Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	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 • 340 knowledge points • 148 chapters

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

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	16
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	18
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	20
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	22
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	24
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	25
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	26
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	28
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	29
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	30
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	33
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	35
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	37
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	40
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	42
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	43
25	Section 4735.32 Investigations	46

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	48
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	54
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	56
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	58
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	60
31	ORC 4735.29 Renewals	62
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	63
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	65
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	67
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	68
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	69
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	71
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	72
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	73
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	74
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	75
42	Section 4735.02 Requirement of License	78
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	80
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	84
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	85
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	86
47	ORC 4735.14(A) License Term	87
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	88
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	89
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	90

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 91

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 93

53 ORC 4735.23 Review of Programs 94

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 95

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 98

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 100

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 102

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 103

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 104

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 105

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 106

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 107

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 109

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 111

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 113

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 115

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 116

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 117

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 118

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 119

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 121

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 122

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 123

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 124

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 125

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 126

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 127

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 128

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 129

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 131

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 132

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 134

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 136

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 137

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 139

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 140

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 141

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 142

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 143

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 144

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 145

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 146

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 148

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 150

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 151

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 152

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 154

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 155

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 156

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 157

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 158

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 159

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 161

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 162

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 163

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 164

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 166

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 168

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 169

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 170

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 171

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 172

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 173

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 174

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 175

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 176

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 177

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 179

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 180

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 181

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 182

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 183

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 184

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 185

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 186

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 187

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 188

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 190

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 191

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 192

131 § 4735.051(J) Service of Notices 193

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 194

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 195

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 196

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 198

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 199

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 200

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 201

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 203

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 204

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 206

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 209

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 211

144 Supplement: Ohio Property Law 213

145 Supplement: Property Tax 217

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 219

147 Supplement: Condominium and HOA Law 221

148 Supplement: Closing Practice 223

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 Mga Opsyon sa Enforcement ng Superintendent para sa Mga Paglabas

Kapag ang superintendent ay nagtukoy na ang isang licensee ay nagkamit ng paglabas sa mga probisyon ng noncompliance, ang superintendent ay may dalawang posibleng kurso ng aksyon. Ang superintendent ay maaaring magpatuloy ng pormal na disiplinaryong aksyon o magisyu ng citation kasama ang mga sanction.

- ✓ Ang superintendent ay maaaring magsimula ng disiplinaryong aksyon sa ilalim ng seksyon 4735.051 alinsunod sa Kabanata 119
- ✓ Bilang alternatibo, ang superintendent ay maaaring personal o sa pamamagitan ng certified mail maghatid ng citation at magpataw ng mga sanction sa ilalim ng seksyong ito

1.2 Nilalaman ng Citation at Halaga ng Multa

Bawat citation na iserve ay dapat magbigay-alam sa licensee ng mga alleged violations at ipaalam sa kanila ang karapatan na humiling ng hearing sa ilalim ng Chapter 119. Ang bawat citation ay dapat magsaad ng halaga ng multa, at ang mga nakolektang multa ay idinirekta sa isang specific fund. Ang maximum na multa ay hanggang dalawang daang dolyar para sa bawat violation.

- ✓ Ang citation ay dapat magbigay-alam sa licensee ng mga alleged violations at ang pagkakataon na humiling ng hearing sa ilalim ng Chapter 119
- ✓ Ang multa ay hanggang dalawang daang dolyar ($200) para sa bawat violation
- ✓ Lahat ng nakolektang multa ay ini-credit sa real estate recovery fund na ginawa sa ilalim ng section 4735.12

1.3 Paulit-ulit na Paglabag at Sapilitan na Disiplina

Ang isang lisensyado na nakakolekta ng maraming sita sa loob ng labindalawang buwan ay humaharap sa mas mataas na konsekuwensya. Pagkatapos ng tatlong sita sa loob ng labindalawang sunod-sunod na buwan, ang superintendent ay obligadong magsimula ng pormal na aksyon sa disiplina para sa anumang susunod na paglabag sa parehong panahon.

- ✓ Kung ang isang lisensyado ay na-cite ng tatlong beses sa ilalim ng seksyong ito sa loob ng labindalawang sunod-sunod na buwan, ang superintendent ay dapat magsimula ng aksyon sa disiplina sa ilalim ng 4735.051
- ✓ Ang sapilitan na disiplina na ito ay nalalapat sa anumang susunod na paglabag na nagaganap sa loob ng parehong labindalawang buwan na panahon

1.4 Deadline ng Pagsunod at Awtomatikong Suspensyon

Kapag ang isang citation ay naging final, ang licensee ay dapat matugunan ang lahat ng requirements sa loob ng itinakdang panahon. Ang pagkabigo na sumunod ay nagtrigger ng awtomatikong suspensyon ng lisensya ng superintendent.

- ✓ Maliban kung hindi kundi ipinapahiwatig, ang licensee ay dapat matugunan ang lahat ng requirements sa final citation sa loob ng tatlumpung araw mula sa effective date nito
- ✓ Ang superintendent ay awtomatikong suspensyuhin ang lisensya ng licensee kung ang licensee ay nabigong sumunod sa mga requirements ng final citation

1.5 Ipinagbabawal na Ang Noncompliance sa Statutory Requirements

Ang mga real estate brokers at salespersons na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 ay dapat sumunod sa mga tinukoy na statutory provisions. Ang pagkabigo na sumunod ay bumubuo ng isang violation na napapailalim sa sanctions. Ang mga provisions ay kinabibilangan ng divisions (B) at (D) ng ORC 4735.13, division (D) ng ORC 4735.14, at ang ORC sections 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, at 4735.80, kasama ang anumang rules na pinagsama sa ilalim ng mga divisions o sections na iyon.

- ✓ Walang broker o salesperson na dapat magkabigo na sumunod sa divisions (B) at (D) ng 4735.13, division (D) ng 4735.14, o sections 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58, at 4735.80
- ✓ Ang compliance ay kinakailangan din sa anumang rules na pinagsama sa ilalim ng mga divisions o sections na iyon

1.6 Kung Kailan Nagiging Final ang Citation

Nagiging final ang citation kung ang licensee ay hindi kumilos sa loob ng itinakdang panahon. Ang pagkabigo na humiling ng hearing o makamit ang alternative agreement ay nagreresulta sa citation na nagiging final at enforceable.

- ✓ Nagiging final ang citation kung ang licensee ay nabigo na humiling ng hearing sa loob ng tatlumpung araw pagkatapos ng petsa ng serbisyo
- ✓ Nagiging final din ang citation kung ang licensee at superintendent ay nabigo na makamit ang alternative agreement

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 Kinakailangang Nakasulat na Pahintulot para sa Dual Agency

Ang isang lisensyado o brokerage ay hindi maaaring makipagtulungan sa isang dual agency relationship (tulad ng inilarawan sa ORC 4735.70) maliban kung ang nagbebenta at bumibili ay may kumpletong kaalaman ng dual representation at sumauli nang nakasulat sa agency disclosure statement na inilarawan sa ORC 4735.57. Ang pahintulot ay dapat na informed—ang lisensyado ay dapat ibahagi ang lahat ng kaugnay na impormasyon na kinakailangan para sa bawat partido upang makagawa ng informed decision bago makakuha ng pahintulot.

- ✓ Parehong nagbebenta at bumibili ay dapat may kumpletong kaalaman ng dual representation
- ✓ Ang pahintulot ay dapat na nakasulat sa agency disclosure statement na inilarawan sa ORC 4735.57
- ✓ Ang lisensyado ay dapat ibahagi ang lahat ng kaugnay na impormasyon na kinakailangan para sa isang informed decision bago makakuha ng pahintulot
- ✓ Walang dual agency ang maaaring mangyari nang hindi natutugunan ang mga requirement na ito sa pahintulot

2.2 Mga Kondisyon sa Brokerage para sa Dual Agency

Kapag ang isang brokerage ay nakikibahagi sa isang dual agency relationship sa ilalim ng division (C) ng ORC 4735.70 (dalawang magkakaibang licensees ng parehong brokerage na kumakatawan sa iba't ibang clients), ang brokerage ay dapat magtatag ng isang procedure sa ilalim ng ORC 4735.54 upang ang mga licensees, kasama ang management-level licensees, na kumakatawan sa isang client ay hindi makakakuha ng access o makakakuha ng confidential information tungkol sa ibang client. Karagdagan dito, ang bawat licensee ay dapat tuparin ang kanilang mga duties eksklusibo lamang sa kanilang sariling client.

- ✓ Ang brokerage ay dapat magtatag ng isang ORC 4735.54 procedure upang mapigilan ang access sa confidential information ng ibang client
- ✓ Ang information barrier ay nalalapat kahit sa management-level licensees
- ✓ Ang bawat licensee ay dapat tuparin ang duties eksklusibo lamang sa kanilang sariling client

2.3 Ipinagbabawal na Dual Agency Kapag ang Licensee ay Partido

Ang isang salesperson o broker ay hindi maaaring lumahok sa isang dual agency relationship kung saan ang licensee ay partido sa transaksyon—alinman personal o bilang isang officer o miyembro ng isang partnership, association, LLC, LLP, o corporation na may interes sa real property, o isang entity na naglalayong bumili, mag-lease, o magpalit ng property.

- ✓ Ang isang licensee na personal na partido sa transaksyon ay hindi maaaring kumilos bilang isang dual agent
- ✓ Ang pagbabawal na ito ay umaabot sa mga licensee na gumaganap bilang mga officer o miyembro ng mga entity na may interes sa property
- ✓ Ito ay naaangkop din sa mga entity na naglalayong bumili, mag-lease, o magpalit ng subject property

2.4 Ang Pagbabago ng Materyal ay Nangangailangan ng Muling Pagsasaad

Kung, pagkatapos makuha ang pahintulot sa dalawang ahensya, may pagbabago sa materyal sa impormasyon na inihayag sa mamimili at nagbebenta, ang lisensyado ay dapat maghatid ng pagbabago sa parehong partido at bigyan sila ng pagkakataon na bawiin ang kanilang pahintulot sa relasyon ng dalawang ahensya.

- ✓ Ang pagbabago sa materyal sa inihayag na impormasyon ay dapat ipaalam sa mamimili at nagbebenta
- ✓ Ang mga partido ay dapat bigyan ng pagkakataon na bawiin ang kanilang pahintulot pagkatapos ng isang pagbabago sa materyal

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 Licensee bilang Fiduciary ng Client

Sa ilalim ng ORC 4735.62, kapag kumakatawan sa anumang client sa isang agency o subagency na relasyon, ang licensee ay isang fiduciary at dapat gumagamit ng pinakamahusay na pagsisikap upang isulong ang interes ng client. Ang statute ay naglalista ng mga partikular na mandatoryong tungkulin na inutang sa client. Ang mga exam candidate ay dapat kilalanin na ito ay nagtatag ng core statutory fiduciary framework sa Ohio agency law.

- ✓ Ang licensee na kumakatawan sa client sa isang agency o subagency na relasyon ay isang fiduciary ng client
- ✓ Ang licensee ay dapat gumagamit ng pinakamahusay na pagsisikap upang isulong ang interes ng client
- ✓ Ang nakalista na mga tungkulin ay hindi kumpleto (kasama, ngunit hindi limitado sa)

3.2 Makatarungang Kasanayan, Pag-aalaga, at Katapatan

Ang licensee ay dapat magsagawa ng makatarungang kasanayan at pag-aalaga sa pagrepresenta sa kliyente at sa pagtupad ng mga responsibilidad ng relasyong ahensya, at dapat gawin ang lahat ng mga tungkulin ng kabanata sa paraang tapat sa interes ng kliyente. Ang mga ito ay ang klasikong bahagi ng pag-aalaga at katapatan ng fiduciary duty.

- ✓ Dapat magsagawa ng makatarungang kasanayan at pag-aalaga sa pagrepresenta sa kliyente (division A)
- ✓ Dapat gawin ang lahat ng Chapter 4735 duties sa paraang tapat sa interes ng kliyente (division D)
- ✓ Dapat sundin ang anumang makatarungang mga tagubilin ng kliyente (division C)
- ✓ Dapat gawin ang mga katumbas ng anumang nakasulat na kasunduan sa ahensya (division B)

3.3 Compliance sa Fair Housing Laws

Ang licensee ay dapat sumunod sa lahat ng kinakailangan ng Chapter 4735 at iba pang applicable na statutes, rules, at regulations, kabilang ang Ohio fair housing law (division (H) ng ORC 4112.02) at ang federal fair housing law (42 U.S.C.A. 3601, tulad ng binago). Ito ay direktang nag-uugnay ng fiduciary duty ng compliance sa fair housing obligations.

- ✓ Dapat sumunod sa Ohio fair housing law sa ilalim ng ORC 4112.02(H)
- ✓ Dapat sumunod sa federal fair housing law, 42 U.S.C.A. 3601, tulad ng binago
- ✓ Ang compliance sa lahat ng Chapter 4735 requirements ay isang fiduciary duty (division E)

3.4 Tungkulin na Magbunyag ng Mga Mahalagang Katotohanan

Ang lisensyado ay dapat magbunyag sa kliyente ng anumang mahalagang katotohanan ng transaksyon na ang lisensyado ay kaalam o dapat na kaalam sa pamamagitan ng pagsasagawa ng maingat na kasanayan at pag-aalaga, MALIBAN ang mga katotohanan na kumpidensyal na impormasyon sa ilalim ng isang kasalukuyang o nakaraang ahensiyang relasyon o dalawang ahensyang relasyon. Ang lisensyado ay dapat din payuhan ang kliyente na kumuha ng eksperto na payo sa mahalagang mga bagay kapag kinakailangan o angkop.

- ✓ Dapat magbunyag ng mahalagang mga katotohanan na alam o dapat alamin ng lisensyado sa pamamagitan ng maingat na kasanayan at pag-aalaga (division F)
- ✓ Ang kumpidensyal na impormasyon mula sa isang kasalukuyang o nakaraang ahensiyang relasyon o dalawang ahensyang relasyon ay hindi kasama sa tungkuling ito sa pagbubunyag
- ✓ Dapat payuhan ang kliyente na maghanap ng eksperto na payo sa mahalagang mga bagay kapag kinakailangan o angkop (division G)

3.5 Tungkuling Panatilihin ang Kumpidensyal na Impormasyon

Ang lisensyado ay dapat panatilihing kumpidensyal ang lahat ng kumpidensyal na impormasyon maliban kung pinapayagan na ibulsa ito ayon sa ORC 4735.74(B). Ang tungkuling ito ay partikular na kasama ang HINDI pagbubunyag ng kumpidensyal na impormasyon sa anumang lisensyado na hindi isang ahente ng kliyente.

- ✓ Dapat panatilihing kumpidensyal ang lahat ng kumpidensyal na impormasyon (division I)
- ✓ Ang pagbubunyag ay pinapayagan lamang kung pinapahintulutan ng ORC 4735.74(B)
- ✓ Ang kumpidensyal na impormasyon ay hindi maaaring ibulsa sa anumang lisensyado na hindi isang ahente ng kliyente

3.6 Accounting para sa Pera at Ari-arian

Ang lisensyado ay dapat magbigay ng accounting sa maayos na panahon para sa lahat ng pera at ari-arian na natanggap kung saan ang kliyente ay may o maaaring magkaroon ng interes. Ito ay sumasalamin sa fiduciary duty ng accounting.

- ✓ Dapat mag-account para sa lahat ng pera at ari-arian na natanggap kung saan ang kliyente ay may o maaaring magkaroon ng interes (division H)
- ✓ Ang accounting ay dapat gawin sa maayos na panahon

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 Kompensasyon Lamang sa mga Lisensyadong Tao

Ang Ohio Revised Code § 4735.20(A) ay nagbabawal sa isang lisensyadong real estate broker o lisensyadong foreign real estate dealer na magbayad ng komisyon, bayad, o ibang kompensasyon para sa pagganap ng mga aksyon na tinukoy sa § 4735.01 sa sinumang tao na hindi lisensyadong real estate broker o salesperson (o lisensyadong foreign real estate dealer/salesperson). Ito ang pundasyon ng patakaran na nakakaiwas sa pagbabayad sa mga walang lisensya. Ang mga eksepsyon ay umiiral lamang sa ilalim ng divisions (B), (C), at (G).

- ✓ Ang broker/foreign dealer ay HINDI maaaring magbayad ng komisyon o kompensasyon para sa real estate acts sa mga walang lisensya
- ✓ Ang pagbabayad ay pinapayagan lamang sa mga lisensyadong broker o lisensyadong salesperson (o foreign equivalent)
- ✓ Ang mga eksepsyon sa prohibisyon ay umiiral lamang sa ilalim ng divisions (B), (C), at (G)

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 Ibabalik na Tseke ng Licensee at $100 Cure Fee

Kung ang ibabalik na instrumento ay isinumite ng isang licensee, ang superintendent ay nagbibigay ng kaalam sa licensee na ang lisensya ay masisuspinde maliban kung, sa loob ng labinlimang araw pagkatapos maipadala ang kaalam, ang licensee ay sumusubok ng parehong orihinal na bayad at isang karagdagang isang daang dolyar na bayad. Ang pagkabigo na isubot ang parehong bayad sa oras — o isang pangalawang ibabalik na instrumento — ay nagreresulta sa agarang pagpaigil ng lisensya nang walang pagdinig, at ang licensee ay dapat tumigil sa lahat ng aktibidad.

- ✓ Ang licensee ay dapat magsubmit ng orihinal na bayad PLUS isang $100 na karagdagang bayad upang ayusin
- ✓ Ang cure period ay 15 araw pagkatapos maipadala ang kaalam
- ✓ Ang pagkabigo na ayusin ay nagreresulta sa agarang pagpigil ng lisensya NANG WALANG pagdinig
- ✓ Ang isang suspended licensee ay dapat tumigil sa lahat ng aktibidad bilang licensee sa ilalim ng Kabanata 4735
- ✓ Ang isang ibabalik na instrumento na ginamit upang magbayad ng cure fees ay nag-uudyok din ng agarang pagpigil

5.2 Ibabalik na Tsek ng Applicant para sa Lisensya

Kung ang ibabalik na instrumentong ito ay isinumite ng isang applicant para sa lisensya, ang aplikasyon ay awtomatikong tinatanggihan o ang aproval ay itinatanggal maliban kung, sa loob ng labinlimang araw pagkatapos ipadala ang notis, ang applicant ay nagsumite ng orihinal na bayad na may dagdag na isang daang dolyar na bayad. Ang kabiguan na magpadala ng parehong bayad sa loob ng panahon — o isa pang ibabalik na instrumentong nagiging sanhi ng pagkakataon na ang aplikasyon ay matatanggihan o ang aproval ay matatanggal.

- ✓ Ang ibabalik na tsek ng isang applicant para sa lisensya ay nagiging sanhi ng awtomatikong pagtanggi o pagtanggal ng aproval maliban kung ito ay ayusin
- ✓ Ang pag-ayos ay nangangailangan ng orihinal na bayad na may dagdag na $100 sa loob ng 15 araw pagkatapos ipadala
- ✓ Ang kabiguan na mag-ayos ay nagreresulta sa pagkakataon na ang aplikasyon ay matatanggihan o ang aproval ay matatanggal

5.3 Ibinabalik na Bayad ng Instrumento ay Nag-trigger ng Notification

Kapag ang anumang tseke o draft na ginagamit upang magbayad ng bayad na kinakailangan sa ilalim ng Kabanata 4735 ay ibinabalik na hindi nabayaran ng institusyon sa pananalapi para sa anumang dahilan, ang superintendente ay dapat magpadala ng notifikasyon sa entity o taong iyon na ang instrumento ay ibinabalik dahil sa hindi sapat na pondo. Ang pangkalahatang pangangailangang ito para sa notification ay nalalapat bago ang anumang partikular na sanction ay ipinapataw sa nagbabayad.

