon o pagkakataon na walang epekto sa pisikal na kondisyon; mga sitwasyon ng katotohanan sa ari-arian na hindi napapailalim ng transaksyon; o pisikal na mga kondisyon sa ari-arian na hindi napapailalim ng transaksyon na walang malaking negatibong epekto sa halaga ng napakiling real estate.

- ✓ Ang mga licensee ay hindi na kailangang magdiskubre ng HIV status o ibang medikal na kondisyon ng isang residente
- ✓ Ang mga licensee ay hindi na kailangang magdiskubre na ang ari-arian ay ang lugar ng isang non-physical na aksyon o pagkakataon
- ✓ Walang responsibilidad para sa kabiguan na magdiskubre ng mga kondisyon sa ari-arian na hindi napapailalim ng transaksyon na hindi malaki ang epekto sa halaga

1.4 Mga Responsibilidad sa Mga Customer

Ang mga may lisensya ay dapat tratuhin ang lahat ng mga customer nang tapat at hindi dapat magbigay sa kanila ng maling impormasyon nang hindi sinisikap o nang may kaalaman. Ang isang may lisensya na kumuha ng kontrata mula sa isang nagbebentang kliyente ay dapat na sa tamang panahon ay ibunyag sa mga mamimiling customer ang lahat ng mga nakatagong makabuluhang hindi kanais-kaisang katotohanan na may kaugnayan sa pisikal na kondisyon ng ari-arian na tunay na alam at hindi makikita sa pamamagitan ng maingat na inspeksyon. Ang isang may lisensya ay hindi responsable para sa maling impormasyon na ibinigay ng kanyang sariling kliyente kung ang may lisensya ay walang aktwal na kaalaman na ito ay maling. Walang dahilan para sa aksyon laban sa isang may lisensya para sa pagbubunnyag ng impormasyon naaayon sa Seksyong ito.

- ✓ Ang mga may lisensya ay dapat tratuhin ang lahat ng mga customer nang tapat at hindi magbigay ng maling impormasyon
- ✓ Ang mga nakatagong makabuluhang pisikal na depekto na tunay na alam at hindi makareasonably matuklasan ay dapat ibunyag sa mga mamimiling customer
- ✓ Ang isang may lisensya ay hindi responsable para sa maling impormasyon mula sa kanyang kliyente maliban kung ang may lisensya ay may aktwal na kaalaman na ito ay maling

1.5 Mga Responsibilidad Pagkatapos ng Pagwawakas ng Brokerage Agreement

Maliban sa nabalangkas sa isang nakasulat na kasunduan, pagkatapos ng pagwawakas, pagtatapos, o pagkakumpleto ng brokerage agreement, ang sponsoring broker o anumang affiliated licensee ay hindi may karagdagang responsibilidad sa kliyente maliban: (1) ang pag-account para sa lahat ng pera at ari-arian na nauugnay sa transaksyon; at (2) ang panatili ng kumpidensyal ang lahat ng kumpidensyal na impormasyon na natanggap sa panahon ng brokerage agreement.

- ✓ Dalawang responsibilidad lamang ang nananatili pagkatapos ng pagwawakas: pag-account ng pera/ari-arian at pagpapanatili ng kumpidensyalidad
- ✓ Ang kumpidensyalidad ng impormasyon na natanggap sa panahon ng kasunduan ay patuloy pagkatapos ng pagwawakas

1.6 Pahayag ng Relasyon sa Ahensya

Ang isang licensee na kumilos bilang isang designated agent ay dapat magabiso sa consumer sa pamamagitan ng sulat—hindi hihigit sa pagsisimula ng paggana bilang designated agent—na may umiiral na designated agency relationship (maliban kung ang isang written agreement ay nagbibigay ng ibang relasyon) at magbigay ng pangalan(s) ng designated agent(s). Ang pahayag ay maaaring bahagi ng brokerage agreement o isang hiwalay na dokumento, na pinananatili ng sponsoring broker at ibinigay sa consumer. Ang licensee ay dapat talakayin ang compensation policy ng sponsoring broker kabilang ang mga terms at anumang halaga na inaalok sa cooperating brokers. Ang isang licensee ay dapat magbigay ng written disclosure sa isang customer na ang licensee ay hindi kumilos bilang agent ng customer—nakatuon upang maiwasan ang pagbubunyag ng confidential information, ngunit hindi hihigit sa paghahanda ng isang offer to purchase o lease.

- ✓ Ang written designated agency disclosure ay dapat ibigay hindi hihigit sa pagsisimula ng paggana bilang agent ng consumer
- ✓ Ang disclosure ay dapat magpangalan ng designated agent(s) at isang kopya ay ibigay sa consumer
- ✓ Ang customer ay dapat makatanggap ng written disclosure na ang licensee ay hindi ang agent nila, hindi hihigit sa paghahanda ng isang offer
- ✓ Ang licensee ay dapat talakayin ang compensation policy ng sponsoring broker sa consumer

1.7 Ang Kompensasyon ay Hindi Tumutukoy ng Ahensya

Ang pagbabayad o pangako ng pagbabayad ng kompensasyon sa isang lisensyado ay hindi determinativo kung ang isang relasyon ng ahensya ay nabuo sa pagitan ng anumang lisensyado at mamimili.

- ✓ Ang nagbabayad ng kompensasyon ay hindi nagtatag ng relasyon ng ahensya
- ✓ Ang ahensya ay natutukoy ng relasyon, hindi ng pinagmulan ng pagbabayad

1.8 Mga Pangangailangan at Pahintulot sa Dual Agency

Ang isang licensee (o mga sponsored licensees) ay maaaring kumilos bilang isang dual agent na kumakatawan sa parehong panig sa parehong transaksyon lamang na may informed written consent ng lahat ng clients. Ang consent ay ipinapalagay kapag ang isang client ay pumirma ng statutory dual agency disclosure document na nagpapaliwanag ng conflict of interest, kung ano ang licensee ay maaari at hindi maaaring gawin, at nag-aadvise sa clients na maghanap ng independent advice. Ang disclosure form ay dapat ipresentahan sa oras na pumasok ang brokerage agreement at maaaring pirmahin noon o bago kumilos ang licensee bilang isang dual agent. Ang isang hiwalay na written confirmation ng prior consent ay dapat makuha kapag nag-execute ang clients ng offer/contract; kung kasama sa ibang dokumento, ang client ay dapat pumirma at mag-initial ng confirmation provision.

- ✓ Ang dual agency ay pinapayagan lamang na may informed written consent ng LAHAT ng clients
- ✓ Ang statutory dual agency disclosure form ay dapat ipresentahan kapag pumasok ang brokerage agreement
- ✓ Ang written confirmation ng prior consent ay dapat makuha sa oras ng pag-execute ng offer/contract
- ✓ Kung ang dual agency confirmation ay nasa ibang dokumento, ang client ay dapat pumirma at mag-initial nito

1.9 Dual Agent na Pinapayagan at Ipinagbabawal na Pagsasahayaan

Kapag kumikilos bilang dual agent, ang isang licensee ay MAAARI: tratuhin ang lahat ng kliyente nang tapat, magbigay ng impormasyon tungkol sa ari-arian sa bumili/nangungupahan, ibunyag ang kilalang latent material defects, ibunyag ang financial qualification ng bumili/nangungupahan sa nagbebenta/may-ari ng lupa, ipaliwanag ang mga term, tumulong sa pag-ayos ng inspeksyon, ipaliwanag ang mga closing costs, tumulong sa paghahambing ng financing, at magbigay ng comparable sales data. Ang dual agent ay HINDI MAAARI na magbunyag nang walang pahintulot: confidential information tungkol sa isang kliyente; ang presyo/terms na tatanggapin ng nagbebenta higit sa listing price; ang presyo/terms na handang bayaran ng bumili; o isang inirekomendang/iminungkahing presyo o terms na dapat alok o tanggapin ng alinman pang partido.

- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag ng confidential information ng isang kliyente nang walang pahintulot
- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring magbunyag kung anong presyo o terms ang tatanggapin o babayaran ng ibang partido nang walang pahintulot
- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring magrekomenda ng presyo o terms na dapat alok o tanggapin
- ✓ Ang isang dual agent ay dapat pa rin na tratuhin ang lahat ng kliyente nang tapat at magbunyag ng kilalang latent material defects

1.10 Mga Kasunduan sa Brokerage at Designated Agency

Ang isang sponsoring broker na pumasok sa isang relasyon sa brokerage para sa paglalista ng ari-arian o kumakatawan sa isang tao sa pagbili, pagbebenta, pagpapalit, pag-upa, o pag-lease ay dapat itakda ang mga termino sa isang nakasulat na kasunduan sa brokerage na partikular na nagtatalaga ng mga affiliated licensees na kumikilos bilang mga legal na ahente, sa pagbubukod ng lahat ng iba pang affiliated licensees. Ang ganitong broker ay hindi kumikilos para sa higit sa isang partido kung ang mga licensees ay partikular na itinalagang at hindi kumakatawan sa higit sa isang partido. Ang kawalan ng isang nakasulat na kasunduan ay hindi lumilikha ng affirmative defense sa pagkakaroon ng isang kasunduan o kung ang licensed activity ay isinagawa, at hindi pumipigil sa pagpapatupad ng isang oral agreement o legal/equitable remedies. Ang sponsoring broker ay dapat gumanap ng ordinary at necessary care upang protektahan ang confidential information; ang isang designated agent ay maaaring magbunyag ng confidential information sa sponsoring broker para sa payo na nakikinabang sa kliyente, ngunit ito ay hindi maaaring higit pang ipahayag maliban kung kinakailangan ng Act o pinapayagan ng kliyente.

- ✓ Ang mga relasyon sa brokerage ay dapat itakda sa isang nakasulat na kasunduan sa brokerage na nagtatalaga ng mga legal na ahente
- ✓ Ang pagtatalaga ng mga partikular na licensees ay pumipigil sa sponsoring broker mula sa pagiging isinasaalang-alang na kumikilos para sa higit sa isang partido
- ✓ Ang kawalan ng isang nakasulat na kasunduan ay hindi hadlang sa pagpapatupad ng isang oral agreement o lumikha ng isang affirmative defense
- ✓ Ang confidential information na ipinahayag sa sponsoring broker ay hindi maaaring higit pang ipahayag maliban kung kinakailangan ng Act o pinapayagan ng kliyente

1.11 Legislative Intent ng Article 15

Ang Article 15 ay nagko-kodigo ng mga relasyon sa pagitan ng mga real estate licensees at mga consumer ng brokerage services, na nagpapalit ng common law concepts ng principal/agent at fiduciary duties. Ito ay namamahala sa mga relasyon hanggang sa lawak na hindi saklaw ng indibidwal na written agreement sa pagitan ng sponsoring broker at consumer, basta may relasyon maliban sa designated agency. Maaari itong maglingkod bilang batayan para sa private rights of action at defenses ng mga sellers, buyers, landlords, tenants, managing brokers, at brokers, ngunit ang mga private rights na ito ay hindi umaabot sa anumang iba pang Articles ng Act.

- ✓ Ang Article 15 ay naaaplay sa pagbubukod ng common law principal/agent concepts at fiduciary duties
- ✓ Ang private rights of action sa ilalim ng Article 15 ay hindi umaabot sa anumang ibang Articles ng Act na ito
- ✓ Ang Article 15 ay hindi nakakaapekto sa mga contractual relationships sa pagitan ng managing brokers at kanilang affiliated licensees

1.12 Mga Pagbubukod sa Mahalagang Katotohanan at Proteksyon Laban sa Maling Impormasyon

Ang mga mahalagang katotohanan ay hindi kasama, kapag naroroon o nauugnay sa real estate na hindi ang paksa ng transaksyon: mga pisikal na kondisyon nang walang malaking hindi kanais-kainagang epekto sa halaga, mga sitwasyon ng katotohanan, o mga pagkakataon/aksyon sa property. Ang isang licensee na kumakatawan sa isang kliyente ay hindi lumalabag sa tungkulin sa pamamagitan ng pagpapakita ng alternatibong properties, pagpapakita ng property ng kliyente sa ibang mga prospeto, o paghahanda ng sabay-sabay na alok sa parehong property—ngunit dapat magbigay ng nakasulat na pagsasasiwalat sa lahat ng mga kliyente para sa kung saan inihanda ang sabay-sabay na alok at mag-refer ng anumang kliyenteng nagsisika sa isa pang itinalagang ahente. Ang isang buyer/tenant licensee ay hindi ipinapalagay na lumabag sa tungkulin sa pamamagitan ng pagtrabaho sa batayan na nagbubunga ng mas mataas na bayad. Ang isang licensee ay hindi responsable sa pagbibigay ng maling impormasyon na ibinigay ng customer maliban kung ang licensee ay nakaalam o dapat na nakaalam na ito ay hindi totoo. Ang mga karaniwang batas na tungkulin sa negligent/fraudulent misrepresentation ay nananatiling hindi nagbabago.

