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 17

04 Supplement: Property Disclosures 22

05 Supplement: Fair Housing 25

06 Supplement: Taxes and Closing 27

07 Supplement: Landlord-Tenant 30

08 Supplement: License Law Administration 32

09 Supplement: Contracts and Closing Practice 34

10 Supplement: Illinois Property Law 36

11 Supplement: Condominium/HOA 40

12 Supplement: Foreclosure 42

13 Supplement: Landlord-Tenant Law 44

14 Supplement: Liens and Title 46

15 Supplement: State Mortgage Law 48

16 Supplement: Property Condition and Safety Statutes 50

17 Supplement: Contracts and Title 52

18 Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation 54

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 Mối Quan Hệ Mặc Định Là Designated Agency

Một licensee được coi là đại diện cho người tiêu dùng mà họ làm việc với tư cách là designated agent cho người tiêu dùng đó, trừ khi có thỏa thuận bằng văn bản giữa sponsoring broker và người tiêu dùng quy định một mối quan hệ khác. Điều này có nghĩa là designated agency là trạng thái mặc định ở Illinois.

- ✓ Các licensee được giả định là designated agents của người tiêu dùng mà họ làm việc với theo mặc định
- ✓ Cần có thỏa thuận bằng văn bản giữa sponsoring broker và người tiêu dùng để thiết lập một mối quan hệ khác

1.2 Nhiệm vụ của các Người cấp phép Đại diện cho Khách hàng

Một người cấp phép đại diện cho khách hàng phải thực hiện các điều khoản của hợp đồng môi giới; thúc đẩy lợi ích tốt nhất của khách hàng; và thực hiện kỹ năng hợp lý và chăm sóc. Thúc đẩy lợi ích tốt nhất bao gồm tìm kiếm giao dịch theo giá/điều khoản trong hợp đồng hoặc chấp nhận được khách hàng, trình bày kịp thời tất cả các đề nghị (trừ khi bỏ qua), tiết lộ các sự kiện quan trọng mà người cấp phép có kiến thức thực tế (trừ khi bảo mật), kế toán kịp thời cho tiền bạc và tài sản, tuân theo các chỉ thị cụ thể hợp pháp, và hành động để thúc đẩy lợi ích của khách hàng hơn lợi ích bản thân hoặc của người khác. Người cấp phép cũng phải giữ bí mật thông tin bí mật và tuân thủ Luật cũng như tất cả các luật pháp hiện hành bao gồm luật nhà ở công bằng và luật quyền dân sự.

- ✓ Các nhà cấp phép phải thúc đẩy lợi ích tốt nhất của khách hàng và thực hiện kỹ năng hợp lý và chăm sóc
- ✓ Tất cả các đề nghị phải được trình bày kịp thời cho và từ khách hàng trừ khi khách hàng bỏ qua nhiệm vụ
- ✓ Các sự kiện quan trọng mà người cấp phép có kiến thức thực tế phải được tiết lộ trừ khi bảo mật
- ✓ Các nhà cấp phép ph□□i kế toán kịp thời cho tất cả tiền bạc và tài sản mà khách hàng có lợi ích
- ✓ Thông tin bí mật của khách hàng phải được giữ bí mật
- ✓ Các nhà cấp phép phải tuân thủ các luật pháp về nhà ở công bằng và quyền dân sự

1.3 Không Có Nghĩa Vụ Tiết Lộ Thông Tin Phi Vật Lý / Stigma

Không có nguyên do để khởi kiện đối với người cấp phép vì không tiết lộ: rằng cư dân có HIV hoặc bất kỳ tình trạng y tế nào khác; rằng tài sản là nơi xảy ra hành động hoặc sự kiện không ảnh hưởng đến tình trạng vật lý; các tình huống thực tế trên tài sản không phải là đối tượng của giao dịch; hoặc tình trạng vật lý trên tài sản không phải là đối tượng của giao dịch mà không có ảnh hưởng tiêu cực đáng kể đến giá trị của bất động sản được xem xét.

- ✓ Người cấp phép không cần tiết lộ tình trạng HIV hoặc tình trạng y tế khác của cư dân
- ✓ Người cấp phép không cần tiết lộ rằng tài sản là nơi xảy ra hành động hoặc sự kiện phi vật lý
- ✓ Không chịu trách nhiệm vì không tiết lộ tình trạng trên tài sản không phải là đối tượng của giao dịch mà không ảnh hưởng đáng kể đến giá trị

1.4 Trách Nhiệm Đối Với Khách Hàng

Những người có giấy phép phải đối xử trung thực với tất cả khách hàng và không được cung cấp cho họ thông tin sai lệch một cách vô ý hoặc cố ý. Một người có giấy phép được ký hợp đồng bởi khách hàng bán hàng phải kịp thời tiết lộ cho những khách hàng mua hàng tất cả những sự thật bất lợi trọng yếu tiềm ẩn liên quan đến tình trạng vật chất của tài sản mà thực sự biết và không thể phát hiện được bằng cách kiểm tra một cách hợp lý cẩn thận. Một người có giấy phép không chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch do chính khách hàng của người đó cung cấp nếu người có giấy phép không có kiến thức thực tế rằng nó là sai lệch. Không có lý do để khởi kiện chống lại một người có giấy phép vì tiết lộ thông tin phù hợp với Điều này.

- ✓ Những người có giấy phép phải đối xử trung thực với tất cả khách hàng và không được cung cấp thông tin sai lệch
- ✓ Những khiếm khuyết vật chất trọng yếu tiềm ẩn thực sự biết và không thể phát hiện một cách hợp lý phải được tiết lộ cho những khách hàng mua hàng
- ✓ Một người có giấy phép không chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch từ khách hàng của họ trừ khi người có giấy phép có kiến thức thực tế rằng nó là sai lệch

1.5 Các Nhiệm Vụ Sau Khi Chấm Dứt Thỏa Thuận Môi Giới

Ngoại trừ những quy định trong thỏa thuận bằng văn bản, sau khi chấm dứt, hết hiệu lực hoặc hoàn thành thỏa thuận môi giới, người môi giới tài trợ và bất kỳ người được cấp phép liên kết nào không có thêm nhiệm vụ đối với khách hàng ngoại trừ: (1) tính toán tất cả tiền và tài sản liên quan đến giao dịch; và (2) giữ bí mật tất cả thông tin bí mật nhận được trong thỏa thuận môi giới.

- ✓ Chỉ có hai nhiệm vụ tồn tại sau khi chấm dứt: tính toán tiền/tài sản và duy trì tính bảo mật
- ✓ Tính bảo mật của thông tin nhận được trong thỏa thuận tiếp tục sau khi chấm dứt

1.6 Công Khai Mối Quan Hệ Đại Lý

Một người giữ giấy phép hoạt động như một đại lý được chỉ định phải thông báo cho người tiêu dùng bằng văn bản—không muộn hơn khi bắt đầu làm việc như một đại lý được chỉ định—rằng mối quan hệ đại lý được chỉ định tồn tại (trừ khi một thỏa thuận bằng văn bản cung cấp mối quan hệ khác) và cung cấp tên của (các) đại lý được chỉ định. Công khai này có thể là một phần của thỏa thuận môi giới hoặc một tài liệu riêng biệt, được nhà môi giới bảo trợ giữ lại và cung cấp cho người tiêu dùng. Người giữ giấy phép phải thảo luận chính sách bồi thường của nhà môi giới bảo trợ bao gồm các điều khoản và bất kỳ số tiền nào được cung cấp cho các nhà môi giới hợp tác. Người giữ giấy phép phải công khai bằng văn bản cho khách hàng rằng người giữ giấy phép không hoạt động như đại lý của khách hàng—có thời gian để ngăn chặn tiết lộ thông tin bí mật, nhưng không muộn hơn khi chuẩn bị một đề nghị mua hoặc thuê.

- ✓ Công khai đại lý được chỉ định bằng văn bản phải được cung cấp không muộn hơn khi bắt đầu làm việc như đại lý của người tiêu dùng
- ✓ Công khai phải nêu tên của (các) đại lý được chỉ định và cung cấp một bản sao cho người tiêu dùng
- ✓ Khách hàng phải nhận được công khai bằng văn bản rằng người giữ giấy phép không phải là đại lý của họ, không muộn hơn khi chuẩn bị một đề nghị
- ✓ Người giữ giấy phép phải thảo luận chính sách bồi thường của nhà môi giới bảo trợ với người tiêu dùng

1.7 Tiền Bù Không Xác Định Mối Quan Hệ Đại Lý

Việc thanh toán hoặc hứa hẹn thanh toán tiền bù cho người được cấp phép không phải là yếu tố quyết định xem liệu mối quan hệ đại lý đã được tạo ra giữa bất kỳ người được cấp phép nào và người tiêu dùng.

- ✓ Người thanh toán tiền bù không thiết lập mối quan hệ đại lý
- ✓ Mối quan hệ đại lý được xác định bởi tính chất của mối quan hệ, không phải bởi nguồn thanh toán

1.8 Yêu Cầu và Sự Đồng Ý của Đại Lý Kép

Một người có giấy phép (hoặc những người có giấy phép được tài trợ) có thể hoạt động như một đại lý kép đại diện cho cả hai bên trong cùng một giao dịch chỉ với sự đồng ý bằng văn bản được thông báo của tất cả các khách hàng. Sự đồng ý được coi là đã được đưa ra khi một khách hàng ký một tài liệu tiết lộ về đại lý kép theo quy định của luật pháp, giải thích về xung đột lợi ích, những gì người có giấy phép có thể và không thể làm, và khuyên các khách hàng tìm kiếm lời khuyên độc lập. Mẫu tiết lộ phải được trình bày tại thời điểm ký hiệp định môi giới và có thể được ký lúc đó hoặc trước khi người có giấy phép hoạt động như một đại lý kép. Một xác nhận bằng văn bản riêng biệt về sự đồng ý trước đây phải được lấy khi các khách hàng thực hiện một lời mua/hợp đồng; nếu có trong tài liệu khác, khách hàng phải ký và viết chữ cái đầu trên điều khoản xác nhận.

- ✓ Đại lý kép chỉ được phép với sự đồng ý bằng văn bản được thông báo của TẤT CẢ các khách hàng
- ✓ Mẫu tiết lộ về đại lý kép theo quy định của luật pháp phải được trình bày khi ký hiệp định môi giới
- ✓ Xác nhận bằng văn bản về sự đồng ý trước đây phải được lấy tại thời điểm thực hiện lời mua/hợp đồng
- ✓ Nếu xác nhận đại lý kép có trong tài liệu khác, khách hàng phải ký và viết chữ cái đầu lên nó

1.9 Hành Vi Của Đại Lý Kép: Tiết Lộ Được Phép Và Bị Cấm

Khi hoạt động với tư cách đại lý kép, một người cấp phép CÓ THỂ: đối xử thành thật với tất cả các khách hàng, cung cấp thông tin về tài sản cho người mua/người thuê, tiết lộ các khiếm khuyết vật chất tiềm ẩn đã biết, tiết lộ trình độ tài chính của người mua/người thuê cho người bán/chủ nhà, giải thích các điều khoản, giúp sắp xếp các cuộc kiểm tra, giải thích chi phí đóng cửa, giúp so sánh các lựa chọn tài chính, và cung cấp dữ liệu bán hàng có thể so sánh được. Một đại lý kép KHÔNG ĐƯỢC phép tiết lộ mà không có sự cho phép: thông tin bí mật về khách hàng; giá/điều khoản mà người bán sẽ chấp nhận vượt quá giá niêm yết; giá/điều khoản mà người mua sẽ sẵn sàng trả; hoặc giá hoặc điều khoản được đề xuất mà một bên nên đề nghị hoặc chấp nhận.

- ✓ Một đại lý kép không được phép tiết lộ thông tin bí mật của khách hàng mà không có sự cho phép
- ✓ Một đại lý kép không được phép tiết lộ giá hoặc điều khoản mà bên kia sẽ chấp nhận hoặc trả mà không có sự cho phép
- ✓ Một đại lý kép không được phép đề xuất giá hoặc điều khoản để đề nghị hoặc chấp nhận
- ✓ Một đại lý kép vẫn phải đối xử thành thật với tất cả các khách hàng và tiết lộ các khiếm khuyết vật chất tiềm ẩn đã biết

1.10 Các Thỏa Thuận Môi Giới và Đại Lý Được Chỉ Định

Một nhà môi giới bảo trợ tham gia vào một mối quan hệ môi giới để niêm yết tài sản hoặc đại diện cho một người trong việc mua, bán, trao đổi, cho thuê hoặc chuyển nhượng phải nêu rõ các điều khoản trong một thỏa thuận môi giới bằng văn bản mà cụ thể chỉ định các nhân viên có giấy phép liên kết đang hoạt động như những tác nhân pháp lý, không bao gồm tất cả những nhân viên có giấy phép liên kết khác. Nhà môi giới như vậy không hoạt động cho nhiều hơn một bên nếu các nhân viên có giấy phép được chỉ định cụ thể và không đại diện cho nhiều hơn một bên. Sự vắng mặt của một thỏa thuận bằng văn bản không tạo ra một phòng thủ khẳng định cho sự tồn tại của một thỏa thuận hoặc liệu hoạt động được cấp phép có được thực hiện hay không, và không ngăn chặn thực thi của một thỏa thuận bằng lời nói hoặc các biện pháp khắc phục pháp lý/công bằng. Nhà môi giới bảo trợ phải tỏ ra quan tâm bình thường và cần thiết để bảo vệ thông tin bí mật; một đại lý được chỉ định có thể công khai thông tin bí mật cho nhà môi giới bảo trợ để nhận lời khuyên có lợi cho kh□□ch hàng, nhưng nó không được công khai thêm trừ khi được yêu cầu bởi Luật hoặc được khách hàng cho phép.