- ✓ Ang isang ibinabalik na tseke/draft na ginagamit upang magbayad ng anumang bayad sa ilalim ng Kabanata 4735 ay nag-trigger ng mandatory notification mula sa superintendente
- ✓ Ang dahilan para sa pagbabalik ay hindi mahalaga — 'para sa anumang dahilan' ang instrumento na hindi nabayaran ay nag-trigger ng proseso
- ✓ Ang notification ay dapat nagsasaad na ang instrumento ay ibinabalik dahil sa hindi sapat na pondo

5.4 Ibinabalik na Tsek para sa Dayuhang Ari-arian/Pagpaparehistro ng Ari-arian

Kung ang instrumento ay ipinadala ng isang tao o entidad na nag-apply upang makakuha ng pahintulot para sa dayuhang ari-arian o magbigay-bago ng pagpaparehistro ng ari-arian, ang superintendent ay nagbibigay abiso sa applicant na ang pagpaparehistro ay suspenduhin maliban kung, sa loob ng labinlimang araw pagkatapos ng pagpadala ng liham, ang applicant ay magsumite ng orihinal na bayad at isang daang-dolyar na bayad. Kung hindi, ang pagpaparehistro ng ari-arian ay suspendido kaagad nang walang pagdinig at ang applicant ay dapat tumigil sa aktibidad.

- ✓ Ang applicant ay dapat magsumite ng orihinal na bayad kasama ang $100 dagdag na bayad sa loob ng 15 araw mula sa pagpadala ng liham
- ✓ Ang kabiguan na ayusin ang kalagayan ay nagreresulta sa agarang suspensyon ng pagpaparehistro ng ari-arian nang walang pagdinig
- ✓ Ang applicant ay dapat tumigil sa aktibidad pagkatapos ng suspensyon

5.5 Ibinalik na Tsek ng Education Course Provider

Kung ang instrumento ay isinumite ng isang education course provider o course provider applicant, ang aplikasyon ay awtomatikong tinatanggihan o ang aprubasyon ay ina-withdraw maliban kung, sa loob ng labinlimang araw pagkatapos ng pagpadala ng mail, ang aplikante ay nagsumite ng orihinal na bayad kasama ang isang daang tatlumpung-limang dolyar na bayad. Tandaan ang mas mataas na karagdagang bayad ($135) para sa course providers kumpara sa $100 na bayad para sa mga may lisensya at aplikante.

- ✓ Ang mga course provider ay dapat magbayad ng $135 na karagdagang bayad (hindi $100) upang ayusin ang isang ibinalik na tsek
- ✓ Ang cure ay dapat mangyari sa loob ng 15 araw pagkatapos ang notice ay ipadala ng mail
- ✓ Ang kabiguan na mag-cure ay nagreresulta sa pagtatangi ng aplikasyon o pag-withdraw ng aprubasyon

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 Permissibong Awtoridad sa Pagsasagawa ng Patakaran ng Komisyon

Ang Ohio Real Estate Commission ay MAAARING magpatupad ng mga makatwirang patakaran alinsunod sa Kabanata 119 ng Revised Code (Ohio's Administrative Procedure Act) upang maipatupad ang mga probisyon ng batas sa lisensya. Ito ay discretionary authority na sumasaklaw sa mga anyo ng aplikasyon para sa lisensya, oras ng pagsusulit, pagbabago ng status ng lisensya, at paglilinaw ng mga nilisenyang gawain.

- ✓ Ang Komisyon ay MAAARING (discretionary) magpatupad ng mga makatwirang patakaran sa ilalim ng R.C. Kabanata 119
- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring pamahalaan ang anyo at paraan ng paghahatid ng mga aplikasyon para sa lisensya at ang oras at anyo ng mga pagsusulit
- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring maglilinaw kung aling mga gawain ang nangangailangan ng real estate license sa ilalim ng Kabanata 4735
- ✓ Ang isang broker ay maaaring pahintulutan na kumilos bilang principal broker para sa higit sa isang brokerage

6.2 Mga Opsyon sa Status ng Lisensya ayon sa Patakaran

Ang Komisyon ay maaaring magpatibay ng mga patakaran na nagpapahintulot sa isang broker na maglagay ng isang umiiral na lisensya sa deposito o sa isang salesperson na maglagay ng isang lisensya sa hindi aktibong status para sa isang walang hanggang panahon, tukuyin kung paano ang isang may lisensya ay nagreresigna ng isang lisensya, at tukuyin ang karagdagang mga status ng lisensya na hindi tinukoy sa ibang paraan sa kabanata.

- ✓ Ang lisensya ng isang broker ay maaaring ilagay 'sa deposito' at ang lisensya ng isang salesperson ay ilagay sa 'hindi aktibong status' para sa isang walang hanggang panahon
- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring tukuyin ang proseso kung saan ang isang may lisensya ay nagreresigna ng lisensya ng may lisensya
- ✓ Ang Komisyon ay maaaring tukuyin ang karagdagang mga status ng lisensya na hindi tinukoy sa ibang lugar sa Kabanata 4735

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 Mga Kondisyon ng Kooperasyon ng Out-of-State Commercial Broker

Ang isang out-of-state commercial broker ay maaaring magsagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng Ohio license—para sa bayad, komisyon, o iba pang halaga—may kinalaman sa commercial real estate, ngunit lamang kung ang broker ay nakakatugon sa LAHAT ng pitong kondisyon ng division (A). Ang pangunahing kinakailangan ay ang pakikipagtulungan sa isang validly licensed active Ohio real estate broker at ang pagpasok sa isang written cooperation agreement. Ito ay nagbibigay-daan sa nonresident brokers na magsagawa ng commercial deals sa Ohio nang walang hawak na buong Ohio license, provided na sila ay nakikipagtulungan sa isang resident Ohio broker.

- ✓ Ang out-of-state commercial broker ay dapat magtrabaho sa kooperasyon kasama ang isang Ohio broker na may valid, active license sa ilalim ng Chapter 4735
- ✓ Ang isang written agreement sa Ohio broker ay dapat ipahayag ang mga termino ng kooperasyon at kompensasyon at na ang out-of-state broker at ang mga ahente nito ay susunod sa Ohio law
- ✓ Ang out-of-state broker ay dapat magbigay sa Ohio broker ng isang current certificate ng good standing mula sa anumang jurisdiction kung saan ito ay may active real estate license
- ✓ Ang lahat ng mga kinakailangan ng division (A) ay nalalapat lamang sa commercial real estate, hindi sa residential

7.2 Mga Pondo sa Escrow na Hawak ng Ohio Broker

Lahat ng pondo sa escrow, security deposits, at iba pang pera na natanggap ng alinman sa out-of-state broker o ang Ohio broker ay dapat ideposito sa trust o special accounts na pinapanatili ng Ohio broker. Ang Ohio broker—hindi ang nonresident—kumokontrol sa trust accounts, na nagsisiguro na ang pamantayan ng consumer protection ng Ohio ay naaangkop sa client funds.

- ✓ Lahat ng pondo sa escrow, security deposits, at iba pang pera ay dapat ideposito sa trust o special accounts na pinapanatili ng Ohio broker
- ✓ Ito ay naaangkop sa pera na natanggap ng alinman sa out-of-state broker O ang Ohio broker

7.3 Pahintulot sa Hurisdiksyon at Mga Patakaran sa Advertising

Upang maoperate sa ilalim ng kooperatibong pagsasaayos, ang out-of-state na komersyal na broker ay dapat magsamita ng isang hindi mapapawalaang nakasulat na pahintulot na maaaring isampa ang legal na aksyon laban sa kanya sa Ohio at dapat isama ang pangalan ng Ohio broker sa lahat ng advertising ayon sa ORC 4735.16. Ang mga legal na aksyon na nagmula sa pag-uugali ng out-of-state broker o ng mga ahente nito ay maaaring isampa sa county kung saan nabuo ang dahilan ng aksyon o kung saan naninirahan ang plaintif.

- ✓ Ang out-of-state broker ay dapat magsamita ng isang hindi mapapawalaang nakasulat na pahintulot na ang mga legal na aksyon ay maaaring ilunsad laban sa kanya sa tamang county ng Ohio kung saan nabuo ang dahilan ng aksyon o naninirahan ang plaintif
- ✓ Ang lahat ng advertising ay dapat magsama ng pangalan ng nakikipagtulungang Ohio broker ayon sa ORC 4735.16

7.4 Deposito ng Dokumento at Tatlong Taong Pagpapanatili

Ang out-of-state broker ay dapat magdeposito ng lahat ng dokumentasyon na kinakailangan ng seksyon, kasama ang mga record at dokumento na nauugnay sa transaksyon, sa nakikipagtulungang Ohio broker. Ang Ohio broker ay dapat mapanatili ang mga recordong iyon sa loob ng tatlong taon pagkatapos ng pagbibigay ng dokumentasyon o pagganap ng transaksyon, ayon sa inaasahan.

- ✓ Ang out-of-state broker ay dapat magdeposito ng lahat ng kinakailangang dokumentasyon at mga record ng transaksyon sa Ohio broker
- ✓ Ang Ohio broker ay dapat mapanatili ang dokumentasyon at mga record ng transaksyon sa loob ng tatlong taon pagkatapos ng pagbibigay ng dokumentasyon o pagganap ng transaksyon

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 Post-Closing Duties Owed to Client

Sa ilalim ng ORC 4735.74, kapag ang isang licensee ay nagsagawa na ng lahat ng duties o ang agency contract ay nagterminate o nag-expire, ang licensee ay karaniwang walang karagdagang duty sa client. Gayunman, dalawang specific duties ang nanatili sa pagtatapos ng relasyon maliban kung ang mga partido ay sumasang-ayon sa ibang paraan sa sulat: ang pagbibigay ng accounting ng lahat ng pera at property, at ang pagpapanatili ng confidentiality ng impormasyon na natanggap sa panahon ng transaction. Dapat maintindihan ng exam candidates na ito lamang ang ONLY continuing obligations pagkatapos ng closing.

- ✓ Maliban kung ibang paraan ang napag-usapan sa sulat, ang licensee ay walang karagdagang duty sa client pagkatapos na nagsagawa ng lahat ng duties o nag-terminate o nag-expire ang contract
- ✓ Dalawang duties ang nanatili sa termination: (A) accounting ng lahat ng pera at property na may kaugnayan sa transaction, at (B) pagsasapanatili ng confidentiality ng impormasyon
- ✓ Ang salitang 'both' ay nangangahulugan ng BOTH surviving duties (accounting AT confidentiality) ang patuloy, hindi lamang isa

8.2 Patuloy na Tungkulin ng Pagiging Kumpidensyal at Mga Eksepsyon Nito

Ang tungkulin na panatilihing kumpidensyal ang lahat ng impormasyon na natanggap sa panahon ng transaksyon ay umabot sa pagiging permanent pagkatapos ng pagkukumpletuhan. Gayunpaman, ang ORC 4735.74(B) ay naglalista ng anim na eksepsyon kung saan pinapayagan o kailangang gawin ang pagsasahayaan. Ang mga kandidato ay dapat na tandaan ang mga eksepsyong ito, dahil madalas na sinusukat ang kaalaman tungkol sa kailan maaaring maglabas ng kumpidensyal na impormasyon ang isang lisensyado.

- ✓ Ang pagiging kumpidensyal ay umabot sa pagkukumpletuhan/pagtatapos ng transaksyon
- ✓ Eksepsyon 1: Ang kliyente ay nagbibigay pahintulot sa pagsasahayaan
- ✓ Eksepsyon 2: Kinakailangan ng batas o utos ng korte ang pagsasahayaan
- ✓ Eksepsyon 3: Ang impormasyon ay naging pampubliko mula sa pinagkailan na hindi ang lisensyado
- ✓ Eksepsyon 4: Ang impormasyon ay kinakailangan upang maiwasan ang isang krimen na ninanais gawin ng kliyente
- ✓ Eksepsyon 5: Ang pagsasahayaan ay kinakailangan upang ipagtanggol ang brokerya o ng mga lisensyado nito laban sa akusasyon ng masamang gawain, o upang magtatag o ipagtanggol ng isang kleim na may komisyon

✓

Eksepsyon 6: Pagsasahayaan ng impormasyon sa benta na hiniling ng isang nakarehistrong/lisensyadong/sertipikadong appreyser sa real estate sa ilalim ng Kabanata 4763 para sa pagpapagsagawa ng appraisal

8.3 Patuloy na Tungkulin na Mag-account Pagkatapos ng Pagsasara

Pagkatapos magsara ang transaksyon o matatapos ang relasyon ng ahensya, ang licensee ay dapat pa rin magbigay sa kliyente ng isang accounting ng lahat ng pera at ari-arian na nauugnay sa transaksyon. Ito ay isang uri ng fiduciary duty na nananatili pa rin kahit ang relasyon ng ahensya ay nagtatapos na.

- ✓ Ang licensee ay dapat magbigay sa kliyente ng isang accounting ng lahat ng pera at ari-arian na nauugnay sa transaksyon pagkatapos ng pagsasara
- ✓ Ang tungkuling ito ay nalalapat kahit pagkatapos ng kontrata ay natapos o nag-expire na

8.4 Walang Pananagutan para sa Pagsasahayaan sa mga Appraiser

Kapag ang isang lisenyadong propesyonal ay nagbabahagi ng impormasyon tungkol sa pagbebenta sa isang real estate appraiser (na registrado bilang isang tulong o lisensyado/sertipikado sa ilalim ng Kabanata 4763) para sa layunin ng pagsasagawa ng pagtatasa, ang batas ay nagbibigay ng proteksyon mula sa responsibilidad. Walang dahilan para sa aksyon na magmula laban sa lisenyadong propesyonal para sa ganitong pagbabahagi ng impormasyon.

- ✓ Ang impormasyon tungkol sa pagbebenta ay maaaring ibahagi sa isang appraiser na registrado, lisensyado, o sertipikado sa ilalim ng Kabanata 4763 para sa mga layunin ng pagtatasa
- ✓ Walang dahilan para sa aksyon na magmula mula sa kahit sino laban sa isang lisenyadong propesyonal para sa pagbabahagi ng impormasyon ayon sa appraiser-disclosure exception na ito

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 Sino ang Nakakakuha ng Kalagayan bilang Dual Agent

Ang Ohio Revised Code § 4735.70 ay nagbibigay ng kahulugan sa mga kategorya ng mga tao at entidad na itinuturing bilang dual agents sa isang transaksyon sa real estate. Ang dual agency ay lumilitaw kapag ang parehong licensee o brokerage ay kumakatawan sa parehong panig ng isang transaksyon bilang mga kliyente, o kapag ang isang licensee sa antas ng pamamahala ay sumusubaybay sa isang transaksyon sa loob ng kumpanya. Ang pag-unawa sa mga kahulugang ito ay mahalaga dahil ang dual agency ay nagtutulak ng mga partikular na obligasyon sa pagsasahayay at pahintulot sa ilalim ng Ohio license law.

- ✓ Ang isang licensee na kumakatawan sa PAREHONG bumibili at nagbebenta bilang mga kliyente sa PAREHONG transaksyon sa real estate ay isang dual agent (§ 4735.70(A))
- ✓ Ang isang brokerage na kumakatawan sa PAREHONG bumibili at nagbebenta bilang mga kliyente sa parehong transaksyon sa real estate ay isang dual agent (§ 4735.70(B))
- ✓ Ang dual agency ay nalalapat lamang kapag ang parehong partido ay mga 'kliyente' sa parehong transaksyon

9.2 Management Level Licensee bilang Dual Agent

Ang isang management level licensee na kumakatawan sa isang kliyente sa isang in-company transaction (kung saan ang parehong bumili at nagbenta ay kinakatawan ng mga agente sa loob ng parehong brokerage) ay karaniwang itinuturing na dual agent sa ilalim ng § 4735.70(C). Ito ay sumasalamin sa supervisory position ng management licensee sa mga agente sa magkabilang panig ng transaction.

- ✓ Ang isang management level licensee na kumakatawan sa isang kliyente sa isang in-company transaction ay isang dual agent (§ 4735.70(C))
- ✓ Ang isang in-company transaction ay isa kung saan ang parehong brokerage ay kumakatawan sa parehong purchaser at seller

9.3 Mga Pagbubukod para sa Management Level Licensees

Kapag may higit sa isang management level licensee na nauugnay sa isang brokerage, ang isang management level licensee ay HINDI dual agent sa ilalim ng dalawang partikular na kalagayan. Ang mga pagbubukod na ito ay nagbibigay-daan sa management licensee na magtaguyod lamang para sa interes ng isang partido sa halip na maglingkod bilang neutral na dual agent, basta may ibang management licensee na available upang pamahalaan ang transaksyon.

- ✓ Kung ang management level licensee ay personal na kumakatawan sa nagbebenta O sa mamimili, sila ay kumakatawan lamang sa interes ng kanilang sariling kliyente at HINDI dual agent (§ 4735.70(C)(1))
- ✓ Kung ang management level licensee ay kanilang sarili ang mamimili o nagbebenta, sila ay kumakatawan lamang sa kanilang sariling interes at HINDI dual agent (§ 4735.70(C)(2))
- ✓ Ang mga pagbubukod na ito ay naaabot lamang kapag higit sa isang management level licensee ang nauugnay sa brokerage

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 Mandatory Written Company Agency Policy

Bawat real estate brokerage sa Ohio ay dapat bumuo at mapanatili ang isang written company policy na nagtukoy ng mga uri ng agency relationships na maaaring itatag ng mga miyembro nito (affiliated licensees) sa mga kliyente. Ang patakaran na ito ay isang mandatory brokerage-level requirement, hindi optional.

- ✓ Bawat brokerage ay DAPAT bumuo at mapanatili ang isang written company policy na nagsasaad ng mga uri ng agency relationships na maaaring itatag ng mga miyembro
- ✓ Ang patakaran ay dapat sumusunod sa minimum standards na itinakda ng rule ng superintendent of real estate na may aprubasyon ng Ohio Real Estate Commission

10.2 Dual Agency at Mga Probisyon sa Kumpidensyalidad sa Patakaran

Ang nakasulat na patakaran ng kumpanya ay dapat tumugon kung ang mga relasyon sa dual agency sa ilalim ng ORC 4735.70 ay pinapayagan sa loob ng brokerage. Dapat din itong magtatag ng mga pamamaraan upang protektahan ang kumpidensyal na impormasyon at masiguro na ang mga obligasyon sa kumpidensyalidad ay sumasaklaw sa lahat ng affiliate na mga lisensyado ng brokerage.

- ✓ Ang patakaran ay dapat magpahayag kung ang anumang mga relasyon sa dual agency sa ilalim ng seksyon 4735.70 ay pinapayagan
- ✓ Ang patakaran ay dapat magtatag ng mga pamamaraan upang protektahan ang kumpidensyal na impormasyon at masiguro na ang kumpidensyalidad ay sumasaklaw sa mga affiliate na lisensyado ng brokerage

10.3 Ang Patakaran ay Hindi Nag-aalis ng Pananagutan sa Kumpidensyalidad

Ang pagkakaroon ng isang nakasulat na patakaran ng kumpanya ay hindi nagpoprotekta sa isang brokerage mula sa pananagutan. Ang brokerage ay nananatiling responsable kung ito, anuman sa mga licensee nito, o anuman sa mga empleyado nito ay nabigong mapanatili ang kumpidensyalidad ng mahalagang impormasyon ng kliyente, anuman pa man ang pagkakaroon ng patakaran.

- ✓ Ang pagbuo at pagpapanatili ng patakaran ay HINDI nag-aalis ng pananagutan ng brokerage para sa kabiguan na panatilihin ang kumpidensyalidad ng kliyente
- ✓ Ang pananagutan ay naaangkop sa mga kabiguan ng brokerage, anuman sa licensee, o anuman sa empleyado ng brokerage

10.4 Pagbibigay ng Patakaran sa mga Kliyente Sa Hiling

Ang brokerage ay dapat magbigay ng kopya ng kanyang nakasulat na company agency policy sa anumang kliyente o prospective client na humihiling nito. Ito ay nagsisiguro ng transparency tungkol sa agency relationships na inaalok ng brokerage.

- ✓ Ang brokerage ay dapat magbigay ng kopya ng kanyang patakaran sa bawat kliyente o prospective client kapag hiniling
- ✓ Ang obligasyon na magbigay ng patakaran ay naabot sa parehong mga kliyente at prospective clients

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 Pahintulot ng Broker para sa Ibang Mga Licensee na Makipag-negotiate

Ang isang broker na nagtatamasa ng eksklusibong kapangyarihan na kumatawan sa isang kliyente sa ilalim ng isang nakasulat na eksklusibong kasunduan sa ahensya, eksklusibong karapatan sa pagbebenta ng kasunduan, o eksklusibong kasunduan sa ahensya ng mamimili ay maaaring magbigay-daan sa ibang mga licensee na makipag-negotiate nang direkta sa kliyenteng iyon. Ang pahintulot na ito ay dapat na nakasulat, at ang broker ay dapat sumunod sa mga pangangailangan ng ORC 4735.621. Ito ay nagpapahintulot sa mga nakikipagtulungan na licensee na makipag-ugnayan nang direkta sa isang kliyenteng may kumakatawan na hindi lumalabas sa batas sa lisensya.