- ✓ Kinakailangan ang nakasulat na pagsasasiwalat sa lahat ng mga kliyente kapag naghahanda ng sabay-sabay na alok sa parehong property
- ✓ Ang isang licensee ay dapat mag-refer sa isa pang itinalagang ahente ng anumang kliyente na humihingi ng gayong referral
- ✓ Ang isang licensee ay hindi responsable sa maling impormasyon na ibinigay ng isang customer maliban kung ang licensee ay nakaalam o dapat na nakaalam na ito ay hindi totoo
- ✓ Ang karaniwang batas na tungkulin tungkol sa negligent o fraudulent misrepresentation ay hindi binabago ng Seksyong ito

1.13 Proteksyon at Limitasyon sa Dual Agency

Walang dahilan para magsikap laban sa isang dual agent dahil sa paggawa ng mga pagsasahayaan na pinapayagan o kinakailangan ng Article, at ang paggawa ng ganitong mga pagsasahayaan ay hindi nagtatapos ng kahit anong relasyon ng agency. Sa dual agency, ang bawat kliyente at ang licensee ay may aktwal na kaalaman lamang—walang imputation ng kaalaman sa pagitan ng mga kliyente, broker, o affiliated licensee. Maaaring umalis ang isang licensee nang walang pananagutan mula sa pagrepresenta ng kliyenteng hindi nakakuha ng pahintulot para sa disclosed dual agency, nang walang pag-apekto sa pagrepresenta ng ibang kliyente; ngunit walang referral fee na matatanggap maliban kung ginawa ang written disclosure sa parehong mga kliyente. Ang isang licensee ay HINDI maaaring maglingkod bilang dual agent kapag ang licensee (o isang entity kung saan ang licensee ay may anumang interes sa pagmamayari) ay isang partido sa transaksyon.

- ✓ Walang imputation ng kaalaman sa pagitan ng mga kliyente, broker, o affiliated licensee sa dual agency
- ✓ Maaaring umalis ang licensee nang walang pananagutan mula sa kliyenteng hindi sumasang-ayon sa dual agency
- ✓ Walang referral fee sa pag-alis maliban kung ang written disclosure ay ginawa sa parehong mga kliyente
- ✓ Ang licensee ay hindi maaaring maging dual agent kapag ang licensee o ang pagmamayariang entity ay isang partido sa transaksyon

1.14 Walang Subagency Sa Pamamagitan ng MLS

Ang isang broker ay hindi itinuturing na subagent ng kliyente ng ibang broker lamang dahil sa pagiging miyembro o pakikipag-ugnayan sa isang multiple listing service o katulad na pinagkukunan ng impormasyon, at ang alok ng subagency ay hindi maaaring gawin sa pamamagitan ng isang MLS o katulad na pinagkukunan.

- ✓ Ang pagkakaisa sa MLS lamang ay hindi lumilikha ng subagency
- ✓ Ang alok ng subagency ay hindi maaaring gawin sa pamamagitan ng isang MLS o katulad na pinagkukunan ng impormasyon

1.15 Proteksyon sa Vicarious Liability ng Consumer

Ang isang consumer ay hindi vicariously liable para sa mga aksyon o pagkukulang ng isang licensee sa pagbibigay ng licensed activities para sa o atas ng consumer.

- ✓ Ang mga consumer ay hindi vicariously liable para sa mga aksyon o pagkukulang ng licensee sa licensed activities

1.16 Mga Aksyon para sa Damages at Panahon ng Limitasyon

Sa anumang aksyon sa ilalim ng Article 15, ang hukugan ay maaaring, ayon sa kanyang pagpapasya, magbigay lamang ng aktwal na damages at gastos sa hukugan, o magbigay ng injunctive relief. Ang mga aksyon ay dapat simulan sa loob ng 2 taon pagkatapos ng tao ay nakaalam o dapat na maingat na nakaalam ng aksyon o pagkakamali, at sa walang kalagayan higit sa 5 taon pagkatapos ng aksyon o pagkakamali. Kung ang tao ay wala pang 18 taong gulang o nasa ilalim ng legal disability, ang panahon ng limitasyon ay hindi nagsisimula hanggang ang disability ay tanggapin.

- ✓ Tanging aktwal na damages at gastos sa hukugan (o injunctive relief) lamang ang maaaring ibigay sa ilalim ng Article 15
- ✓ Ang mga aksyon ay dapat isampa sa loob ng 2 taon mula sa pagtuklas at hindi higit sa 5 taon pagkatapos ng aksyon o pagkakamali
- ✓ Ang panahon ng limitasyon ay titigil para sa mga taong wala pang 18 taong gulang o nasa ilalim ng legal disability

1.17 Eksklusibong Kasunduan sa Brokerage - Pinakamababang Serbisyo

Lahat ng eksklusibong kasunduan sa brokerage ay dapat na nasa pagsusulat at dapat tukuyin na ang sponsoring broker, sa pamamagitan ng mga sponsored licensees, ay nagbibigay ng minimum: (1) tumatanggap at naghahatid ng mga alok/counter-alok upang bumili, magbenta, o magupahan; (2) tumutulong sa kliyente sa pagbuo, pakikipag-ugnayan, pakikipag-negotiate, at paghahatid ng mga alok, counter-alok, at abiso hanggang sa pagpirma ng lease o purchase agreement at natugunan o linabas ang mga contingencies; at (3) pagsagot sa mga katanungan ng kliyente tungkol sa mga alok, counter-alok, abiso, at contingencies.

- ✓ Ang eksklusibong kasunduan sa brokerage ay dapat na nasa pagsusulat
- ✓ Dapat nitong tukuyin ang minimum na tatlong serbisyo: paghahatid ng mga alok, tulong sa negotiation, at pagsagot sa mga katanungan ng kliyente

CHAPTER 2

Article 20: Disciplinary provisions, unlicensed practice, grounds for discipline, citations, hearings, Real Estate Recovery Fund (Sec. 20-5–20-125)

2.1 Unlicensed Practice Civil Penalty

Ang sinumang nagpapatakbo, nag-aalok, sumusubok, o nagpapakita na siya ay gumagana bilang managing broker, broker, o residential leasing agent nang walang lisensya ay dapat magbayad ng civil penalty sa Department ng hanggang $25,000 bawat paglalabas, bilang karagdagan sa anumang ibang legal na penalty. Ang penalty ay tinatakda pagkatapos ng isang hearing na isinasagawa tulad ng isang disciplinary hearing, at dapat bayaran sa loob ng 60 araw mula sa epektibong petsa ng order. Ang order ay bumubuo ng isang judgment na maaaring ipatupad tulad ng anumang court of record judgment. Ang Department ay may buong kapangyarihan na imbestigahan ang lahat ng unlicensed activity.

- ✓ Civil penalty hanggang $25,000 bawat paglalabas para sa unlicensed practice (Sec. 20-10)
- ✓ Penalty na itinakda pagkatapos ng isang hearing at dapat bayaran sa loob ng 60 araw mula sa order
- ✓ Ang Department ay maaaring magimbestiga ng anumang at lahat ng unlicensed activity
- ✓ Ang order ay bumubuo ng isang enforceable judgment

2.2 Mga Batayan para sa Disiplina at Halaga ng Multa

Ang Department ay maaaring tumanggi na magbigay o magrenew, maglagay sa probation, suspindihin, o magbawi ng lisensya, magbigay ng pagsaway, o magsagawa ng iba pang aksyon, at maaaring magpataw ng multa na hindi lalampas sa $25,000 bawat paglabag sa anumang lisensyadong tao, applicant, o taong nagpapakita ng sarili bilang isa, kasama ang isang lisensyadong taong nangongomisyon ng kanyang sariling ari-arian. Ang Sec. 20-20 ay naglalista ng 47 na sanhi para sa disiplina (na may 25.5 na idagdag at 36 na walang laman).

- ✓ Multa hanggang $25,000 bawat paglabag (Sec. 20-20)
- ✓ Ang disiplina ay naaangkop sa mga lisensyadong tao, applicants, at mga taong nagpapakita ng kanilang sarili bilang isa
- ✓ Naaangkop kahit na ang isang lisensyadong tao ay nangongomisyon ng kanilang sariling ari-arian

2.3 Pangunahing Dahilan ng Disiplina Sa Ilalim ng Sec. 20-20

Ang mga testable na batayan ay kinabibilangan ng: pandaraya/maling pagtatanghal sa pagkuha ng lisensya; pagkakasala/pagkilala sa isang felony, misdemeanor, o isang krimen sa Sex Offender Registration Act; kawalang-kakayahan na magsagawa dahil sa sakit o kapansanan; disiplina ng ibang hurisdiksyon (ang sertipikadong rekord ay prima facie na ebidensya); pagsasagawa nang walang/pagkatapos ng nag-expire, inactive, revoked, o suspended na lisensya; pagdaya sa eksamen o patuloy na edukasyon; hindi totoo o nakakaakit na advertising at maling pangako; pagkilos para sa higit sa isang partido nang walang writtteng abiso; kumakatawan sa isang broker na iba sa sponsoring broker; kabiguan na magbigay-daan o magpadala ng pera ng iba; mapagduwang, hindi etikal, o unprofessional na pag-uugali; commingling; blind advertising (maliban kung pinapayagan sa Sec. 10-30); steering/pag-promote ng segregated na pabahay; at paglabag sa Illinois Human Rights Act Article 3.

- ✓ Ang sertipikadong kopya ng disiplina ng ibang hurisdiksyon ay prima facie na ebidensya
- ✓ Ang pagkilos para sa higit sa isang partido ay nangangailangan ng writtteng abiso sa lahat ng partido
- ✓ Ang pagsasagawa para sa anumang broker na iba sa sponsoring broker ay dahilan para sa disiplina
- ✓ Ang blind advertising ay ipinagkakailangan maliban kung pinapayagan sa ilalim ng Sec. 10-30
- ✓ Ang steering at pag-promote ng racially/religiously segregated na pabahay ay dahilan para sa disiplina

2.4 Escrow Account at Commingling Rules

Ang mga licensee ay dapat panatilihin ang lahat ng escrow na pera na pag-aari ng iba sa isang espesyal na account na hiwalay mula sa personal at business accounts, at panatilihin ito sa deposito hanggang sa makumpleto o materminate ang transaksyon. Ang mga pondo ay maaaring lamang mailabas nang maaga ayon sa nakasulat na direksyon/kontrata ng mga principals o court order, o iturng na abandoned at ilipat sa State Treasurer bilang unclaimed property (pagkatapos ng 6 na buwan mula sa nakasulat na demand at walang claim/disbursement). Ang account ay dapat na walang interes maliban kung kinakailangan ng batas o ng mga principals nang nakasulat. Ang escrow records ay dapat gawing available sa Department sa loob ng 24 oras pagkatapos ng request. Ang pagsasama ng pera/property ng iba sa sarili ng licensee ay isang violation.