- ✓ Các mối quan hệ môi giới phải được nêu rõ trong một thỏa thuận môi giới bằng văn bản chỉ định các tác nhân pháp lý
- ✓ Chỉ định các nhân viên có giấy phép cụ thể ngăn chặn nhà môi giới bảo trợ được coi là hoạt động cho nhiều hơn một bên
- ✓ Sự vắng mặt của một thỏa thuận bằng văn bản không cản trở thực thi của một thỏa thuận bằng lời nói hoặc tạo ra một phòng thủ khẳng định
- ✓ Thông tin bí mật được công khai cho nhà môi giới bảo trợ không được công khai thêm trừ khi được yêu cầu bởi Luật hoặc được khách hàng cho phép

1.11 Mục đích lập pháp của Điều 15

Điều 15 quy định các mối quan hệ giữa các bên cấp phép bất động sản và những người tiêu dùng dịch vụ môi giới, thay thế các khái niệm luật thông thường về principal/agent và fiduciary duties. Nó điều chỉnh các mối quan hệ không được bao gồm bởi một thỏa thuận bằng văn bản riêng lẻ giữa một broker tài trợ và người tiêu dùng, với điều kiện có một mối quan hệ khác ngoài designated agency. Nó có thể phục vụ như cơ sở cho private rights of action và các biện pháp bảo vệ của những người bán, người mua, chủ nhà, người thuê nhà, managing brokers và brokers, nhưng những private rights này không mở rộng đến bất kỳ Điều nào khác của Luật.

- ✓ Điều 15 áp dụng với sự loại trừ các khái niệm luật thông thường về principal/agent và fiduciary duties
- ✓ Các private rights of action theo Điều 15 không mở rộng đến bất kỳ Điều nào khác của Luật này
- ✓ Điều 15 không ảnh hưởng đến các mối quan hệ hợp đồng giữa managing brokers và các bên cấp phép liên kết của họ

1.12 Ngoại Lệ Các Sự Kiện Quan Trọng và Bảo Vệ Chống Thông Tin Sai Lệch

Các sự kiện quan trọng không bao gồm, khi nằm trên hoặc liên quan đến bất động sản không phải là đối tượng của giao dịch: các điều kiện vật lý không có ảnh hưởng tiêu cực đáng kể đến giá trị, các tình huống sự kiện, hoặc các sự kiện/hành động tại tài sản. Một người cấp phép đại diện cho khách hàng không vi phạm nhiệm vụ bằng cách trình bày các tài sản thay thế, trình bày tài sản của khách hàng cho các khách hàng tiềm năng khác, hoặc chuẩn bị các đề nghị đồng thời trên cùng một tài sản—nhưng phải tiết lộ bằng văn bản cho tất cả khách hàng mà những đề nghị đồng thời được chuẩn bị và giới thiệu bất kỳ khách hàng nào yêu cầu cho một đại lý được chỉ định khác. Một người cấp phép mua/thuê không được coi là vi phạm nhiệm vụ bằng cách làm việc trên cơ sở mang lại phí cao hơn. Một người cấp phép không chịu trách nhiệm về cung cấp thông tin sai lệch được đưa ra bởi khách hàng trừ khi người cấp phép biết hoặc phải biết rằng nó là sai lệch. Các nhiệm vụ theo pháp luật thông thường về sai trình bày sơ suất/gian lận vẫn không thay đổi.

- ✓ Yêu cầu tiết lộ bằng văn bản cho tất cả khách hàng khi chuẩn bị các đề nghị đồng thời trên cùng một tài sản
- ✓ Một người cấp phép phải giới thiệu cho một đại lý được chỉ định khác bất kỳ khách hàng nào yêu cầu giới thiệu như vậy
- ✓ Một người cấp phép không chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch do khách hàng cung cấp trừ khi người cấp phép biết hoặc phải biết rằng nó là sai lệch
- ✓ Nhiệm vụ theo pháp luật thông thường liên quan đến sai trình bày sơ suất hoặc gian lận không được thay đổi bởi Phần này

1.13 Bảo Vệ và Hạn Chế Đại Lý Kép

Không có hành động pháp lý nào phát sinh chống lại một đại lý kép vì việc công khai được phép hoặc yêu cầu theo Điều khoản, và việc công khai như vậy không chấm dứt bất kỳ mối quan hệ đại lý nào. Trong đại lý kép, mỗi khách hàng và người có giấy phép chỉ sở hữu kiến thức thực tế—không có sự quy kết kiến thức giữa các khách hàng, nhà môi giới hoặc các nhân viên liên kết. Một người có giấy phép có thể rút khỏi mà không chịu trách nhiệm đối với việc đại diện cho khách hàng không đồng ý với đại lý kép được công khai, mà không ảnh hưởng đến việc đại diện cho khách hàng khác; nhưng không được nhận phí giới thiệu trừ khi có công khai bằng văn bản đối với cả hai khách hàng. Một người có giấy phép KHÔNG thể làm đại lý kép khi người có giấy phép (hoặc một thực thể mà người có giấy phép có bất kỳ quyền lợi sở hữu nào) là một bên trong giao dịch.

- ✓ Không có sự quy kết kiến thức giữa các khách hàng, nhà môi giới hoặc các nhân viên liên kết trong đại lý kép
- ✓ Người có giấy phép có thể rút khỏi mà không chịu trách nhiệm đối với khách hàng không đồng ý với đại lý kép
- ✓ Không có phí giới thiệu khi rút khỏi trừ khi công khai bằng văn bản đối với cả hai khách hàng
- ✓ Người có giấy phép không thể là đại lý kép khi người có giấy phép hoặc thực thể sở hữu là bên trong giao

dịch

1.14 Không Có Subagency Thông Qua MLS

Một broker không được coi là đại lý phụ của khách hàng của một broker khác chỉ vì lý do là thành viên hoặc liên kết trong một dịch vụ danh sách nhiều hoặc nguồn thông tin tương tự, và việc đề nghị subagency không được thực hiện thông qua MLS hoặc nguồn tương tự.

- ✓ Thành viên MLS một mình không tạo ra subagency
- ✓ Việc đề nghị subagency không được thực hiện thông qua MLS hoặc nguồn thông tin tương tự

1.15 Bảo vệ Trách nhiệm Phó Thác của Người Tiêu dùng

Người tiêu dùng không chịu trách nhiệm phó thác đối với các hành động hoặc sơ suất của người có giấy phép trong việc cung cấp các hoạt động được cấp phép cho hoặc thay mặt người tiêu dùng.

- ✓ Người tiêu dùng không chịu trách nhiệm phó thác đối với các hành động hoặc sơ suất của người có giấy phép trong các hoạt động được cấp phép

1.16 Các Hành động Đòi Bồi thường và Thời hạn Quy định

Trong bất kỳ hành động nào theo Điều 15, tòa án có thể, tùy theo quyết định của mình, chỉ trao bồi thường thực tế và chi phí tòa án, hoặc cấp cấm chỉ. Các hành động phải được khởi xướng trong vòng 2 năm sau khi người đó biết hoặc lẽ ra phải hợp lý biết về hành động hoặc sơ suất, và không được vượt quá 5 năm sau khi hành động hoặc sơ suất xảy ra. Nếu người đó dưới 18 tuổi hoặc dưới tình trạng bất lực pháp lý, thời hạn quy định không bắt đầu cho đến khi bất lực được gỡ bỏ.

- ✓ Chỉ bồi thường thực tế và chi phí tòa án (hoặc cấm chỉ) mới có thể được trao theo Điều 15
- ✓ Các hành động phải được nộp đơn trong vòng 2 năm kể từ lúc phát hiện và không quá 5 năm sau khi hành động hoặc sơ suất xảy ra
- ✓ Thời hạn quy định bị tạm dừng đối với những người dưới 18 tuổi hoặc dưới tình trạng bất lực pháp lý

1.17 Hợp Đồng Môi Giới Độc Quyền - Dịch Vụ Tối Thiểu

Tất cả các hợp đồng môi giới độc quyền phải bằng văn bản và phải quy định rằng nhà môi giới tài trợ, thông qua những người được cấp phép tài trợ, cung cấp tối thiểu: (1) tiếp nhận và trình bày các đề nghị/phản đề nghị để mua, bán hoặc cho thuê; (2) hỗ trợ khách hàng trong việc phát triển, giao tiếp, đàm phán và trình bày các đề nghị, phản đề nghị và thông báo cho đến khi hợp đồng thuê hoặc mua được ký kết và các điều kiện được thỏa mãn hoặc bỏ qua; và (3) trả lời các câu hỏi của khách hàng liên quan đến các đề nghị, phản đề nghị, thông báo và điều kiện.

- ✓ Hợp đồng môi giới độc quyền phải bằng văn bản
- ✓ Chúng phải quy định tối thiểu ba dịch vụ: trình bày các đề nghị, hỗ trợ đàm phán và trả lời các câu hỏi của khách hàng

CHAPTER 2

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

2.1 Hình phạt dân sự vì hoạt động không có giấy phép

Bất kỳ người nào thực hành, cung cấp, cố gắng hoặc tự xưng mình là managing broker, broker, hoặc residential leasing agent mà không có giấy phép phải trả một khoản phạt dân sự cho Bộ lên đến $25,000 cho mỗi vi phạm, ngoài bất kỳ hình phạt pháp lý nào khác. Hình phạt được quyết định sau khi tổ chức một buổi nghe như một buổi nghe kỷ luật, và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày có hiệu lực của lệnh. Lệnh này tạo thành một phán quyết có thể thực thi giống như phán quyết của tòa án. Bộ có toàn quyền điều tra mọi hoạt động không có giấy phép.

- ✓ Hình phạt dân sự lên đến $25,000 cho mỗi vi phạm vì hoạt động không có giấy phép (Sec. 20-10)
- ✓ Hình phạt được quyết định sau khi tổ chức buổi nghe và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ lệnh
- ✓ Bộ có thể điều tra bất kỳ và tất cả hoạt động không có giấy phép
- ✓ Lệnh tạo thành một phán quyết có thể thực thi được

2.2 Căn cứ để Kỷ luật và Mức Phạt

Sở có thể từ chối cấp hoặc cấp lại, đặt vào tình trạng dự phòng, tạm đình chỉ hoặc thu hồi giấy phép, ra quyết định khiển trách hoặc thực hiện các biện pháp khác, và có thể áp dụng mức phạt không vượt quá $25,000 trên mỗi vi phạm đối với bất kỳ người được cấp giấy phép, người nộp đơn hoặc người tự xưng là như vậy, bao gồm cả người được cấp giấy phép xử lý tài sản của chính họ. Sec. 20-20 liệt kê 47 căn cứ để kỷ luật (có 25.5 được thêm vào và 36 để trống).

- ✓ Phạt lên tới $25,000 trên mỗi vi phạm (Sec. 20-20)
- ✓ Kỷ luật áp dụng cho những người được cấp giấy phép, người nộp đơn và những người tự xưng là như vậy
- ✓ Áp dụng ngay cả khi người được cấp giấy phép xử lý tài sản của chính họ

2.3 Những Lý Do Kỷ Luật Chính Theo Sec. 20-20

Những lý do có thể kiểm tra bao gồm: gian lận/trình bày sai khi xin cấp giấy phép; bị kết tội/thừa nhận tội về một trọng tội, tội nhẹ, hoặc tội theo Luật Đăng Ký Tội Phạm Tình Dục; không có khả năng thực hành do bệnh tật hoặc tàn tật; bị kỷ luật bởi một khu vực pháp lý khác (bản sao có chứng thực là bằng chứng sơ cấp); thực hành mà không có/sau khi hết hạn, không hoạt động, bị thu hồi hoặc bị tạm dừng giấy phép; gian lận trong kỳ thi hoặc giáo dục liên tục; quảng cáo sai sự thật hoặc gây hiểu lầm và lời hứa sai; hoạt động cho nhiều hơn một bên mà không có thông báo bằng văn bản; đại diện cho một môi giới khác ngoài môi giới tài trợ; không báo cáo hoặc không gửi tiền của người khác; hành vi bất lương, không đạo đức, hoặc không chuyên nghiệp; trộn lẫn; quảng cáo mù (ngoại trừ những trường hợp được phép theo Sec. 10-30); phân tách/quảng bá nhà ở theo chủng tộc; và vi phạm Luật Nhân Quyền Illinois Điều 3.

- ✓ Bản sao có chứng thực của kỷ luật của khu vực pháp lý khác là bằng chứng sơ cấp
- ✓ Hoạt động cho nhiều hơn một bên yêu cầu thông báo bằng văn bản cho tất cả các bên
- ✓ Đại diện cho bất kỳ môi giới nào khác ngoài môi giới tài trợ là lý do kỷ luật
- ✓ Quảng cáo mù bị cấm ngoại trừ trường hợp được phép theo Sec. 10-30
- ✓ Phân tách và quảng bá nhà ở theo chủng tộc/tôn giáo là lý do kỷ luật

2.4 Tài Khoản Ký Quỹ và Quy Tắc Hỗn Hợp

Các chủ giấy phép phải lưu giữ tất cả tiền ký quỹ thuộc về người khác trong một tài khoản đặc biệt riêng biệt với tài khoản cá nhân và kinh doanh, và giữ chúng trong tài khoản gửi cho đến khi giao dịch hoàn tất hoặc kết thúc. Tiền chỉ có thể được rút sớm theo chỉ dẫn/hợp đồng bằng văn bản của các bên hoặc lệnh tòa án, hoặc được coi là bỏ hoang và chuyển đến Thủ kho Tiểu bang dưới dạng tài sản không có chủ (sau 6 tháng kể từ yêu cầu bằng văn bản và không có yêu cầu/rút tiền). Tài khoản phải không sinh lợi trừ khi luật pháp hoặc các bên yêu cầu bằng văn bản sinh lợi. Các bản ghi ký quỹ phải được cung cấp cho Bộ trong vòng 24 giờ kể từ khi yêu cầu. Việc hỗn hợp tiền/tài sản của người khác với tiền/tài sản của chủ giấy phép là một vi phạm.