- ✓ Ang eksklusibong broker ay maaaring magbigay-daan sa ibang mga licensee na makipag-negotiate nang direkta sa kliyente ng broker
- ✓ Ang pahintulot na makipag-negotiate nang direkta ay dapat na nakasulat
- ✓ Ang mga naaasahang eksklusibong kasunduan ay: eksklusibong ahensya, eksklusibong karapatan sa pagbebenta, o eksklusibong kasunduan sa ahensya ng mamimili
- ✓ Ang broker ay dapat sumunod sa mga pangangailangan ng ORC 4735.621 kapag nagbibigay ng pahintulot

11.2 Walang Agency na Nabuo sa Pamamagitan ng Authorized Negotiation

Ang isang licensee na direktang nakikipag-negotiate sa isang seller, purchaser, lessor, o tenant ayon sa isang written authorization sa ilalim ng division (A) ay hindi lumalabag sa ORC 4735.18(A)(19) (na karaniwang nagbabawal ng pakikipag-negotiate sa isang party na eksklusibong kinakatawan na). Mahalaga, ang mga negotiation na isinagawa sa ilalim ng authorization na ito ay HINDI lumilikha o nagpapahiwatig ng agency relationship sa pagitan ng licensee na iyon at ng client ng exclusive broker.

- ✓ Ang pakikipag-negotiate ayon sa written authorization ay hindi lumalabag sa ORC 4735.18(A)(19)
- ✓ Ang ganitong authorized negotiation ay hindi lumilikha o nagpapahiwatig ng agency relationship sa client ng exclusive broker
- ✓ Ang proteksyon ay naaangkop sa mga negotiation na may seller, purchaser, lessor, o tenant

11.3 Statutory Definition ng 'Negotiate'

Para sa layunin ng seksyong ito at ORC 4735.18(A)(19), ang 'negotiate' ay specifically na tinukoy. Ang pag-unawa sa definisyon na ito ay tumutulong sa mga kandidato na matukoy kung anong pag-uugali ang nangangailangan ng written authorization upang maiwasan ang paglabag sa license law kapag ang isang partido ay already represented ng isang exclusive broker.

- ✓ Ang negotiate ay kinabibilangan ng paghahatid o komunikasyon ng isang offer, counteroffer, o proposal
- ✓ Ang negotiate ay kinabibilangan ng pagdidiskusyon o pagsusuri ng mga termino ng anumang offer, counteroffer, o proposal
- ✓ Ang negotiate ay kinabibilangan ng pagpapasandig ng komunikasyon tungkol sa isang offer, counteroffer, o proposal at paghahanda ng anumang tugon ayon sa direksyon

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 Tungkulin ng Buyer Agent na Maghanap ng Property

Kapag kumakatawan sa isang mamimili, ang isang lisensyado ay dapat maghanap ng property sa presyong at mga kondisyon ng pagbili o pag-lease na katanggap ng mamimili. Gayunpaman, maliban kung ang kliyente ay nag-udyok ng iba, ang lisensyado ay hindi obligado na magpatuloy na maghanap ng karagdagang pagkakataong bumili o mag-lease kapag ang mamimili ay nagsimulang sumali sa isang purchase contract, pumasok na sa lease, o nag-extend ng letter of intent to lease.

- ✓ Ang buyer's agent ay dapat maghanap ng property sa presyong at mga kondisyon na katanggap ng mamimili
- ✓ Kapag ang mamimili ay nasa ilalim ng kontrata, lease, o nag-extend ng letter of intent, ang agent ay hindi obligado na maghanap ng karagdagang mga pagkakataon maliban kung inutusan ng kliyente

12.2 Tumutulong at Isinasaad ang mga Alok nang Maaga

Ang agent ng mamimili ay dapat tumulong sa mamimili sa pagbuo, komunikasyon, at pagharap ng mga alok o kontra-alok. Ang agent ay dapat ipresenta ang anumang alok upang bumili o magrenta sa nagbebenta o agent ng nagbebenta sa isang maagap na paraan—kahit na ang ari-arian ay nasa ilalim na ng kontrata ng benta, pagrenta, o liham ng layuning magrenta—at dapat tumanggap ng paghahatid ng at ipresenta ang anumang kontra-alok sa mamimili sa isang maagap na paraan.

- ✓ Ang agent ay dapat ipresenta ang lahat ng mga alok/kontra-alok nang maaga, kahit na ang ari-arian ay nasa ilalim ng kontrata, pagrenta, o liham ng layuning magrenta
- ✓ Ang agent ay dapat tumulong sa mamimili sa pagbuo, komunikasyon, at pagharap ng mga alok at kontra-alok

12.3 Pagsagot sa Mga Katanungan at Pagbibigay ng Impormasyon tungkol sa Alok

Sa loob ng saklaw ng kaalaman na kinakailangan para sa lisensya, ang ahente ng bumibili ay dapat sumagot sa mga katanungan ng mamimili at magbigay ng impormasyon tungkol sa anumang alok o counter-alok. Ang ahente ay dapat din, sa loob ng saklaw na iyon ng kaalaman, sumagot sa mga katanungan ng mamimili tungkol sa mga hakbang na kinakailangan upang matugunan ang mga termino ng anumang kontrata.

- ✓ Ang ahente ay dapat sumagot sa mga katanungan ng mamimili at magbigay ng impormasyon sa mga alok/counter-alok sa loob ng saklaw ng kaalaman sa lisensya
- ✓ Ang ahente ay dapat sumagot sa mga katanungan ng mamimili tungkol sa mga hakbang na

kinakailangan upang matugunan ang mga termino ng kontrata, sa loob ng saklaw ng kaalaman sa lisensya

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 Pangangailangan sa Kalifikasyon ng Dayuang Real Estate

Walang sinumang maaaring magbenta, magrenta, o makipag-ugnayan sa ibang paraan sa dayuang real estate sa loob ng Ohio maliban kung ang taong iyon ay nakakuha ng karangalan sa dayuang real estate mula sa superintendent ng real estate at nakakatugon sa isa sa mga kondisyon ng lisensya. Ito ang pangunahing patakaran na gumagabay sa pagbebenta ng real estate sa labas ng estado sa Ohio.

- ✓ Ang dayuang real estate ay dapat makapagkuwalipikasyon ayon sa ORC 4735.25 bago ito mabebenta, maiuupa, o makipag-ugnayan sa loob ng Ohio
- ✓ Ang taong iyon ay dapat na naging lisensyado sa ilalim ng seksyon 1707.15 o 1707.16 bago ang Oktubre 14, 1969, o maging lisensyado sa ilalim ng seksyon 4735.27 o 4735.28
- ✓ Ang isang taong dating lisensyado bilang dayuang real estate dealer o taong nagbebenta sa ilalim ng dating seksyon 1707.331 ay maaaring magsagawa lamang hanggang sa pagtatapos ng lisensya na iyon

13.2 Mga Pagbubukod sa Pangangailangan ng Kwalipikasyon

Ang ilang mga tao ay hindi kailangang makakuha ng lisensya para sa foreign real estate. Ang isang tunay na may-ari na nagbebenta para sa sarili niyang account sa isang transaksyon lamang (hindi sa paulit-ulit o sunod-sunod na mga transaksyon) ay hindi kasama, tulad din ng isang taong hindi kinakailangan ang lisensya ayon sa ORC 4735.01. Dagdag pa, ang isang licensed foreign real estate dealer o salesperson na kumikilos sa fiduciary capacity para sa isang tunay na may-ari sa isang transaksyon ay hindi na kailangang i-qualify ang property.

- ✓ Ang isang tunay na may-ari na nagbebenta para sa kanilang sariling account sa isang hindi paulit-ulit na transaksyon ay hindi kailangang i-qualify ang property
- ✓ Ang isang taong hindi kailangang may lisensya ayon sa seksyon 4735.01 ay libre sa pangangailangan ng qualification
- ✓ Ang isang licensed foreign real estate dealer/salesperson na kumikilos sa fiduciary capacity para sa isang tunay na may-ari sa isang transaksyon ay hindi na kailangang i-qualify ang real estate

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 Paglalagay ng Komisyon at Executive Officer

Ang Ohio Real Estate Commission ay bahagi ng Department of Commerce para sa mga layunin ng administratibo. Ang Director ng Commerce ay nagsisilbi bilang ex officio na executive officer ng komisyon, ngunit ang direktur ay maaaring magdesignate ng isang empleyado ng departamento bilang Superintendent ng Real Estate at Professional Licensing upang kumilos bilang executive officer.

- ✓ Ang Ohio Real Estate Commission ay bahagi ng Department of Commerce para sa mga layunin ng administratibo
- ✓ Ang Director ng Commerce ay ex officio ang executive officer ng komisyon
- ✓ Ang direktur ay maaaring magdesignate ng isang empleyado ng departamento bilang Superintendent ng Real Estate at Professional Licensing

14.2 Pagpapangalan ng Superintendent

Kapag naging bakante ang posisyon ng superintendent, ang Real Estate Commission at ang Real Estate Appraiser Board ay dapat bawat isa ay magsumite sa direktor ng isang listahan ng tatlong qualified na mga tao sa loob ng animnapung araw. Ang direktor ay nagpapangalan ng superintendent mula sa mga listahang iyon, at ang superintendent ay naglilingkod ayon sa kagustuhan ng direktor.

- ✓ Ang komisyon at ang real estate appraiser board ay dapat bawat isa ay magbigay ng isang listahan ng tatlong qualified na mga tao
- ✓ Ang mga listahan ay dapat isubmit sa loob ng animnapung araw pagkatapos maging bakante ang posisyon
- ✓ Ang direktor ay nagpapangalan ng superintendent mula sa mga naibigong listahan
- ✓ Ang superintendent ay naglilingkod ayon sa kagustuhan ng direktor

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 Mga Pinapayagang Uri ng Relasyon sa Ahensiyang Real Estate

Sa ilalim ng ORC 4735.53(A), ang isang lisensyadong propesyonal sa real estate ay maaaring magtatag lamang ng apat na espesipikong uri ng relasyon sa agensya. Walang ibang mga pagsasaayos ng agensya ang pinapayagan. Dapat malaman ng mga kandidato ang apat na tinukoy na relasyon at makagawa ng pagkilala sa mga halimbawa tulad ng pagrepresenta sa nagbebenta, pagrepresenta sa mamimili, dalawang-panig na agensya, at subagensya.

- ✓ Ang isang lisensyadong propesyonal ay maaaring kumatawan sa nagbebenta (seller agency).
- ✓ Ang isang lisensyadong propesyonal ay maaaring kumatawan sa bumibili (buyer agency).
- ✓ Ang isang lisensyadong propesyonal ay maaaring kumatawan sa parehong nagbebenta at bumibili bilang dalawang-panig na ahente.
- ✓ Ang isang lisensyadong propesyonal ay maaaring kumilos bilang subahente sa kliyente ng ibang lisensyadong propesyonal.
- ✓ Ang apat na nakalista na relasyon ay ang TANGING pinapayagang uri.

15.2 Sino Pang ang Nagiging Ahente ng Kliyente

Sa ilalim ng ORC 4735.53(B), kapag ang isang licensee ay bumubuo ng relasyon ng ahensya sa isang kliyente, ang ilang ibang indibidwal ay awtomatikong itinuturing ding mga ahente ng kliyenteng iyon. Ito ay nagbibigay-kahulugan sa saklaw ng sino ang may mga responsibilidad sa kliyente at sino ang may imputed na relasyon ng ahensya sa loob ng isang brokerage.

- ✓ Ang brokerage na kung saan ang licensee ay affiliated ay isa rin sa ahente ng kliyente, kasama ang mga licensee sa antas ng pamamahala na may direktang pangangasiwan sa supervisyon (maliban kung ipinagkakait ng ORC 4735.70(C)).
- ✓ Ang sinumang licensee sa brokerage na nakatanggap ng confidential na impormasyon mula sa ahente ng kliyente ay nagiging ahente ng kliyente.
- ✓ Ang sinumang ibang licensee na tumulong sa pagtatayo ng relasyon ng ahensya ay isang ahente ng kliyente.
- ✓ Ang sinumang licensee na partikular na itinalaga na may pahintulot ng kliyente upang kumatawan sa kliyente ay isang ahente ng kliyenteng iyon.

15.3 Mga Non-Agent Licensees sa Parehong Brokerage

Sa ilalim ng ORC 4735.53(C), ang default na patakaran ay ang iba pang mga licensee na kasama sa parehong brokerage ay HINDI mga ahente ng kliyente. Ito ang batayan para sa appointed (designated) agency, na nagpapahintulot sa iba't ibang mga ahente sa isang brokerage na kumatawan sa iba't ibang mga partido. Lamang ang mga nakakatugon sa mga kondisyon sa (B)(1)–(4) ang mga ahente.

- ✓ Maliban sa mga inilarawan sa divisions (B)(1) hanggang (4), ang ibang licensee na kasama sa parehong brokerage ay HINDI ahente ng kliyenteng iyon.
- ✓ Ang provisyon na ito ay sumusuporta sa appointed/designated agency sa loob ng isang brokerage.

15.4 Ang Kompensasyon ay Hindi Nagtutukoy ng Ahensiyang

Sa ilalim ng ORC 4735.53(D), ang pagbabayad o pangako ng pagbabayad ay hindi sa sarili nitong paraan lumilikha o tumutukoy ng relasyon ng ahensiyang. Dapat maintindihan ng kandidato na ang nagbabayad ng komisyon ay walang kaugnayan sa pagtukoy ng ahensiyang; ang ahensiyang ay batay sa mga relasyon na tinukoy sa statute, hindi sa pinagmulan ng kompensasyon.

- ✓ Ang pagbabayad o pangako ng pagbabayad ay hindi nagtutukoy kung mayroon o walang relasyon ng ahensiyang sa pagitan ng lisyado at kliyente.
- ✓ Ang pagbabayad ay hindi nagtutukoy ng ahensiyang sa pagitan ng iba pang mga lisyadong broker at ang kliyente.
- ✓ Ang ahensiyang ay itinatag ng mga relasyon na tinukoy sa statute, hindi ng sinuman ang nagbabayad.

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 Pangangailangan ng Anti-Discrimination Disclosure Form

Ang Ohio Revised Code § 4735.80 ay nangangailangan sa superintendent ng real estate na magpatibay ng mga patakaran na humihiling sa isang licensee, bago maglista ng residential real estate para sa pagbebenta, pagpapalit, o pagbili, na magbigay sa nagbebenta ng disclosure form na ginawa at pinapanatili ng Division of Real Estate. Ang form ay naglalaman ng outline ng federal at state anti-discrimination laws na naaapply sa home-buying process (kabilang ang mga batas na nakalista sa divisions (C)(2) at (3) ng section 4735.55) at ang mga penalty para sa pagkabigo sa mga batas na ito. Ito ay nag-uugnay ng fair-housing duties ng licensee sa mga obligasyon ng nagbebenta.

- ✓ Ang isang licensee ay dapat magbigay sa nagbebenta ng Division of Real Estate anti-discrimination disclosure form bago maglista ng residential real estate para sa pagbebenta, pagpapalit, o pagbili
- ✓ Ang form ay dapat magbigay ng outline ng parehong applicable federal at state anti-discrimination (fair housing) laws at ang mga penalty para sa pagkabigo sa kanila
- ✓ Ang mga nakatalaang batas ay kinabibilangan ng mga referenced sa divisions (C)(2) at (3) ng ORC section 4735.55

16.2 Pagbabawal sa Marketing Bago ang Pirmasang Disclosure

Sa ilalim ng § 4735.80(B), ang isang licensee ay ipinagbabawal na mag-market o magpakita ng residential real estate ng isang nagbebenta hanggang sa dalawang bagay ang mangyari: (1) ang licensee ay nagbibigay sa nagbebenta ng kinakailangang anti-discrimination disclosure, at (2) ang licensee ay nakatanggap ng kopya ng disclosure na ipinasiyang at pinirmasang ng nagbebenta. Ang pirmasang, pinarisang kopya ay dapat panatilihin ng licensee para sa isang itinakdang panahon.

- ✓ Walang licensee ang maaaring mag-market o magpakita ng residential real estate ng nagbebenta bago magbigay ng kinakailangang disclosure AT makatanggap ng kopya na pirmasang at pinarisang ng nagbebenta
- ✓ Ang licensee ay dapat panatilihin ang pirmasang at pinarisang disclosure copy para sa hindi bababa sa tatlong taon pagkatapos ng closing date sa property

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 Pangangailangan ng Broker Sign sa Opisina at mga Sangay

Bawat real estate broker na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 ay dapat maglagay o mapanatili ng isang sign sa lugar ng negosyo na malinaw na nagsasaad na ang lisensyado ay isang real estate broker. Kung ang broker ay may isa o higit pang branch offices, ang isang katulad na sign ay dapat ilagay o mapanatili sa bawat branch office.

- ✓ Bawat licensed broker ay dapat magpakita ng sign sa lugar ng negosyo na malinaw na nagpapakita na ang lisensyado ay isang real estate broker
- ✓ Isang hiwalay na identifying sign ay dapat mapanatili sa bawat branch office

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 Awtoridad ng Superintendent na Siyasatin ang mga Paglabas sa Batas

Ang superintendent ng Division of Real Estate ay maaaring siyasatin ang sinumang tao na dinikit na lumabas sa ORC sections 4735.02 (walang lisensyang aktibidad/ipinagbawal na gawain), 4735.023, o 4735.25. Ang isang imbestigasyon ay maaaring magsimula dahil sa isang nakasulat na reklamo o sa pamamagitan ng sariling inisyatiba ng superintendent. Ngunit, ang superintendent ay HINDI maaaring maglunsad ng imbestigasyon sa ilalim ng seksyong ito laban sa sinumang tao na may suspendido o inaktibong lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 sa petsa ng dinikit na paglabas.

- ✓ Ang mga imbestigasyon ay maaaring lumitaw mula sa isang nakasulat na reklamo O sariling inisyatiba ng superintendent
- ✓ Naaabot ang mga dinikit na paglabas ng ORC 4735.02, 4735.023, o 4735.25
- ✓ Ang superintendent ay hindi maaaring siyasatin ang isang tao na may suspendido o inaktibong lisensya sa petsa ng dinikit na paglabas

18.2 Writteñng Abiso ng Suspektadong Paglabag

Kung, pagkatapos ng imbestigasyon, ang superintendent ay nakahanap ng makatwaran na patunay ng paglabag, ang superintendent ay dapat magpadala ng writteñng abiso sa iniimbestigahang partido sa pamamagitan ng regular na mail sa loob ng labing apat na araw ng negosyo mula sa pagtukoy na iyon. Ang abiso ay dapat maglaman ng paglalarawan ng nangyayaring paglabag, magsitaas ng naaabot na batas na malamang na nilabag, at ipaalam sa partido na may karapatang magtanong ng pagdinig sa harap ng isang hearing examiner sa ilalim ng Chapter 119.

- ✓ Ang abiso ay dapat ipadala sa loob ng labing apat (14) na araw ng negosyo pagkatapos ng pagtukoy ng makatwaran na patunay
- ✓ Ang abiso ay ipinapadala sa pamamagitan ng regular na mail
- ✓ Ang abiso ay dapat magsama ng paglalarawan ng aktibidad, ang batas na malamang na nilabag, at isang pahayag ng karapatan sa pagdinig sa ilalim ng Chapter 119

18.3 Halaga ng Civil Penalty at Pagtataya

Ang Ohio Real Estate Commission ay nagtutukoy kung magdadala ng disciplinary sanctions para sa mga paglabas sa section 4735.02 o 4735.023. Kung natuklasan ang isang paglabas, ang komisyon ay maaaring magpatakda ng civil penalty sa halaga na tinutukoy nito, hindi lampas sa isang libong dolyar bawat paglabas. Bawat araw na nangyari o patuloy na nangyari ang paglabas ay binibilang bilang hiwalay na paglabas. Ang komisyon ay nagtatatag ng mga termino ng pagbabayad, nagpapanatili ng talaan ng mga pangangailangan, at naglalabas ng nakasulat na opinyon na naghahatid ng mga nahanap at batayan para sa aksyon nito.