- ✓ Ang escrow moneys ay dapat panatilihing hiwalay sa isang espesyal na account, hindi commingled (Sec. 20-20(17), (22))
- ✓ Ang mga pondo ay ihawak hanggang sa makumpleto o materminate ang transaksyon maliban kung mailabas ayon sa nakasulat na direksyon, kontrata, o court order
- ✓ Ang mga account ay walang interes maliban kung kinakailangan ng batas o ng mga principals nang nakasulat
- ✓ Ang escrow records ay dapat ibigay sa Department sa loob ng 24 oras pagkatapos ng request
- ✓ Ang escrow ay maaaring iturng na abandoned lamang pagkatapos ng 6 na buwan mula sa nakasulat na demand na walang claim o disbursement

2.5 Kriminal na Parusa para sa Walang Lisensyang Aktibidad

Ang sinumang nahanap na gumagana o kumikilos bilang managing broker, broker, o residential leasing agent, o nagpapakita ng sarili bilang isa, nang walang valid na aktibong lisensya ay may kasalanan ng Class A misdemeanor. Ang pangalawa o susunod na paglabag ay isang Class 4 felony.

- ✓ Unang walang lisensyang paglabag ay isang Class A misdemeanor (Sec. 20-22)
- ✓ Pangalawa o susunod na paglabag ay isang Class 4 felony

2.6 Layunin at Mga Limitasyon ng Real Estate Recovery Fund

Ang Recovery Fund ay nagbibigay ng kompensasyon sa mga taong nagsuffer ng pinsala dahil sa fraud, misrepresentation, discrimination, deceit, embezzlement, o unlawful obtaining ng pera ng isang licensee o unlicensed employee—na nagreresulta sa pagkawala ng aktwal na cash money (hindi lost market value). Ang recovery ay sa pamamagitan ng post-judgment order ng circuit court, na may maximum liability amounts bawat act at bawat licensee/transaction na itinakda ng rule, at hindi kasama ang interes sa judgment. Ang recovery ay nangangailangan ng valid judgment at post-judgment order; ang pagkawala ay dapat magmula sa mga aksyon na ginawa habang (o malinaw na) kumilos sa licensed capacity.

- ✓ Ang Fund ay sumasaklaw sa pagkawala ng aktwal na cash money, hindi lost market value (Sec. 20-85)
- ✓ Ang recovery ay nangangailangan ng valid judgment at post-judgment court order
- ✓ Ang maximum liability caps bawat act at bawat licensee ay itinakda ng Department rule
- ✓ Ang post-judgment orders ay hindi kasama ang interes sa judgment

2.7 Awtomatikong Pagkakansela Pagkatapos ng Pagbabayad ng Pondo

Kung ang Department ay magbabayad ng anumang halaga mula sa Recovery Fund upang matugunan o matupad ang isang paghatol laban sa isang licensee o ang kanilang walang lisensyang empleyado, ang lisensya ng licensee ay awtomatikong matutulak sa pagkakansela sa paglulunsad ng order ng pagbabayad. Walang petisyon para sa pagbabalik na maririnig hanggang sa kumpletong pagbabayad (kasama ang interes ayon sa batas) ay ginawa. Ang bankruptcy discharge ay hindi nag-aalis sa tao ng mga penalteng ito. Ang Department ay subrogado sa mga karapatan ng judgment creditor pagkatapos ng pagbabayad.

- ✓ Ang lisensya ay awtomatikong matutulak sa pagkakansela kapag ang Fund ay nagbabayad para sa isang licensee (Sec. 20-90(i))
- ✓ Walang pagbabalik hanggang sa kumpletong pagbabayad kasama ang interes ay ginawa
- ✓ Ang bankruptcy discharge ay hindi nag-aalis sa mga penalteng ito
- ✓ Ang Department ay subrogado sa mga karapatan ng judgment creditor (Sec. 20-100)

2.8 Isang Aksyon Lamang ay Bumubuo ng Paglabas

Ang pagkakamit ng isang aksyong ipinagbawal ng Batas, ipinagbawal ng mga patakaran na itinatag sa ilalim ng Batas, o isang paglabas ng isang order na naglalaman ng disiplina na inilabas sa ilalim ng Batas ay bumubuo ng isang paglabas ng Batas. Ang isang pattern ay hindi kinakailangan.

- ✓ Isang ipinagbawal na aksyon lamang ay isang paglabas (Sec. 20-15)
- ✓ Ang paglabas sa isang order na naglalaman ng disiplina ay bumubuo rin ng isang paglabas

2.9 Mga Sitation para sa Kakulangan sa Edukasyon

Ang Department ay maaaring maglabas ng mga sitation sa mga licensee na nabigong matugunan ang patuloy na edukasyon o post-license na mga pangangailangan sa edukasyon. Ang sitation ay dapat kasama ang pangalan ng licensee, address, numero ng lisensya, oras na hindi nakumpleto, at ang penalty (hindi lumampas sa $2,000). Ang sitation ay hindi nag-eexcuse sa pagkumpleto ng kinakailangang edukasyon. Ang isang licensee na may sitation ay maaaring humiling ng hearing sa loob ng 30 araw; kung walang hiniling, isang final na non-disciplinary order ay ipinasok at anumang multa ay dapat bayaran sa loob ng 30 araw. Ang pagbabayad ng sitation fine ay karaniwang HINDI reportable discipline maliban kung ang licensee ay nakatanggap na ng 2 o higit pang mga sitation at nakatanggap ng 2 o higit pang mga multa.

- ✓ Ang sitation penalty ay hindi maaaring lumampas sa $2,000 (Sec. 20-20.1)
- ✓ Ang licensee ay dapat humiling ng hearing sa loob ng 30 araw o isang final non-disciplinary order ay ipinasok
- ✓ Ang mga sitation ay hindi nag-eexcuse sa pagkumpleto ng kinakailangang edukasyon
- ✓ Ang fine ay hindi reportable discipline maliban kung ang licensee ay may 2 o higit pang nakaraang sitation at 2 o higit pang mga multa

2.10 Injunctions at Cease and Desist Orders

Kung ang isang tao ay lumalabag sa Act, ang Secretary ay maaaring maghanap ng injunction sa pamamagitan ng Attorney General o isang State's Attorney; ang mga hukumang maaaring maglabas ng temporary restraining orders nang walang abiso at pigilan ang mga paglalabag, na may contempt para sa mga paglalabag. Ang Department ay maaaring maglabas ng isang panuntunang magpapakita ng dahilan kung bakit hindi dapat isapasok ang isang cease and desist order, na nagbibigay ng hindi bababa sa 7 araw upang sumagot; ang kabiguan na sumagot nang kasiya-siya ay nagreresulta sa isang agarang cease and desist order. Ang injunctive remedies ay dagdag pa sa iba pang mga penalties.

- ✓ Ang Secretary ay maaaring maghanap ng injunctions sa pamamagitan ng Attorney General o State's Attorney (Sec. 20-21.1)
- ✓ Walang kapantay na 7 araw na ipinagkakataon upang sumagot sa isang rule to show cause bago ang isang cease and desist order

✓

Ang mga remedies na ito ay dagdag pa sa, hindi sa halip ng, iba pang mga penalties

2.11 Kumpidensyalidad ng mga Imbestigasyon

Ang impormasyon na nakolekta sa panahon ng pagsusulit o imbestigasyon—kabilang ang mga reklamo—ay kumpidensyal at ginagamit lamang ng Departamento. Maaari lamang itong ilabas sa mga ahensyang nag-eenporso ng batas, mga regulatory na ahensya na may angkop na interes, o sa pamamagitan ng isang legal na subpoena. Ngunit, ang isang pormal na reklamo na inihain ng Departamento o anumang order na inilabas laban sa isang lisensyado/aplikante ay isang publik na rekord.

- ✓ Ang impormasyon sa imbestigasyon at mga reklamo ay kumpidensyal (Sec. 20-23)
- ✓ Ang paglalahad ay limitado sa mga ahensyang nag-eenporso ng batas, mga regulador, o legal na subpoena
- ✓ Ang mga pormal na reklamo na inihain ng Departamento at ang mga order nito ay mga publik na rekord

2.12 Disiplina para sa Iligal na Diskriminasyon

Kapag ang isang civil, criminal, o administrative adjudication ay nakahanap na ang licensee ay iligal na nag-discriminate sa licensed activity, ang Department—pagkatapos ng notice, hearing, at ang rekomendasyon ng Board—dapat magpalimpas/magbawi o kumilos ng disiplina, maliban kung nasa appeal process. Ang nakaraang pagtukoy ay isang matter of record na ang merits ay hindi maaaring i-challenge muli sa Department hearing.

- ✓ Ang isang nakaraang discrimination adjudication ay nagtutulak ng mandatory discipline (Sec. 20-50)
- ✓ Ang merits ng pagtukoy ay hindi maaaring i-challenge muli sa hearing ng licensee
- ✓ Ang aksyon ay titigil kung ang adjudication ay nasa appeal process

2.13 Mga Pamamaraan ng Pagdinig at Abiso

Bago ang disiplinaryong aksyon, ang Department ay dapat, hindi bababa sa 30 araw bago ang pagdinig, magbigay ng isinusulat na abiso sa taong kausap at sa itinalagang namamahalang/sponsoring broker ng mga acusasyon, oras, at lugar, at kung ang lisensya ay pansamantalang suspendido. Ang tao ay dapat magsumite ng isinusulat na sagot sa ilalim ng karaang hindi bababa sa 20 araw mula sa paghahatid. Ang pagkabigo na sumagot ay maaaring magresulta sa default at disiplina nang walang pagdinig. Ang abiso ay maaaring ipadala sa pamamagitan ng koreo o electronic na paraan sa address ng record. Ang kopya ng panghuling disiplinaryong utos ay napupunta sa namamahalang at sponsoring broker.

- ✓ Hindi bababa sa 30 araw na isinusulat na abiso bago ang isang pagdinig (Sec. 20-60)
- ✓ Isinusulat na sagot sa ilalim ng karaang dapat sa loob ng 20 araw mula sa paghahatid
- ✓ Ang pagkabigo na sumagot ay maaaring magresulta sa default at disiplina nang walang pagdinig
- ✓ Ang itinalagang namamahalang at sponsoring brokers ay dapat maiabiso

2.14 Muling Pagsisikap at Pansamantalang Suspensyon

Pagkatapos ng isang pagdinig, ang ulat ng Board ay inihahatid sa partido, na maaaring magsumite ng mocion para sa muling pagsisikap sa loob ng 20 araw (pinalalawak kung ang isang transcript ay maayos na iniutos). Ang Sekretaryo ay maaaring maglunsad ng order batay sa mga rekomendasyon ng Board, o maglabas ng order na kontrario sa rekomendasyon ng Board o hearing officer. Ang Sekretaryo ay maaaring pansamantalang suspinduhin ang isang lisensya NANG WALANG pagdinig kung ang interes ng publiko, kaligtasan, o kapakanan ay imperyosong nangangailangan ng aksyon sa emergency; dapat magsimula ang isang pagdinig sa loob ng 30 araw mula sa suspensyon.

- ✓ Ang mocion para sa muling pagsisikap ay dapat isamite sa loob ng 20 araw mula sa paghahatid (Sec. 20-64)
- ✓ Ang Sekretaryo ay maaaring maglunsad ng order na kontrario sa mga rekomendasyon ng Board/hearing officer (Sec. 20-66)
- ✓ Pinapayagan ang emergency na pansamantalang suspensyon nang walang pagdinig (Sec. 20-65)
- ✓ Ang pagdinig ay dapat magsimula sa loob ng 30 araw mula sa isang pansamantalang suspensyon

2.15 Pagbabalik ng Lisensya at Mga Limitasyon sa Oras

Pagkatapos ng matagumpay na pagtatapos ng suspensyon, pagkakansela, o probation, maaaring ibalik ng Department ang isang lisensya sa rekomendasyon ng Board maliban kung ang pagbabalik ay hindi nasa interes ng publiko. Walang disiplinaryong aksyon na maaaring gawin ng Department maliban kung nagsimula sa loob ng 5 taon ng ang alleged violation—maliban dito ay hindi nalalapat ang limitasyong ito kung saan ang isang paunang aplikasyon ay naglalaman ng hindi totoo o nakakaalinlangan na impormasyon.