- ✓ Tiền ký quỹ phải được lưu giữ trong một tài khoản đặc biệt riêng biệt, không được hỗn hợp (Sec. 20-20(17), (22))
- ✓ Tiền được giữ cho đến khi giao dịch hoàn tất hoặc kết thúc trừ khi được rút theo chỉ dẫn bằng văn bản, hợp đồng hoặc lệnh tòa án
- ✓ Các tài khoản không sinh lợi trừ khi luật pháp hoặc các bên yêu cầu bằng văn bản
- ✓ Các bản ghi ký quỹ phải được cung cấp cho Bộ trong vòng 24 giờ kể từ khi yêu cầu
- ✓ Ký quỹ chỉ có thể được coi là bỏ hoang sau 6 tháng kể từ yêu cầu bằng văn bản và không có yêu cầu hoặc rút tiền

2.5 Hình Phạt Hình Sự Vì Hoạt Động Không Có Giấy Phép

Bất kỳ người nào bị phát hiện làm việc hoặc hoạt động như một managing broker, broker, hoặc residential leasing agent, hoặc tự xưng là một trong những vị trí đó mà không có giấy phép hoạt động hợp lệ có hiệu lực sẽ bị kết tội về Class A misdemeanor. Lần vi phạm thứ hai hoặc tiếp theo là Class 4 felony.

- ✓ Lần vi phạm không có giấy phép lần đầu tiên là Class A misdemeanor (Sec. 20-22)
- ✓ Lần vi phạm thứ hai hoặc tiếp theo là Class 4 felony

2.6 Mục Đích và Giới Hạn của Quỹ Phục Hồi Bất Động Sản

Quỹ Phục Hồi bồi thường cho những người bị thiệt hại do gian lận, biểu diễn sai sự thật, phân biệt đối xử, lừa dối, biển thủ hoặc lấy tiền một cách bất hợp pháp của một chủ sở hữu giấy phép hoặc nhân viên không có giấy phép—dẫn đến mất tiền mặt thực tế (không phải giá trị thị trường bị mất). Phục hồi được thực hiện theo lệnh sau phán quyết của tòa án hạt, với các khoản nợ tối đa cho mỗi hành động và mỗi chủ sở hữu giấy phép/giao dịch được Bộ quy định, và không bao gồm lãi suất trên phán quyết. Phục hồi yêu cầu phán quyết hợp lệ và lệnh sau phán quyết; khoản mất mát phải xảy ra từ các hành động được thực hiện trong khi (hoặc rõ ràng là) hoạt động theo năng lực được cấp phép.

- ✓ Quỹ bao gồm mất tiền mặt thực tế, không phải giá trị thị trường bị mất (Sec. 20-85)
- ✓ Phục hồi yêu cầu phán quyết hợp lệ và lệnh tòa án sau phán quyết
- ✓ Các giới hạn nợ tối đa cho mỗi hành động và mỗi chủ sở hữu giấy phép được quy định của Bộ quy định
- ✓ Các lệnh sau phán quyết không bao gồm lãi suất trên phán quyết

2.7 Thu hồi Tự động Sau Khi Thanh toán Quỹ

Nếu Bộ thanh toán bất kỳ số tiền nào từ Quỹ Phục hồi để giải quyết hoặc thỏa mãn một phán quyết chống lại người có giấy phép hoặc nhân viên không có giấy phép của họ, giấy phép của người có giấy phép sẽ bị thu hồi tự động khi phát hành lệnh thanh toán. Không có đơn kiến nghị phục hồi nào được xem xét cho đến khi thanh toán đầy đủ (cộng với tiền lãi theo quy định pháp luật) được thực hiện. Việc miễn trừ trong phá sản không giải phóng người đó khỏi những hình phạt này. Bộ được thay thế quyền của chủ nợ phán quyết sau khi thanh toán.

- ✓ Giấy phép bị thu hồi tự động khi Quỹ thanh toán thay cho người có giấy phép (Sec. 20-90(i))
- ✓ Không có phục hồi cho đến khi thanh toán đầy đủ cộng với tiền lãi được thực hiện
- ✓ Việc miễn trừ trong phá sản không giải phóng những hình phạt này
- ✓ Bộ được thay thế quyền của chủ nợ phán quyết (Sec. 20-100)

2.8 Một Hành Động Đơn Lẻ Tạo Thành Một Vi Phạm

Việc thực hiện một hành động bị cấm theo Đạo luật, bị cấm theo các quy tắc được thông qua theo Đạo luật, hoặc vi phạm một lệnh kỷ luật được cấp theo Đạo luật tạo thành một vi phạm Đạo luật. Một mẫu hình không cần thiết.

- ✓ Một hành động bị cấm duy nhất là một vi phạm (Sec. 20-15)
- ✓ Vi phạm một lệnh kỷ luật cũng tạo thành một vi phạm

2.9 Các Trích Dẫn về Thiếu Khiếm Khuyết Giáo Dục

Sở có thể cấp các trích dẫn cho những người có giấy phép không đáp ứng các yêu cầu giáo dục liên tục hoặc giáo dục sau cấp phép. Trích dẫn phải bao gồm tên của người có giấy phép, địa chỉ, số giấy phép, số giờ chưa hoàn thành và mức phạt (không vượt quá $2,000). Trích dẫn không miễn trừ hoàn thành giáo dục bắt buộc. Một người có giấy phép được trích dẫn có thể yêu cầu buổi họp trong vòng 30 ngày; nếu không có yêu cầu, một lệnh cuối cùng không phạt kỷ luật sẽ được ban hành và bất kỳ khoản phạt nào phải thanh toán trong vòng 30 ngày. Thanh toán một khoản phạt trích dẫn nói chung KHÔNG phải là kỷ luật có thể báo cáo trừ khi người có giấy phép đã nhận được 2 hoặc nhiều trích dẫn trước đó và bị đánh giá 2 hoặc nhiều khoản phạt.

- ✓ Mức phạt trích dẫn không thể vượt quá $2,000 (Sec. 20-20.1)
- ✓ Người có giấy phép phải yêu cầu buổi họp trong vòng 30 ngày hoặc một lệnh cuối cùng không phạt kỷ luật sẽ được ban hành
- ✓ Các trích dẫn không miễn trừ hoàn thành giáo dục bắt buộc
- ✓ Khoản phạt không phải là kỷ luật có thể báo cáo trừ khi người có giấy phép có 2 hoặc nhiều trích dẫn trước đó và 2 hoặc nhiều khoản phạt

2.10 Lệnh Cấm và Lệnh Dừng Hoạt Động

Nếu một người vi phạm Luật, Thư ký có thể tìm cách cấp lệnh cấm thông qua Tổng chưởng lý hoặc Thư ký Kiểm sát của một Tiểu bang; các tòa án có thể cấp lệnh hạn chế tạm thời mà không cần thông báo trước và cấm các hành vi vi phạm, với bị khinh miệt do vi phạm. Bộ có thể cấp một quy tắc chỉ ra lý do tại sao không nên cấp lệnh dừng hoạt động, cho phép ít nhất 7 ngày để trả lời; không trả lời đầy đủ sẽ dẫn đến lệnh dừng hoạt động ngay lập tức. Các biện pháp khắc phục liên quan đến lệnh cấm là bổ sung thêm vào các hình phạt khác.

- ✓ Thư ký có thể tìm cách cấp lệnh cấm thông qua Tổng chưởng lý hoặc Thư ký Kiểm sát của một Tiểu bang (Sec. 20-21.1)
- ✓ Ít nhất 7 ngày được phép trả lời quy tắc chỉ rõ lý do trước khi cấp lệnh dừng hoạt động
- ✓ Các biện pháp khắc phục này là bổ sung thêm vào, không phải thay thế, các hình phạt khác

2.11 Tính Bảo Mật của Các Cuộc Điều Tra

Thông tin thu thập được trong quá trình kiểm tra hoặc điều tra—bao gồm cả các khiếu nại—là bảo mật và chỉ được Sở Sử dụng. Nó chỉ có thể được công khai cho các cơ quan thực thi pháp luật, các cơ quan quản lý có quyền lợi thích hợp, hoặc thông qua một trát tòa hợp pháp. Tuy nhiên, một khiếu nại chính thức được Sở nộp hoặc bất kỳ lệnh nào được cấp đối với một người có giấy phép/ứng viên là hồ sơ công khai.

- ✓ Thông tin điều tra và các khiếu nại là bảo mật (Sec. 20-23)
- ✓ Công khai bị giới hạn ở các cơ quan thực thi pháp luật, cơ quan quản lý, hoặc trát tòa hợp pháp
- ✓ Các khiếu nại chính thức được Sở nộp và các lệnh của nó là các hồ sơ công khai

2.12 Kỷ Luật vì Phân Biệt Đối Xử Bất Hợp Pháp

Khi một phán quyết dân sự, hình sự hoặc hành chính phát hiện ra rằng người cấp giấy phép đã phân biệt đối xử bất hợp pháp trong hoạt động được cấp phép, Bộ—sau khi thông báo, điều trần và khuyến nghị của Hội đồng—phải tạm ngừng/thu hồi hoặc thực hiện biện pháp kỷ luật, trừ khi đang trong quá trình kháng cáo. Phán quyết trước đó là vấn đề ghi chép mà các nội dung không thể bị thách thức lại tại cuộc điều trần của Bộ.

- ✓ Một phán quyết phân biệt đối xử trước đó kích hoạt kỷ luật bắt buộc (Sec. 20-50)
- ✓ Các nội dung của phán quyết không thể bị thách thức lại tại cuộc điều trần của người cấp giấy phép
- ✓ Hành động bị tạm ngừng nếu phán quyết đang trong quá trình kháng cáo

2.13 Thủ Tục Xử Lý và Thông Báo

Trước khi hành động kỷ luật, Sở phải thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày trước buổi xử lý tới người bị cáo buộc và nhà môi giới quản lý/tài trợ được chỉ định về các cáo buộc, thời gian, địa điểm, và liệu giấy phép có bị tạm đình chỉ hay không. Người đó phải nộp câu trả lời bằng văn bản dưới lời thề trong vòng 20 ngày kể từ khi nhận được. Việc không trả lời có thể dẫn đến tuyên bố mặc định và kỷ luật mà không có buổi xử lý. Thông báo có thể được gửi qua thư hoặc phương tiện điện tử tới địa chỉ trong hồ sơ. Bản sao của lệnh kỷ luật cuối cùng được gửi tới nhà môi giới quản lý và tài trợ.

- ✓ Ít nhất 30 ngày thông báo bằng văn bản trước buổi xử lý (Sec. 20-60)
- ✓ Câu trả lời bằng văn bản dưới lời thề phải nộp trong vòng 20 ngày kể từ khi nhận được
- ✓ Việc không trả lời có thể dẫn đến tuyên bố mặc định và kỷ luật mà không có buổi xử lý
- ✓ Các nhà môi giới quản lý và tài trợ được chỉ định phải được thông báo

2.14 Xin Xét Lại và Tạm Đình Chỉ

Sau một buổi điều trần, báo cáo của Hội đồng được phục vụ cho bên có liên quan, bên này có thể nộp đơn xin xét lại trong vòng 20 ngày (được gia hạn nếu bản ghi âm được yêu cầu kịp thời). Thư ký có thể ban hành lệnh theo các khuyến nghị của Hội đồng hoặc ban hành lệnh trái với khuyến nghị của Hội đồng hoặc viên chức điều trần. Thư ký có thể tạm đình chỉ giấy phép MỘT CÁCH KHÔNG CÓ buổi điều trần nếu lợi ích công cộng, an toàn hoặc phúc lợi đòi hỏi hành động khẩn cấp; buổi điều trần phải bắt đầu trong vòng 30 ngày kể từ khi tạm đình chỉ.

- ✓ Đơn xin xét lại phải được nộp trong vòng 20 ngày kể từ khi phục vụ (Mục 20-64)
- ✓ Thư ký có thể ban hành lệnh trái với khuyến nghị của Hội đồng/viên chức điều trần (Mục 20-66)
- ✓ Cho phép tạm đình chỉ khẩn cấp mà không có buổi điều trần (Mục 20-65)
- ✓ Buổi điều trần phải bắt đầu trong vòng 30 ngày kể từ khi tạm đình chỉ

2.15 Phục Hồi Giấy Phép và Giới Hạn Thời Gian

Sau khi hoàn thành thành công việc tạm dừng, thu hồi hoặc thử thách, Sở Cấp Phép có thể phục hồi giấy phép dựa trên khuyến nghị bằng văn bản của Hội Đồng trừ khi việc phục hồi không phù hợp với lợi ích công cộng. Sở Cấp Phép không thể thực hiện bất kỳ hành động kỷ luật nào trừ khi được khởi xướng trong vòng 5 năm kể từ khi cáo buộc vi phạm—ngoại trừ giới hạn này không áp dụng khi đơn xin cấp ban đầu chứa thông tin sai lệch hoặc gây nhầm lẫn.