- ✓ Ang civil penalty ay hindi dapat lampas sa $1,000 bawat paglabas
- ✓ Bawat araw na nangyari o patuloy na nangyari ang paglabas ay isang hiwalay na paglabas
- ✓ Ang komisyon ay tumutukoy sa halaga ng penalty at mga termino ng pagbabayad
- ✓ Ang komisyon ay dapat magbigay ng nakasulat na opinyon na may mga nahanap at batayan

18.4 Proseso ng Pagdinig at Ulat ng Examiner

Kung may hiniling na pagdinig, ang hearing examiner ay nakikinig sa testigo mula sa lahat ng mga partido na naroroon, isinasaalang-alang ang isinulat na testigo, at tinutukoy kung may nangyaring paglabag. Pagkatapos ng pormal na pagdinig, ang examiner ay naglalasa ng ulat ng mga natuklasan at konklusyon ng batas sa superintendente, komisyon, nanghahabag, at mga partido. Ang mga partido at dibisyon ay maaaring maglasa ng isinulat na mga pagtutol sa komisyon sa loob ng dalawampung araw matapos makatanggap ng ulat; ang komisyon ay dapat isaalang-alang ang mga pagtutol bago aprubahan, baguhin, o tanggihan ang ulat.

- ✓ Ang isang pagdinig ay ginanap lamang sa kahilingan ng partido, na isinagawa sa ilalim ng Kabanata 119
- ✓ Ang hearing examiner ay naglalasa ng mga natuklasan ng katotohanan at konklusyon ng batas
- ✓ Ang mga partido at dibisyon ay may dalawampung (20) araw upang maglasa ng mga isinulat na pagtutol sa ulat
- ✓ Ang komisyon ay sinusuri ang ulat sa susunod na regular na nakaplanong pagpupulong na ginanap sa hindi bababa sa dalawampung araw ng negosyo pagkatapos ng pagtanggap

18.5 Deposito at Koleksyon ng Sivil na Penalties

Ang mga sivil na penalties na nakolekta ay idinedeposito sa real estate operating fund na itinatag ayon sa ORC 4735.211. Kung ang isang partido ay nabigo na magbayad ng sivil na penalty sa nakatakdang panahon, ang superintendent ay nagpapadala ng pangalan ng partido, identifying information, at halaga ng penalty sa attorney general para sa koleksyon. Ang partido ay dapat din magbayad ng anumang collection fee na sinuri ng attorney general. Ang superintendent ay maaaring mag-reserve ng karapatan na magsagawa ng sivil na aksyon para sa breach of contract sa isang court of competent jurisdiction laban sa isang non-paying party.

- ✓ Ang mga nakolektang sivil na penalties ay idinedeposito sa real estate operating fund (ORC 4735.211)
- ✓ Ang mga hindi nabayarang penalties ay ire-refer sa attorney general para sa koleksyon
- ✓ Ang partido ay dapat magbayad ng anumang collection fee ng attorney general bilang karagdagan sa penalty
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magsagawa ng sivil na aksyon para sa breach of contract laban sa isang non-paying party

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 Pagtatayo ng Agency Disclosure Statement

Ang superintendent ng real estate, na may aprubahan ng Ohio real estate commission, ay kailangang magtatag ayon sa patakaran ng isang agency disclosure statement. Ang standardized na form na ito ay dapat may lugar para sa licensee at lahat ng partido sa transaksyon upang pumirma at maglagay ng petsa, at dapat maglaman ng mga seksyon na nagsasaad o nagpapaliwanag ng mga partikular na kinakailangang impormasyon tungkol sa mga agency relationship sa transaksyon.

- ✓ Ang superintendent ng real estate ay nagtatatag ng agency disclosure statement ayon sa patakaran, napapailalim sa aprubahan ng Ohio real estate commission
- ✓ Ang statement ay dapat maglaman ng lugar para sa licensee at lahat ng partido upang pumirma at maglagay ng petsa dito

19.2 Mga Kinakailangan sa Pagkakakilala ng Partido at Ari-arian

Ang pahayag ng ahensiyang disclosure ay dapat matukoy ang mga partido at ari-arian na kasangkot. Dapat itala ang mga pangalan ng lahat ng mga partido sa transaksyon (maliban kung kumpidensyal), ang address ng real estate na ibebenta o ileease, ang pangalan ng bawat licensee at ang brokerage na kung saan ang bawat licensee ay naka-affiliate, at ang partido na kinakatawan ng bawat licensee sa transaksyon.

- ✓ Ang mga pangalan ng lahat ng mga partido ay dapat ihayag maliban kung kumpidensyal
- ✓ Ang pahayag ay dapat magsama ng property address, pangalan ng bawat licensee, ang naka-affiliate na brokerage, at kung aling partido ang kinakatawan ng bawat licensee

19.3 Pagsasahayup ng Dual Agency Scenarios

Ang pahayag ay dapat linawin ang arrangement ng agency sa iba't ibang sitwasyon. Kung ang licensee para sa bumibili at licensee para sa nagbebenta ay affiliated sa parehong brokerage, dapat itayo kung sila ay kumilos bilang dual agents o kumakatawan sa kanilang mga kliyente nang hiwalay. Kung isang licensee lamang ang kasangkot, dapat itayo kung ang licensee na iyon ay dual agent o kumakatawan sa isang partido lamang. Kung pareho ang bumibili at nagbebenta ay kinakatawan ng mga licensee ng parehong brokerage, ang brokerage ay dual agent.

- ✓ Dalawang licensee sa parehong brokerage na kumakatawan sa bumibili at nagbebenta ay dapat magpahayup kung sila ay kumilos bilang dual agents o kumakatawan sa mga partido nang hiwalay
- ✓ Isang licensee ay dapat magpahayup kung siya ay dual agent o kumakatawan sa isang partido lamang
- ✓ Kapag ang pareho ay bumibili at nagbebenta ay kinakatawan ng mga licensee na affiliated sa parehong brokerage, ang brokerage ay dual agent

19.4 Kapakanan ng Kliyente sa pamamagitan ng Pirma

Ang pahayag ng pagbubunyag ng ahensya ay dapat na nagsasaad na ang pirma ng kliyente ay nagpapahiwatig ng impormasyon at pahintulot ng kliyente sa relasyon ng ahensya, at na kung ang kliyente ay hindi nauunawaan ang pahayag, ang kliyente ay dapat kumunsulta sa isang abogado.

- ✓ Ang pirma ng kliyente ay nagpapahiwatig ng impormasyon at pahintulot sa relasyon ng ahensya
- ✓ Ang mga kliyenteng hindi nauunawaan ang pahayag ay dapat payo na kumunsulta sa isang abogado

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 Tatlong-Pangalan na Patakaran para sa Mga Referral ng Home Inspector

Kapag ang isang real estate broker o salesperson ay nagbibigay ng pangalan ng isang home inspector sa isang mamimili o nagbebenta ng real estate, kinakailangan nilang magbigay ng hindi bababa sa tatlong pangalan ng home inspector sa halip na isa lamang. Ito ay pumipigil sa paglilitaw ng steering sa iisang inspector. Bilang karagdagan, ang anumang home inspector na pinangalan ng licensee ay dapat na licensed sa ilalim ng Chapter 4764 ng Revised Code.

- ✓ Kung ang isang broker o salesperson ay nagbibigay ng pangalan ng isang home inspector, dapat nilang ibigay sa bumili o nagbebenta ang mga pangalan ng hindi bababa sa tatlong home inspectors
- ✓ Ang anumang home inspector na pinangalan ay dapat na licensed sa ilalim ng Chapter 4764 ng Revised Code
- ✓ Ang pangangailangan ay nag-trigger lamang kapag ang licensee ay pumili na magbigay ng pangalan ng home inspector

20.2 Walang Pagsosolo o Obligasyon sa Due Diligence

Ang pagbibigay ng mga pangalan ng mga lisensyadong home inspector ay hindi bumubuo ng pagsosolo o rekomendasyon ng mga inspectoring na ito. Ang lisensyado ay hindi obligado na magsagawa ng anumang due diligence tungkol sa mga lisensyadong home inspector na ang mga pangalan ay ibinigay. Ito ay nagpoprotekta sa mga lisensyado na nagbabahagi ng mga pangalan ng inspector na may mabuting pag-unawa.

- ✓ Ang pagbibigay ng mga pangalan ng mga lisensyadong home inspector ay hindi bumubuo ng pagsosolo o rekomendasyon ng mga inspectoring na ito
- ✓ Ang lisensyado ay hindi obligado na matugunan ang anumang mga pangangailangan ng due diligence tungkol sa mga lisensyadong home inspector

20.3 Walang Obligasyong Magbigay ng Impormasyon sa Inspeksyon

Ang Seksyon 4735.22 ay hindi nangangailangan sa broker o salesperson na magbigay sa mga mamimili o nagbebenta ng impormasyon tungkol sa mga serbisyo ng home inspection o home inspectors. Ang mga panuntunan sa referral ay nalalapat lamang kung ang licensee ay kusang pumili na magbigay ng ganitong impormasyon.

- ✓ Ang seksyon ay hindi nangangailangan sa broker o salesperson na magbigay ng impormasyon tungkol sa mga serbisyo ng home inspection o inspectors
- ✓ Ang obligasyon na magbigay ng tatlong pangalan ay lumilitaw lamang kapag ang licensee ay pumili na magbigay ng pangalan ng home inspector

20.4 Kawalian mula sa Dahilan ng Aksyon

Walang dahilan ng aksyon na lumilitaw laban sa isang broker o salesperson para sa pagbibigay o pagsasabing hindi magbigay ng mga pangalan ng licensed home inspectors o impormasyon sa home inspection services, o para sa pagsasabing hindi magrekomenda ng licensed home inspector sa isang bumibili o nagbebenta. Ang statutory immunity na ito ay nagpoprotekta sa licensees mula sa liability sa larangan na ito.

- ✓ Walang dahilan ng aksyon na dapat lumitaw para sa pagbibigay o pagsasabing hindi magbigay ng mga pangalan ng licensed home inspectors
- ✓ Walang dahilan ng aksyon na dapat lumitaw para sa pagsasabing hindi magrekomenda ng licensed home inspector sa isang bumibili o nagbebenta

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 Oras ng Pagsasahayag ng Ahente ng Mamimili

Ang isang lisensyado na kumilos bilang ahente ng mamimili o isang subahente ng nagbebenta na nagtatrabaho kasama ang mamimili ay dapat ipakita ang pahayag ng pagbubunyag ng ahensya (na inilalarawan sa ORC 4735.57) sa mamimili at humiling sa mamimili na pumirma at i-date ito hindi na huli kaysa sa paghahanda ng alok na bumili o mag-alok ng renta, o isang nakasulat na kahilingan para sa isang proposal na mag-alok ng renta. Sinisiguro nito na nauunawaan ng mamimili ang relasyon ng ahensya bago nakatuon sa alok.

- ✓ Ang ahente ng mamimili o subahente ng nagbebenta ay dapat ipakita ang pahayag ng pagbubunyag ng ahensya sa mamimili hindi na huli sa paghahanda ng alok na bumili/mag-alok ng renta o sa isang nakasulat na kahilingan para sa proposal na mag-alok ng renta
- ✓ Ang mamimili ay dapat na hihilingin na pumirma at i-date ang pahayag
- ✓ Ang pahayag ng pagbubunyag na binanggit ay ang inilarawan sa ORC 4735.57

21.2 Paghahatid ng Nilagdaang Pahayag sa Panig ng Nagbebenta

Pagkatapos na lagdaan ng mamimili ang pahayag ng pagsisiwalat ng ahensya, ang lisensyado ay dapat maghatid ng nilagdaang pahayag sa ahente ng nagbebenta, o direkta sa nagbebenta kung ang nagbebenta ay walang kinakatawan ng isang ahente. Bago ipresenta sa nagbebenta ang isang nakasulat na alok, pag-upa, o nakasulat na kahilingan para sa pahayag ng pag-upa, ang ahente ng nagbebenta (o ang ahente ng mamimili kung walang ahente ang nagbebenta) ay dapat ipresenta sa nagbebenta ang pahayag ng pagsisiwalat ng ahensya at hilingin sa nagbebenta na lagdaan at itakda ang petsa nito.

- ✓ Ang nilagdaang pahayag ay dapat ihatid sa ahente ng nagbebenta, o direkta sa nagbebenta kung walang kumakatawan
- ✓ Bago ipresenta ang isang nakasulat na alok o proposta ng pag-upa, ang nagbebenta ay dapat ipakita ang pahayag ng pagsisiwalat at hiniling na lagdaan at itakda ang petsa
- ✓ Kung ang nagbebenta ay walang kumakatawan, ang ahente ng mamimili ay dapat ipresenta ang pahayag sa nagbebenta

21.3 Kinakailangang Tumpak na Relasyon sa Ahensya

Ang isang lisensyado ay dapat ipakita ang tumpak na relasyon sa ahensya sa pahayag ng pagbubunyag ng ahensya. Tinitiyak nito na ang lahat ng mga pang-partido ay nauunawaan kung sino ang kinakatawan ng bawat lisensyado sa transaksyon.

- ✓ Ang lisensyado ay dapat ipakita ang tumpak na relasyon sa ahensya sa pahayag ng pagbubunyag
- ✓ Ang pagkakamali-tukoy ng relasyon sa ahensya ay lumalabas sa pangangailangang ito

21.4 Mga Pagbubukod sa Mga Kinakailangan ng Pagsasahayag

Ang mga kinakailangan sa pagsasahayag ng seksyong ito ay hindi nalalapat sa apat na sitwasyon: (1) pag-upa o pag-lease ng mga residential premises (tulad ng tinukoy sa ORC 5321.01) kung ang pag-upa/lease agreement ay maaaring maisagawa sa loob ng labinwalo na buwan o mas kaunti; (2) ang pagtukoy sa isang prospective purchaser o seller sa iba pang licensee; (3) mga transaksyon na kinabibilangan ang pagbebenta, pag-lease, o pagpalit ng foreign real estate (tulad ng tinukoy sa ORC 4735.01(E)); at (4) mga transaksyon na kinabibilangan ang pagbebenta ng isang cemetery lot o cemetery interment right.

- ✓ Walang pagsasahayag na kinakailangan para sa residential rentals/leases na maaaring maisagawa sa loob ng 18 buwan o mas kaunti
- ✓ Walang pagsasahayag na kinakailangan para sa pagtukoy sa isang prospective purchaser o seller sa iba pang licensee
- ✓ Walang pagsasahayag na kinakailangan para sa pagbebenta, pag-lease, o pagpalit ng foreign real estate
- ✓ Walang pagsasahayag na kinakailangan para sa pagbebenta ng isang cemetery lot o cemetery interment right

21.5 Mga Pangangailangan sa Pagsasahayaan ng Auction Sales

Ang isang licensee na nagbebenta ng property sa auction ay dapat, bago ang auction, na magsahayaan nang lisan sa audience na ang licensee ay kumakatawan sa seller sa real estate transaction. Ang licensee ay dapat din magbigay ng agency disclosure statement (ayon sa ORC 4735.57) sa matagumpay na bidder bago ang bidder na ito ay pumirma sa purchase contract.

- ✓ Bago ang auction, ang licensee ay dapat magsahayaan nang lisan sa audience na ang licensee ay kumakatawan sa seller
- ✓ Ang agency disclosure statement ay dapat ibigay sa matagumpay na bidder bago ang bidder ay pumirma sa purchase contract

21.6 Kabiguan na Sumunod ay Prima-Facie na Maling Gawi

Ang patunay na ang isang lisensyado ay nabigong sumunod sa ORC 4735.58 ay bumubuo ng prima-facie na patunay ng maling gawi na lumalabas sa dibisyon (A)(6) ng ORC 4735.18. Nangangahulugan ito na ang pagsasagawa ng hindi compliance ay maaaring maglingkod bilang sapat na batayan, kung wala nang kontra, upang maitatag ang isang paglabag sa disiplina.

- ✓ Ang kabiguan na sumunod sa mga kinakailangang disclosure ay prima-facie na patunay ng maling gawi
- ✓ Ang paglabag ay nabibilang sa ORC 4735.18(A)(6)

21.7 Mga Karaniwang Pangangalaga ng Licensee

Ang licensee ay obligado na tuparin ang lahat ng pangangalaga na itinakda sa isang real estate agent sa common law, maliban sa lawak na ang mga pangangalagang ito ay hindi pare-pareho sa mga pangangalaga na itinakda sa Chapter 4735 o kung hindi man ay binago ng kasunduan.

- ✓ Ang mga licensee ay dapat tuparin ang lahat ng common-law duties ng isang real estate agent
- ✓ Ang common-law duties ay sumusuko kung saan hindi pare-pareho sa mga duties na itinakda sa Chapter 4735
- ✓ Ang common-law duties ay maaaring mabago ng kasunduan

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 Tungkulin ng Seller Agent na Maghanap ng Katanggap-tanggap na Alok

Kapag kumakatawan sa isang nagbebenta sa relasyon ng ahenasya, ang isang lisensyado ay dapat aktibong maghanap ng alok na bumili sa presyong at mga tuntunin na katanggap-tanggap sa nagbebenta. Gayunpaman, kapag ang ari-arian ay nasa ilalim ng kontrata ng benta, pag-aralan, o sulat ng layunin na mag-aralan, ang lisensyado ay hindi obligadong maghanap ng karagdagang mga alok maliban kung ang nagbebenta ay partikular na nag-udyok sa lisensyado na gawin ito.

- ✓ Ang isang agent ng nagbebenta ay dapat maghanap ng alok na bumili sa presyong at mga tuntunin na katanggap-tanggap sa nagbebenta
- ✓ Kapag ang ari-arian ay nasa ilalim ng kontrata, pag-aralan, o sulat ng layunin, ang lisensyado ay hindi kailangang maghanap ng karagdagang mga alok maliban kung ang nagbebenta ay nag-udyok sa kanya

22.2 Tungkulin na Iprisinta ang Lahat ng Alok na Bumili

Ang ahente ng nagbebenta ay dapat tumanggap at iprisinta ang anumang alok na bumili sa nagbebenta sa loob ng angkop na panahon. Ang obligasyong ito ay patuloy kahit na ang ari-arian ay nasa ilalim na ng kontrata ng benta, pag-upa, o sulat ng layuning mag-upa. Ang tungkulin na iprisinta ang mga alok ay sapilitan anuman ang katayuan ng kontrata ng ari-arian.

- ✓ Ang lahat ng alok na bumili ay dapat tanggapin at iprisinta sa nagbebenta sa loob ng angkop na panahon
- ✓ Ang tungkulin na iprisinta ang mga alok ay nalalapat kahit na ang ari-arian ay nasa ilalim na ng kontrata, pag-upa, o sulat ng layuning mag-upa

22.3 Responsibilidad na Sagutin ang mga Tanong ng Nagbebenta at Magbigay ng Impormasyon

Sa loob ng saklaw ng kaalaman na kinakailangan para sa lisensya, ang ahente ng nagbebenta ay dapat sagutin ang mga tanong ng nagbebenta at magbigay ng impormasyon tungkol sa anumang alok o counter-alok. Ang ahente ay dapat din, sa parehong saklaw, sagutin ang mga tanong ng nagbebenta tungkol sa mga hakbang na dapat gawin ng nagbebenta upang tuparin ang mga kondisyon ng anumang kontrata.

- ✓ Ang lisensyado ay dapat sagutin ang mga tanong ng nagbebenta tungkol sa mga alok at counter-alok sa loob ng saklaw ng kaalaman na kinakailangan para sa lisensya
- ✓ Ang lisensyado ay dapat sagutin ang mga tanong ng nagbebenta tungkol sa mga hakbang na kinakailangan upang tuparin ang mga kondisyon ng kontrata sa loob ng saklaw ng lisensya

22.4 Tungkulin na Tumulong sa mga Alok at Kontraalok

Ang ahente ng nagbebenta ay dapat tumulong sa nagbebenta sa pagbuo, pagpaparating, at paghaharap ng mga alok o kontraalok. Ito ay isang pangunahing promotional duty na inutang sa kliyenteng nagbebenta sa loob ng relasyon ng agency.