- ✓ Maaaring maibalik ang lisensya pagkatapos ng disiplinaryong termino sa rekomendasyon ng Board (Sec. 20-69)
- ✓ Limitasyong 5 taon sa disiplinaryong mga aksyon ng Department (Sec. 20-115)
- ✓ Walang limitasyong oras na nalalapat sa hindi totoo o nakakaalinlangan na paunang aplikasyon

2.16 Proseso ng Pag-aalok ng Recovery Fund

Ang isang aksyon upang makakuha ng Recovery Fund ay dapat magsimula sa loob ng 2 taon mula nang ang nagsisikap na tao ay nakaalam o dapat na nakaalam ng mga aksyon. Lahat ng responsableng mga licensee/empleyado/contractor (at ang kanilang mga entity ng negosyo) ay dapat naming ipangalan bilang mga defendants o ang pagkuha ay babarutin. Kung ang serbisyo ay hindi maabot, maaari naming payagan ang hukay na maglingkod sa Secretary. Ang nagsisikap na tao ay dapat magbigay ng Departamento ng 30 araw na abiso ng paghatol at 20 araw na abiso ng karagdagang mga pamamaraan. Ang mga nagsisikap ay dapat patunayan na hindi sila ang asawa ng may utang/kinatawan, sumunod sa lahat ng mga pangangailangan, nakakuha ng paghatol, at ipakita ang maingat na bayad ng abogado.

- ✓ Ang aksyon ay dapat magsimula sa loob ng 2 taon mula sa pagtuklas ng mga aksyon (Sec. 20-90)
- ✓ Lahat ng responsableng mga licensee ay dapat ipangalan bilang mga defendants o ang pagkuha ay babarutin
- ✓ Ang nagsisikap ay hindi maaaring maging asawa ng may utang o personal na kinatawan ng asawa
- ✓ 30 araw na abiso ng paghatol at 20 araw na abiso ng karagdagang mga pamamaraan na kinakailangan

2.17 Disiplina Kaugnay sa Pagkalinga ng Buwis at Suporta sa Bata

Ang Departamento ay maaaring tumanggi na magisyu/mag-renew o suspindihin ang lisensya ng isang taong nabigong magsampa ng mga return o magbayad ng mga buwis na kinakailangan ng anumang Batas na inilalapat ng Departamento ng Revenue hanggang sa ito ay nasiyahan. Maaari rin nitong tumanggi, ibalik, o suspindihin ang isang lisensya batay lamang sa sertipikasyon mula sa Departamento ng Healthcare at Family Services na ang tao ay mahigit 30 araw na huli sa suporta sa bata.

- ✓ Ang lisensya ay maaaring suspindihin para sa hindi pagbabayad ng buwis ng estado hanggang sa masiyahan (Sec. 20-20(b))
- ✓ Ang lisensya ay maaaring tanggihan/ibalik/suspindihin dahil sa pagkalinga sa suporta sa bata na higit sa 30 araw (Sec. 20-20(d))

2.18 Ibinabalik na Tseke at Hindi Tinuring na Bayad

Ang isang tao na ang kanyang tseke ay ibinabalik na hindi binayaran o ang kanyang credit/debit card payment ay tinatanggihan ay may utang sa Department ng $50 na bayad plus ang halaga na iyong owed. Ang pagbabayad sa pamamagitan ng certified check o money order ay dapat gawin sa loob ng 30 araw mula sa notipikasyon. Ang pagkabigo na magbayad ay nagreresulta sa awtomatikong pagkabawi ng lisensya o pagtanggi ng aplikasyon nang walang pagdinig. Ang pagpapanumbalik ay nangangailangan ng muling paglalapat at pagbabayad ng lahat ng bayad at multa. Ang Sekretaryo ay maaaring magwaiver ng mga bayad kung ito ay hindi makatwaran o nakakabigat.

- ✓ $50 na bayad para sa ibinabalik na mga tseke o hindi tinuring na card charges (Sec. 20-25)
- ✓ Bayad na due sa loob ng 30 araw o awtomatikong pagkabawi/pagtanggi nang walang pagdinig
- ✓ Ang pagpapanumbalik ay nangangailangan ng muling paglalapat at pagbabayad ng lahat ng bayad at multa

2.19 Administratibong at Judicial na Pagsusuri

Ang mga panghuling desisyon sa administratibo ay napapailalim sa judicial review sa ilalim ng Administrative Review Law. Ang judicial review ay nagsisimula sa circuit court kung saan naninirahan ang partido; kung ang partido ay hindi residente ng Illinois, ang venue ay nasa Sangamon County o Cook County. Ang Department ay hindi na kailangang i-certify ang record o dumalo maliban kung ang plaintiff ay mag-file ng resibo para sa certification costs ng record kasama ang complaint.

- ✓ Ang review ay nasa ilalim ng Administrative Review Law (Sec. 20-75)
- ✓ Ang venue ay ang county ng tirahan ng partido, o Sangamon/Cook County kung ito ay non-resident
- ✓ Ang plaintiff ay dapat mag-file ng resibo para sa record certification costs o ang aksyon ay matitipid (Sec. 20-73)

2.20 Mga Deposito ng Pondo at Disiplina na Hindi Limitado

Ang mga multa at penalty na nakolekta sa ilalim ng Batas ay idinedeposito sa Real Estate License Administration Fund at maaaring ilipat sa Recovery Fund. Ang buong pagbabayad sa Recovery Fund ay hindi nagkakansela ng ibang mga disiplinary na pagsisikap, at ang mga probisyon ng Pondo ay hindi naglilimita sa kapangyarihang disiplinar ng Departamento. Ang pagkabigong sumunod sa mga pamamaraan ng Pundo ay waiver ng mga karapatan sa ilalim ng Mga Seksiyon 20-85 at 20-90.

- ✓ Ang pagbabayad sa Pundo ay hindi nagkakansela ng ibang disiplina (Sec. 20-110)
- ✓ Ang pagkabigong sumunod sa mga pamamaraan ng Pundo ay waiver ng mga karapatan sa pagkuha (Sec. 20-105)
- ✓ Ang mga multa ay idinedeposito sa Real Estate License Administration Fund (Sec. 20-82)

2.21 Walang Pribadong Karapatan sa Aksyon

Maliban sa mga partikular na inilahad sa Batas, walang kahit ano sa Batas na nagbibigay sa sinumang tao ng pribadong karapatan sa aksyon para sa damages o upang ipatupad ang mga provision o rules ng Batas.

- ✓ Walang pribadong karapatan sa aksyon maliban sa mga partikular na inilahad (Sec. 20-125)
- ✓ Ang Batas ay hindi maaaring ipatupad ng pribado para sa damages

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 Sino ang Kailangan ng Lisensya at Statutory Exemptions

Sa ilalim ng Real Estate License Act of 2000 (225 ILCS 454/5-10), walang sinumang maaaring kumilos bilang broker, managing broker o residential leasing agent, o mag-advertise o magpakita ng sarili bilang isa, nang walang lisensya na inilabas ng Illinois Department of Financial and Professional Regulation (IDFPR). Ang mga aktibidad na may lisensya ay kinabibilangan ng pagbebenta, pagbili, pag-upa, pakikipag-negotiate, paglalista, pag-advertise o alok na gawin ang alinman sa mga ito para sa iba para sa kompensasyon, kasama ang pag-broker ng oportunidad sa negosyo na may kasamang real estate. Ang Section 5-20 ay nagbibigay ng exemption sa, iba pa: mga may-ari o nagpapauupa na nakikipag-ugnayan sa kanilang sariling ari-arian at ang kanilang regular na empleyado; mga abogado na kumilos sa loob ng saklaw ng kanilang mga tungkulin; mga tatanggap, mga trustee, mga tagapangasiwala, mga guardian at iba pang kumilos sa ilalim ng utos ng korte; mga opisyal at empleyado ng pamahalaan; mga resident manager ng mga gusali ng apartment (o ang kanilang mga empleyado) na nag-upa ng mga yunit sa gusali kung saan sila naroroon; at mga operator ng hotel at motel. Ang isang taong kailangan lamang na mag-upa ng residential property ay maaaring magsagawa ng limitadong residential leasing agent license sa halip na broker license. Pinagkukunan: 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ Ang pagganap ng anumang aktibidad na may lisensya para sa iba para sa kompensasyon nang walang lisensya ay lumalabag sa 225 ILCS 454/5-10.
- ✓ Ang mga may-ari at ang kanilang regular na salaried na empleyado ay exempted kapag nakikipag-ugnayan sa ari-arian ng may-ari.
- ✓ Ang mga abogado ay exempted lamang kapag nagpapatupad ng mga aksyon sa loob ng saklaw ng legal na tungkulin, hindi bilang pangkalahating negosyo ng brokerage.
- ✓ Ang mga tatanggap, trustee, tagapangasiwala at guardian na itinalagang ng korte ay exempted para sa ari-arian na kanilang minamahal.
- ✓ Ang isang resident manager ng isang gusali ng apartment ay maaaring mag-upa ng mga yunit sa gusaling iyon nang walang lisensya.

3.2 Mga Kategorya ng Lisensya, Edukasyon, Pagsusulit, Pagbabago at Patuloy na Edukasyon

Ang Illinois ay naglalabas ng tatlong uri ng lisensya: broker (ang entry-level na lisensya; ang salesperson license ay inalis noong 2011), managing broker, at residential leasing agent (225 ILCS 454/5-15). Ang isang broker applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang, may high school diploma o katumbas nito, kumpleto ng 75 oras ng aprubadong pre-license education (60 oras ng mga paksa at isang 15-oras na interactive applied principles course), lumipas sa state exam, at pagkatapos ay kumpleto ng 45 oras ng post-license education bago ang unang pagbabago (5-27, 5-28). Ang isang managing broker applicant ay dapat na naging licensed broker sa loob ng hindi bababa sa 2 ng nakaraang 3 taon, kumpleto ng 45 oras ng managing broker pre-license education at lumipas sa managing broker exam (5-27). Ang isang leasing agent applicant ay nangangailangan ng 15 oras ng edukasyon at ang exam, at maaaring magtrabaho ng hanggang 120 araw sa isang leasing agent permit habang kumpleto ang mga ito (5-5). Ang mga broker ay nagbabago sa pamamagitan ng Abril 30 ng mga taong may even number at kumpleto ng 12 oras ng CE kada 2-taong cycle kabilang ang core hours (na may sexual harassment prevention at implicit bias awareness components); ang mga managing broker ay nagbabago sa pamamagitan ng Abril 30 ng mga taong may odd number at kumpleto ng 12 oras ng CE at dagdag na 12 oras ng broker management CE; ang mga leasing agent ay nagbabago sa pamamagitan ng Hulyo 31 ng mga taong may even number na may 8 oras ng CE (5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450 - i-verify ang kasalukuyang breakdown ng oras). Pinagmulan: 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ Tatlong uri ng lisensya: broker, managing broker, residential leasing agent; walang salesperson license mula noong 2011.
- ✓ Ang broker pre-license education ay 75 oras, pagkatapos ay 45 oras post-license bago ang unang pagbabago.
- ✓ Ang managing broker ay nangangailangan ng 2 ng nakaraang 3 taon bilang broker at 45 oras ng pre-license education at isang exam.
- ✓ Ang mga broker ay nagbabago Abril 30 ng mga taong may even number (12 oras CE); ang mga managing broker ay nagbabago Abril 30 ng mga taong may odd number (12 oras CE at dagdag na 12 oras broker management CE).
- ✓ Ang mga leasing agent ay nangangailangan ng 15 oras ng edukasyon, maaaring magtrabaho ng 120 araw sa isang permit, at nagbabago Hulyo 31 ng mga taong may even number.