- ✓ Giấy phép có thể được phục hồi sau kỳ kỷ luật dựa trên khuyến nghị của Hội Đồng (Sec. 20-69)
- ✓ Giới hạn 5 năm đối với các hành động kỷ luật của Sở Cấp Phép (Sec. 20-115)
- ✓ Không có giới hạn thời gian áp dụng cho đơn xin cấp ban đầu với thông tin sai lệch hoặc gây nhầm lẫn

2.16 Quy Trình Nộp Đơn Yêu Cầu Quỹ Phục Hồi

Một hành động dẫn đến phục hồi Quỹ phải được bắt đầu trong vòng 2 năm kể từ khi người bị thiệt hại biết hoặc nên biết về các hành động. Tất cả các chủ giấy phép/nhân viên/nhà thầu chịu trách nhiệm (và các thực thể kinh doanh của họ) phải được xác định là bị đơn hoặc phục hồi bị cấm. Nếu không thể thực hiện việc phục vụ, tòa án có thể cho phép phục vụ lên Thư ký. Người bị thiệt hại phải thông báo cho Bộ 30 ngày về phán quyết và 20 ngày về thủ tục bổ sung. Những người nộp đơn phải chứng minh rằng họ không phải là vợ/chồng hoặc đại diện của người nợ, tuân thủ tất cả các yêu cầu, có được phán quyết và thể hiện lệ phí luật sư hợp lý.

- ✓ Hành động phải được bắt đầu trong vòng 2 năm kể từ khi phát hiện các hành động (Sec. 20-90)
- ✓ Tất cả các chủ giấy phép chịu trách nhiệm phải được xác định là bị đơn hoặc phục hồi bị cấm
- ✓ Người nộp đơn không được là vợ/chồng của người nợ hoặc đại diện cá nhân của vợ/chồng
- ✓ Bắt buộc phải gửi thông báo 30 ngày về phán quyết và thông báo 20 ngày về thủ tục bổ sung

2.17 Kỷ Luật Liên Quan Đến Nợ Thuế Và Trợ Cấp Trẻ Em

Bộ có thể từ chối cấp/gia hạn hoặc tạm dừng giấy phép của người không nộp hồi báo hoặc không thanh toán các khoản thuế theo bất kỳ Luật nào do Bộ Doanh Thu quản lý cho đến khi thỏa mãn. Bộ cũng có thể từ chối, thu hồi hoặc tạm dừng giấy phép dựa hoàn toàn trên chứng chỉ từ Bộ Dịch Vụ Chăm Sóc Sức Khỏe và Gia Đình rằng người đó nợ trợ cấp trẻ em quá 30 ngày.

- ✓ Giấy phép có thể bị tạm dừng do không trả các khoản thuế tiểu bang cho đến khi thỏa mãn (Sec. 20-20(b))
- ✓ Giấy phép có thể bị từ chối/thu hồi/tạm dừng do nợ trợ cấp trẻ em quá 30 ngày (Sec. 20-20(d))

2.18 Séc Trả Lại và Phí Từ Chối Thanh Toán

Một người có séc bị trả lại không được thanh toán hoặc thanh toán bằng thẻ tín dụng/ghi nợ bị từ chối phải nợ Bộ một khoản phí $50 cộng với số tiền còn nợ. Thanh toán bằng séc được chứng thực hoặc lệnh chuyển tiền phải được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ khi được thông báo. Không thanh toán sẽ dẫn đến việc tự động bãi bỏ giấy phép hoặc từ chối đơn xin mà không cần xét xử. Khôi phục yêu cầu tái nộp đơn và thanh toán tất cả các khoản phí và tiền phạt. Bộ trưởng có thể miễn giảm các khoản phí nếu không hợp lý hoặc gây khó khăn.

- ✓ Phí $50 cho séc trả lại hoặc phí từ chối thẻ (Sec. 20-25)
- ✓ Thanh toán trong vòng 30 ngày hoặc tự động bãi bỏ/từ chối mà không cần xét xử
- ✓ Khôi phục yêu cầu tái nộp đơn và thanh toán tất cả các khoản phí và tiền phạt

2.19 Kiểm Tra Hành Chính và Tư Pháp

Các quyết định hành chính cuối cùng phải chịu sự kiểm tra tư pháp theo Luật Kiểm Tra Hành Chính. Kiểm tra tư pháp được khởi động tại tòa án circuit nơi bên cư trú; nếu bên không phải là cư dân Illinois, địa điểm xử lý là Quận Sangamon hoặc Quận Cook. Bộ không cần phải xác nhận hồ sơ hoặc xuất hiện trừ khi đơn bào chữa cáo nộp biên lai cho chi phí chứng thực hồ sơ cùng với đơn khiếu nại.

- ✓ Kiểm tra theo Luật Kiểm Tra Hành Chính (Sec. 20-75)
- ✓ Địa điểm xử lý là quận nơi bên cư trú, hoặc Sangamon/Cook County nếu bên không phải cư dân
- ✓ Đơn bào chữa cáo phải nộp biên lai cho chi phí chứng thực hồ sơ hoặc vụ kiện sẽ bị bác bỏ (Sec. 20-73)

2.20 Tiền Gửi Quỹ và Kỷ Luật Không Bị Giới Hạn

Các khoản phạt và hình phạt được thu trong Đạo luật được gửi vào Quỹ Quản lý Cấp phép Bất động sản và có thể được chuyển đến Quỹ Phục hồi. Thanh toán đầy đủ Quỹ Phục hồi không hủy bỏ các thủ tục kỷ luật khác, và các quy định của Quỹ không giới hạn thẩm quyền kỷ luật của Bộ. Không tuân thủ các thủ tục Quỹ sẽ không còn quyền theo Mục 20-85 và 20-90.

- ✓ Thanh toán Quỹ không hủy bỏ kỷ luật khác (Sec. 20-110)
- ✓ Không tuân thủ thủ tục Quỹ sẽ không còn quyền phục hồi (Sec. 20-105)
- ✓ Các khoản phạt được gửi vào Quỹ Quản lý Cấp phép Bất động sản (Sec. 20-82)

2.21 Không Có Quyền Tư Nhân Khởi Kiện

Ngoại trừ những quy định được nêu rõ ràng trong Luật, không có gì trong Luật cấp cho bất kỳ người nào quyền tư nhân khởi kiện để đòi bồi thường hoặc để thực thi các quy định hoặc quy tắc của Luật.

- ✓ Không có quyền tư nhân khởi kiện ngoại trừ những quy định được nêu rõ ràng (Sec. 20-125)
- ✓ Luật không thể được thi hành tư nhân để đòi bồi thường

CHAPTER 3

Supplement: License Law Basics

3.1 Ai Cần Giấy Phép và Miễn Trừ Theo Luật Định

Theo Đạo Luật Cấp Giấy Phép Bất Động Sản năm 2000 (225 ILCS 454/5-10), không người nào được phép hoạt động như một broker, managing broker hoặc residential leasing agent, hoặc quảng cáo hoặc tự giới thiệu là người như vậy, mà không có giấy phép do Bộ Tài Chính và Quy Định Nghề Nghiệp của Illinois (IDFPR) cấp. Các hoạt động có giấy phép bao gồm bán, mua, cho thuê, đàm phán, liệt kê, quảng cáo hoặc đề nghị thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong số này cho người khác để nhận tiền thưởng, bao gồm cả môi giới các cơ hội kinh doanh liên quan đến bất động sản. Mục 5-20 miễn trừ, trong số những miễn trừ khác: chủ sở hữu hoặc người cho thuê xử lý tài sản của riêng họ và nhân viên thường xuyên của họ; luật sư hành động trong phạm vi nhiệm vụ của họ; người nhận, người được chỉ định quản lý tài sản, người thực hiện di chúc, người bảo hộ và những người khác hoạt động theo lệnh của tòa án; các viên chức và nhân viên chính phủ; người quản lý cư trú của tòa nhà căn hộ (hoặc nhân viên của họ) cho thuê các đơn vị trong tòa nhà nơi họ sinh sống; và các nhà điều hành khách sạn và nhà nghỉ. Một người chỉ cần cho thuê tài sản dân cư có thể nắm giữ giấy phép residential leasing agent hạn chế thay vì giấy phép broker. Nguồn: 225 ILCS 454/5-10, 5-15, 5-20

- ✓ Thực hiện bất kỳ hoạt động có giấy phép nào cho người khác để nhận tiền thưởng mà không có giấy phép vi phạm 225 ILCS 454/5-10.
- ✓ Chủ sở hữu và nhân viên lương thường xuyên của họ được miễn trừ khi xử lý tài sản của chủ sở hữu.
- ✓ Luật sư được miễn trừ chỉ khi thực hiện các hành động trong phạm vi nhiệm vụ pháp lý, không phải như một hoạt động môi giới chung.
- ✓ Người nhận, người được chỉ định quản lý tài sản, người thực hiện di chúc và người bảo hộ được chỉ định bởi tòa án được miễn trừ đối với tài sản họ quản lý.
- ✓ Người quản lý cư trú của tòa nhà căn hộ có thể cho thuê các đơn vị trong tòa nhà đó mà không cần giấy phép.

3.2 Loại Giấy Phép, Giáo Dục, Kỳ Thi, Gia Hạn và Giáo Dục Tiếp Tục

Illinois cấp ba loại giấy phép: broker (giấy phép cấp nhập cảnh; giấy phép salesperson đã bị loại bỏ năm 2011), managing broker, và residential leasing agent (225 ILCS 454/5-15). Một ứng viên broker phải có độ tuổi ít nhất 18, có bằng cấp trung học hoặc tương đương, hoàn thành 75 giờ giáo dục tiền cấp phép được phê duyệt (60 giờ các chủ đề cộng với một khóa học nguyên tắc ứng dụng tương tác 15 giờ), đạt kỳ thi tiểu bang, và sau đó hoàn thành 45 giờ giáo dục hậu cấp phép trước lần gia hạn đầu tiên (5-27, 5-28). Một ứng viên managing broker phải đã có bằng cấp broker được cấp phép trong ít nhất 2 trong 3 năm trước đó, hoàn thành 45 giờ giáo dục tiền cấp phép managing broker và đạt kỳ thi managing broker (5-27). Một ứng viên leasing agent cần 15 giờ giáo dục và kỳ thi, và có thể làm việc tối đa 120 ngày trên giấy phép leasing agent trong khi hoàn thành chúng (5-5). Các broker gia hạn vào ngày 30 tháng 4 của các năm chẵn và hoàn thành 12 giờ CE mỗi chu kỳ 2 năm bao gồm các giờ cơ bản (với các thành phần phòng chống qu騷 rối tình dục và nhận thức về thiên vị ẩn số); các managing broker gia hạn vào ngày 30 tháng 4 của các năm lẻ và hoàn thành 12 giờ CE cộng 12 giờ CE quản lý broker; các leasing agent gia hạn vào ngày 31 tháng 7 của các năm chẵn với 8 giờ CE (5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450 - xác minh phân bổ giờ hiện tại). Nguồn: 225 ILCS 454/5-15, 5-27, 5-28, 5-45, 5-70, 5-72; 68 Ill. Adm. Code 1450

- ✓ Ba loại giấy phép: broker, managing broker, residential leasing agent; không có giấy phép salesperson kể từ năm 2011.
- ✓ Giáo dục tiền cấp phép broker là 75 giờ, sau đó là 45 giờ hậu cấp phép trước lần gia hạn đầu tiên.
- ✓ Managing broker yêu cầu 2 trong 3 năm trước đó làm broker cộng 45 giờ giáo dục tiền cấp phép và một kỳ thi.
- ✓ Các broker gia hạn ngày 30 tháng 4 của các năm chẵn (12 giờ CE); các managing broker gia hạn ngày 30 tháng 4 của các năm lẻ (12 giờ CE cộng 12 giờ CE quản lý broker).
- ✓ Các leasing agent cần 15 giờ giáo dục, có thể làm việc 120 ngày trên giấy phép, và gia hạn ngày 31 tháng 7 của các năm chẵn.

3.3 Giám Sát Broker Tài Trợ, Văn Phòng, Thẻ Tài Trợ và Kênh Bồi Thường

Mỗi broker và đại lý cho thuê phải được tài trợ bởi chính xác một broker tài trợ, người nắm giữ giấy phép của người được cấp phép, cấp thẻ tài trợ và chịu trách nhiệm giám sát các hoạt động môi giới của người được cấp phép (225 ILCS 454/5-40, 10-20). Một broker tài trợ phải duy trì một nơi kinh doanh xác định ở Illinois (tùy thuộc vào ngoại lệ cư dân ngoài), và mỗi văn phòng và chi nhánh phải được giám sát trực tiếp bởi một broker quản lý có tên đã được đăng ký với IDFPR; một broker quản lý có thể giám sát nhiều hơn một văn phòng (10-20). Khi tài trợ kết thúc, broker tài trợ phải thông báo cho IDFPR thông qua hệ thống trực tuyến và người được cấp phép không được phép hoạt động cho đến khi một broker tài trợ mới được đăng ký. Chỉ một broker tài trợ mới có thể bồi thường cho người được cấp phép để hoạt động có giấy phép, người được cấp phép chỉ có thể chấp nhận bồi thường từ broker tài trợ của chính mình, và broker tài trợ không được phép trả bồi thường cho các hành động có giấy phép cho một người không có giấy phép, mặc dù phí giới thiệu có thể được trả cho các broker có giấy phép của các khu vực pháp lý khác và người được cấp phép có thể nhận thanh toán thông qua một thực thể kinh doanh mà họ sở hữu (10-15). Một người được cấp phép phải công khai bằng văn bản cho khách hàng nếu bồi thường sẽ được nhận từ nhiều hơn một bên (10-15). Nguồn: 225 ILCS 454/5-40, 10-15, 10-20

- ✓ Một người được cấp phép chỉ có thể có một broker tài trợ tại một thời điểm và không được phép hoạt động mà không có một broker.
- ✓ Broker tài trợ nắm giữ giấy phép và cấp thẻ tài trợ; mỗi văn phòng và chi nhánh phải có một broker quản lý đã được đăng ký.
- ✓ Chỉ broker tài trợ mới có thể trả tiền cho người được cấp phép; người được cấp phép không được phép chấp nhận hoa hồng trực tiếp từ khách hàng hoặc các broker khác.
- ✓ Bồi thường cho các hành động có giấy phép không được trả cho những người không có giấy phép; phí giới thiệu cho các broker có giấy phép ngoài tiểu bang được phép.
- ✓ Nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên yêu cầu công khai bằng văn bản cho khách hàng.