- ✓ Ang licensee ay dapat tumulong sa nagbebenta sa pagbuo ng mga alok at kontraalok
- ✓ Ang licensee ay dapat tumulong sa pagpaparating at paghaharap ng mga alok at kontraalok ng nagbebenta

22.5 Walang Paglabag sa Pagpapakita ng Alternatibong Mga Ari-arian o Paglilingkod sa Ibang mga Nagbebenta

Ang isang lisensyado ay hindi lumalabag sa anumang tungkulin o obligasyon sa isang kliyenteng nagbebenta sa pamamagitan ng pagpapakita ng alternatibong mga ari-arian sa isang potensyal na mamimili, o sa pamamagitan ng pagkilos bilang ahente o subahente para sa ibang mga nagbebenta. Pinoprotektahan nito ang ordinaryong kasanayan sa negosyo ng kumakatawan sa maraming nagbebenta at pagpapakita ng iba't ibang mga ari-arian.

- ✓ Ang pagpapakita ng alternatibong mga ari-arian sa isang potensyal na mamimili ay hindi lumalabag sa mga tungkulin na nararapat sa isang kliyenteng nagbebenta
- ✓ Ang pagkilos bilang ahente o subahente para sa ibang mga nagbebenta ay hindi lumalabag sa mga tungkulin na nararapat sa isang kliyenteng nagbebenta

22.6 Pagbabawal sa Pagsasagawa ng Abogasya

Walang sa seksyon na ito ang nagbibigay-daan sa isang lisensyado na magsagawa ng anumang aksyon o serbisyo na bumubuo sa pagsasagawa ng abogasya. Kahit habang tumutupad ng mga tungkulin bilang ahente tulad ng tulong sa mga alok at pagsasagot sa mga tanong tungkol sa kontrata, ang lisensyado ay dapat manatiling nasa loob ng saklaw ng lisensya at hindi magbigay ng mga legal na serbisyo.

- ✓ Ang isang lisensyado ay hindi maaaring magsagawa ng anumang aksyon o serbisyo na bumubuo sa pagsasagawa ng abogasya
- ✓ Ang mga tungkulin bilang ahente ay hindi nagbibigay-pahintulot sa isang lisensyado na sumali sa hindi naaawtoridad na pagsasagawa ng abogasya

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 Paghahatid ng Application para sa Broker's License

Ang application para sa real estate broker's license ay dapat ihatad sa superintendent of real estate sa mga porma na ibinigay ng superintendent at isampa sa superintendent. Ang application ay dapat ipirmahan ng applicant, o ng mga miyembro o opisyal nito kung ang applicant ay isang entity. Ang application ay dapat maglaman ng pangalan ng taong nag-apply at ang lokasyon ng lugar ng negosyo kung saan nais ang lisensya, kasama ang anumang iba pang impormasyon na kinakailangan ng superintendent.

- ✓ Ang mga application ay ipinapadala sa superintendent of real estate sa mga porma na ibinigay ng superintendent
- ✓ Ang application ay dapat ipirmahan ng applicant o ng mga miyembro o opisyal nito
- ✓ Ang application ay dapat maglaman ng pangalan ng applicant at ng lokasyon ng lugar ng negosyo kung saan nais ang lisensya
- ✓ Ang applicant ay dapat magbigay ng anumang iba pang impormasyon na kinakailangan ng superintendent

23.2 Kinakailangan ng Residential Address at Kumpidensyalidad

Ang bawat broker application ay dapat kasama ang address ng kasalukuyang tahanan ng applicant; kung ang applicant ay hindi isang indibidwal, dapat kasama ang kasalukuyang residential address ng bawat miyembro o opisyal ng applicant. Ang superintendent ay dapat panatilihin ang mga residential address na ito bilang hiwalay na rekord na HINDI public records sa ilalim ng ORC 149.43 (Ohio's public records law).

- ✓ Ang bawat application ay dapat kasama ang kasalukuyang residential address ng applicant
- ✓ Kung ang applicant ay isang entity, ang residential address ng bawat miyembro o opisyal ay dapat isama
- ✓ Ang mga residential address ay pinananatili bilang hiwalay na rekord at hindi bumubuo ng public records sa ilalim ng ORC 149.43

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 Pangangailangan na Bumuo ng Nakasulat na Patakaran ng Brokerage sa Ahensya

Bawat brokerage sa Ohio ay dapat bumuo ng isang nakasulat na patakaran ng brokerage sa ahensya. Ang patakaran na ito ay dapat ibigay sa mga prospective na nagbebenta, nangungupahan, at mamimili ayon sa mga pangangailangan ng ORC 4735.56.

- ✓ Bawat brokerage ay DAPAT bumuo ng isang nakasulat na patakaran ng brokerage sa ahensya
- ✓ Ang patakaran ay dapat ibigay sa mga prospective na nagbebenta, nangungupahan, at mamimili
- ✓ Ang patakaran ay dapat sumunod sa mga patakaran ng pagsisiwalat ng oras at paghahatid ng seksyong ito

24.2 Kinakailangang Nilalaman ng Patakaran sa Agency ng Brokerage

Ang patakaran sa agency ng brokerage ay dapat magsama ng mga partikular na mandatory na pagsasahayaan na nagpapaliwanag ng mga relasyon sa agency, patakaran sa representasyon ng brokerage, mga posibilidad ng dual agency, representasyon sa loob ng kumpanya ng parehong partido, mga patakaran sa kooperasyon at kompensasyon, at pagkilala sa pamamagitan ng pirma.

- ✓ Dapat magpaliwanag ng mga pinahihintulutang relasyon sa agency sa ilalim ng ORC 4735.53 at ang mga tungkulin na may utang ang isang agent sa isang kliyente
- ✓ Dapat sabihin ang patakaran ng brokerage tungkol sa representasyon ng mga mamimili o nagbebenta
- ✓ Dapat ibunyag kung ang brokerage/licensee ay maaaring maglingkod bilang isang dual agent, kasama ang mga opsyon at mga kahihinatnan ng kliyente, kabilang ang karapatan na wakasan ang relasyon at maghanap ng ibang representasyon
- ✓ Dapat ibunyag kung ang ibang licensee sa parehong brokerage ay maaaring maging eksklusibong agent para sa ibang partido at kung ang bawat licensee ay kumakatawan lamang sa mga interes ng kliyenteng iyon
- ✓ Dapat sabihin ang patakaran ng brokerage sa kooperasyon sa ibang mga brokerage, kasama kung nag-aalok o naghahanap ito ng kompensasyon mula sa ibang mga brokerage
- ✓ Dapat sabihin na ang isang brokerage na kumakatawan sa isang mamimili ay kumakatawan sa mga interes ng mamimili kahit na ang agent ng nagbebenta o nagbebenta ay nagbibigay ng kompensasyon sa brokerage ng mamimili
- ✓ Dapat sabihin na ang pirma ng mamimili o nagbebenta lamang ay nagpapatunay ng pagtanggap ng patakaran

24.3 Paghahatid ng Patakaran sa mga Nagbebenta

Ang isang lisensyadong propesyonal na direktang nakikipagtulungan sa isang nagbebenta ay dapat magbigay ng patakaran ng brokerage sa ahensiyang sa oras ng pagpasok sa kasunduan sa ahensiyang (kung kinakailangan ng patakaran sa ilalim ng ORC 4735.55), o kung walang kinakailangang kasunduan, bago mag-advertisa o ipakita ang real estate ng nagbebenta. Ang lisensyadong propesyonal ay dapat makakuha ng pirma ng nagbebenta na nagpapatunay ng pagtanggap.

- ✓ Magbigay ng patakaran sa oras ng pagpasok sa kasunduan sa ahensiyang kung kinakailangan ng ORC 4735.55
- ✓ Kung walang kinakailangang kasunduan sa ahensiyang, magbigay ng patakaran bago mag-advertisa o ipakita ang real estate ng nagbebenta
- ✓ Makakuha ng pirma ng nagbebenta na nagpapatunay ng pagtanggap maliban kung tumanggi ang nagbebenta
- ✓ Kung tumanggi ang nagbebenta na magpirma, ang lisensyadong propesyonal ay dapat tukuyin ang pagtanggiing ito sa patakaran

24.4 Paghahatid ng Patakaran sa mga Mamimili at Mga Trigger ng Oras

Ang isang lisensyadong ahente na gumagana nang direkta sa isang mamimili — kung man bilang ahente ng mamimili, ahente ng nagbebenta, o sub-ahente ng nagbebenta — ay dapat magbigay ng patakaran ng brokerage tungkol sa ahensya at makakuha ng lagda na kinikilala ang pagtanggap. Ang patakaran ay dapat ihatid bago ang pinakamaagang isa sa mga tinukoy na aksyon.

- ✓ Naaangkop sa isang lisensyadong ahente na gumagana nang direkta sa isang mamimili bilang ahente ng mamimili, ahente ng nagbebenta, o sub-ahente ng nagbebenta
- ✓ Dapat makakuha ng lagda ng mamimili na kinikilala ang pagtanggap maliban kung ang mamimili ay tumanggi; tukuyin ang anumang pagtanggi sa patakaran
- ✓ Dapat magbigay ng patakaran bago ang PINAKAMAAGANG isa sa: pagsisimula ng pre-qualification evaluation; paghingi ng partikular na impormasyon sa pananalapi upang matukoy ang saklaw ng presyo; pagpapakita ng real estate maliban sa isang open house; pagtalakay sa paggawa ng alok; pagsusumite ng alok sa ngalan ng mamimili; o pagpasok sa isang kasunduan sa ahensya sa ilalim ng ORC 4735.55
- ✓ Ang pagpapakita ng property sa isang open house ay HINDI nagtutulak ng pangangailangan sa paghahatid

24.5 Pagbubukod sa Telepono o Elektronikong Sulat na Komunikasyon

Kung ang pinakaunang nagtataas na kaganapan kasama ang mamimili ay nangyari sa pamamagitan ng telepono o elektronikong sulat, ang lisensyado ay dapat ibunyag ang katangian ng relasyon ng ahensya (sa parehong nagbebenta at mamimili) sa pamamagitan ng parehong daluyan, at pagkatapos ay magbigay ng nakasulat na patakaran ng brokerage sa ahensya sa unang personal na pagpupulong kasama ang mamimili pagkatapos ng bunyag na ito.

- ✓ Kung ang pinakaunang nagtataas na kaganapan ay sa pamamagitan ng telepono o email, ibunyag ang katangian ng relasyon ng ahensya sa pamamagitan ng parehong daluyan
- ✓ Ang bunyag ay dapat saklawin ang relasyon na mayroon ang lisensyado sa parehong nagbebenta at mamimili
- ✓ Magbigay ng nakasulat na patakaran sa unang pagpupulong kasama ang mamimili pagkatapos ng bunyag

24.6 Seller's Agent Exception para sa Purchaser Delivery

Ang isang licensee na kumilos bilang seller's agent ay hindi kailanman kinakailangang magbigay sa isang purchaser ng brokerage policy sa agency, maliban kung isa sa mga triggering events na inilarawan sa division (D) ay naganap.

- ✓ Ang isang seller's agent ay hindi kinakailangang magbigay sa purchaser ng policy sa pangkalahatan
- ✓ Ang exception ay nalalapat lamang kapag ang isang division (D) triggering event ay naganap sa purchaser

24.7 Mga Transaksyon Kung Saan Naaangkop ang Mga Pangangailangan ng Patakaran

Ang patakaran ng brokerage tungkol sa mga pangangailangan sa paghahatid ng agency ay naaaangkop lamang sa mga partikular na uri ng transaksyon: walang lupa, residential na parsela ng isa hanggang apat na yunit, at mas mahabang residential lease.

- ✓ Naaaangkop sa pagbebenta o pag-lease ng walang lupa
- ✓ Naaaangkop sa pagbebenta ng isang parsela ng real estate na naglalaman ng isa hanggang apat na residential unit
- ✓ Naaaangkop sa pag-lease ng residential premise (bawat ORC 5321.01) lamang kung ang lease term ay lumampas sa labinwalo na buwan

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 Tatlong Taong Limitasyon ng Panahon upang Magsimula ng mga Imbestigasyon

Ang Ohio Real Estate Commission o ang Superintendent ng Real Estate ay maaaring magsimula ng isang imbestigasyon sa loob ng tatlong taon mula sa petsa ng inaasahang paglabag. Ang statute of limitations na ito ay gumagabay sa mga disiplinaryong imbestigasyon sa ilalim ng ORC Chapter 4735 at mga kaugnay na seksyon. Ang imbestigasyon ay maaaring tumanggap sa mga lisensyadong real estate broker, salesperson, foreign real estate dealer, o foreign real estate salesperson, pati na rin ang unlicensed na tao o entidad.

- ✓ Ang isang imbestigasyon ay dapat simulan sa loob ng tatlong taon mula sa petsa ng inaasahang paglabag
- ✓ Ang Ohio Real Estate Commission o ang Superintendent ng Real Estate ay maaaring magsimula ng imbestigasyon
- ✓ Ang mga imbestigasyon ay maaaring pahintulutang ayon sa mga seksyon 1349.11, 4735.051, 4735.052, 4735.18, o anumang ibang seksyon ng Revised Code

25.2 Resulta ng Pagkaligtaan sa Tatlong Taong Panahon

Kung ang isang imbestigasyon ay hindi nagsimula sa loob ng tatlong taong panahon, ito ay hindi na maaaring iproseso. Hindi ang Komisyon o ang Superintendente ay maaaring suspindihin o bawiin ang lisensya o magsagawa ng ibang aksyon sa disiplina laban sa anumang lisensyado, walang lisensyang tao, o walang lisensyang entidad batay sa isang inaasahang paglabas na maaaring maging paksa ng hindi naprosesong imbestigasyon.

- ✓ Ang pagkabigo na magsimula sa loob ng tatlong taon ay ganap na nagbibigil sa imbestigasyon
- ✓ Walang suspensyon, pagbawi, o ibang aksyon sa disiplina ang maaaring gawin sa isang hindi naprosesong inaasahang paglabas
- ✓ Ang pagbibigil ay naabot ang mga lisensyado, walang lisensyang mga tao, at walang lisensyang mga entidad

25.3 Petsa ng Simula ng Mga Imbestigasyon Batay sa Reklamo

Para sa mga imbestigasyon na kinikilala sa ilalim ng ORC 4735.051, ang imbestigasyon ay itinuturing na nagsimula sa petsa ng pagsusumite ng reklamo ng isang tao sa Division of Real Estate. Ito ay nagtakda kung kailan natutugunan ang tatlong taong limitasyon para sa mga kasong dulot ng reklamo.

- ✓ Ang isang 4735.051 na imbestigasyon ay itinuturing na nagsimula kapag ang reklamo ay isinumite sa Division of Real Estate
- ✓ Ang petsa ng pagsusulit—hindi ang isang mamaya na aksyon—ang nagtukoy ng pagiging maingat sa loob ng tatlong taong panahon

25.4 Walang Epekto sa Criminal o Civil Liability

Ang Seksyon 4735.32 ay tumutugon lamang sa administrative/disciplinary investigations. Hindi nito nakakaapekto ang anumang criminal o civil liability na maaaring mayroon ang isang licensee o unlicensed person sa ilalim ng Revised Code o sa ilalim ng Ohio common law. Ang three-year investigation bar ay hindi nagpoprotekta sa isang tao mula sa hiwalay na criminal prosecution o civil lawsuits.

- ✓ Ang three-year investigation limit ay hindi nakakaapekto sa criminal o civil liability
- ✓ Ang liability ay maaaring pa rin na umiral sa ilalim ng ibang chapters ng Revised Code o sa ilalim ng Ohio common law
- ✓ Ang bar ay limitado lamang sa administrative disciplinary action ng Commission o Superintendent

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 Imbestigasyon ng Superintendent at Mga Sanksyon ng Commission

Ang superintendent ng real estate ay maaaring, sa sariling inisyatiba, magsagawa ng imbestigasyon sa anumang pag-uugali ng licensee. Ang Ohio Real Estate Commission DAPAT (shall) magpataw ng disiplinary na mga sanksyon sa anumang licensee na nakonbikta ng felony o crime of moral turpitude — kung alin man, hindi ito nauugnay sa real estate capacity o sa paghahandle ng kanilang sariling property. Para sa iba pang nakalista na mga ipinagbabawal na gawain, ang Commission MAAARING (discretionary) magpataw ng mga sanksyon kapag ang licensee ay kumilos sa kanilang kapasidad bilang broker/salesperson o sa paghahandle ng kanilang sariling property.

- ✓ Ang isang conviction sa felony o crime of moral turpitude ay nagreresulta sa MANDATORY discipline, anuman ang kung ito ay nauugnay sa real estate practice o hindi.
- ✓ Ang discipline para sa mga numbered prohibited acts ay DISCRETIONARY at naaaplay sa pag-uugali sa licensee's real estate capacity o sa paghahandle ng kanilang sariling property.
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magsagawa ng imbestigasyon sa anumang licensee sa sariling inisyatiba.

26.2 Maling Representasyon at Pekong Pangako

Maaaring parusahan ang isang lisyataan para sa sadyang paglikha ng anumang maling representasyon, paglikha ng pekong pangako na may layuning makaapekto, makahikayat, o mag-udyok, o sa patuloy na kurso ng maling representasyon o pekong pangako sa pamamagitan ng mga ahente, nagbebenta ng tao, advertising, o sa ibang paraan.

- ✓ Ang sadyang paglikha ng anumang maling representasyon ay isang ipinagbabawal na aksyon (A)(1).
- ✓ Ang paglikha ng pekong pangako na may layuning makaapekto, makahikayat, o mag-udyok ay ipinagbabawal (A)(2).
- ✓ Ang patuloy na kurso ng maling representasyon/pekong pangako sa pamamagitan ng anumang paraan ay ipinagbabawal (A)(3).

26.3 Improper Dual Agency at Paghahandle ng Pera ng Iba

Hindi pinapayagan ang mga licensee na kumilos para sa higit sa isang partido sa isang transaksyon maliban kung pinapayagan ng § 4735.71 (dual agency rules). Dapat nilang isayos at ipadala sa loob ng reasonable time ang anumang pera na pag-aari ng iba na dumating sa kanilang mga kamay.

- ✓ Ang pagkilos para sa higit sa isang partido ay ipinagbabawal maliban kung pinapayagan ng at sumusunod sa § 4735.71 (A)(4).
- ✓ Ang pagkabigong isayos o ipadala sa loob ng reasonable time ang pera na pag-aari ng iba ay isang paglabag (A)(5).
- ✓ Ang hindi matapat o ilegaldealng, gross negligence, incompetency, o misconduct ay ipinagbabawal (A)(6).

26.4 Patas na Pabahay at Paglalabas ng Buruhang Karapatan

Sa pamamagitan ng huling desisyon ng hukuman, ang paglalabas ng munisipal o pandaigdigang mga batas sa karapatan ng sibil o mga iligal na diskriminasyong kasanayan sa ilalim ng Kabanata 4112 na nauugnay sa pagbili/pagbebenta ng real estate ay isang ipinagbabawal na aksyon, sa kondisyon na ito ay nagmula sa mga tunay na pagsisikap na bumili, magbenta, o magtupa ng real estate. Ang pangalawa o susunod na mga paglalabas ay HINDI nangangailangan ng huling desisyon ng hukuman upang magdulot ng disiplina, at may lumalaking sapilitang parusang.

- ✓ Ang unang paglalabas ng karapatan sa sibil/diskriminasyon ay nangangailangan ng huling desisyon ng hukuman at dapat na nagmula sa mga tunay na pagsisikap sa real estate (A)(7)(a).
- ✓ Ang pangalawang o susunod na paglalabas ay HINDI nangangailangan ng huling desisyon ng hukuman (A)(7)(b).
- ✓ Para sa pangalawang pagkakataon, ang Komisyon ay DAPAT na suspindihin ang lisensya sa loob ng hindi bababa sa dalawang buwan o bawiin ito.
- ✓ Para sa susunod na (ikatlong+) pagkakataon, ang Komisyon ay DAPAT na bawiin ang lisensya.