3.3 Pagsuporta ng Broker, mga Opisina, Sponsor Card at Mga Kanal ng Kompensasyon

Bawat broker at leasing agent ay dapat na sinuportahan ng eksaktong isang sponsoring broker, na nagtatayo ng lisensya ng licensee, naglalabas ng sponsor card at responsable sa pag-supervise ng mga aktibidad sa brokerage ng licensee (225 ILCS 454/5-40, 10-20). Ang isang sponsoring broker ay dapat magkaroon ng tiyak na lugar ng negosyo sa Illinois (napapailalim sa nonresident exception), at bawat opisina at branch office ay dapat na direktang nangunguna ng isang managing broker na ang pangalan ay nakatala sa IDFPR; ang isang managing broker ay maaaring magsuperbisa ng higit sa isang opisina (10-20). Kapag nagtatapos ang sponsorship, ang sponsoring broker ay dapat magbigay ng abiso sa IDFPR sa pamamagitan ng online system at ang licensee ay hindi maaaring magsandig hanggang sa ang bagong sponsoring broker ay nakalagay. Lamang ang isang sponsoring broker ang maaaring magbigay ng kompensasyon sa isang licensee para sa licensed activity, ang isang licensee ay maaaring tumanggap ng kompensasyon lamang mula sa kanyang sariling sponsoring broker, at ang isang sponsoring broker ay hindi maaaring magbayad ng kompensasyon para sa licensed acts sa isang unlicensed person, bagaman ang referral fees ay maaaring bayaran sa licensed brokers ng iba pang jurisdictions at ang isang licensee ay maaaring makatanggap ng pagbabayad sa pamamagitan ng isang business entity na kanyang pag-aari (10-15). Ang isang licensee ay dapat ibunyag nang pasulat sa client kung ang kompensasyon ay matatanggap mula sa higit sa isang partido (10-15). Pinagkukunan: 225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ Ang isang licensee ay maaaring magkaroon lamang ng isang sponsoring broker sa isang oras at hindi maaaring magsandig nang wala ito.
- ✓ Ang sponsoring broker ay nagtatayo ng lisensya at naglalabas ng sponsor card; bawat opisina at branch ay dapat may registered managing broker.
- ✓ Lamang ang sponsoring broker ang maaaring magbayad sa isang licensee; ang licensee ay hindi maaaring tumanggap ng commissions direkta mula sa mga kliyente o ibang brokers.
- ✓ Ang kompensasyon para sa licensed acts ay hindi maaaring bayaran sa unlicensed persons; ang referral fees sa mga out-of-state licensed brokers ay pinapayagan.
- ✓ Ang pagtanggap ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido ay nangangailangan ng written disclosure sa client.

3.4 Mga Patakaran sa Advertising Kasama ang Team at Internet Advertising

Lahat ng advertising ng isang licensee ay dapat isagawa sa pangalan ng at sa ilalim ng pagsusuperbisa ng sponsoring broker at dapat kasama ang pangalan ng negosyo ng sponsoring broker; blind advertising na nag-iiwan ng sponsoring broker ay ipinagbabawal (225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715). Ang isang licensee ay dapat mag-advertise lamang sa ilalim ng pangalan kung saan siya o siya ay licensed o isang registered assumed name, at hindi maaaring mag-advertise ng property nang walang written consent ng may-ari o sa false o misleading na paraan. Ang team advertising ay pinapayagan, ngunit ang team name ay hindi maaaring mas prominent kaysa sa pangalan ng sponsoring broker at ang mga team names ay dapat magpakita na sila ay isang team, hindi isang independent brokerage. Ang Internet at electronic advertising ay dapat matukoy ang sponsoring broker sa bawat page o sa readily visible manner, at ang isang licensee na nag-aadvertise ng kanyang sariling property para sa sale o lease ay dapat magbigay ng disclosure ng licensee status sa advertisement. Source: 225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ Bawat advertisement ay dapat kasama ang registered business name ng sponsoring broker; ang blind ads ay ipinagbabawal.
- ✓ Ang mga team names ay hindi maaaring lumitaw nang mas prominent kaysa sa pangalan ng sponsoring broker sa anumang advertising.
- ✓ Ang isang licensee ay maaaring mag-advertise lamang sa ilalim ng licensed o registered assumed name.
- ✓ Ang pag-advertise ng listing ay nangangailangan ng written consent ng may-ari at hindi dapat false o misleading.
- ✓ Ang isang licensee na nagbebenta o nag-lease ng sariling property ay dapat magbigay ng disclosure ng licensee status sa ad.

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 Residential Real Property Disclosure Act

Ang Residential Real Property Disclosure Act (765 ILCS 77) ay nangangailangan sa nagbebenta ng residential real property na may 1 hanggang 4 dwelling units na kumpletuhin ang statutory Residential Real Property Disclosure Report, sumasagot sa isang nakatakdang listahan ng oo, hindi, o hindi applicable na mga katanungan tungkol sa material defects batay sa aktwal na kaalaman ng nagbebenta, at ihatid ito sa prospective buyer bago ang buyer ay pumirma sa kontrata. Kung ang report ay ihatid pagkatapos ng kontrata ay nilagdaan, ang buyer ay maaaring magwakas ng kontrata sa loob ng 3 business days pagkatapos ng pagtanggap (ngunit hindi pagkatapos ng conveyance). Ang report ay hindi warranty at hindi kapalit ng inspections; ang nagbebenta ay hindi liable para sa defects na tungkol nito siya ay walang aktwal na kaalaman, ngunit dapat suportahan ang report kung ang bagong impormasyon ay natutunan bago ang closing. Ang exempt transfers ay kinabibilangan ng court-ordered transfers, transfers ng lender pagkatapos ng foreclosure o deed in lieu, transfers ng fiduciaries na nag-administer ng estates o trusts, transfers sa pagitan ng co-owners o sa spouse o lineal relative, at new construction na hindi kailanman nasakupan. Ang aksyon ng buyer para sa knowing violation ay maaaring makakuha ng actual damages, court costs at attorney fees, at dapat ilagay sa loob ng 1 taon mula sa mas maaga pa lang ng possession, occupancy o recording. Pinagmulan: 765 ILCS 77/5 hanggang 77/60

- ✓ Nalalapat sa residential property na may 1 hanggang 4 dwelling units; ang nagbebenta ay nagsasahayaan batay sa aktwal na kaalaman lamang.
- ✓ Ang report ay dapat ihatid bago ang buyer ay pumirma sa kontrata.
- ✓ Kung ihatid pagkatapos ng pagpipirma, ang buyer ay maaaring magwakas sa loob ng 3 business days pagkatapos ng pagtanggap, ngunit hindi pagkatapos ng closing.
- ✓ Exempt: court-ordered, lender post-foreclosure, fiduciary, co-owner, spouse o lineal relative, at never-occupied new construction transfers.
- ✓ Ang suit para sa violation ay dapat ilagay sa loob ng 1 taon mula sa mas maaga pa lang ng possession, occupancy o recording.

4.2 Illinois Radon Awareness Act Disclosures para sa Benta at Pag-rent

Sa ilalim ng Illinois Radon Awareness Act (420 ILCS 46), bago ang isang mamimili ay obligado sa ilalim ng kontrata na bumili ng residential real property na may 1 hanggang 4 na yunit, ang nagbebenta ay dapat magbigay ng IEMA pamphlet na Radon Testing Guidelines for Real Estate Transactions at ang kumpleto na Disclosure of Information on Radon Hazards form, kasama ang anumang kilalang radon test results at mitigation. Ang Batas ay hindi nangangailangan sa nagbebenta na mag-test o mag-mitigate; ito ay disclosure-only statute, at ang mga yunit na nakalagay sa ikatlong kuwento o mas mataas pa sa ibabaw ng lupa ay exempt. Epektibo noong Enero 1, 2024 (P.A. 103-0086), ang isang landlord ay dapat din magbigay sa mga prospective tenants ng covered dwelling units ng pamphlet at isang disclosure ng anumang kilalang radon hazard bago ang lease ay pinirmahan; kung ang test ng tenant ay nagpapakita ng elevated level (4 pCi/L o mas mataas) at ang landlord ay hindi nag-mitigate, ang tenant ay maaaring magwakas ng lease sa ilalim ng mga pamamaraan sa Batas (suriin ang kasalukuyang detalye ng pamamaraan). Ang mga Licensees ay karaniwang humahawak ng mga form ngunit ang tungkulin ay nasa nagbebenta o landlord. Pinagkukunan: 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat maghatid ng IEMA radon pamphlet at ang radon hazard disclosure form bago ang mamimili ay nakatali ng kontrata.
- ✓ Ang Batas ay nangangailangan lamang ng disclosure; walang radon testing o mitigation na ipinagkakailangan para sa mga nagbebenta.
- ✓ Ang mga dwelling unit sa ikatlong kuwento o mas mataas pa sa ibabaw ng lupa ay exempt.
- ✓ Simula noong Enero 1, 2024, ang mga landlord ay dapat magbigay ng radon disclosure sa mga tenant bago ang lease signing.
- ✓ Ang isang tenant na may elevated test result (4 pCi/L o higit pa) ay maaaring magwakas kung ang landlord ay hindi nag-mitigate.

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 Illinois Human Rights Act Protected Classes at Housing Exemptions

Ang Article 3 ng Illinois Human Rights Act (775 ILCS 5/3-101 et seq.) ay nagbabawal ng diskriminasyon sa mga transaksyon sa real estate, kasama ang benta, pag-upa, pagpinansiyang, mga serbisyo sa brokerage at advertising, at nagdadagdag ng mga protected classes na lampas sa federal law: ancestry, edad (40 at pataas), marital status, sexual orientation (kasama ang gender-related identity), military status, unfavorable discharge mula sa military service, order of protection status, pagbubuntis, source of income (epektibo January 1, 2023) at immigration status (epektibo January 1, 2025), bilang dagdag sa race, color, religion, sex, national origin, disability at familial status. Blockbusting, steering at discriminatory advertising ay malinaw na ipinagbabawal. Ang Section 3-106 ay nag-exempt ng pag-upa ng mga unit sa isang owner-occupied building na hindi higit sa 5 units, ang private sale ng isang single-family home ng isang owner na hindi gumagamit ng broker o discriminatory advertising, religious organizations at private clubs para sa noncommercial housing, at housing para sa mga matatanda tungkol sa familial status; ang mga exemptions na ito ay hindi kailanman nagpapahintulot sa isang licensee na mag-discriminate. Ang mga complaint ay inihahatid sa Illinois Department of Human Rights sa loob ng 1 taon ng alleged violation at maaaring marinig ng Human Rights Commission o sa circuit court (verify current civil penalty amounts). Source: 775 ILCS 5/3-101 to 3-106, 5/7A

- ✓ Ang Illinois ay nagdadagdag ng ancestry, edad 40+, marital status, sexual orientation at gender identity, military status, unfavorable discharge, order of protection status, pagbubuntis, source of income at immigration status sa federal protected classes.
- ✓ Ang source of income ay naging protected noong January 1, 2023; ang immigration status noong January 1, 2025.
- ✓ Ang owner-occupied rentals ng 5 o mas kaunting units at private owner sales nang walang broker ay exempt, ngunit ang mga licensee ay hindi kailanman maaaring mag-discriminate.
- ✓ Ang blockbusting, steering at discriminatory advertising ay ipinagbabawal sa ilalim ng 3-102 at 3-103.
- ✓ Ang mga housing discrimination charges ay inihahatid sa Illinois Department of Human Rights sa loob ng 1 taon.

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 Real Estate Transfer Tax, Declarations at Closing Customs

Ang Illinois ay nagpapataw ng state real estate transfer tax na $0.50 sa bawat $500 (o bahagi nito) ng consideration at ang mga county ay nagpapataw ng karagdagang $0.25 sa bawat $500, para sa pinagsama-samang $0.75 sa $500 o $1.50 sa $1,000 (35 ILCS 200/31-10; 55 ILCS 5/5-1031); ayon sa custom ang nagbebenta ay nagbabayad nito at ang mga stamp ay ina-affix sa deed bago i-record. Ang Real Estate Transfer Declaration (PTAX-203, na-file electronically through MyDec) ay dapat sumama sa deed maliban kung ang transfer ay exempt ayon sa 35 ILCS 200/31-45, na nag-exempt sa deeds para sa consideration na mas mababa sa $100, transfers mula o papunta sa mga government bodies, deeds securing debt, corrective deeds, tax deeds, partition deeds at certain related-entity transfers. Ang mga home rule municipalities ay maaaring magpataw ng kanilang sariling transfer taxes; ang Chicago ay nagkukunansa ng $3.75 sa bawat $500 na binabayaran ng buyer plus ang $1.50 sa bawat $500 CTA portion na binabayaran ng seller (i-verify ang current rates). Sa Illinois closings, ang mga attorneys ay customarily naghahanda ng deeds at kumakatawan sa mga parties, ang mga contracts ay karaniwang may attorney review period, at ang mga licensees ay maaari lamang punan ang blanks sa preprinted approved forms at hindi maaaring mag-draft ng legal instruments. Source: 35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ Ang state transfer tax ay $0.50 sa bawat $500 ng consideration; ang county tax ay $0.25 sa bawat $500; kabuuan $0.75 sa $500.
- ✓ Halimbawa: ang $300,000 na benta ay gumagawa ng $300 state at $150 county transfer tax, customarily na binabayaran ng nagbebenta.
- ✓ Ang deeds na may consideration na mas mababa sa $100, government transfers, deeds securing debt at corrective deeds ay exempt pero nangangailangan ng exemption statement.
- ✓ Ang transfer declaration (PTAX-203 via MyDec) ay dapat sumama sa deed para sa recording.
- ✓ Ang Chicago at iba pang home rule cities ay nagpapataw ng karagdagang transfer taxes; ang pangunahing tax ng Chicago ay binabayaran ng buyer.