3.4 Các Quy Tắc Quảng Cáo Bao Gồm Quảng Cáo Nhóm và Internet

Tất cả các quảng cáo của người có giấy phép phải được thực hiện theo tên và dưới sự giám sát của nhà môi giới tài trợ và phải bao gồm tên kinh doanh đã đăng ký của nhà môi giới tài trợ; quảng cáo mù che giấu nhà môi giới tài trợ bị cấm (225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715). Một người có giấy phép chỉ được quảng cáo dưới tên mà theo đó họ có giấy phép hoặc tên giả đã đăng ký, và không được quảng cáo tài sản mà không có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu hoặc theo cách sai lệch hoặc gây hiểu lầm. Quảng cáo nhóm được phép, nhưng tên nhóm không được nổi bật hơn tên của nhà môi giới tài trợ và tên nhóm phải cho thấy họ là một nhóm, không phải một công ty môi giới độc lập. Quảng cáo Internet và điện tử phải xác định nhà môi giới tài trợ trên mỗi trang hoặc theo cách dễ thấy, và một người có giấy phép quảng cáo tài sản của riêng mình để bán hoặc cho thuê phải công khai tình trạng có giấy phép trong quảng cáo. Source: 225 ILCS 454/10-30; 68 Ill. Adm. Code 1450.715

- ✓ Mỗi quảng cáo phải bao gồm tên kinh doanh đã đăng ký của nhà môi giới tài trợ; quảng cáo mù bị cấm.
- ✓ Tên nhóm kh□□ng được nổi bật hơn tên của nhà môi giới tài trợ trong bất kỳ quảng cáo nào.
- ✓ Một người có giấy phép chỉ được quảng cáo dưới tên có giấy phép hoặc tên giả đã đăng ký.
- ✓ Quảng cáo danh sách cần sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu và không được sai lệch hoặc gây hiểu lầm.
- ✓ Một người có giấy phép bán hoặc cho thuê tài sản của riêng mình phải công khai tình trạng có giấy phép trong quảng cáo.

CHAPTER 4

Supplement: Property Disclosures

4.1 Luật Công Bố Thông Tin Về Tài Sản Nhà Ở Khu Dân Cư

Luật Công Bố Thông Tin Về Tài Sản Nhà Ở Khu Dân Cư (765 ILCS 77) yêu cầu người bán tài sản nhà ở khu dân cư có từ 1 đến 4 đơn vị nhà ở phải hoàn thành Báo Cáo Công Bố Thông Tin Về Tài Sản Nhà Ở Khu Dân Cư theo quy định pháp luật, trả lời một danh sách cố định các câu hỏi có/không/không áp dụng về các khiếm khuyết quan trọng dựa trên kiến thức thực tế của người bán, và giao nó cho người mua tiềm năng trước khi người mua ký hợp đồng. Nếu báo cáo được giao sau khi ký hợp đồng, người mua có thể chấm dứt hợp đồng trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được (nhưng không sau khi chuyển nhượng). Báo cáo này không phải là bảo hành và không thay thế cho các cuộc kiểm tra; người bán không chịu trách nhiệm đối với các khiếm khuyết mà họ không có kiến thức thực tế, nhưng phải bổ sung báo cáo nếu có thông tin mới được biết trước khi đóng cửa. Các chuyển nhượng miễn trừ bao gồm các chuyển nhượng theo lệnh của tòa án, chuyển nhượng của chủ nợ sau khi tịch thu quyền chuộc hoặc nhượng bộ quyền sở hữu, chuyển nhượng của những người quản lý tài sản hoặc quỹ, chuyển nhượng giữa những người chung sở hữu hoặc cho vợ/chồng hoặc người thân họng huyết, và nhà xây mới chưa bao giờ có người ở. Hành động khiếu nại của người mua về một vi phạm cố ý có thể thu được thiệt hại thực tế, chi phí tòa án và tiền luật sư, và phải được đệ trình trong vòng 1 năm kể từ thời gian sớm nhất của sự chiếm hữu, chiếm dụng hoặc ghi danh. Nguồn: 765 ILCS 77/5 đến 77/60

- ✓ Áp dụng cho tài sản nhà ở khu dân cư có từ 1 đến 4 đơn vị nhà ở; người bán công bố thông tin dựa trên kiến thức thực tế chỉ.
- ✓ Báo cáo phải được giao trước khi người mua ký hợp đồng.
- ✓ Nếu giao sau khi ký, người mua có thể chấm dứt trong vòng 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được, nhưng không sau khi đóng cửa.
- ✓ Miễn trừ: theo lệnh của tòa án, chủ nợ sau khi tịch thu quyền chuộc, quản lý tài sản, chung sở hữu, vợ/chồng hoặc người thân họng huyết, và nhà xây mới chưa bao giờ có người ở.
- ✓ Hành động kiện vi phạm phải được đệ trình trong vòng 1 năm kể từ thời gian sớm nhất của sự chiếm hữu, chiếm dụng hoặc ghi danh.

4.2 Tiết lộ theo Đạo luật Nhận thức về Radon của Illinois cho Bán hàng và Cho thuê

Theo Đạo luật Nhận thức về Radon của Illinois (420 ILCS 46), trước khi người mua bị ràng buộc theo hợp đồng để mua tài sản bất động sản dân cư có từ 1 đến 4 đơn vị, người bán phải cung cấp tài liệu IEMA có tên Radon Testing Guidelines for Real Estate Transactions và biểu mẫu Disclosure of Information on Radon Hazards đã hoàn thành, bao gồm bất kỳ kết quả kiểm tra radon và biện pháp giảm thiểu đã biết. Đạo luật không yêu cầu người bán phải kiểm tra hoặc giảm thiểu; đây là luật chỉ tiết lộ, và các đơn vị nằm trên tầng thứ ba hoặc cao hơn ở trên mặt đất được miễn trừ. Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 (P.A. 103-0086), chủ nhà cũng phải cung cấp cho các người thuê tiềm năng của các đơn vị nhà ở được bảo hiểm tài liệu hướng dẫn và tiết lộ bất kỳ nguy hiểm radon đã biết trước khi ký hợp đồng cho thuê; nếu bài kiểm tra của người thuê cho thấy mức độ cao (4 pCi/L hoặc cao hơn) và chủ nhà không giảm thiểu, người thuê có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê theo các thủ tục trong Đạo luật (xác minh chi tiết thủ tục hiện tại). Các Licensees thường xử lý các biểu mẫu nhưng nghĩa vụ nằm trên người bán hoặc chủ nhà. Nguồn: 420 ILCS 46/10, 46/20, 46/25; P.A. 103-0086

- ✓ Người bán phải gửi tài liệu hướng dẫn radon của IEMA và biểu mẫu tiết lộ nguy hiểm radon trước khi người mua bị ràng buộc bởi hợp đồng.
- ✓ Đạo luật chỉ yêu cầu tiết lộ; không bắt buộc kiểm tra radon hoặc giảm thiểu cho người bán.
- ✓ Các đơn vị nhà ở trên tầng thứ ba hoặc cao hơn ở trên mặt đất được miễn trừ.
- ✓ Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2024, chủ nhà phải cung cấp tiết lộ radon cho người thuê trước khi ký hợp đồng cho thuê.
- ✓ Người thuê có kết quả kiểm tra cao (4 pCi/L hoặc cao hơn) có thể chấm dứt nếu chủ nhà không giảm thiểu.

CHAPTER 5

Supplement: Fair Housing

5.1 Các Lớp Được Bảo Vệ Theo Luật Nhân Quyền Illinois và Miễn Trừ Nhà Ở

Điều 3 của Luật Nhân Quyền Illinois (775 ILCS 5/3-101 et seq.) cấm phân biệt đối xử trong các giao dịch bất động sản, bao gồm bán hàng, cho thuê, tài chính, dịch vụ môi giới và quảng cáo, và bổ sung các lớp được bảo vệ vượt quá pháp luật liên bang: dòng dõi, tuổi (40 tuổi trở lên), tình trạng hôn nhân, định hướng tính dục (bao gồm bản sắc liên quan đến giới tính), tình trạng quân sự, xuất phát từ quân đội không có lợi, tình trạng lệnh bảo vệ, thai kỳ, nguồn thu nhập (có hiệu lực ngày 1 tháng 1 năm 2023) và tình trạng nhập cư (có hiệu lực ngày 1 tháng 1 năm 2025), ngoài chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, giới tính, quốc tịch, khuyết tật và tình trạng gia đình. Blockbusting, steering và quảng cáo phân biệt đối xử bị cấm rõ ràng. Điều 3-106 miễn trừ việc cho thuê các đơn vị trong tòa nhà do chủ sở hữu chiếm dụng không quá 5 đơn vị, bán riêng một ngôi nhà gia đình của chủ sở hữu không sử dụng môi giới hoặc quảng cáo phân biệt đối xử, các tổ chức tôn giáo và câu lạc bộ tư nhân cho nhà ở phi thương mại, và nhà ở cho người cao tuổi đối với tình trạng gia đình; các miễn trừ này không bao giờ cho phép người có giấy phép phân biệt đối xử. Các khiếu nại được nộp cho Bộ Nhân Quyền Illinois trong vòng 1 năm kể từ khi bị cáo buộc vi phạm và có thể được Ủy ban Nhân Quyền hoặc Tòa phúc thẩm xem xét (xác minh số tiền phạt dân sự hiện tại). Nguồn: 775 ILCS 5/3-101 to 3-106, 5/7A

- ✓ Illinois bổ sung dòng dõi, tuổi 40+, tình trạng hôn nhân, định hướng tính dục và bản sắc giới tính, tình trạng quân sự, xuất phát không có lợi, tình trạng lệnh bảo vệ, thai kỳ, nguồn thu nhập và tình trạng nhập cư vào các lớp được bảo vệ liên bang.
- ✓ Nguồn thu nhập trở thành được bảo vệ vào ngày 1 tháng 1 năm 2023; tình trạng nhập cư vào ngày 1 tháng 1 năm 2025.
- ✓ Nhà ở cho thuê do chủ sở hữu chiếm dụng 5 đơn vị trở xuống và bán riêng của chủ sở hữu không có môi giới bị miễn trừ, nhưng những người có giấy phép không bao giờ được phép phân biệt đối xử.
- ✓ Blockbusting, steering và quảng cáo phân biệt đối xử bị cấm theo 3-102 và 3-103.
- ✓ Các khiếu nại phân biệt đối xử về nhà ở được nộp cho Bộ Nhân Quyền Illinois trong vòng 1 năm.

CHAPTER 6

Supplement: Taxes and Closing

6.1 Thuế Chuyển Nhượng Bất Động Sản, Tờ Khai và Các Tập Quán Đóng Cửa

Illinois áp dụng thuế chuyển nhượng bất động sản của tiểu bang là $0.50 cho mỗi $500 (hoặc một phần) của xét giá và các hạt áp dụng thêm $0.25 cho mỗi $500, tổng cộng $0.75 cho $500 hoặc $1.50 cho $1,000 (35 ILCS 200/31-10; 55 ILCS 5/5-1031); theo tập quán, người bán thanh toán và các tem được dán lên hợp thư trước khi ghi danh. Tờ Khai Chuyển Nhượng Bất Động Sản (PTAX-203, nộp điện tử qua MyDec) phải kèm theo hợp thư trừ khi chuyển nhượng được miễn trừ theo 35 ILCS 200/31-45, miễn trừ các hợp thư có xét giá dưới $100, chuyển nhượng từ hoặc tới các cơ quan chính phủ, hợp thư bảo đảm nợ, hợp thư sửa chữa, hợp thư đấu giá thuế, hợp thư phân chia và các chuyển nhượng liên quan đến thực thể. Các đơn vị chính quyền quy định của mình có thể áp dụng thuế chuyển nhượng riêng; Chicago tính $3.75 cho mỗi $500 do người mua thanh toán cộng với phần CTA $1.50 cho mỗi $500 do người bán thanh toán (xác minh mức thuế hiện tại). Trong các giao dịch đóng cửa ở Illinois, các luật sư thường chuẩn bị hợp thư và đại diện cho các bên, các hợp đồng thường chứa khoảng thời gian xem xét của luật sư, và những người bán hàng chỉ có thể điền vào chỗ trống trên các biểu mẫu được phê duyệt in sẵn và không được soạn thảo các công cụ pháp lý. Nguồn: 35 ILCS 200/31-10, 31-25, 31-45; 55 ILCS 5/5-1031

- ✓ Thuế chuyển nhượng của tiểu bang là $0.50 cho mỗi $500 xét giá; thuế hạt là $0.25 cho mỗi $500; tổng cộng $0.75 cho $500.
- ✓ Ví dụ: một khoản bán $300,000 tạo ra $300 thuế tiểu bang và $150 thuế hạt chuyển nhượng, thường do người bán thanh toán.
- ✓ Các hợp thư có xét giá dưới $100, chuyển nhượng chính phủ, hợp thư bảo đảm nợ và hợp thư sửa chữa được miễn trừ nhưng cần có tuyên bố miễn trừ.
- ✓ Tờ khai chuyển nhượng (PTAX-203 qua MyDec) phải kèm theo hợp thư để ghi danh.
- ✓ Chicago và các thành phố khác có quy định riêng áp dụng thuế chuyển nhượng bổ sung; thuế chính của Chicago do người mua thanh toán.