26.5 Pagbibigay ng Kopya at Mga Pangangailangan sa Trust Account

Ang mga broker/salesperson ay dapat magbigay sa lahat ng partido ng tunay na kopya ng mga listing at kasunduan sa panahon na pumipirma ang bawat partido. Ang mga broker ay dapat mapanatili ang isang noninterest-bearing special/trust bank account, hiwalay mula sa personal na mga account, sa isang state-located depository para sa escrow funds, security deposits, at iba pang fiduciary moneys; ang isang hiwalay na interest-bearing trust account ay kinakailangan para sa property management funds (rents, deposits) na may interes na binayaran pro rata sa mga may-ari.

- ✓ Ang mga partido ay dapat magkaroon ng tunay na kopya ng mga listing/kasunduan sa panahon ng pagpipirma (A)(25).
- ✓ Ang pangkalahatang trust account ay dapat noninterest-bearing at hiwalay mula sa personal na mga account, sa isang state o federally chartered depository na nakabase sa Ohio (A)(26).
- ✓ Ang property management trust account (A)(27) ay maaaring kumita ng interes, na dapat bayaran pro rata sa mga may-ari ng property.
- ✓ Ang (A)(27) property management account requirement ay hindi nararapat sa mga broker na hindi nakikibahagi sa pagpapamahala ng property para sa mga may-ari.
- ✓ Ang pangalan, account number, at depository location ng trust accounts ay dapat ipadala sa sulat sa superintendent.

26.6 Pagkuha ng Lisensya sa pamamagitan ng Fraud at Paglabag sa Compliance

Ang pagkuha ng lisensya sa pamamagitan ng fraud, maling pagpapahayag, o dekepsyon ay isang ipinagbabawal na aksyon. Ang paglabag o kabiguan na sumunod sa §§ 4735.51–4735.74, o ang sadyang pagsasawalang-bahala/paglabag sa anumang ibang probisyon ng Kabanata 4735, ay mga dahilan din para sa disiplina.

- ✓ Ang pagkuha ng lisensya sa pamamagitan ng fraud, maling pagpapahayag, o dekepsyon ay ipinagbabawal (A)(8).
- ✓ Ang paglabag sa §§ 4735.51 hanggang 4735.74 o ang sadyang pagsasawalang-bahala sa anumang ibang probisyon ng kabanata ay ipinagbabawal (A)(9).

26.7 Improper Commissions and Fee Splitting

Ang isang broker o salesperson ay hindi maaaring magdemanda ng commission nang walang reasonable cause kung saan sila ay hindi entitled. Maliban sa pinapayagan ng § 4735.20, ang mga licensee ay hindi maaaring magbayad o maghatid ng commissions/fees sa unlicensed persons (maliban kung ang tao ay gumagana bilang out-of-state commercial broker/salesperson sa ilalim ng § 4735.022).

- ✓ Ang pagdemanda, nang walang reasonable cause, ng commission na hindi entitled ay ipinagbabawal (A)(10).
- ✓ Ang pagbabayad o paghahati ng commissions/fees sa unlicensed person ay ipinagbabawal maliban sa pinapayagan ng § 4735.20 (A)(11).
- ✓ Ang undisclosed commissions, rebates, o direct profits sa expenditures na ginawa para sa principal ay ipinagbabawal (A)(13).

26.8 Mapanlinlang at Improper na Kasanayan sa Negosyo

Ang mga ipinagbabalanong aktibidad ay kinabibilangan ng palsong pagklaiming ng pagiging miyembro sa isang propesyonal na asosasyon, pag-aalok ng mga insentibo lampas sa pagsasaalang-alang sa kontrata ng benta, pag-aalok ng real estate bilang premyo ng loterya/skema, kumilos bilang hindi nabubuong prinsipal, garantisadong mga kita sa muling pagbebenta sa hinaharap, pag-aadvertisa o paglalagay ng mga palatandaan nang walang pahintulot ng may-ari, at pagungkol sa isang partido upang masira ang isang kontrata upang mapalitan ang isang bagong isa.

- ✓ Ang palsong kumakatawan sa pagiging miyembro sa isang propesyonal na asosasyon ay ipinagbabalangang (A)(12).
- ✓ Ang pag-aalok ng halaga lampas sa nakasaad na pagsasaalang-alang o pag-aalok ng ari-arian bilang loterya/pagkakataong premyo ay ipinagbabalangang (A)(14).
- ✓ Ang kumilos sa dalawang kapasidad ng licensee at hindi nabubuong prinsipal ay ipinagbabalangang (A)(15).
- ✓ Ang garantisadong mga kita sa muling pagbebenta sa hinaharap ay ipinagbabalangang (A)(16).
- ✓ Ang pag-aadvertisa o paglalagay ng palatandaan nang walang pahintulot ng may-ari/ahente ay ipinagbabalangang (A)(17).
- ✓ Ang pagungkol sa isang partido upang masira ang isang kontrata upang mapalitan ang isang bagong isa ay ipinagbabalangang (A)(18).

26.9 Pagkagambala sa Eksklusibong Representasyon at Awtoridad ng Maymari

Ang mga lisensyadong propesyonal ay hindi maaaring makipag-ugnayan nang direkta sa isang partido na kaniyang alam na kinakatawan ng ibang broker sa ilalim ng isang nakasulat na eksklusibong kasunduan (maliban kung inihintulot sa § 4735.75), o mag-alok ng ari-arian para sa benta o pag-alupas nang walang kaalaman at pahintulot ng maymari o sa mga tuntunin na walang karapatan.

- ✓ Ang direktang pakikipag-ugnayan sa isang partidong alam na nangunguna sa ilalim ng isang nakasulat na eksklusibong kasunduan sa ibang broker ay ipinagbabawal, maliban kung pinapayagan ng § 4735.75 (A)(19).
- ✓ Ang pag-aalok ng ari-arian nang walang kaalaman/pahintulot ng maymari o sa mga tuntunin na walang karapatan ay ipinagbabawal (A)(20).

26.10 Advertising, Records, at Threats

Ang mapanlinlang o hindi tumpak na advertising, hindi tumpak na account statements/invoices, walang justipikasyong threats ng legal proceedings upang gawing hassle ang mga kakompetensya, at pagkabigo na mapanatili ang kumpletong at tumpak na transaction records sa loob ng tatlong taon ay lahat ng ipinagbabawal na aksyon.

- ✓ Ang pagpapublish ng mapanlinlang/hindi tumpak na advertising ay ipinagbabawal (A)(21).
- ✓ Ang pagkabigo na mapanatili ang kumpletong at tumpak na transaction records sa loob ng tatlong taon mula sa transaction date ay ipinagbabawal (A)(24).
- ✓ Ang walang justipikasyong threats ng legal proceedings upang gawing hassle ang mga kakompetensya o takutin ang mga customer ay ipinagbabawal (A)(23).

26.11 Mga Kasunduan, Pagpapasya, at Pananagutan sa Accounting

Ang mga nakasulat na kasunduan sa ahensya ay dapat maglaman ng tiyak na petsa ng pagtatapos. Ang pagkakaroon ng hindi nasiyahang panghuling pagpapasya o lien mula sa real estate conduct, pagkabigo na magbigay ng mga pahayag ng gastusin sa demand, o pagkabigo na mabilis na magbigay-kabuuan at magbayad sa isang salesperson ng kanilang nakuhang bahagi ng komisyon ay lahat ay ipinagbabawal.

- ✓ Ang lahat ng nakasulat na kasunduan sa ahensya ay dapat maglaman ng tiyak na petsa ng pagtatapos (A)(28).
- ✓ Ang isang hindi nasiyahang panghuling pagpapasya o lien na nagmula sa licensed conduct ay isang paglabag (A)(29).
- ✓ Ang pagkabigo na mabilis na magbigay-kabuuan at magbayad sa isang salesperson ng kanilang nakuhang bahagi ng komisyon ay ipinagbabawal (A)(31).

26.12 Walang Pahintulot na Pagsasanay, Pag-ooverhaul, at Iba Pang Ipinagbabawal na Gawain

Ang mga karagdagang ipinagbabawal na gawain ay kinabibilangan ng pagsasanay ng batas tulad ng natukoy ng isang hukuman, pagiging hatol na hindi makompetente, pagbibigay-pahintulot sa isang walang lisensyang tao na kumilos bilang isang ahente, pagpapasok ng materyal na hindi tumpak na mga termino/palsong pagsasaalang-alang sa mga dokumento, pagkabigo na maagapan na ipresenta ang mga alok/kontra-alok, pagkabigo na sumunod sa § 4735.24, pagkilos bilang isang brokerista nang walang awtoridad o paghadlang sa isang prinsipal/pamamalaang broker, pagpasok sa isang karapatan-sa-listang kasunduan sa benta ng tahanan, at paglalabag sa mga tungkulin ng nagbebenta ng bulto sa ilalim ng § 5301.95.

- ✓ Ang pagsasagawa ng mga serbisyong bumubuo sa pagsasanay ng batas (tulad ng natukoy ng isang hukuman) ay ipinagbabawal (A)(32).
- ✓ Ang pagbibigay-pahintulot sa isang walang lisensyang tao na kumilos bilang isang ahente ay ipinagbabawal (A)(34).
- ✓ Ang pagkabigo na ipaalam sa isang kliyente o maagapan na ipresenta ang isang alok o kontra-alok ay ipinagbabawal (A)(36).
- ✓ Ang pagpasok sa isang karapatan-sa-listang kasunduan sa benta ng tahanan ay ipinagbabawal (A)(39).
- ✓ Ang isang lisensyang kinilala/suspendido para sa paghahayag ng hindi kakayahan ay muling ipinaaktibo sa patunay ng pag-aalis ng kapintasan.

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 Pagiging Miyembro ng Ohio Real Estate Commission at Appointment

Ang Ohio Real Estate Commission ay ginawa sa ilalim ng ORC 4735.03. Binubuo ito ng limang miyembro na itinalagang ng gobernador na may payo at pahintulot ng senado. Ang apat na miyembro ay dapat na nakipagtulungan sa negosyong real estate bilang lisensyadong real estate broker sa Ohio sa loob ng sampung taon bago ang appointment, at ang isang miyembro ay dapat kumatawan sa publiko. Ang komposisyon na ito ay nagsisiguro ng kadalubhasaan sa industriya at representasyon ng publiko sa komisyon.

- ✓ Ang komisyon ay binubuo ng limang miyembro na itinalagang ng gobernador na may payo at pahintulot ng senado
- ✓ Ang apat na miyembro ay dapat na lisensyadong Ohio real estate broker sa loob ng sampung taon bago ang appointment
- ✓ Ang isang miyembro ay dapat kumatawan sa publiko
- ✓ Hindi higit sa tatlong miyembro ang maaaring maging bahagi ng anumang isang political party
- ✓ Walang miyembro ang maaaring sabay na maglingkod sa komisyon at sa real estate appraiser board (ORC 4763.02)

27.2 Mga Termino ng Panahon ng Pagiging Miyembro sa Komisyon

Ang mga miyembro ng Ohio Real Estate Commission ay nagsisilbi sa loob ng limang taong termino na nagsisimula sa Hulyo 1 at nagtatapos sa Hunyo 30. Bawat miyembro ay nananatiling nasa opisyal mula sa petsa ng kanilang pagkatukoy hanggang sa katapusan ng kanilang termino. Ang mga bakanteng posisyon ay pinupuno sa parehong paraan tulad ng regular na pagtatukoy, at ang isang miyembro na itinalaguyod upang punan ang bakante ay nagsisilbi lamang para sa natitirang panahon ng dating miyembro. Ang isang miyembro ay patuloy na nananatiling nasa opisyal pagkatapos ng pagtatapos ng termino hanggang sa ang isang kapalit ay magsimula ng kanilang serbisyo o 60 araw ang lumipas, anuman ang darating muna. Walang miyembro na maaaring maglingkod ng higit sa dalawang sunod-sunod na buong termino.

- ✓ Ang mga termino ng panahon ay limang taon, nagsisimula Hulyo 1 at nagtatapos Hunyo 30
- ✓ Walang miyembro na maaaring manatili sa opisyal ng higit sa dalawang sunod-sunod na buong termino
- ✓ Ang isang miyembro na pumapuno ng bakante ay nagsisilbi lamang sa natitirang panahon ng hindi na ginamit na termino ng dating miyembro
- ✓ Ang isang miyembro na nagpapatuloy ay nananatiling nasa opisyal hanggang sa ang isang kapalit ay

magsimula o 60 araw ang lumipas, anuman ang darating muna

- ✓ Bawat miyembro ay dapat maglagay ng pirma at magsamita ng constitutional oath of office sa secretary of state bago magsimula ng kanilang mga tungkulin

27.3 Organisasyon ng Komisyon at Quorum

Bawat taon, pagkatapos na maging qualified ang miyembro na appointed sa taong iyon, ang komisyon ay nagsasagawa ng organisasyon sa pamamagitan ng pagpili ng president at vice-president mula sa mga miyembro nito. Ang karamihan ng mga miyembro ay bumubuo ng quorum para sa pagsasagawa ng negosyo, bagaman ang mas kaunting bilang ay maaaring mag-adjourn mula sa oras hanggang sa oras. Ang mga miyembro ay nakakatanggap ng compensation na nakatakda sa ilalim ng ORC 124.14 para sa bawat araw na nagtatrabaho sa mga opisyal na tungkulin, kasama ang tunay at kinakailangang gastusin.

- ✓ Ang komisyon ay nagsasagawa ng organisasyon taun-taon sa pamamagitan ng pagpili ng president at vice-president mula sa mga miyembro nito
- ✓ Ang karamihan ng mga miyembro ay bumubuo ng quorum, ngunit ang mas kaunting bilang ay maaaring mag-adjourn
- ✓ Ang mga miyembro ay nakakatanggap ng per-day compensation na nakatakda sa ilalim ng ORC 124.14 kasama ang tunay at kinakailangang gastusin

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 Nakasulat na Kontrata para sa Mga Bayad sa Referral ng Rental

Ang isang lisensyado na nasa negosyo ng pagpapahayag ng mga potensyal na tenant sa posibleng mga yunit ng rental o lokasyon at nagko-charge ng bayad sa potensyal na tenant ay dapat magpasok sa isang nakasulat na kontrata sa potensyal na tenant at magbigay ng kopya sa tenant. Ang kontrata ay dapat ilahad kung paano nakuha ang mga listing ng mga yunit ng rental.

- ✓ Ang isang lisensyado na nagko-charge ng mga bayad sa pagpapahayag ng tenant ay dapat gumamit ng nakasulat na kontrata
- ✓ Ang lisensyado ay dapat magbigay sa potensyal na tenant ng kopya ng kontrata
- ✓ Ang kontrata ay dapat ilahad ang paraan kung saan nakuha ang mga listing ng yunit ng rental

28.2 Refund ng Rental Referral Fees

Bawat kontrata ay dapat maglaman ng pangako na ang anumang bayad na higit sa sampung dolyar ay ibabalik o irefund sa potensyal na tenant pagkatapos ng hamon kung ang tenant ay hindi nakakuha ng rental na sumusunod sa mga pagtutukoy ng tenant sa pamamagitan ng mga listings na ibinigay. Ang demand para sa refund ay maaaring gawin hindi mas maaga kaysa sa 30 araw at hindi pa mamaya kaysa sa 60 araw matapos ang kontrata ay pinasok.

- ✓ Anumang bayad na higit sa $10 ay dapat ibalik pagkatapos ng demand kung walang conforming rental na nakuha
- ✓ Ang demand para sa refund ay maaaring gawin hindi mas maaga kaysa sa 30 araw matapos ang kontrata ay pinasok
- ✓ Ang demand para sa refund ay dapat gawin hindi mamaya kaysa sa 60 araw matapos ang kontrata ay pinasok
- ✓ Kung ang rental information na ibinigay ay hindi current o accurate, ang BUONG bayad ay dapat ibalik pagkatapos ng demand

28.3 Mga Ipinagbabawal na Referral ng Rental

Ang isang licensee ay hindi maaaring magreferral ng isang prospective tenant sa anumang property nang walang pahintulot ng may-ari, at hindi maaaring magreferral ng isang prospective tenant sa anumang hindi umiiral na address.

- ✓ Walang licensee ang magagawang magreferral ng isang prospective tenant sa anumang property nang walang pahintulot ng may-ari
- ✓ Walang licensee ang magagawang magreferral ng isang prospective tenant sa anumang hindi umiiral na address

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 Pamantayan ng 30-Oras na CE Requirement Bawat Tatlong Taon

Bawat taong naka-lisensya ayon sa seksyon 4735.07 (salesperson) o 4735.09 (broker) ay dapat magsubmit ng patunay na kasiya-siya sa superintendent ng real estate na nakumpleto nila ang 30 oras ng continuing education tulad ng inilaan ng Ohio Real Estate Commission. Ang patunay ay dapat ipadala sa o bago ang kaarawan ng licensee na nangyayari tatlong taon pagkatapos ng unang pagkuha ng lisensya, at sa o bago ang kaarawan ng licensee bawat tatlong taon pagkatapos doon. May mga eksepsyon para sa mga licensee na may resigned-status at mga disability.

- ✓ 30 oras ng CE na kinakailangan bawat tatlong taong panahon ng pag-uulat
- ✓ Ang deadline ay ang kaarawan ng licensee tatlong taon pagkatapos ng unang pagkuha ng lisensya, pagkatapos bawat ikatlong kaarawan
- ✓ Ang CE ay dapat na itinalaan ng Ohio Real Estate Commission ayon sa seksyon 4735.10
- ✓ Mga licensee na may resigned-status (bawat 4735.142) at mga disability (division E) ay may mga eksepsyon

29.2 Broker Principal Duties Course Requirement

Kung ang isang tao ay licensed bilang broker o broker on deposit, o kumilos bilang management level licensee, ang required continuing education ay dapat magsama ng tatlong oras na kurso tungkol sa mga tungkulin ng principal broker at iba pang mga isyung kasangkot sa pagpapatakbo ng isang real estate brokerage.

- ✓ Ang mga broker, broker on deposit, at management-level licensee ay dapat makumpleto ng tatlong oras na principal broker duties course
- ✓ Ang kursong ito ay bahagi ng (kasama sa) ang 30 required CE hours

29.3 Mga Paraan ng Pagkumpleto ng CE at Transisyon mula Salesperson tungo sa Broker

Ang patuloy na edukasyon ay maaaring makumpleto sa pamamagitan ng classroom instruction o distance education. Ang mga salesperson na nagiging licensed broker ay dapat patuloy na magpadala ng patunay ng CE ayon sa parehong panahon (tatlong taong cycle) na itinakda sa seksyong ito.

- ✓ Ang CE ay maaaring makumpleto sa pamamagitan ng classroom instruction O distance education
- ✓ Ang mga salesperson na nagiging broker ay patuloy sa parehong tatlong taong CE reporting schedule

29.4 Binawasan na CE para sa mga Lisensyado na 70 taong gulang o Mas Matanda

Ang isang lisensyado na 70 taong gulang o mas matanda sa loob ng isang CE reporting period ay dapat makumpleto lamang ng 9 oras ng continuing education, kabilang ang pagtuturo sa Ohio real estate law; kamakailan na inihain na state at federal laws na nakakaapekto sa real estate industry; municipal, state, at federal civil rights law; at canons of ethics na pinagsama ng Commission. Kung lisensyado bilang broker, broker on deposit, o kumikilos bilang management level licensee, dapat din nila tapusin ang tatlong oras na principal broker duties course. Ang patunay ay dapat ihatid sa o bago ang kaarawan sa ikatlong taon ng reporting period. Ang isang lisensyado na 70 o mas matanda na ang kanilang lisensya ay inactive ay exempt sa CE requirements.

- ✓ Ang mga lisensyado na 70 taong gulang pataas ay nakakumpleto lamang ng 9 oras ng CE (sa halip na 30)
- ✓ Ang 9 oras ay dapat kasama ang Ohio real estate law, kamakailang state/federal laws, civil rights law, at canons of ethics
- ✓ Ang mga broker/management-level licensee na 70 taong gulang pataas ay dapat pa rin kumpletuhin ang tatlong oras na principal broker course
- ✓ Ang isang lisensyado na 70 pataas na may inactive license ay exempt sa CE requirements

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 Tungkulin na Panatilihin ang Earnest Money sa Trust Account

Kapag ang earnest money na konektado sa isang real estate purchase agreement ay idineposito sa trust o special account ng broker, dapat panatilihin ng broker ito sa account na iyon alinsunod sa mga termino ng purchase agreement hanggang sa may specific triggering event na nagbibigay-daan sa disbursement. Ito ay isang pangunahing license-law fiduciary duty tungkol sa trust funds.