6.2 Pagtatakda ng Buwis sa Ari-arian, Homestead Exemptions, at Tax Sale Redemption

Sa ilalim ng Property Tax Code (35 ILCS 200), ang real property sa labas ng Cook County ay sinusuri sa 33 1/3 porsyento ng fair cash value, habang ang Cook County ay gumagamit ng classification (10 porsyento para sa residential); ang Department of Revenue ay gumagamit ng equalization factor (multiplier) upang dalhin ang county assessments sa statutory level. Ang mga buwis ay binabayaran nang atrasado sa dalawang installment sa taong sumunod pagkatapos sila ay masubok, at ang tax lien ay superior sa lahat ng ibang liens. Ang general homestead exemption ay nagpapababa ng equalized assessed value ng hanggang $6,000 ($10,000 sa Cook County), ang senior citizens homestead exemption ng $5,000 ($8,000 sa Cook County), ang senior citizens assessment freeze ay available sa household income na $65,000 o mas kaunti, at ang homestead improvement exemption ay nagpoprotekta ng hanggang $75,000 ng added fair cash value sa loob ng 4 na taon (i-verify ang kasalukuyang halaga, na regular na inayos ng General Assembly). Ang delinquent taxes ay ibinebenta sa annual tax sale; ang may-ari ay maaaring mag-redeem ng pangkalahatan sa loob ng 2 taon, pinalawak sa 2 taon at 6 buwan para sa owner-occupied residential property ng 6 units o mas kaunti, pagkatapos nito ang tax buyer ay maaaring makakuha ng tax deed. Source: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ Ang statewide assessment level ay 33 1/3 porsyento ng fair cash value; ang Cook County ay nag-classify ng residential sa 10 porsyento.
- ✓ Ang property taxes ay binabayaran nang atrasado, normal na sa dalawang installment sa susunod na taon.
- ✓ Ang general homestead exemption ay hanggang $6,000 ng EAV ($10,000 sa Cook); ang senior homestead ay $5,000 ($8,000 sa Cook) - i-verify ang kasalukuyang halaga.
- ✓ Ang senior assessment freeze ay nangangailangan ng household income na $65,000 o mas kaunti.
- ✓ Ang redemption pagkatapos ng tax sale ay generally 2 taon, o 2.5 taon para sa owner-occupied residential ng 6 units o mas kaunti.

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 Security Deposit Acts, Eviction Notices at Rent Control Preemption

Walang statewide cap ang Illinois sa residential security deposits, ngunit ang Security Deposit Return Act (765 ILCS 710) ay nangangailangan sa landlord ng residential property na may 5 o higit pang units na ibalik ang deposit sa loob ng 45 araw pagkatapos ng tenant na umalis, at kung may deductions para sa damage, magbigay ng itemized statement na may paid receipts o estimates sa loob ng 30 araw (na may paid receipts sa loob ng 30 araw pagkatapos); ang bad-faith violations ay ginagawang liable ang landlord para sa dalawang beses ang deposit pati na rin ang attorney fees at costs. Ang Security Deposit Interest Act (765 ILCS 715) ay nangangailangan sa landlords ng 25 o higit pang units sa isang building o complex na magbayad ng interes sa deposits na inipon ng higit sa 6 buwan, sa rate na binayaran ng pinakamalaking Illinois commercial bank sa minimum-deposit passbook savings sa nakaraang Disyembre 31, bayaran sa loob ng 30 araw pagkatapos ng bawat 12-month period, na may two-times-deposit penalty para sa willful failure. Sa ilalim ng Eviction Act (735 ILCS 5/9), ang landlord ay dapat maglingkod ng 5-day notice para sa nonpayment of rent, 10-day notice para sa ibang lease breaches, 30 days written notice upang tapusin ang month-to-month tenancy at 7 days para sa week-to-week, at maaari lamang muling makuha ang possession sa pamamagitan ng court eviction order, hindi kailanman sa pamamagitan ng self-help tulad ng lockouts o utility shutoffs. Ang Rent Control Preemption Act (50 ILCS 825) ay nagbabawal sa municipalities mula sa pag-enact ng rent control, at ang Landlord Retaliation Act (765 ILCS 720) ay nagbabawal ng retaliation laban sa mga tenants na nag-complain o gumagamit ng legal rights; ang Chicago's RLTO ay nagpapahigpit ng lokal na rules. Source: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ Ang Security Deposit Return Act ay naabot sa 5 o higit pang units: ibalik sa loob ng 45 araw, itemized damage statement sa loob ng 30 araw, penalty na 2x deposit pati na rin ang fees.
- ✓ Ang Security Deposit Interest Act ay naabot sa 25 o higit pang units kung ang deposit ay inipon ng higit sa 6 buwan; interes ay binabayaran sa loob ng 30 araw pagkatapos ng bawat taon.
- ✓ Eviction notices: 5 araw para sa nonpayment, 10 araw para sa ibang breaches, 30 araw upang tapusin ang month-to-month, 7 araw para sa week-to-week.
- ✓ Ang self-help eviction ay ipinagbabawal; ang possession ay nangangailangan ng court order sa ilalim ng Eviction Act.
- ✓ Ang Rent Control Preemption Act ay nagbabawal ng local rent control saanmang lugar sa Illinois.

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR, ang Real Estate Administration and Disciplinary Board at ang Real Estate Coordinator

Ang Real Estate License Act ng 2000 ay adiministrado ng Illinois Department of Financial and Professional Regulation (IDFPR, ang Department), na kumilos sa pamamagitan ng kanyang Secretary; ang Department, hindi ang Board, ay naglalabas, nag-renew at nagsisiplina ng mga lisensya at gumagawa ng mga patakaran (68 Ill. Adm. Code Part 1450). Ang Real Estate Administration and Disciplinary Board (Sec. 25-10) ay isang advisory at hearing body na may 15 miyembro na kinabibilangan ng Governor para sa 4-taong termino; ang karamihan ay dapat na aktibong nakikibahagi bilang mga broker o managing broker sa loob ng hindi bababa sa 10 taon at ang iba ay mga miyembro ng publiko (tukuyin ang eksaktong paglalaan). Ang Board ay nagsasagawa ng mga disciplinary hearing at gumagawa ng mga rekomendasyon, ngunit ang Secretary ay gumagawa ng huling order at maaaring tanggapin, tanggihan o baguhin ang rekomendasyon ng Board. Ang Secretary ay nagtatalaga ng Real Estate Coordinator, na dapat na may lisensyadong broker o managing broker na may malawak na karanasan, upang kumilos bilang pangunahing real estate officer ng Department at Board liaison. Ang Real Estate Education Advisory Council ay nagbibigay ng payo sa pre-license, post-license at continuing education curricula. Pinagmulan: 225 ILCS 454/25-10, 454/25-15, 454/25-20.

- ✓ Ang IDFPR (ang Department) ay naglalabas ng mga lisensya at nagpapagalang ng disiplina; ang Board ay nag-rekomendasyon, ang Secretary ay gumagawa ng desisyon.
- ✓ Ang Real Estate Administration and Disciplinary Board ay may 15 miyembro na kinabibilangan ng Governor para sa 4-taong termino.
- ✓ Ang karamihan ng mga miyembro ng Board ay dapat na may hindi bababa sa 10 taong aktibong karanasan bilang mga broker o managing broker; ang iba ay mga miyembro ng publiko.
- ✓ Ang Real Estate Coordinator ay kinabibilangan ng Secretary at dapat na may lisensyadong broker o managing broker.
- ✓ Ang Real Estate Education Advisory Council ay nagbibigay ng payo sa Department tungkol sa mga kinakailangang pang-edukasyon.

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 Ang mga Licensee ay Hindi Maaaring Magsanay ng Batas: Pagpuno ng Mga Blangko at ang Pag-apruba ng Abogado Contingency

Sa ilalim ng Chicago Bar Association v. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966), isang Illinois licensee ay maaaring magpuno ng mga blangko ng isang preprinted, na inihanda ng abogado na form ng kontrata sa pagbili para sa isang transaksyon na ginagawa ng licensee, ngunit hindi maaaring gumawa ng mga kontrata, titulo, rider o ibang mga legal na instrumento, magbigay ng legal na payo, o magbayad ng hiwalay na bayad para sa pagkumpleto ng mga form. Ang paglikha ng mga titulo, mortgages at closing documents ay ang pagsasanay ng batas na nakalaan para sa mga abogado; ang walang pahintulot na pagsasanay ay isang dahilan para sa disiplina sa ilalim ng Sec. 20-20 ng License Act. Ang Illinois closing custom ay para sa parehong mamimili at nagbebenta upang maging kumakatawan ng mga abogado, at ang mga standard na multi-board na kontrata ay naglalaman ng isang attorney review o modification contingency (karaniwang 5 araw na negosyo) na nagbibigay-daan sa mga abogado na magmungkahi ng mga pagbabago sa lahat maliban sa presyo at petsa. Ang mga licensee ay dapat payamanin ang mga partido na kumunsulta sa mga abogado at hindi dapat magbigay ng opinyon sa titulo, legal na epekto o tax consequences. Source: Chicago Bar Ass'n v. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966); 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ Isang licensee ay maaaring magpuno lamang ng mga blangko sa isang standard na preprinted na form ng kontrata para sa isang transaksyon na ginagawa nito.
- ✓ Isang licensee ay hindi maaaring gumawa ng mga titulo, rider o ibang mga legal na dokumento, magbigay ng legal na payo, o magbayad para sa pagkumpleto ng mga form.
- ✓ Ang walang pahintulot na pagsasanay ng batas ay isang disciplinable na paglabag sa ilalim ng Sec. 20-20 ng License Act.
- ✓ Illinois custom: ang mga abogado ay kumakatawan sa parehong partido, at ang mga kontrata ay naglalaman ng isang attorney review contingency (karaniwang 5 araw na negosyo) na hindi maaaring baguhin ang presyo.

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 Illinois Land Trusts at ang Land Trust Beneficial Interest Disclosure Act

Ang Illinois land trust ay isang estado-espesipikong device ng pagmamari kung saan ang trustee (karaniwang isang bangko o trust company) ay nagtataglay ng parehong legal at equitable title sa real estate, habang ang beneficiary ay nagtataglay ng beneficial interest na tinatrato bilang personal property. Ang beneficiary ay pinapanatili ang kapangyarihan ng direksyon, ang karapatan sa possesyon at lahat ng kita at proceeds, at maaaring ilipat ang beneficial interest sa pamamagitan ng assignment nang walang pag-record ng deed, na nagbibigay ng privacy ng pagmamari at nagpapasimple ng maraming pagmamari. Sa ilalim ng Land Trust Beneficial Interest Disclosure Act, ang mga beneficiary ay dapat ibunyag sa pagsusulat kapag ang trust ay naglalapat para sa zoning, permits, licenses o ibang benepisyo mula sa isang government body o mga kontrata sa estado o isang municipality (765 ILCS 405). Ang mga assignment ng beneficial interest ay sumusunod sa estado at lokal na real estate transfer tax sa ilalim ng Land Trust Recordation and Transfer Tax Act (765 ILCS 420). Ang land trust ay hindi nagbibigay-kalusugan sa property mula sa mga creditor ng beneficiary, at ang trustee ay gumaganap lamang batay sa isinulat na direksyon ng beneficiary. Pinagkukunan: 765 ILCS 405; 765 ILCS 420; 765 ILCS 430.