6.2 Đánh Giá Thuế Tài Sản, Miễn Trừ Homestead và Cứu Chuộc Bán Đấu Giá Thuế

Theo Bộ Luật Thuế Tài Sản (35 ILCS 200), tài sản thực trên toàn quốc ngoài Quận Cook được đánh giá ở mức 33 1/3 phần trăm của giá trị tiền mặt hợp lý, trong khi Quận Cook sử dụng phân loại (10 phần trăm cho nhà ở); Bộ Doanh Thu áp dụng hệ số cân bằng (hệ số nhân) để đưa các đánh giá quận đạt đến mức quy định. Thuế được trả trễ trong hai kỳ năm sau khi phát sinh, và quyền cầm cố thuế cao hơn tất cả các quyền cầm cố khác. Miễn trừ homestead chung giảm giá trị được đánh giá cân bằng lên tới $6.000 ($10.000 ở Quận Cook), miễn trừ homestead dành cho cử nhân cao tuổi $5.000 ($8.000 ở Quận Cook), minh bạch đánh giá dành cho cử nhân cao tuổi có sẵn với thu nhập hộ gia đình $65.000 trở xuống, và miễn trừ cải thiện homestead bảo vệ tối đa $75.000 giá trị tiền mặt hợp lý được thêm vào trong 4 năm (xác minh các số tiền hiện tại, được Quốc Hội điều chỉnh định kỳ). Thuế quá hạn được bán tại cuộc đấu giá thuế hàng năm; chủ sở hữu có thể cứu chuộc chung trong vòng 2 năm, kéo dài thêm 2 năm 6 tháng cho bất động sản nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng có 6 đơn vị hoặc ít hơn, sau đó người mua thuế có thể nhận được giấy chứng thực thuế. Nguồn: 35 ILCS 200/9-145, 15-170, 15-175, 15-180, 21-350

- ✓ Mức đánh giá trên toàn quốc là 33 1/3 phần trăm của giá trị tiền mặt hợp lý; Quận Cook phân loại nhà ở ở mức 10 phần trăm.
- ✓ Thuế tài sản được trả trễ, thường là hai kỳ trong năm sau đó.
- ✓ Miễn trừ homestead chung là tối đa $6.000 của EAV ($10.000 ở Cook); homestead cao tuổi là $5.000 ($8.000 ở Cook) - xác minh các số tiền hiện tại.
- ✓ Minh bạch đánh giá cao tuổi yêu cầu thu nhập hộ gia đình $65.000 hoặc ít hơn.
- ✓ Cứu chuộc sau bán đấu giá thuế thường là 2 năm, hoặc 2,5 năm cho nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng có 6 đơn vị hoặc ít hơn.

CHAPTER 7

Supplement: Landlord-Tenant

7.1 Luật Bảo Vệ Tiền Cọc, Thông Báo Trục Xuất và Chống Giãn Giới Kiểm Soát Tiền Thuê

Illinois không có giới hạn toàn bang đối với tiền cọc nhà ở, nhưng Luật Trả Lại Tiền Cọc (765 ILCS 710) yêu cầu chủ nhà của tài sản nhà ở có 5 hoặc nhiều hơn đơn vị phải trả lại tiền cọc trong vòng 45 ngày sau khi người thuê rời đi, và nếu có các khoản khấu trừ cho thiệt hại, phải cung cấp bảng kê chi tiết kèm hóa đơn thanh toán hoặc ước tính trong vòng 30 ngày (kèm hóa đơn thanh toán trong vòng 30 ngày sau đó); các vi phạm lạm dụng khiến chủ nhà chịu trách nhiệm thanh toán hai lần tiền cọc cộng với phí luật sư và chi phí. Luật Lãi Suất Tiền Cọc (765 ILCS 715) yêu cầu chủ nhà của 25 hoặc nhiều hơn đơn vị trong một tòa nhà hoặc khu phức hợp phải trả lãi suất cho tiền cọc được giữ quá 6 tháng, với lãi suất do ngân hàng thương mại lớn nhất của Illinois trả cho tiết kiệm sổ tiết kiệm có tối thiểu tiền gửi vào ngày 31 tháng 12 trước, phải trả trong vòng 30 ngày sau mỗi kỳ 12 tháng, với hình phạt hai lần tiền cọc do từ chối cố ý. Theo Luật Trục Xuất (735 ILCS 5/9), chủ nhà phải phục vụ thông báo 5 ngày cho nợ tiền thuê, thông báo 10 ngày cho các vi phạm hợp đồng khác, thông báo bằng văn bản 30 ngày để chấm dứt hợp đồng thuê hàng tháng và 7 ngày cho thuê theo tuần, và chỉ có thể lấy lại chiếm hữu thông qua lệnh trục xuất của tòa án, không bao giờ qua tự trợ giúp như khóa cửa hoặc cắt tiện ích. Luật Chống Giãn Giới Kiểm Soát Tiền Thuê (50 ILCS 825) cấm các thành phố ban hành kiểm soát giá thuê, và Luật Trả Thù của Chủ Nhà (765 ILCS 720) cấm trả thù các cư dân kinh tế đàm phán hoặc l行使 các quyền pháp lý; RLTO của Chicago áp dụng các quy tắc địa phương khắt khe hơn. Nguồn: 765 ILCS 710; 765 ILCS 715; 735 ILCS 5/9-209, 9-210, 9-207; 50 ILCS 825

- ✓ Luật Trả Lại Tiền Cọc áp dụng cho 5 hoặc nhiều hơn đơn vị: trả lại trong vòng 45 ngày, bảng kê chi tiết thiệt hại trong vòng 30 ngày, hình phạt 2x tiền cọc cộng với phí.
- ✓ Luật Lãi Suất Tiền Cọc áp dụng cho 25 hoặc nhiều hơn đơn vị khi tiền cọc được giữ quá 6 tháng; lãi suất thanh toán trong vòng 30 ngày sau mỗi năm.
- ✓ Thông báo trục xuất: 5 ngày cho nợ tiền thuê, 10 ngày cho các vi phạm khác, 30 ngày để chấm dứt thuê hàng tháng, 7 ngày cho thuê theo tuần.
- ✓ Trục xuất tự trợ giúp bị cấm; chiếm hữu yêu cầu lệnh tòa án theo Luật Trục Xuất.
- ✓ Luật Chống Giãn Giới Kiểm Soát Tiền Thuê cấm kiểm soát giá thuê địa phương ở bất kỳ nơi nào trong Illinois.

CHAPTER 8

Supplement: License Law Administration

8.1 IDFPR, Ban Quản Lý và Kỷ Luật Bất Động Sản và Điều Phối Viên Bất Động Sản

Luật Cấp Phép Bất Động Sản năm 2000 được quản lý bởi Sở Quy Định Tài Chính và Pháp Quy Chuyên Nghiệp Illinois (IDFPR, Sở), thông qua Thư Ký của nó; Sở, không phải Ban, cấp, gia hạn và áp dụng kỷ luật đối với các giấy phép và ban hành các quy tắc (68 Ill. Adm. Code Part 1450). Ban Quản Lý và Kỷ Luật Bất Động Sản (Sec. 25-10) là một cơ quan tư vấn và lắng nghe gồm 15 thành viên được Thống Đốc chỉ định cho các nhiệm kỳ 4 năm; phần lớn phải đã tích cực hoạt động như các nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý trong ít nhất 10 năm và những người còn lại là các thành viên công cộng (xác minh phân bổ chính xác). Ban tiến hành các cuộc điều trần kỷ luật và đưa ra các khuyến nghị, nhưng Thư Ký đưa ra lệnh cuối cùng và có thể chấp nhận, từ chối hoặc sửa đổi khuyến nghị của Ban. Thư Ký chỉ định một Điều Phối Viên Bất Động Sản, người phải là nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý có giấy phép với kinh nghiệm đáng kể, để hoạt động như sĩ quan bất động sản chính của Sở và người liên lạc Ban. Hội Đồng Tư Vấn Giáo Dục Bất Động Sản tư vấn về chương trình giáo dục trước cấp phép, sau cấp phép và giáo dục liên tục. Nguồn: 225 ILCS 454/25-10, 454/25-15, 454/25-20.

- ✓ IDFPR (Sở) cấp phép và áp dụng kỷ luật; Ban đưa ra khuyến nghị, Thư Ký quyết định.
- ✓ Ban Quản Lý và Kỷ Luật Bất Động Sản có 15 thành viên được Thống Đốc chỉ định cho các nhiệm kỳ 4 năm.
- ✓ Phần lớn các thành viên Ban phải có ít nhất 10 năm kinh nghiệm hoạt động tích cực như nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý; những người còn lại là các thành viên công cộng.
- ✓ Điều Phối Viên Bất Động Sản được Thư Ký chỉ định và phải là nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý có giấy phép.
- ✓ Hội Đồng Tư Vấn Giáo Dục Bất Động Sản tư vấn cho Sở về các yêu cầu giáo dục.

CHAPTER 9

Supplement: Contracts and Closing Practice

9.1 Những Người Được Cấp Giấy Phép Không Được Hành Luật: Điền Vào Các Ô Trống và Điều Kiện Phê Duyệt của Luật Sư

Theo Chicago Bar Association v. Quinlan and Tyson, Inc., 34 Ill. 2d 116 (1966), một người được cấp giấy phép Illinois có thể điền vào các ô trống của một mẫu hợp đồng mua được in sẵn được chuẩn bị bởi luật sư cho một giao dịch mà người được cấp giấy phép đang thương lượng, nhưng không được soạn thảo hợp đồng, giấy tờ, riders hoặc các công cụ pháp lý khác, cung cấp tư vấn pháp lý hoặc tính phí riêng cho việc hoàn thành các mẫu. Soạn thảo giấy tờ, thế chấp và tài liệu đóng cửa là hành luật được dành riêng cho luật sư; hành luật trái phép là cơ sở để kỷ luật theo Sec. 20-20 của Luật Cấp Giấy Phép. Tập quán đóng cửa Illinois là cả người mua và người bán đều được đại diện bởi luật sư, và các hợp đồng đa bộ tiêu chuẩn có chứa một điều kiện xem xét hoặc sửa đổi của luật sư (thường là 5 ngày làm việc) cho phép luật sư đề xuất thay đổi tất cả ngoại trừ giá và ngày tháng. Những người được cấp giấy phép nên khuyên các bên tham khảo ý kiến luật sư và không nên bình luận về tiêu đề, hiệu lực pháp lý hoặc hậu quả thuế. Source: Chicago Bar Ass'n v. Quinlan & Tyson, 34 Ill. 2d 116 (1966); 225 ILCS 454/20-20.

- ✓ Một người được cấp giấy phép chỉ có thể điền vào các ô trống trên mẫu hợp đồng được in sẵn tiêu chuẩn cho một giao dịch mà họ đang xử lý.
- ✓ Một người được cấp giấy phép không được soạn thảo giấy tờ, riders hoặc các tài liệu pháp lý khác, cung cấp tư vấn pháp lý hoặc tính phí để hoàn thành các mẫu.
- ✓ Hành luật trái phép là một vi phạm có thể bị kỷ luật theo Sec. 20-20 của Luật Cấp Giấy Phép.
- ✓ Tập quán Illinois: luật sư đại diện cho cả hai bên, và hợp đồng chứa một điều kiện xem xét của luật sư (thường là 5 ngày làm việc) không thể thay đổi giá.

CHAPTER 10

Supplement: Illinois Property Law

10.1 Các Quỹ Đất Illinois và Luật Công Bố Lợi Ích Có Lợi Của Quỹ Đất

Quỹ đất Illinois là một công cụ sở hữu cụ thể của tiểu bang trong đó người quản lý (thường là một ngân hàng hoặc công ty tin tưởng) nắm giữ cả quyền sở hữu pháp lý và công bằng đối với bất động sản, trong khi người thụ hưởng nắm giữ lợi ích có lợi được coi là tài sản cá nhân. Người thụ hưởng giữ lại quyền hướng dẫn, quyền chiếm hữu và tất cả thu nhập và khoản tiền, và có thể chuyển nhượng lợi ích có lợi bằng cách gán mà không cần ghi lại một bản ghi nhận, mang lại sự riêng tư của quyền sở hữu và đơn giản hóa quyền sở hữu nhiều. Theo Luật Công Bố Lợi Ích Có Lợi của Quỹ Đất, những người thụ hưởng phải được công bố bằng văn bản khi quỹ đơn xin zoning, giấy phép, giấy phép hoặc các lợi ích khác từ một cơ quan chính phủ hoặc hợp đồng với tiểu bang hoặc một thành phố (765 ILCS 405). Những khoản gán lợi ích có lợi phải tuân theo loại thuế chuyển nhượng bất động sản của tiểu bang và địa phương theo Luật Ghi Và Thuế Chuyển Nhượng Quỹ Đất (765 ILCS 420). Một quỹ đất không miễn trừ tài sản khỏi những người chủ nợ của người thụ hưởng, và người quản lý chỉ hoạt động theo hướng dẫn của người thụ hưởng. Nguồn: 765 ILCS 405; 765 ILCS 420; 765 ILCS 430.