- ✓ Ang broker ay dapat panatilihin ang earnest money sa trust/special account ayon sa mga termino ng purchase agreement
- ✓ Ang earnest money ay maaaring idisbu lamang kapag naganap ang isa sa mga kaganapan na nakalista sa division (A)

30.2 Mga Pinapahintulutang Dahilan para sa Pagpapalabas ng Earnest Money

Ang isang broker ay maaaring maglabas ng earnest money mula sa trust account lamang kapag naganap ang isa sa limang statutory events: (1) ang transaksyon ay nagtatapos at ang broker ay nagbabayad sa closing/escrow agent o ayon sa kasunduan; (2) ang parehong partido ay nagbibigay ng magkahiwalay na nilagdaang nakasulat na mga tagubilin na tumutukoy sa pagpapalabas; (3) ang broker ay makakatanggap ng final court order na tumutukoy kung sino ang makakakuha ng pera; (4) ang isang residential record owner ay nagpapahayag ng pagkakataon-aksyon sa ilalim ng ORC 5301.95(C)(1) at ang broker ay nagbabayad sa record owner; o (5) ang pera ay nagiging unclaimed funds at ipinapadala sa director ng commerce.

- ✓ Ang pagpapalabas sa pagtatapos ay ayon sa escrow agent o mga tuntunin ng purchase agreement
- ✓ Ang magkahiwalay na nakasulat na mga tagubilin ay dapat nilagdaan ng PAREHONG partido
- ✓ Ang final court order na tumutukoy sa awardee ay nagbibigay-pahintulot sa pagpapalabas
- ✓ Ang unclaimed earnest money ay dapat ibalita at ipadala sa director ng commerce sa ilalim ng ORC 169.03

30.3 Opsyonal na Probisyon sa Kontrata para sa Mapagkakatiwalaan na Pera sa Pagkalooban

Ang isang kasunduan sa pagbili ay maaaring maglaman ng isang probisyon na, sa isang pagkakaiba-iba tungkol sa pagpapadala, ang broker ay magbabalik ng pera sa pagkalooban sa mamimili nang walang abiso maliban, sa loob ng dalawang taon mula sa deposito, ang broker ay makatanggap ng alinman sa mga nakasulat na tagubilin na nilagdaan ng parehong partido o nakasulat na abiso na ang isang aksyon sa korte ay naihain na.

- ✓ Ang probisyon sa paglutas ng pagkakaiba-iba ay dapat nakalagay sa kasunduan sa pagbili upang ilapat
- ✓ Ang broker ay nagbabalik ng pera sa pagkalooban sa mamimili na walang mga tagubilin mula sa parehong partido o abiso ng aksyon sa korte sa loob ng dalawang taon mula sa deposito

30.4 Dalawang Taong Deadline at Hindi Mahanap na Mamimili

Kung ang mga partido ay magdisputa tungkol sa disbursement at ang kasunduan ay naglalaman ng division (B) provision, ang broker ay dapat magbalik ng earnest money sa mamimili hindi huli sa unang araw ng Setyembre pagkatapos ng dalawang taong anibersaryo ng deposito, maliban kung ang broker ay nakatanggap ng written instructions mula sa parehong partido o notice ng court action. Kung ang mamimili ay hindi mahanap kapag dapat na ang disbursement, ang broker ay nag-uulat at nagpapadala ng pera bilang unclaimed funds sa director ng commerce sa ilalim ng ORC 169.03.

- ✓ Ang deadline para magbalik ay ang unang Setyembre 1 pagkatapos ng dalawang taong anibersaryo ng deposito
- ✓ Kung ang mamimili ay hindi mahanap, ang broker ay dapat magulat at magpadala ng mga pondo bilang unclaimed sa director ng commerce

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 Expiration at Pagbabago ng Foreign Real Estate License

Ang bawat foreign real estate dealer's at salesman's license ay nag-expire sa Disyembre 31 ng bawat taon. Para sa pagbabago, ang licensee ay dapat magsumite ng application para sa pagbabago sa superintendent ng real estate at magbayad ng bayad na nakasaad sa section 4735.15. Ang renewal application at bayad ay dapat isumite hindi bababa sa 15 o hindi mahigit 60 araw bago ang expiration ng lumang license. Ang superintendent ay may discretion na tumanggap ng renewal application na isinumite nang mas mababa sa 15 araw bago ang expiration ng talunan taon. Ang superintendent ay dapat magbigay ng abiso, nang walang hindi makatuwirang pagkaantala, ng kanyang aksyon sa anumang renewal application.

- ✓ Ang foreign real estate dealer at salesman licenses ay nag-expire sa Disyembre 31 ng bawat taon
- ✓ Ang renewal application at bayad ay dapat isumite hindi bababa sa 15 at hindi mahigit 60 araw bago ang expiration
- ✓ Ang superintendent ay maaaring tumanggap ng renewal application na isinumite nang mas mababa sa 15 araw bago ang expiration
- ✓ Ang superintendent ay dapat magbigay ng abiso nang walang hindi makatuwirang pagkaantala ng aksyon sa renewal application
- ✓ Ang renewal fee ay ang bayad na nakasaad sa ORC 4735.15

31.2 Mid-Year Issuance ng Foreign Dealer License

Ang lisensya ng isang dayuhang real estate dealer ay maaaring i-isyu anumang oras sa loob ng taon para sa natitirang bahagi ng taong kalendaryo. Kahit na i-isyu sa gitna ng taon, ang taunang bayad na itinakda sa seksyon 4735.15 ay hindi binabawasan o hindi proporsyonal — ang buong taunang bayad ay nalalapat.

- ✓ Ang lisensya ng isang dayuhang real estate dealer ay maaaring i-isyu anumang oras para sa natitirang bahagi ng taong kalendaryo
- ✓ Ang taunang bayad na itinakda sa ORC 4735.15 ay hindi binabawasan kapag i-isyu sa mid-year (walang proration)

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 Pagsasaaplikasyon upang Ilagay ang Lisensya sa Resigned Status

Isang taong may lisensya bilang broker (sa ilalim ng 4735.07) o salesperson (sa ilalim ng 4735.09) ay maaaring magsaaplikasyon sa superintendent ng real estate at professional licensing upang ilagay ang kanilang lisensya sa permanenteng resigned status. Ang aplikasyong ito ay dapat isumite anumang oras bago ang petsa kung kailan kinakailangan ng licensee na magsamite ng notice of renewal sa ilalim ng division (B) ng section 4735.14.

- ✓ Lamang ang mga taong may lisensya sa ilalim ng 4735.07 (broker) o 4735.09 (salesperson) ang maaaring magsaplikasyon para sa permanently resigned status
- ✓ Ang aplikasyon ay dapat isumite bago ang due date ng renewal notice ng licensee sa ilalim ng 4735.14(B)
- ✓ Ang aplikasyon ay isinusumite sa superintendent ng real estate at professional licensing

32.2 Muling Pagkuha ng Permanenteng Nagsabing Hindi Kumuha ng Lisensya

Ang isang tao na ang kanyang lisensya ay nasa permanenteng nagsabing hindi kumuha ng status at nais na makakuha ng aktibo o inactive na lisensya ay dapat muling mag-apply. Dapat silang maglahad ayon sa buong mga pangangailangan ng seksyon 4735.07 (broker) o 4735.09 (salesperson), kung applicable, o ang mga patakaran na pinagtibay ng komisyon sa ilalim ng 4735.10(A). Walang simpleng pagbabalik — ang tao ay epektibong dapat na maging qualified muli.

- ✓ Ang isang nagsabing hindi kumuha ng lisensya ay hindi maaaring simpleng ibalik; ang tao ay dapat muling mag-apply para sa licensure
- ✓ Ang muling pag-apply ay dapat matugunan ang mga pangangailangan ng 4735.07 o 4735.09, kung applicable, o ang mga patakaran ng komisyon sa ilalim ng 4735.10(A)
- ✓ Nalalapat kung ang tao ay naghahangad ng aktibo o inactive na licensure

32.3 Kusang Pagsisiguro sa Panahon ng Suspension

Ang isang lisensyado na ang kanyang lisensya ay natigil sa ilalim ng ilang partikular na legal na prohisyon (4735.07(G), 4735.09(J), 4735.12(E), 4735.14(C), 4735.141(C), o 4735.182) ay maaaring magsumite sa superintendent, gamit ang inihanda na anyong pormulario, upang permanenteng kusang ibitin ang lisensya. Ang ganitong pagsisiguro ay itinuturing na panghulugan nang walang anumang aksyon mula sa superintendent.

- ✓ Ang aplikasyon upang ibitin ang lisensya sa panahon ng suspension ay dapat gumagamit ng pormularyong inihanda ng superintendent
- ✓ Ang pagsisiguro ng lisensya ay panghulugan nang walang anumang aksyon na ginawa ng superintendent
- ✓ Available sa mga lisensyadong natigil sa ilalim ng mga partikular na ORC na prohisyon

32.4 Notisya ng Broker sa mga Salesperson tungkol sa Pagsasara ng Brokerage

Kung ang paglalagay ng lisensya ng broker sa permanenteng resigned status ay magreresulta sa pagsasara ng brokerage ng broker, ang broker ay dapat magbigay ng notisya sa bawat associated salesperson. Sa loob ng tatlong araw pagkatapos mag-apply sa superintendent, ang broker ay dapat magbigay sa bawat salesperson na associated sa broker ng written notice na nagsasaad ng katotohang iyon.

- ✓ Ang notisya ay kinakailangan lamang kapag ang resignation ay nagreresulta sa pagsasara ng brokerage
- ✓ Ang written notice ay dapat ibigay sa bawat associated salesperson
- ✓ Ang written notice ay dapat ibigay sa loob ng tatlong araw pagkatapos mag-apply sa superintendent

32.5 Mga Pagbubukod sa Permanently Resigned Status

Ang permanently resigned status option sa ilalim ng 4735.142 ay hindi naaangkop sa ilang mga licensee. Ito ay nagbubukod sa sinumang licensee na ang lisensya ay nasuspinde sa ilalim ng division (F) ng section 4735.181, o ang lisensya ay nasuspinde dahil sa disciplinary action na iniutos ng commission sa ilalim ng section 4735.051.

- ✓ Ang mga licensee na nasuspinde sa ilalim ng 4735.181(F) ay hindi maaaring gumamit ng permanently resigned status
- ✓ Ang mga licensee na nasuspinde dahil sa disciplinary action na iniutos sa ilalim ng 4735.051 ay hindi maaaring gumamit ng permanently resigned status

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 Hindi Maaring Bawasan ang Mga Fiduciary Duties Sa Ilalim ng 4735.62

Ang batas ng Ohio ay nagkilala ng mga pangunahing fiduciary duties na dapat ibigay ng isang licensee sa isang kliyente na sapilitan at hindi maaaring iwanan. Ang mga duties na kinakailangan ng isang licensee sa ilalim ng seksyon 4735.62 ng Revised Code ay HINDI maaaring bawasan ng isang kliyente sa anumang kalagayan. Ang mga ito ay kumakatawan sa mga pundasyong agency obligations na laging naaangkop sa agency relationship.

- ✓ Ang mga duties na kinakailangan sa ilalim ng ORC 4735.62 ay hindi maaaring bawasan ng isang kliyente
- ✓ Ang Seksyon 4735.62 ay naglalaman ng mga fiduciary duties na kinakailangan para sa lahat ng licensees
- ✓ Walang kasunduan o nilagdaang pahayag na maaaring bawasan ang 4735.62 duties

33.2 Mga Dapat Tuparin na Maaaring Tanggihan sa ilalim ng 4735.63 at 4735.65

Hindi tulad ng pangunahing mga dapat tuparin sa 4735.62, ang mga dapat tuparin na kinakailangan sa ilalim ng mga seksyon 4735.63 o 4735.65 ay MAAARING tanggihan, ngunit lamang kung ang mga partikular na kinakailangan ay natutugunan. Ang isang may-lisensya ay dapat tuparin ang mga ito maliban kung ang kliyente ay sumasang-ayon na tanggihan ang mga ito AT pumirma ng isang nakasulat na pahayag ng pagwawaive ng mga dapat tuparin na sumusunod sa dibisyon (C). Kung walang tamang pirmaang waiver, ang may-lisensya ay nananatiling obligado na tuparin ang lahat ng mga dapat tuparin sa 4735.63/4735.65.

- ✓ Ang may-lisensya ay dapat tuparin ang mga dapat tuparin sa 4735.63 at 4735.65 maliban kung wastong tanggihan
- ✓ Ang pagwawaive ay nangangailangan na ang kliyente ay sumasang-ayon at pumirma ng pahayag ng pagwawaive ng mga dapat tuparin
- ✓ Ang pirmaang waiver ay dapat sumunod sa dibisyon (C) ng seksyon

33.3 Kinakailangang Nilalaman ng Waiver of Duties Statement

Ang superintendent ng real estate, na may pahintulot ng Ohio Real Estate Commission, ay nagtatatag sa pamamagitan ng patakaran ang waiver of duties statement. Ang pahayag ay dapat maglaman ng mga partikular na elemento: (1) ang hindi maaaring waivable na fiduciary duties sa ilalim ng 4735.62; (2) isang listahan ng waivable 4735.63/4735.65 duties na itinakda upang ang mga partido ay makadiskubre kung aling mga ito ay waived; (3) isang pahayag na walang ibang licensee na kinakailangan na magsagawa ng waived duty para sa kliyente; (4) isang pahayag na ang kliyente ay maaaring kumuha ng legal counsel o ibang mga propesyonal; at (5) isang lugar para sa kliyente at licensee na mag-sign at mag-date.

- ✓ Ang superintendent ng real estate ay nagtatatag ng waiver statement sa pamamagitan ng patakaran na may pahintulot ng Ohio Real Estate Commission
- ✓ Ang pahayag ay dapat maglista ng hindi maaaring waivable na 4735.62 fiduciary duties
- ✓ Ang pahayag ay dapat maglista ng waivable 4735.63/4735.65 duties upang ang mga partido ay maaaring markahan kung aling mga ito ay waived
- ✓ Ang pahayag ay dapat ipaalala na walang ibang licensee na kinakailangan na magsagawa ng waived duty para sa kliyente
- ✓ Ang pahayag ay dapat ipaalam sa kliyente na maaari silang kumuha ng legal counsel o ibang mga propesyonal
- ✓ Ang pahayag ay dapat maglaman ng lugar para sa kliyente at licensee na mag-sign at mag-date

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 Kinakailangang Written Agency Agreement Bago ang Mga Pangunahing Aktibidad

Sa ilalim ng ORC 4735.55(B), ang isang licensee ay dapat pumasok sa isang written agency agreement BAGO magsagawa ng ilang mga aktibidad para sa ngalan ng isang kliyente na kinabibilangan ng residential real property. Tinitiyak nito na ang relasyon sa agency ay natutuklasan bago magsimula ang representasyon. Ang 'residential real property' ay may kahulugan sa ORC 5302.30, at ang 'residential premises' at 'tenant' ay may mga kahulugan sa ORC 5321.01.

- ✓ Ang isang written agency agreement ay dapat nilagdaan bago mag-advertise o magpakita ng residential real property para sa ngalan ng isang seller
- ✓ Ang isang written agency agreement ay dapat nilagdaan bago gumawa ng alok na bumili ng residential real property para sa ngalan ng isang purchaser
- ✓ Ang isang written agency agreement ay dapat nilagdaan bago gumawa ng alok na mag-lease ng residential premises para sa ngalan ng isang tenant para sa isang termino na higit sa labinwalo na buwan
- ✓ Ang mga lease na labinwalo na buwan o mas kaunti ay HINDI nagtutulak ng kinakailangang written agency agreement

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 Ang Broker ay dapat Magtayo ng Tiyak na Lugar ng Negosyo

Ang bawat real estate broker na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 ay dapat magkaroon at mapanatili ng isang tiyak na lugar ng negosyo sa Ohio. Ang isang post office box ay hindi kinikilala bilang isang tiyak na lugar ng negosyo. Ang lisensya ng broker ay maaari lamang mag-pahintulot ng negosyo mula sa lokasyon na tinukoy dito.

- ✓ Ang bawat licensed broker ay dapat magpanatili ng isang tiyak na lugar ng negosyo sa Ohio
- ✓ Ang isang post office box address ay HINDI kinikilala bilang isang tiyak na lugar ng negosyo
- ✓ Walang lisensya na nagbibigay-daan sa licensee na magsagawa ng negosyo maliban sa lokasyon na tinukoy dito

35.2 Pagpapakita ng Lisensya ng Broker at Branch

Ang lisensya ng broker ay dapat na malinaw na ipakita sa opisina o lugar ng negosyo ng broker. Kung ang broker ay may mahigit isang lokasyon sa Ohio, ang broker ay dapat na magsumite ng aplikasyon at makakuha ng duplicate na lisensya para sa bawat branch office, at ang bawat branch office na lisensya ay dapat na malinaw na ipakita sa lokasyon ng branch na iyon.

- ✓ Ang lisensya ng broker ay dapat na malinaw na ipakita sa opisina o lugar ng negosyo
- ✓ Ang duplicate na lisensya ay dapat na makuha para sa bawat branch office na pinapanatili sa Ohio
- ✓ Ang branch office na lisensya ay dapat na malinaw na ipakita sa lokasyon ng branch office

35.3 Pangangailangan ng Pagsusuperbisyon sa Branch Office

Ang bawat branch office ay dapat na nasa pangangalaga ng isang licensed broker o salesperson, na nagsisiguro ng supervised operation sa bawat lokasyon.

- ✓ Ang bawat branch office ay dapat na nasa pangangalaga ng isang licensed broker o salesperson

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 Pagpaparehistro ng Exemption para sa Mga Propesyonal sa Oil and Gas Land

Ang isang propesyonal sa oil and gas land na hindi kung hindi man ay pinapayagan na magsagawa ng mga aktibidad na inilarawan sa ORC 4735.01(A) (ang mga aktibidad na karaniwang nangangailangan ng real estate license) ay maaaring magsagawa ng mga aktibidadong ito nang walang real estate license kung natutugunan nila ang mga pangangailangan sa pagpaparehistro at pagsisiwalat ng § 4735.023. Ito ay isang alternatibong landas sa pagpaparehistro sa superintendent ng real estate sa halip na buong paglalicense.

- ✓ Ang isang propesyonal sa oil and gas land ay maaaring magsagawa ng mga aktibidad na inilarawan sa ORC 4735.01(A) nang walang real estate license kung sumusunod sila sa § 4735.023
- ✓ Ito ay isang exemption batay sa pagpaparehistro na hinahawakan ng superintendent ng real estate

36.2 Taunang Pagpaparehistro at Mga Kinakailangang Bayad

Upang maging karapat-dapat, ang propesyonal sa upa at gas na lupa ay dapat magparehistro bawat taon sa superintendent ng real estate sa nakalagay na petsa at sa isang porma na aprubado ng superintendent. Ang porma ay dapat maglaman ng pangalan at tirahan ng propesyonal, kasama ang patunay ng pagiging miyembro sa mabuting kalagayan sa isang pambansa, estadual, o lokal na propesyonal na organisasyon na nag-ugnay ng hindi bababa sa tatlong taon at nagbuo ng mga pamantayan ng pagganap at etika para sa mga propesyonal sa upa at gas na lupa bilang bahagi ng kanyang misyon. Isang taunang bayad, na itinakda ng superintendent, na hindi lalampas sa $100, ay dapat kasama ng pagpaparehistro.

- ✓ Ang pagpaparehistro ay dapat baguhin bawat taon sa superintendent ng real estate
- ✓ Ang porma ng pagpaparehistro ay nangangailangan ng pangalan, tirahan, at patunay ng mabuting pagiging miyembro sa isang kwalipikadong propesyonal na organisasyon
- ✓ Ang kwalipikadong organisasyon ay dapat na umilag ng hindi bababa sa tatlong taon at bumuo ng mga pamantayan sa pagganap at etika
- ✓ Ang taunang bayad ay hindi maaaring lumampas sa isang daang dolyar ($100)

36.3 Kinakailangang Pagbubunyag Sa Unang Pakikipag-ugnayan

Sa o bago ang unang pakikipag-ugnayan sa anumang may-ari ng lupa o ibang taong may interes sa real estate para sa layunin ng pagsasagawa ng propesyonal na aktibidad sa langis at gas, ang propesyonal ay dapat magbunyag (sa isang form na aprubado ng superintendent): ang kanilang registered na pangalan at address; na sila ay rehistrado sa superintendent at miyembro sa magandang kondisyon ng isang kwal na propesyonal na organisasyon; na sila ay HINDI isang licensed real estate broker o salesperson sa ilalim ng Chapter 4735; na ang may-ari ng lupa ay maaaring maghanap ng legal na payo para sa anumang transaksyon; at na ang propesyonal ay HINDI kumakatawan sa may-ari ng lupa o ibang taong ito.