- ✓ Sa isang Illinois land trust ang trustee ay nagtataglay ng legal at equitable title; ang beneficiary ay nagtataglay ng personal property (ang beneficial interest).
- ✓ Ang beneficiary ay nagtitipid ng kapangyarihan ng direksyon, possesyon, kita at proceeds; ang trustee ay kumilos lamang batay sa isinulat na direksyon.
- ✓ Ang mga beneficial interest ay maaaring ilipat ng pribado nang walang recorded na deed, ngunit ang ganitong mga assignment ay sumusunod sa real estate transfer tax.
- ✓ Ang mga beneficiary ay dapat ibunyag sa mga government body kapag ang trust ay nagsumikap para sa zoning, permits o public contracts (765 ILCS 405).

10.2 Co-Ownership sa Illinois: Joint Tenancy Language, Tenancy by the Entirety at Abolition ng Dower

Sa ilalim ng Illinois Joint Tenancy Act, ang conveyance sa dalawa o higit pang tao ay lumilikha ng tenancy in common maliban kung ang instrument ay malinaw na nagdedeklarang ang mga grantee ay kumuha bilang joint tenants at hindi bilang tenants in common; ang joint tenancy ay hindi kailanman ipinapalagay (765 ILCS 1005/1). Ang tenancy by the entirety ay available lamang sa mga asawa (kasama ang civil union partners) at lamang para sa kanilang homestead residence, dapat na malinaw na deklarado sa deed, at pinoprotektahan ang tahanan mula sa indibidwal na mga creditor ng isang asawa (765 ILCS 1005/1c). Ang dower at curtesy ay inabolish sa Illinois na epektibo noong Enero 1, 1972 (755 ILCS 5/2-9), kaya ang isang non-titled spouse ay hindi kailangang mag-sign ng deed maliban upang iwalay ang homestead rights. Pinapayagan din ng Illinois ang Transfer on Death Instrument, na mula noong 2022 ay maaaring mag-convey ng anumang Illinois real estate sa labas ng probate kung signed, witnessed ng dalawang witnesses, notarized at recorded bago ang kamatayan ng owner (755 ILCS 27). Pinagkunan: 765 ILCS 1005/1, 1005/1c; 755 ILCS 5/2-9; 755 ILCS 27.

- ✓ Ang Illinois ay ipinapalagay ang tenancy in common; ang joint tenancy ay nangangailangan ng malinaw na salita tulad ng 'bilang joint tenants at hindi bilang tenants in common'.
- ✓ Ang tenancy by the entirety ay limitado sa married o civil union spouses at sa homestead property, at dapat na malinaw na deklarado.
- ✓ Ang dower at curtesy ay inabolish sa Illinois na epektibo noong 1972-01-01; ang isang asawa ay nag-sign lamang upang iwalay ang homestead.
- ✓ Ang Transfer on Death Instrument ay dapat na witnessed ng 2 witnesses, notarized at recorded bago ang kamatayan upang maging epektibo.

10.3 Panahon ng Mapanghawang Pagmamay-ari sa Illinois: 20 Taon at 7 Taon na May Kulay ng Pamagat

Kinikilala ng Illinois ang pamagat sa pamamagitan ng mapanghawang pagmamay-ari kapag ang pagmamay-ari ay tunay, bukas at kilala, eksklusibo, mapanghamok (walang pahintulot) at patuloy sa panahon na itinakda ng batas. Ang pangkalahatang panahon ng limitasyon para sa pagkuha ng lupa ay 20 taon (735 ILCS 5/13-101). Ang panahon ay nabawasan sa 7 taon kapag ang nagmamay-ari ay may kulay ng pamagat (isang depektibong titulo o iba pang karapatan na nakarekord) na ginawa ng mabuti at nagbayad ng lahat ng buwis na legal na nakatakda sa loob ng 7 taong iyon (735 ILCS 5/13-109); ang walang luntian at naliligtas na lupa ay maaaring makuha sa pamamagitan ng pagbabayad ng buwis sa loob ng 7 taon sa ilalim ng kulay ng pamagat (735 ILCS 5/13-107). Ang pamagat ay hindi maaaring makuha laban sa Estado, sa Estados Unidos o sa lupa ng bayan na inilaan para sa pampublikong paggamit, at ang sunod-sunod na mapanghawang nagmamay-ari ay maaaring pagsamahin ang kanilang mga panahon kung mayroon sa privity. Ang nagpapatakla ay nakakamit ng marketable na pamagat sa pamamagitan ng isang quiet title action sa halip na awtomatiko. Pinagkukunan: 735 ILCS 5/13-101, 5/13-107, 5/13-109.

- ✓ Pangkalahatang panahon ng mapanghawang pagmamay-ari sa Illinois: 20 taon ng tunay, bukas, eksklusibo, mapanghamok at patuloy na pagmamay-ari.
- ✓ Sa mabuting-pananampalataya na kulay ng pamagat at pagbabayad ng lahat ng buwis, ang panahon ay bumaba sa 7 taon.
- ✓ Walang luntian na lupa: 7 taon ng pagbabayad ng buwis sa ilalim ng kulay ng pamagat ay sapat na.
- ✓ Ang mapanghawang pagmamay-ari ay hindi tumatakbo laban sa lupa na pagmamay-ari ng pamahalaan.

10.4 Illinois Homestead Exemption Mula sa Mga Kreditor ($15,000 / $30,000) at Spousal Waiver

Hiwalay sa property tax homestead exemptions, binibigyan ng Illinois ang bawat indibidwal ng isang estate ng homestead sa owner-occupied residence (kabilang ang condominium, cooperative o mobile home) na exempt mula sa judgment liens at forced sale para sa general debts hanggang $15,000 ng equity; kung saan ang dalawa o higit pang owners ay nagbabahagi ng homestead ang total exemption ay $30,000 (735 ILCS 5/12-901, 5/12-902). Ang exemption ay hindi nagpoprotekta laban sa mortgage o purchase-money lien na voluntarily na ibinigay, real estate taxes, mechanics liens, o debts para sa purchase o improvement ng property. Upang magbigay o mag-mortgage ng homestead property nang libre ng exemption, ang deed o mortgage ay dapat maglaman ng express release o waiver ng homestead na napirmahan at acknowledged ng pareho ng mga spouse, kahit na isa lamang ang nasa title (735 ILCS 5/12-904). Ang homestead ay patuloy para sa surviving spouse at para sa minor children hanggang ang pinakabata ay umabot sa 18. Source: 735 ILCS 5/12-901 hanggang 5/12-912.

- ✓ Creditor-protection homestead exemption: $15,000 bawat owner, $30,000 maximum kung saan ang mga owners ay nagbabahagi ng homestead.
- ✓ Ang homestead ay hindi tinatalo ang mortgages, tax liens, mechanics liens o purchase-money debts.
- ✓ Ang non-titled spouse ay dapat pumirma sa deed o mortgage upang magwaive ng homestead rights.
- ✓ Ang homestead ay nananatili para sa surviving spouse at minor children.

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 Condominium at Common Interest Community Resale Disclosures

Ang Section 22.1 ng Condominium Property Act (765 ILCS 605/22.1) ay nangangailangan sa isang unit owner na nagbebenta ng condominium na makakuha mula sa association at gawing available sa prospective purchaser on demand: ang declaration, bylaws at rules; statement ng anumang liens kasama ang unpaid assessments laban sa unit; statement ng anticipated capital expenditures para sa current at 2 succeeding fiscal years; ang amount ng reserves at anumang earmarked portions; ang most recent financial statement; ang status ng pending litigation at judgments; insurance coverage; at statement na ang anumang improvements ng seller ay sumusunod sa declaration. Ang association ay dapat magbigay ng information na ito sa loob ng 10 business days mula sa written request at maaaring magcharge lamang ng reasonable fee para sa direct out-of-pocket costs, limited ng statute sa $375 na adjusted for inflation (verify current cap). Ang Section 22 ay nangangailangan sa developer sa initial sales na magbigay ng declaration, bylaws, projected operating budget, floor plans at related documents, at ang purchaser na hindi nakatanggap nito bago mag-contract ay maaaring i-void ang contract sa loob ng 5 days pagkatapos makatanggap. Ang Common Interest Community Association Act (765 ILCS 160/1-35) ay nagpapataas ng parallel resale disclosure duties sa non-condominium homeowner associations, subject sa size exemptions nito. Source: 765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ Ang condo resellers ay dapat magbigay ng 22.1 disclosure package: governing documents, liens at unpaid assessments, capital expenditures, reserves, financials, litigation at insurance.
- ✓ Ang association ay dapat tumugon sa written 22.1 request sa loob ng 10 business days.
- ✓ Ang 22.1 fee ay limited sa reasonable out-of-pocket costs, statutorily capped sa $375 adjusted for inflation (verify).
- ✓ Ang developer initial-sale disclosures sa ilalim ng Section 22 ay nagbibigay sa buyer ng 5-day right to void kung delivered pagkatapos ng contract.
- ✓ Ang Common Interest Community Association Act ay nag-apply ng similar resale disclosure duties sa HOAs.

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 Illinois Mortgage Foreclosure Law: Judicial Process, Reinstatement and Redemption

Ang Illinois ay isang judicial foreclosure state: ang mortgage ay maaari lamang maisakatuparan sa pamamagitan ng court action sa ilalim ng Illinois Mortgage Foreclosure Law (735 ILCS 5/15-1101 et seq.), at ang power-of-sale foreclosure ay hindi pinapayagan. Ang residential mortgagor ay may statutory right na mag-reinstate sa pamamagitan ng pag-cure ng default sa loob ng 90 days pagkatapos ng service of summons, at may right na mag-redeem ng buong utang hanggang sa mas huli ng 7 buwan pagkatapos ng service o 3 buwan pagkatapos ng entry ng judgment of foreclosure (6 buwan at 3 buwan para sa nonresidential property); ang judicial sale ay hindi maaaring maganap hanggang sa matapos ang redemption period at dapat itong aprubahan ng court. Kung ang lender ay ang successful bidder para sa mas kaunting halaga kaysa sa judgment amount, ang residential owner ay may special right na mag-redeem sa loob ng 30 days pagkatapos ng confirmation sa pamamagitan ng pagbabayad ng sale price plus interest at costs. Ang deficiency judgments ay pinapayagan, at ang Law ay kinikilala rin ang deeds in lieu of foreclosure at consent foreclosure, kung saan ang lender ay kumukunin ng title nang walang redemption rights sa kapalit ng pag-waive ng anumang deficiency; ang bona fide tenants ng foreclosed residential property ay karapat-dapat sa hindi bababa sa 90 days notice bago kailangang mag-vacate.

- ✓ Ang Illinois ay nagpapahintulot lamang ng judicial foreclosure; walang power-of-sale foreclosure.
- ✓ Residential reinstatement right: cure ang default sa loob ng 90 days pagkatapos ng service of summons.
- ✓ Residential redemption ay nagtatapos sa mas huli ng 7 buwan pagkatapos ng service o 3 buwan pagkatapos ng judgment; nonresidential 6 buwan o 3 buwan.
- ✓ Special right na mag-redeem sa loob ng 30 days pagkatapos ng sale confirmation kung ang lender ay bumili para sa mas kaunti kaysa sa judgment amount.
- ✓ Ang deficiency judgments ay pinapayagan; ang consent foreclosure ay nagbibigay sa lender ng title sa kapalit ng pag-waive ng deficiency.