- ✓ Trong một quỹ đất Illinois, người quản lý nắm giữ quyền sở hữu pháp lý và công bằng; người thụ hưởng nắm giữ tài sản cá nhân (lợi ích có lợi).
- ✓ Người thụ hưởng giữ lại quyền hướng dẫn, chiếm hữu, thu nhập và khoản tiền; người quản lý chỉ hoạt động theo hướng dẫn của người thụ hưởng.
- ✓ Lợi ích có lợi có thể được chuyển nhượng riêng tư mà không cần một bản ghi nhận, nhưng những khoản gán như vậy phải tuân theo thuế chuyển nhượng bất động sản.
- ✓ Những người thụ hưởng phải được công bố cho các cơ quan chính phủ khi quỹ đơn xin zoning, giấy phép hoặc hợp đồng công cộng (765 ILCS 405).

10.2 Co-Ownership ở Illinois: Ngôn ngữ Joint Tenancy, Tenancy by the Entirety và Xóa bỏ Dower

Theo Đạo luật Joint Tenancy của Illinois, việc chuyển nhượng cho hai hoặc nhiều người tạo ra tenancy in common trừ khi văn bản một cách rõ ràng khai báo rằng những người nhận được tài sản có tư cách là joint tenants và không phải là tenants in common; joint tenancy không bao giờ được giả định (765 ILCS 1005/1). Tenancy by the entirety chỉ có sẵn cho các cặp vợ chồng (bao gồm các đối tác liên minh dân sự) và chỉ cho tài sản nhà riêng của họ, phải được khai báo rõ ràng trong deed, và bảo vệ nhà khỏi các chủ nợ cá nhân của một vợ hoặc chồng (765 ILCS 1005/1c). Dower và curtesy đã bị xóa bỏ ở Illinois có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1972 (755 ILCS 5/2-9), vì vậy vợ hoặc chồng không có tên trên giấy tờ không phải ký deed trừ khi để từ bỏ quyền nhà riêng. Illinois cũng cho phép Transfer on Death Instrument, được phép kể từ năm 2022 chuyển nhượng bất động sản Illinois bất kỳ bên ngoài probate nếu được ký, chứng thực bởi hai nhân chứng, công chứng và ghi danh trước khi chủ sở hữu qua đời (755 ILCS 27). Nguồn: 765 ILCS 1005/1, 1005/1c; 755 ILCS 5/2-9; 755 ILCS 27.

- ✓ Illinois giả định tenancy in common; joint tenancy yêu cầu các từ ngữ rõ ràng như 'là joint tenants và không phải là tenants in common'.
- ✓ Tenancy by the entirety bị giới hạn ở các cặp vợ chồng hoặc đối tác liên minh dân sự và tài sản nhà riêng, và phải được khai báo rõ ràng.
- ✓ Dower và curtesy đã bị xóa bỏ ở Illinois có hiệu lực từ 1972-01-01; vợ hoặc chồng chỉ ký để từ bỏ quyền nhà riêng.
- ✓ Transfer on Death Instrument phải được chứng thực bởi 2 nhân chứng, công chứng và ghi danh trước khi chết để có hiệu lực.

10.3 Thời Hạn Sở Hữu Bất Động Sản Trái Phép ở Illinois: 20 Năm và 7 Năm Có Hình Thức Sở Hữu

Illinois công nhận quyền sở hữu thông qua sở hữu trái phép khi sở hữu là thực tế, công khai và nổi tiếng, độc quyền, đối kháng (không có sự cho phép) và liên tục trong thời gian được quy định bởi pháp luật. Thời gian giới hạn chung để khôi phục đất là 20 năm (735 ILCS 5/13-101). Thời gian được rút ngắn xuống 7 năm khi người sở hữu có hình thức sở hữu (một bản tước quyền khuyết tật hoặc yêu sách hồ sơ khác) được thực hiện với lòng tin tốt và trả tất cả các khoản thuế hợp pháp được đánh giá trong 7 năm đó (735 ILCS 5/13-109); đất trống và không được chiếm dụng có thể được mua bằng cách thanh toán thuế trong 7 năm theo hình thức sở hữu (735 ILCS 5/13-107). Quyền sở hữu không thể được mua lại nhà nước, Hoa Kỳ hoặc đất của thành phố dành cho mục đích công cộng, và những người sở hữu trái phép liên tiếp có thể kết hợp các thời kỳ của họ lại với nhau nếu có liên quan. Người khiếu nại hoàn thiện quyền sở hữu có thể bán được thông qua hành động yên tĩnh tiêu đề thay vì tự động. Nguồn: 735 ILCS 5/13-101, 5/13-107, 5/13-109.

- ✓ Thời hạn sở hữu trái phép chung ở Illinois: 20 năm sở hữu thực tế, công khai, độc quyền, đối kháng và liên tục.
- ✓ Với hình thức sở hữu lòng tin tốt cộng với thanh toán tất cả các khoản thuế, thời gian giảm xuống còn 7 năm.
- ✓ Đất trống: 7 năm thanh toán thuế theo hình thức sở hữu là đủ.
- ✓ Sở hữu trái phép không chạy đối với đất do chính phủ sở hữu.

10.4 Miễn Trừ Homestead Illinois Khỏi Các Chủ Nợ ($15,000 / $30,000) và Waiver Của Vợ/Chồng

Riêng biệt với các miễn trừ thuế bất động sản homestead, Illinois cấp cho mỗi cá nhân một bất động sản homestead trong căn hộ được chủ sở hữu chiếm dụng (bao gồm căn hộ chung cư, hợp tác xã hoặc nhà động) được miễn trừ từ các đặc quyền phán quyết và bán buộc đối với các khoản nợ chung lên tới $15,000 vốn chủ sở hữu; khi hai hoặc nhiều chủ sở hữu chia sẻ homestead, tổng miễn trừ là $30,000 (735 ILCS 5/12-901, 5/12-902). Miễn trừ này không bảo vệ chống lại thế chấp hoặc lien mua hàng được cấp tự nguyện, thuế bất động sản, lien cơ khí hoặc các khoản nợ để mua hoặc cải thiện tài sản. Để chuyển nhượng hoặc thế chấp bất động sản homestead không có miễn trừ, deed hoặc hợp đồng thế chấp phải chứa một giải phóng rõ ràng hoặc waiver homestead được ký và xác nhận bởi cả hai vợ chồng, ngay cả khi chỉ một người có tên trên giấy tờ (735 ILCS 5/12-904). Homestead tiếp tục đối với vợ/chồng còn sống và trẻ em chưa thành niên cho đến khi người trẻ nhất đạt 18 tuổi. Nguồn: 735 ILCS 5/12-901 đến 5/12-912.

- ✓ Miễn trừ homestead bảo vệ chủ nợ: $15,000 mỗi chủ sở hữu, tối đa $30,000 nơi các chủ sở hữu chia sẻ homestead.
- ✓ Homestead không làm mất hiệu lực các thế chấp, lien thuế, lien cơ khí hoặc nợ mua hàng.
- ✓ Vợ/chồng không có tên trên giấy tờ phải ký deed hoặc thế chấp để từ bỏ quyền homestead.
- ✓ Homestead tiếp tục đối với vợ/chồng còn sống và trẻ em chưa thành niên.

CHAPTER 11

Supplement: Condominium/HOA

11.1 Công Khai Thông Tin Bán Lại Condominium và Cộng Đồng Lợi Ích Chung

Mục 22.1 của Luật Tài Sản Condominium (765 ILCS 605/22.1) yêu cầu chủ sở hữu đơn vị bán lại condominium phải lấy từ hiệp hội và cung cấp cho người mua tiềm năng khi được yêu cầu: bản tuyên bố, các quy tắc và quy định; bản kê khai bất kỳ lien nào bao gồm các khoản đánh giá chưa thanh toán đối với đơn vị; bản kê khai các chi tiêu vốn dự kiến cho năm hiện tại và 2 năm tài chính tiếp theo; số tiền dự phòng và các phần được dành riêng; báo cáo tài chính gần đây nhất; tình trạng của các vụ kiện đang chờ xử lý và phán quyết; phạm vi bảo hiểm; và bản kê khai rằng bất kỳ cải tiến nào của người bán đều tuân thủ bản tuyên bố. Hiệp hội phải cung cấp thông tin này trong vòng 10 ngày làm việc kể từ yêu cầu bằng văn bản và chỉ có thể tính phí hợp lý cho các chi phí trực tiếp thực tế, được giới hạn bởi luật ở mức $375 được điều chỉnh lạm phát (xác minh mức giới hạn hiện tại). Mục 22 yêu cầu nhà phát triển khi bán lần đầu phải cung cấp bản tuyên bố, quy tắc, ngân sách vận hành dự kiến, bản vẽ sàn và các tài liệu liên quan, và người mua không nhận được chúng trước khi ký hợp đồng có thể hủy hợp đồng trong vòng 5 ngày sau khi nhận được. Luật Hiệp Hội Cộng Đồng Lợi Ích Chung (765 ILCS 160/1-35) áp dụng các nghĩa vụ công khai thông tin bán lại tương tự đối với các hiệp hội chủ nhà không phải condominium, tuân theo các miễn trừ kích thước của chúng. Nguồn: 765 ILCS 605/22, 22.1; 765 ILCS 160/1-35

- ✓ Những người bán lại condo phải cung cấp gói công khai 22.1: tài liệu quản trị, liens và đánh giá chưa thanh toán, chi tiêu vốn, dự phòng, báo cáo tài chính, tranh chấp và bảo hiểm.
- ✓ Hiệp hội phải trả lời yêu cầu 22.1 bằng văn bản trong vòng 10 ngày làm việc.
- ✓ Phí 22.1 được giới hạn trong các chi phí trực tiếp hợp lý, được giới hạn bởi luật ở mức $375 được điều chỉnh lạm phát (xác minh).
- ✓ Công khai thông tin bán lần đầu của nhà phát triển theo Mục 22 cấp cho người mua quyền hủy 5 ngày nếu giao sau khi ký hợp đồng.
- ✓ Luật Hiệp Hội Cộng Đồng Lợi Ích Chung áp dụng các nghĩa vụ công khai thông tin bán lại tương tự cho HOAs.

CHAPTER 12

Supplement: Foreclosure

12.1 Luật Phong Tỏa Thế Chấp Illinois: Quy Trình Tư Pháp, Tái Lập và Chuộc Lại

Illinois là một tiểu bang phong tỏa tư pháp: thế chấp chỉ có thể được phong tỏa thông qua một vụ kiện tại tòa án theo Luật Phong Tỏa Thế Chấp Illinois (735 ILCS 5/15-1101 et seq.), và phong tỏa quyền bán không được phép. Một người vay thế chấp dân cư có quyền tồn tại hợp pháp để tái lập bằng cách khắc phục sự mất tích trong vòng 90 ngày sau khi phục vụ giấy triệu tập, và có quyền chuộc lại toàn bộ khoản nợ cho đến khoảng thời gian muộn nhất là 7 tháng sau khi phục vụ hoặc 3 tháng sau khi nhập phán quyết phong tỏa (6 tháng và 3 tháng tương ứng đối với tài sản phi dân cư); cuộc đấu giá tư pháp không thể diễn ra cho đến khi kỳ chuộc lại kết thúc và phải được tòa án xác nhận. Nếu người cho vay là người trúng giá thành công với số tiền ít hơn số tiền phán quyết, chủ sở hữu dân cư có quyền chuộc lại đặc biệt trong vòng 30 ngày sau khi xác nhận bằng cách trả giá bán cộng với lãi suất và chi phí. Các phán quyết thiếu hụt được phép, và Luật cũng công nhận deeds thay vì phong tỏa và phong tỏa với sự đồng ý, trong đó người cho vay lấy quyền sở hữu mà không có quyền chuộc lại để đổi lấy việc từ bỏ bất kỳ thiếu hụt nào; các khoản thực thụ của tài sản dân cư bị phong tỏa có quyền được thông báo ít nhất 90 ngày trước khi bị yêu cầu dọn đi.

- ✓ Illinois chỉ cho phép phong tỏa tư pháp; không có phong tỏa quyền bán.
- ✓ Quyền tái lập dân cư: khắc phục sự mất tích trong vòng 90 ngày sau khi phục vụ giấy triệu tập.
- ✓ Chuộc lại dân cư kết thúc vào thời gian muộn nhất là 7 tháng sau khi phục vụ hoặc 3 tháng sau khi phán quyết; phi dân cư 6 tháng hoặc 3 tháng.
- ✓ Quyền chuộc lại đặc biệt trong vòng 30 ngày sau khi xác nhận bán nếu người cho vay mua với giá ít hơn số tiền phán quyết.
- ✓ Phán quyết thiếu hụt được phép; phong tỏa với sự đồng ý cấp cho người cho vay quyền sở hữu để đổi lấy việc từ bỏ thiếu hụt.

CHAPTER 13

Supplement: Landlord-Tenant Law

13.1 Luật Quyền Sửa Chữa Của Người Thuê Nhà Ở Và Luật Trả Đũa Của Chủ Nhà

Theo Luật Quyền Sửa Chữa Của Người Thuê Nhà Ở, người thuê nhà ở có thể gửi thông báo bằng văn bản cho chủ nhà về một sửa chữa mà chủ nhà có nghĩa vụ phải thực hiện; nếu chủ nhà không hành động trong vòng 14 ngày (hoặc ngay lập tức trong trường hợp khẩn cấp), người thuê có thể thuê một thợ lành nghề hoặc có trình độ để sửa chữa và khấu trừ chi phí từ tiền thuê, nhưng số tiền khấu trừ không được vượt quá số tiền nhỏ hơn là $500 hoặc một nửa tiền thuê một tháng, và người thuê phải cung cấp biên lai đã thanh toán (765 ILCS 742). Luật này không áp dụng khi có một sắc lệnh thành phố (chẳng hạn như Sắc lệnh Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Ở Chicago) đã cung cấp quyền sửa chữa và khấu trừ, và nó không bao gồm nhà ở công cộng hoặc thiệt hại do người thuê gây ra. Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025, Luật Trả Đũa Của Chủ Nhà (765 ILCS 721) đã thay thế Luật Trục Xuất Trả Đũa Cũ Hơn và cấm chủ nhà chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp đồng thuê, tăng tiền thuê, giảm dịch vụ hoặc khởi kiện trục xuất vì người thuê đã khiếu nại với cơ quan chính phủ, yêu cầu sửa chữa, tham gia tổ chức người thuê hoặc làm chứng tại tòa án. Người thuê chứng minh được hành vi trả đũa có thể nhận được số tiền lớn hơn là hai tháng tiền thuê hoặc gấp đôi thiệt hại thực tế phát sinh, cộng với phí luật sư, và có thể sử dụng hành vi trả đũa như một phòng vệ chống lại trục xuất. Nguồn: 765 ILCS 742; 765 ILCS 721.