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 Residential Tenants Right to Repair Act at Landlord Retaliation Act

Sa ilalim ng Residential Tenants Right to Repair Act, maaaring magbigay ang residential tenant sa landlord ng written notice ng isang repair na obligado nitong gawin; kung hindi kumilos ang landlord sa loob ng 14 days (o kaagad sa emergency), maaaring magpagawa ang tenant sa pamamagitan ng licensed o qualified tradesperson at ibawas ang gastos sa rent, pero ang ibawas ay hindi dapat lumampas sa mas mababang bilang ng $500 o kalahati ng isang buwan ng rent, at dapat ibigay ng tenant ang paid receipt (765 ILCS 742). Ang Act ay hindi applicable kung may municipal ordinance na (tulad ng Chicago Residential Landlord and Tenant Ordinance) na nagbibigay na ng repair-and-deduct rights, at hindi ito sumasaklaw sa public housing o damage na dulot ng tenant. Effective January 1, 2025, ang Landlord Retaliation Act (765 ILCS 721) ay pumalit sa mas lumang Retaliatory Eviction Act at nagbabawal sa landlord na terminihin o hindi i-renew ang tenancy, itaas ang rent, mabawasan ang services o magsampa ng eviction dahil sa reklamo ng tenant sa government agency, humingi ng repairs, sumali sa tenant organization o nagsaksi sa court. Ang tenant na napatunayan ang retaliation ay maaaring makakuha ng mas malaki sa dalawang buwan ng rent o dalawang beses ang actual damages, kasama ang attorney fees, at maaaring gamitin ang retaliation bilang defense sa eviction. Source: 765 ILCS 742; 765 ILCS 721.

- ✓ Repair and deduct: written notice, 14 days para sa landlord na kumilos, deduction capped sa mas mababang bilang ng $500 o kalahati ng isang buwan ng rent.
- ✓ Ang Right to Repair Act ay sumisigil sa local ordinances na nagbibigay na ng repair-and-deduct rights (hal., Chicago RLTO).
- ✓ Ang Landlord Retaliation Act (effective 2025-01-01) ay nagbabawal ng eviction, non-renewal, rent increases o service cuts bilang tugon sa protected tenant activity.
- ✓ Ang retaliation ay defense sa eviction at sumusuporta sa damages na mas malaki sa dalawang buwan ng rent o dalawang beses ang actual damages, kasama ang attorney fees.

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 Illinois Mechanics Lien Act: 4-Buwan na Recording, 2-Taong Suit at 90-Araw na Subcontractor Notice

Ayon sa Illinois Mechanics Lien Act, ang isang contractor na nagpapabuti ng real estate sa ilalim ng kontrata sa may-ari ay may lien na umaattach simula sa petsa ng kontrata at may priyoridad kaysa sa mga susunod na encumbrances. Upang ipatupad ang lien laban sa third parties tulad ng mga bumibili at mga nagpapahiram, ang contractor ay dapat mag-record ng claim for lien sa county recorder sa loob ng 4 na buwan pagkatapos makumpleto ang trabaho (770 ILCS 60/7); laban sa may-ari lamang ang claim ay maaaring isampa sa loob ng 2 taon. Ang suit upang maibenta ang lien ay dapat isampa sa loob ng 2 taon pagkatapos makumpleto ang trabaho. Ang isang subcontractor ay dapat maghatid ng written notice ng kanyang claim sa may-ari sa loob ng 90 araw pagkatapos makumpleto ang kanyang trabaho (770 ILCS 60/24), at sa mga owner-occupied single-family residences ang contractor ay dapat magbigay sa may-ari ng written notice tungkol sa subcontractor lien rights. Ang mga bumibili ay karaniwang nakakakuha ng contractor at owner affidavit at lien waivers sa pagtatapos upang protektahan ang titulo. Source: 770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24.

- ✓ Mag-record ng mechanics lien claim sa loob ng 4 na buwan pagkatapos makumpleto upang makabit sa third-party buyers at lenders.
- ✓ Ang suit upang ipatupad ang lien ay dapat isampa sa loob ng 2 taon pagkatapos makumpleto.
- ✓ Ang isang subcontractor ay dapat magbigay ng written notice sa may-ari sa loob ng 90 araw pagkatapos makumpleto ang trabaho.
- ✓ Ang lien ay bumabalik sa petsa ng kontrata para sa mga layunin ng priyoridad.

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 Illinois Interest Act, Prepayment Penalties, Mortgage Escrow Account Act at Mortgage Release Deadlines

Ang Illinois Interest Act ay hindi nagtakda ng maximum na interest rate sa mga loan na secured ng mortgage sa real estate, kaya walang usury ceiling sa Illinois mortgage loans (815 ILCS 205/4). Gayunpaman, kung ang interest rate sa isang loan na secured ng residential real estate ay lumalampas sa 8% bawat taon, ang lender ay hindi maaaring mag-charge o kumita ng prepayment penalty (815 ILCS 205/4(2)(a)). Sa ilalim ng Mortgage Escrow Account Act, kapag ang isang borrower sa isang single-family owner-occupied home ay nagbayad na ng loan hanggang 65% ng original principal at updated ang payment, ang borrower ay maaaring magcancel ng tax at insurance escrow account maliban kung ang loan ay government-insured o ang mortgage documents ay nangangailangan ng escrow; dapat ipabatid ng lenders sa borrowers ang karapatan na ito (765 ILCS 910). Ang Mortgage Act ay nangangailangan sa mortgagee na magbigay ng release of mortgage sa loob ng isang buwan pagkatapos ng buong pagbabayad; ang lender na nabigong gawin ito ay liable sa $200 statutory penalty kasama ang damages at attorney fees (765 ILCS 905/2, 905/4). Source: 815 ILCS 205/4; 765 ILCS 910; 765 ILCS 905.

- ✓ Walang usury limit na naaangkop sa Illinois loans na secured ng real estate mortgages.
- ✓ Walang prepayment penalty na maaaring i-charge sa isang residential mortgage loan na may interest na higit sa 8% bawat taon.
- ✓ Ang borrower ay maaaring magcancel ng escrow account kapag ang loan ay nabayaran hanggang 65% ng original principal (Mortgage Escrow Account Act).
- ✓ Ang mortgage release ay dapat ihatid sa loob ng isang buwan pagkatapos ng payoff; ang pagkabigo ay may kasamang $200 statutory penalty kasama ang damages at attorney fees.

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 Smoke Detector Act at Carbon Monoxide Alarm Detector Act Requirements

Ang Illinois Smoke Detector Act ay nangangailangan na bawat yunit ng tahanan ay may kahit isang aprubadong smoke detector sa bawat antas kasama ang basement at sa loob ng 15 piye mula sa bawat kuwarto na ginagamit para sa pagtulog; mula Enero 1, 2023 ang anumang bagong o kapalit na battery-powered detector ay dapat na sealed unit na may 10-taon na hindi mababuong battery (425 ILCS 60). Ang Carbon Monoxide Alarm Detector Act ay nangangailangan ng aprubadong CO alarm sa loob ng 15 piye mula sa bawat kwartong ginagamit para sa pagtulog sa anumang tahanan na may fossil-fuel burning appliance, fireplace o attached garage (430 ILCS 135). Sa rental housing ang may-ari ay dapat magbigay at mag-install ng mga detector at alarm, at ang tenant ay responsable sa pagsubok sa kanila at pagpalit ng battery. Ang mga paglabas ay petty offenses at ang mga municipality ay maaaring kumuha ng mas mahigpit na codes; ang mga nagbebenta at landlord ay karaniwang hinihiling na magpatunay ng compliance sa closing o lease-up. Pinagkukunan: 425 ILCS 60; 430 ILCS 135.

- ✓ Smoke detectors: kahit isang detector sa bawat antas (kasama ang basement) at sa loob ng 15 piye mula sa bawat kwartong para sa pagtulog.
- ✓ Mula Enero 1, 2023 ang mga bagong battery smoke detectors ay dapat may sealed 10-taong battery.
- ✓ CO alarms: sa loob ng 15 piye mula sa bawat kwartong para sa pagtulog kung may fuel-burning appliance, fireplace o attached garage.
- ✓ Ang landlord ay nag-install ng mga detector; ang tenant ay sumusubok at nagpapalit ng battery.

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 Statute of Frauds, Acknowledgment at Race-Notice Recording Sa Ilalim ng Illinois Conveyances Act

Ang Illinois Statute of Frauds ay nangangailangan na ang anumang kontrata para sa pagbebenta ng lupa o anumang interes sa lupa, at anumang lease para sa isang termino na mas mahaba sa isang taon, ay dapat na nakasulat at nilagdaan ng partido na dapat bayaran; ang mga oral lease na isang taon o mas kaunti ay maaaring ipatupad (740 ILCS 80/2). Ang isang deed ay bisa sa pagitan ng mga partido kapag nilagdaan at idineliver, ngunit dapat itong kinikilala bago ang notaryo o ibang awtorisadong opisyal upang maitala (765 ILCS 5/20). Ang Illinois ay sumusunod sa isang race-notice recording rule: ang isang hindi nakarekord na deed o mortgage ay bawas bilang sa mga creditor at mga susunod na bona fide na mamimili nang walang paunawa, at ang mga instrumento ay nakakaapekto lamang laban sa ganitong mga third party mula sa oras na ito ay ihain para sa rekord sa county recorder (765 ILCS 5/30). Ang pagrekord ay nagbibigay ng constructive notice, at ang pag-aari ay nagbibigay ng inquiry notice. Ang Torrens (registered title) system na dating ginagamit sa Cook County ay inilipat, na ang lahat ng mga rehistradong titulo ay nakonberto sa recording system sa taong 1997. Pinagkukunan: 740 ILCS 80/2; 765 ILCS 5/20, 5/30.

- ✓ Ang mga kontratang pangbebenta ng lupa at mga lease na mas mahaba sa 1 taon ay dapat nakasulat at nilagdaan upang maging maaasahang pangako; ang mga lease na 1 taon o mas kaunti ay maaaring maging oral.
- ✓ Ang isang deed ay dapat kinikilala upang maitala, ngunit ang pagkilala ay hindi kinakailangan para sa bisa sa pagitan ng grantor at grantee.
- ✓ Ang Illinois ay isang race-notice state: ang isang hindi nakarekord na instrumento ay natalo sa isang mas huli na bona fide na mamimili nang walang paunawa na nag-record muna.
- ✓ Ang Cook County Torrens registration ay inilipat; ang Illinois ay gumagamit ng recording system sa buong estado.

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 Real Estate Timeshare Act of 1999 at Land Sales Registration Act of 1999

Ang Real Estate Timeshare Act of 1999 ay nangangailangan sa mga developer na magparehistro ng bawat timeshare plan sa IDFPR at maghatid ng public offering statement sa mga bumili bago o sa panahon ng pagpirma ng kontrata; ang mga timeshare sales sa Illinois ay dapat isagawa ng mga taong may lisensya sa ilalim ng Real Estate License Act (765 ILCS 101). Ang isang timeshare purchaser ay may hindi mapagkakatiwalaan na karapatan na kanselahin ang purchase contract sa loob ng 5 calendar days pagkatapos ng pagpirma o pagkatapos makatanggap ng public offering statement, alinman ay mas huli, at ang mga deposito ay dapat i-escrow hanggang sa wakas ang rescission period (765 ILCS 101/10-10). Ang Land Sales Registration Act of 1999 ay nangangailangan ng pagpaparehistro sa IDFPR at paghahatid ng property report bago mag-alok ng unimproved subdivided lots (karaniwang 25 o higit pang lots sa isang common promotional plan) sa mga residente ng Illinois, na may karapatan ng purchaser rescission at exemptions para sa mga lots na may umiiral nang mga tahanan o nabenta sa mga builder (765 ILCS 86 - tiyakin ang mga threshold). Ang mga paglabas ng alinman sa Batas ay dahilan para sa license discipline at civil penalties. Pinagkukunan: 765 ILCS 101; 765 ILCS 86.

- ✓ Ang mga timeshare plans ay dapat iparehistro sa IDFPR at ibenta na may public offering statement ng mga licensed real estate brokers.
- ✓ Ang mga timeshare buyers ay maaaring kanselahin sa loob ng 5 calendar days ng pagpirma o pagtanggap ng public offering statement, alinman ay mas huli.
- ✓ Ang subdivided vacant lots (humigit-kumulang 25 o higit pa) na inaalok sa mga residente ng Illinois ay nangangailangan ng pagpaparehistro at property report sa ilalim ng Land Sales Registration Act.
- ✓ Ang kabiguan na sumunod ay batayan para sa discipline sa ilalim ng Real Estate License Act.