- ✓ Sửa chữa và khấu trừ: thông báo bằng văn bản, 14 ngày để chủ nhà hành động, khấu trừ bị giới hạn ở mức nhỏ hơn là $500 hoặc một nửa tiền thuê một tháng.
- ✓ Luật Quyền Sửa Chữa nhường bước cho các sắc lệnh địa phương đã cung cấp quyền sửa chữa và khấu trừ (ví dụ: Chicago RLTO).
- ✓ Luật Trả Đũa Của Chủ Nhà (có hiệu lực 2025-01-01) cấm trục xuất, không gia hạn, tăng tiền thuê hoặc cắt giảm dịch vụ để đáp trả hoạt động được bảo vệ của người thuê.
- ✓ Hành vi trả đũa là phòng vệ chống lại trục xuất và hỗ trợ bồi thường lớn hơn là hai tháng tiền thuê hoặc gấp đôi thiệt hại thực tế, cộng với phí luật sư.

CHAPTER 14

Supplement: Liens and Title

14.1 Đạo luật Mechanics Lien Illinois: Ghi danh trong 4 Tháng, Kiện trong 2 Năm và Thông báo Nhà thầu phụ 90 Ngày

Theo Đạo luật Mechanics Lien Illinois, một nhà thầu cải thiện bất động sản theo hợp đồng với chủ sở hữu có quyền lợi ích bảo đảm gắn liền kể từ ngày ký hợp đồng và có quyền ưu tiên hơn các bản ghi nhận sau đó. Để thực thi quyền lợi ích bảo đảm chống lại các bên thứ ba như người mua và các tổ chức cho vay, nhà thầu phải ghi danh bản yêu cầu quyền lợi ích bảo đảm với sổ ghi danh huyện trong vòng 4 tháng kể từ khi hoàn thành công việc (770 ILCS 60/7); chỉ đối với chủ sở hữu, bản yêu cầu có thể được nộp trong vòng 2 năm. Kiện để thi hành quyền lợi ích bảo đảm phải được nộp trong vòng 2 năm kể từ khi hoàn thành. Một nhà thầu phụ phải gửi thông báo bằng văn bản về yêu cầu của mình cho chủ sở hữu trong vòng 90 ngày kể từ khi hoàn thành công việc của mình (770 ILCS 60/24), và đối với các nhà ở một gia đình do chủ sở hữu sử dụng, nhà thầu phải gửi cho chủ sở hữu thông báo bằng văn bản về quyền lợi ích bảo đảm của nhà thầu phụ. Người mua thường xuyên lấy bản tuyên thệ của nhà thầu và chủ sở hữu cũng như các giấy miễn trừ quyền lợi ích bảo đảm khi đóng để bảo vệ quyền sở hữu. Source: 770 ILCS 60/1, 60/7, 60/9, 60/24.

- ✓ Ghi danh bản yêu cầu mechanics lien trong vòng 4 tháng sau khi hoàn thành để gắn liền với người mua và tổ chức cho vay bên thứ ba.
- ✓ Kiện để thực thi quyền lợi ích bảo đảm phải được nộp trong vòng 2 năm kể từ khi hoàn thành.
- ✓ Nhà thầu phụ phải gửi thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu trong vòng 90 ngày kể từ khi hoàn thành công việc.
- ✓ Quyền lợi ích bảo đảm được liên kết lại với ngày ký hợp đồng cho các mục đích ưu tiên.

CHAPTER 15

Supplement: State Mortgage Law

15.1 Đạo luật Lãi suất Illinois, Các khoản phạt Thanh toán Trước hạn, Đạo luật Tài khoản Ký quỹ Thế chấp và Thời hạn Giải phóng Thế chấp

Đạo luật Lãi suất Illinois không quy định mức lãi suất tối đa cho các khoản vay được bảo đảm bằng thế chấp bất động sản, do đó không có giới hạn lãi suất cho các khoản vay thế chấp ở Illinois (815 ILCS 205/4). Tuy nhiên, khi lãi suất cho khoản vay được bảo đảm bằng bất động sản dân cư vượt quá 8% mỗi năm, người cho vay không được phép tính hoặc thu lãi phạt thanh toán trước hạn (815 ILCS 205/4(2)(a)). Theo Đạo luật Tài khoản Ký quỹ Thế chấp, khi người vay một ngôi nhà gia đình đơn do chủ sở hữu sử dụng đã trả nợ xuống còn 65% số tiền gốc ban đầu và đang cập nhật, người vay có thể hủy tài khoản ký quỹ thuế và bảo hiểm trừ khi khoản vay được bảo hiểm của chính phủ hoặc các tài liệu thế chấp yêu cầu ký quỹ; người cho vay phải thông báo cho người vay về quyền này (765 ILCS 910). Đạo luật Thế chấp yêu cầu người có quyền thế chấp giao bản giải phóng thế chấp trong vòng một tháng sau khi thanh toán đầy đủ; người cho vay không tuân thủ phải chịu mức phạt theo luật định $200 cộng với thiệt hại và lệ phí luật sư (765 ILCS 905/2, 905/4). Nguồn: 815 ILCS 205/4; 765 ILCS 910; 765 ILCS 905.

- ✓ Không có giới hạn lãi suất nào áp dụng cho các khoản vay ở Illinois được bảo đảm bằng thế chấp bất động sản.
- ✓ Không được tính lãi phạt thanh toán trước hạn cho khoản vay thế chấp dân cư có lãi suất vượt quá 8% mỗi năm.
- ✓ Người vay có thể hủy tài khoản ký quỹ khi khoản vay được trả nợ xuống 65% số tiền gốc ban đầu (Đạo luật Tài khoản Ký quỹ Thế chấp).
- ✓ Bản giải phóng thế chấp phải được giao trong vòng một tháng sau khi thanh toán; việc không tuân thủ sẽ phải chịu mức phạt theo luật định $200 cộng với thiệt hại và lệ phí luật sư.

CHAPTER 16

Supplement: Property Condition and Safety Statutes

16.1 Yêu Cầu Của Đạo Luật Máy Phát Hiện Khói và Đạo Luật Máy Phát Hiện Báo Động Khí Cacbôn

Đạo Luật Máy Phát Hiện Khói của Illinois yêu cầu mỗi đơn vị nhà ở phải có ít nhất một máy phát hiện khí được phê duyệt trên mỗi tầng bao gồm tầng hầm và trong vòng 15 feet từ mỗi phòng được sử dụng để ngủ; kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2023, bất kỳ máy phát hiện chạy pin được lắp đặt mới hoặc thay thế nào phải là một đơn vị kín với pin không thể tháo rời 10 năm (425 ILCS 60). Đạo Luật Máy Phát Hiện Báo Động Khí Cacbôn yêu cầu một báo động CO được phê duyệt trong vòng 15 feet từ mỗi phòng được sử dụng để ngủ trong bất kỳ nhà ở nào có thiết bị đốt nhiên liệu hóa thạch, lò sưởi hoặc garage gắn liền (430 ILCS 135). Trong nhà ở cho thuê, chủ sở hữu phải cung cấp và lắp đặt các máy phát hiện và báo động, và người thuê có trách nhiệm kiểm tra chúng và thay thế pin. Các vi phạm là tội danh nhẹ và các thành phố có thể áp dụng các quy định nghiêm ngặt hơn; người bán và chủ nhà thường được yêu cầu chứng thực tuân thủ khi đóng cửa hoặc ký kết thuê. Nguồn: 425 ILCS 60; 430 ILCS 135.

- ✓ Máy phát hiện khói: ít nhất một máy phát hiện trên mỗi tầng (kể cả tầng hầm) và trong vòng 15 feet từ mỗi phòng ngủ.
- ✓ Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2023, các máy phát hiện khói chạy pin mới phải có pin được niêm phong 10 năm.
- ✓ Báo động CO: trong vòng 15 feet từ mỗi phòng ngủ nơi có thiết bị đốt nhiên liệu, lò sưởi hoặc garage gắn liền.
- ✓ Chủ nhà lắp đặt các máy phát hiện; người thuê kiểm tra chúng và thay thế pin.

CHAPTER 17

Supplement: Contracts and Title

17.1 Luật Gian Lận, Xác Nhận và Quy Tắc Ghi Chép Race-Notice Theo Đạo Luật Chuyển Nhượng Illinois

Luật Gian Lận của Illinois yêu cầu bất kỳ hợp đồng nào về bán đất hoặc bất kỳ quyền lợi nào trong đất, và bất kỳ hợp đồng thuê nào có thời hạn dài hơn một năm, phải được viết và ký bởi bên phải chịu trách nhiệm; các hợp đồng thuê bằng miệng có thời hạn một năm hoặc ít hơn có thể được thực thi (740 ILCS 80/2). Một bản chứng thực bất động sản có hiệu lực giữa các bên khi được ký và chuyển giao, nhưng nó phải được xác nhận trước công chứng viên hoặc nhân viên được ủy quyền khác để được ghi chép (765 ILCS 5/20). Illinois tuân theo quy tắc ghi chép race-notice: một bản chứng thực hoặc thế chấp chưa được ghi chép là vô hiệu đối với các chủ nợ và những người mua bona fide tiếp theo không biết, và các công cụ chỉ có hiệu lực đối với các bên thứ ba như vậy từ thời điểm chúng được nộp để ghi chép với người ghi chép hạt (765 ILCS 5/30). Ghi chép cung cấp thông báo theo pháp luật, và sở hữu cung cấp thông báo điều tra. Hệ thống Torrens (tiêu đề đã đăng k□□) từng được sử dụng ở Quận Cook đã bị xóa, với tất cả các tiêu đề đã đăng ký được chuyển đổi thành hệ thống ghi chép vào năm 1997. Nguồn: 740 ILCS 80/2; 765 ILCS 5/20, 5/30.

- ✓ Các hợp đồng bán đất và hợp đồng thuê dài hơn 1 năm phải được viết và ký để có thể thực thi; các hợp đồng thuê 1 năm hoặc ít hơn có thể được thực hiện bằng miệng.
- ✓ Một bản chứng thực bất động sản phải được xác nhận để được ghi chép, nhưng xác nhận không được yêu cầu để có hiệu lực giữa cấp đất và người nhận.
- ✓ Illinois là một tiểu bang theo quy tắc race-notice: một công cụ chưa được ghi chép sẽ thua trước một người mua bona fide muộn hơn không biết người đó ghi chép trước.
- ✓ Việc đăng ký Torrens ở Quận Cook đã bị xóa; Illinois sử dụng hệ thống ghi chép trên toàn tiểu bang.

CHAPTER 18

Supplement: Timeshare and Subdivision Regulation

18.1 Luật Timeshare Bất Động Sản năm 1999 và Luật Đăng Ký Bán Đất năm 1999

Luật Timeshare Bất Động Sản năm 1999 yêu cầu các nhà phát triển phải đăng ký từng kế hoạch timeshare với IDFPR và cung cấp bản tuyên bố cung cấp công khai cho người mua trước hoặc tại thời điểm ký hợp đồng; các giao dịch bán timeshare ở Illinois phải được thực hiện bởi những người có giấy phép theo Luật Giấy Phép Bất Động Sản (765 ILCS 101). Người mua timeshare có quyền không thể từ chối để hủy hợp đồng mua trong vòng 5 ngày dương lịch sau khi ký hoặc sau khi nhận được bản tuyên bố cung cấp công khai, cái nào muộn hơn, và các khoản tiền ký quỹ phải được giữ trong tài khoản escrow cho đến khi kỳ hạn rescission kết thúc (765 ILCS 101/10-10). Luật Đăng Ký Bán Đất năm 1999 yêu cầu đăng ký với IDFPR và cung cấp báo cáo tài sản trước khi cung cấp các lô đất chưa cải tạo được chia nhỏ (thông thường 25 lô trở lên trong một kế hoạch quảng bá chung) cho cư dân Illinois, với quyền rescission của người mua và các ngoại lệ cho các lô có nhà hiện tại hoặc bán cho các nhà xây dựng (765 ILCS 86 - xác minh các ngưỡng). Các vi phạm của một trong hai Luật là cơ sở để áp dụng kỷ luật giấy phép và xử phạt dân sự. Nguồn: 765 ILCS 101; 765 ILCS 86.

- ✓ Các kế hoạch timeshare phải được đăng ký với IDFPR và bán với bản tuyên bố cung cấp công khai của các nhà môi giới bất động sản có giấy phép.
- ✓ Những người mua timeshare có thể hủy trong vòng 5 ngày dương lịch kể từ khi ký hoặc nhận được bản tuyên bố cung cấp công khai, cái nào muộn hơn.
- ✓ Các lô đất trống được chia nhỏ (khoảng 25 hoặc nhiều hơn) được cung cấp cho cư dân Illinois yêu cầu đăng ký và báo cáo tài sản theo Luật Đăng Ký Bán Đất.
- ✓ Không tuân thủ là cơ sở để áp dụng kỷ luật theo Luật Giấy Phép Bất Động Sản.