- ✓ Ang pagbubunyag ay dapat gawin sa o bago ang unang pakikipag-ugnayan sa may-ari ng lupa o interesadong taong ito
- ✓ Dapat magbunyag na ang propesyonal ay HINDI isang licensed real estate broker o salesperson
- ✓ Dapat magbunyag na ang propesyonal ay HINDI kumakatawan sa may-ari ng lupa o ibang taong ito
- ✓ Dapat payuhan na ang may-ari ng lupa ay maaaring maghanap ng legal na payo kaugnay sa anumang transaksyon
- ✓ Ang pagbubunyag ay dapat gawin sa isang form na aprubado ng superintendent

36.4 Mga Obligatoryong Pagsasaad Bago Pumasok sa mga Kasunduan

Sa o bago pumasok sa anumang kasunduan para sa pagsusuri, transportasyon, produksyon, o pagpapaunlad ng interes sa minaral ng langis at gas (kasama ang mga lease ng langis at gas at mga easement ng pipeline), ang propesyonal ay dapat muling magpahayag sa isang form na aprubado ng superintendent: ang nakarehistrong pangalan at adres; ang rehistro at status ng mabuting katayuan ng pagiging miyembro; na sila ay hindi isang lisensyadong real estate broker/salesperson; na ang may-ari ng lupa ay maaaring maghanap ng legal na payo; at na ang propesyonal ay hindi kumakatawan sa may-ari ng lupa o ibang interesadong tao.

- ✓ Kinakailangan ang isang pangalawang hanay ng mga pagsasaad sa o bago pumasok sa anumang kasunduan, lease, o easement ng langis/gas
- ✓ Ang pagsasaad ay dapat na muling kumpirmahin ang non-licensure, non-representation, at ang karapatan na maghanap ng legal na payo
- ✓ Ang mga pagsasaad ay naaangkop sa mga kasunduan para sa pagsusuri, transportasyon, produksyon, o pagpapaunlad ng interes sa minaral ng langis at gas

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 Mandatory Designation of Principal Broker

Bawat brokerage sa Ohio ay dapat magtala ng hindi bababa sa isang ng mga affiliated brokers nito upang maglingkod bilang principal broker, na may responsibilidad sa mga operasyon ng brokerage. Ang sinumang affiliated broker na hindi itinalagang principal broker ay inuuklasipikahan bilang associate broker o management level licensee para sa brokerage na iyon.

- ✓ Bawat brokerage ay dapat magtala ng hindi bababa sa isang affiliated broker bilang principal broker
- ✓ Ang affiliated broker na hindi itinalagang principal broker ay isang associate broker o management level licensee
- ✓ Ang isang brokerage ay maaaring magkaroon ng higit pa sa isang principal broker

37.2 Pagbibigay Ulat ng Pagbabago sa Pagtatalaga ng Principal Broker

Kapag ang isang brokerage ay nagbabago ng kanyang itinalagang principal broker, dapat itong magbigay ng abiso sa superintendent sa loob ng nakatakdang deadline. Ang pagbabago ay dapat iulat hindi huli sa labinlimang araw pagkatapos ito mangyari.

- ✓ Ang pagbabago sa pagtatalaga ng principal broker ay dapat iulat sa superintendent
- ✓ Ang ulat ay dapat gawin hindi huli sa loob ng 15 araw pagkatapos ng pagbabago

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 Kahulugan at Mga Elemento ng Real Estate Broker

Ang 'real estate broker' ay kinabibilangan ng anumang tao, partnership, association, LLC, LLP, o corporation (banyaga o domestic) na kumikilos PARA SA IBA, at ginagawa ito para sa bayad, komisyon, o ibang mahalagang consideration (o may layunin/inaasahan/pangako na makatanggap ng isa). Ang tatlong mahalagang elemento ay: (1) kumikilos para sa iba, (2) para sa kompensasyon, at (3) nagsasagawa ng isa sa mga enumerate na aksyon. Ito ay tumutukoy kung ang tao ay kumikilos sa ilalim ng power of attorney o sa ibang paraan.

- ✓ Ang status ng broker ay nangangailangan ng paggalaw 'para sa iba' AT para sa kompensasyon (bayad, komisyon, o mahalagang consideration)
- ✓ Ang layunin, inaasahan, o pangako ng makatanggap ng kompensasyon ay sapat — ang aktwal na pagbabayad ay hindi kailangang mangyari
- ✓ Ang kahulugan ay naaayon sa mga indibidwal at mga entity sa negosyo, banyaga o domestic

38.2 Mga Enumerated Acts na Nangangailangan ng Broker License

Ang statute ay naglilista ng siyam na kategorya ng mga aktibidad na bumubuo ng pag-aaksyon bilang broker: (1) pagbebenta, pagpapalit, pagbili, pag-upa, pag-lease, o pakikipag-ugnayan sa anuman sa mga ito; (2) alok, pagsubok, o pagsang-ayon na makipag-ugnayan sa mga transaksyong ito; (3) paglilista o subasta (o alok/pagsubok/pagsang-ayon) ng real estate; (4) pakikipag-transaksyon sa mga opsyon sa real estate; (5) pagpapatakbo, pamamahala, o pag-upa ng mga gusali sa publiko bilang mga tenant (maliban kung custodian, caretaker, o janitor); (6) pagpapadvertisa o pagpapakita ng sarili bilang nakaengganyo sa real estate negosyo; (7) nagsisimula o tumutulong sa pagkuha ng mga prospect o pakikipag-ugnayan sa mga transaksyon (maliban sa mortgage financing); (8) pagkucharge ng advance fees para sa pagpapalakas ng real estate sa pamamagitan ng listing publications; at (9) pagkolekta ng impormasyon sa rental upang irefer ang mga prospective tenants para sa bayad.

- ✓ Ang property management (pagpapatakbo, pamamahala, o pag-upa ng mga gusali sa publiko bilang mga tenant) ay nangangailangan ng lisensya maliban kung kumilos bilang custodian, caretaker, o janitor
- ✓ Ang pagpapadvertisa o pagpapakita ng sarili bilang nakaengganyo sa real estate negosyo ay sarili nang licensed activity
- ✓ Ang mortgage financing procurement ay partikular na hindi kasama sa provisions ng 'nagsisimula o tumutulong sa pagkuha ng mga prospect'
- ✓ Ang pagkolekta ng impormasyon sa rental upang irefer ang mga tenant para sa bayad (rental referral) ay isang licensed activity

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 Espesyal na Pagtataya para sa Recovery Fund

Ang komisyon ay maaaring magpataw ng espesyal na pagtataya sa mga may lisensya upang mapunan ang pondo. Ang pagtataya ay hindi maaaring lumampas sa $10 bawat taon para sa bawat taon ng isang panahon ng lisensya at binabayaran ng bawat may lisensya na nagsumite ng ilalim ng § 4735.14. Ang pagtataya ay ipinapataw lamang kung ang pondo ay mas mababa sa $250,000 sa Hulyo 1 na nauna sa pagsusumite; walang pagtataya na ipinapataw kung ang pondo ay lumampas sa $250,000 sa araw na iyon.

- ✓ Ang espesyal na pagtataya ay hindi maaaring lumampas sa $10 bawat taon para sa bawat taon ng isang panahon ng lisensya
- ✓ Ang pagtataya ay ipinapataw lamang kung ang pondo ay mas mababa sa $250,000 sa Hulyo 1 na nauna sa pagsusumite
- ✓ Walang pagtataya na ipinapataw kung ang pondo ay lumampas sa $250,000 sa Hulyo 1 na nauna sa pagsusumite
- ✓ Ang pagtataya ay binabayaran ng mga may lisensya na nagsumite ng ilalim ng § 4735.14

39.2 Paglikha at Pangangasiwa ng Real Estate Recovery Fund

Ang real estate recovery fund ay nilikha sa state treasury at pinamamahalaan ng superintendent of real estate. Ang mga halaga na nakolekta sa ilalim ng seksyong ito plus ang interes na kinita sa fund assets ay kredito sa fund ng treasurer of state. Ang halaga sa fund ay tinutukoy ng superintendent bilang ng Hulyo 1 bawat taon.

- ✓ Ang recovery fund ay pinamamahalaan ng superintendent of real estate
- ✓ Ang fund balance ay tinutukoy sa unang araw ng Hulyo bawat taon
- ✓ Ang mga nakolektang halaga at interes na kinita ay kredito sa fund ng treasurer of state

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 Mga Kinakailang Dokumento para sa Aplikasyon ng Foreign Real Estate Dealer

Ang isang aplikasyon upang kumilos bilang isang foreign real estate dealer ay dapat na nasa pagsusulat at isamasa sa superintendent ng real estate sa form na itinukoy ng superintendent. Dapat itong maglaman ng mga partikular na pagkakakilanlan at impormasyon sa negosyo tungkol sa applicant, kabilang ang mga detalye ng istraktura ng entity, lokasyon ng opisina, kasaysayan ng negosyo, at kasalukuyang mga nagbebenta.

- ✓ Ang aplikasyon ay dapat na nasa pagsusulat at isamasa sa superintendent ng real estate sa itinukoy na form
- ✓ Dapat kasama ang pangalan at address ng applicant
- ✓ Kung ito ay partnership o unincorporated association, dapat ilista ang mga pangalan, tahanan, at business address ng lahat ng partners, officers, directors, trustees, o managers, at anumang limitasyon ng liability
- ✓ Kung ito ay corporation, dapat ilista ang officers at directors kasama ang mga address; ang foreign corporation ay dapat din magbigay ng kopya ng kanyang mga artikulo ng incorporation
- ✓ Dapat kasama ang lokasyon o mga address ng pangunahing opisina at lahat ng iba pang mga opisina
- ✓ Dapat kasama ang pangkalahatang paglalarawan ng nakaraang negosyo at isang listahan ng mga estado kung saan ang applicant ay isang licensed foreign real estate dealer
- ✓ Dapat kasama ang mga pangalan at address ng lahat ng mga nagbebenta sa petsa ng aplikasyon
- ✓ Dapat ipahayag ang kalikasan at mga lugar ng negosyo para sa sampung taong panahon na nauna sa aplikasyon

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 Kapangyarihan ng Komisyon at Superintendent sa Subpoena

Ang Ohio Real Estate Commission o ang Superintendent ng Real Estate ay may kapangyarihang pilitin ang pagdalo ng mga saksi at ikinilala ang paggawa ng mga dokumento sa anumang usap sa loob ng kanilang jurisdiksiyon na sumasailalim sa pagtatanong at pagsisigid. Ito ay isang pangunahing tool sa pagpapatupad na ginagamit sa panahon ng pagsisigid laban sa mga lisensiado.

- ✓ Ang Komisyon o Superintendent ay maaaring pilitin ang pagdalo ng mga saksi sa pamamagitan ng utos o subpoena upang magpatunay sa mga usap sa loob ng kanilang jurisdiksiyon
- ✓ Maaari nilang ikinilala ang paggawa ng anumang libro, papel, o dokumento na may kaugnayan sa usap na sumasailalim sa pagsisigid
- ✓ Ang kapangyarihan ng subpoena ay nalalapat lamang sa mga usap kung saan ang Komisyon o Superintendent ay may jurisdiksiyon at na sumasailalim sa pagtatanong o pagsisigid

41.2 Kapangyarihan Katulad ng Mga Huwes ng County Court

Para sa mga layuning imbestigasyon, ang Komisyon o Superintendent ay may parehong kapangyarihan tulad ng mga huwes ng county courts, na nagbibigay ng malaking awtoridad upang ipatupad ang pagsunod sa panahon ng mga imbestigasyon sa real estate license.

- ✓ Ang Komisyon o Superintendent ay may parehong kapangyarihan tulad ng mga huwes ng county courts upang magbigay ng mga pangako
- ✓ Maaari nilang ipigil ang pagdalo ng mga saksi at pagsisiguro ng mga saksi dahil sa pagtanggi na magbigay ng patunay

41.3 Ipatupad ng Korte ang mga Subpoena at Pagkaalipin

Kung ang isang tao ay nabigong magsamatala ng ulat, sumunod sa subpoena, magbigay ng patimonio, sagutin ang mga tanong, o ilabas ang mga rekord ayon sa kinakailangan, maaaring mag-apply ang Komisyon o Superintendent sa korte ng common pleas ng anumang county upang pilitin ang pagsunod. Ang korte ay maaaring maglabas ng proseso at, para sa patuloy na pagtanggi sa obediensya, mag-udyok ng attachment para sa pagkaalipin, na maaaring magresulta sa pagkakakulong ng gumagalante.

- ✓ Ang korte ng common pleas ng anumang county ay maaaring, sa aplikasyon ng Komisyon o Superintendent, mag-udyok ng proseso ng subpoena o subpoena duces tecum na kumukumpela sa isang tao na lumitaw at magbigay ng patimonio
- ✓ Kung ang isang tao ay sumusobra sa subpoena o order ng korte, ang korte ay maaaring magdulot ng attachment para sa pagkaalipin batay sa motibon na sinusuportahan ng patunay

✓

Sa isang pagdinig kung saan lumitaw ang pagtanggi sa obediensya, ang korte ay maaaring mag-udyok na ang gumagalante ay makulong at manatiling nasa mataas na seguridad

41.4 Paglilingkod ng Subpoena at Epektibong Petsa

Ang subpoena na inisyong inilabas ng Komisyon o Superintendent ay maaaring ilingkod sa mga partikular na paraan, at ang statute ay tumutukoy ng eksakto kung kailan itinuturing na kumpleto ang paglilingkod, na mahalaga para sa mga timeline ng pagpapatupad.

- ✓ Ang paglilingkod ng subpoena ay maaaring gawin ng mga sheriff, constable, o sa pamamagitan ng sertipikadong mail na may return receipt na hiniling
- ✓ Ang subpoena ay itinuturing na inilingkod sa petsa ng paghahatid o sa petsa kung kailan tinanggihan ng tao na tanggapin ang paghahatid

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 Lisensya na Kinakailangan upang Kumilos bilang Broker o Salesperson

Ang Ohio Revised Code § 4735.02(A) ay nagbabawal sa sinumang tao, partnership, association, limited liability company, limited liability partnership, o corporation mula kumilos bilang real estate broker o real estate salesperson, o mag-advertise o magpanggap na kumilos bilang ganoon, nang walang unang nakatanggap ng lisensya sa ilalim ng Chapter 4735. Ito ang pundasyon ng panuntunang kinakailangan ang lisensya para sa Ohio real estate practice. Ang tanging pagbubukod ay ibinibigay sa section 4735.022 ng Revised Code.

- ✓ Walang tao o entity na maaaring kumilos, mag-advertise, o magpanggap na kumilos bilang real estate broker o salesperson nang walang unang nakatanggap ng lisensya sa ilalim ng Chapter 4735
- ✓ Ang pagbabawal ay naaabot sa mga tao, partnerships, associations, limited liability companies, limited liability partnerships, at corporations
- ✓ Ang Section 4735.022 ay nagbibigay ng tanging pagbubukod sa kinakailangan ng lisensya
- ✓ Ang pag-advertise o pagpapanggap na kumilos bilang broker/salesperson ay nangangailangan ng lisensya, hindi lamang ang aktwal na paghahatid ng serbisyo

42.2 Ipinagbabawal na Kasanayan Sa Hindi-Active na Status ng Lisensya

Sa ilalim ng § 4735.02(A), walang tao o entidad ang maaaring magbigay ng mga serbisyong nangangailangan ng lisensya sa ilalim ng Kabanata 4735 kung ang lisensya ng lisensyado ay hindi aktibo, suspendido, naresigna, o ang lisensya ng broker ay nakatala, o kung ang lisensya ay nabawi. Ang pagkakaroon lamang ng lisensya ay hindi sapat — ang lisensya ay dapat na may aktibo, wastong status upang legal na magbigay ng mga lisensyadong serbisyo.

- ✓ Ang mga serbisyong nangangailangan ng lisensya ay hindi maaaring ibigay kung ang lisensya ay hindi aktibo, suspendido, naresigna, o nabawi
- ✓ Ang mga serbisyo ay hindi maaaring ibigay kung ang lisensya ng broker ay nakatala
- ✓ Ang aktibo, wastong status ng lisensya ay kinakailangan upang legal na magsagawa ng mga serbisyong real estate

42.3 Walang Kapangyarihang Magsandig ng Batas

Walang kahit ano sa Kabanata 4735 na dapat maintindihan bilang nagbibigay-kapangyarihan sa isang real estate broker o salesperson na magsagawa ng anumang serbisyong bumubuo sa pagsasandig ng batas. Ang kapangyarihan ng isang licensee ay limitado lamang sa real estate services at hindi umaabot sa legal practice.

- ✓ Ang Kabanata 4735 ay hindi nagbibigay-kapangyarihan sa mga licensee na magsagawa ng anumang serbisyong bumubuo sa pagsasandig ng batas
- ✓ Ang isang real estate license ay hindi nagpapahintulot sa isang broker o salesperson na magsandig ng batas

42.4 Paghihigpit sa Paggamit ng Mga Nakaraang Lisensyadong Tao

Sa ilalim ng § 4735.02(B), walang partnership, association, limited liability company, limited liability partnership, o corporation na may real estate license ang maaaring magamit bilang officer, director, manager, o principal employee ang sinumang tao na dating nagkaroon ng lisensya bilang real estate broker, real estate salesperson, foreign real estate dealer, o foreign real estate salesperson, na ang kanyang lisensya ay inilagay sa inactive o resigned status, o ay suspended o revoked, at na hindi nag-reactivate ng lisensya o nakatanggap ng bagong lisensya.

- ✓ Ang isang licensed entity ay hindi maaaring magamit bilang officer, director, manager, o principal employee ang isang tao na ang nakaraang lisensya ay inactive, resigned, suspended, o revoked
- ✓ Ang paghihigpit ay sumasaklaw sa mga dating real estate brokers, salespersons, foreign real estate dealers, at foreign real estate salespersons
- ✓ Ang paghihigpit ay tinatanggal lamang kung ang tao ay nag-reactivate ng lisensya o nakatanggap ng bagong lisensya

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 Ahensiyang at Relasyon ng Ahensya - Kahulugan

Sa ilalim ng Ohio license law, ang 'ahensya' at 'relasyon ng ahensya' ay nangangahulugang isang relasyon kung saan ang isang may-lisensya ay kumakatawan sa ibang tao sa isang transaksyon ng real estate. Ito ang pundasyon ng lahat ng tungkulin sa ahensya at mga pangangailangan sa pagsasahayain sa mga seksyon 4735.51 hanggang 4735.74.

- ✓ Ang ahensya ay umiiral kung ang isang may-lisensya ay kumakatawan sa ibang tao sa isang transaksyon ng real estate.
- ✓ Ang mga kahulugang ito ay gumagabay sa mga seksyon 4735.51 hanggang 4735.74 ng Revised Code.

43.2 Ang Kasunduan sa Ahensya na Tinukoy

Ang 'kasunduan sa ahensya' ay isang kontrata sa pagitan ng isang licensee at isang kliyente kung saan ang kliyente ay nangangako na magbayad sa broker ng halaga, o sumasang-ayon na ang licensee ay maaaring makatanggap ng halaga mula sa iba, para sa pagpapatupad ng isang aksyon na nangangailangan ng real estate license.

- ✓ Ang kasunduan sa ahensya ay isang kontrata sa pagitan ng isang licensee at isang kliyente
- ✓ Ang kliyente ay nangangako na magbayad sa broker ng halaga o nagpapahintulot sa licensee na makatanggap nito mula sa iba
- ✓ Ito ay sumasaklaw sa mga aksyon na nangangailangan ng real estate license sa ilalim ng Kabanata 4735

43.3 Kliyente na Tinukoy

Ang 'kliyente' ay isang tao na pumasok sa isang relasyon ng ahensya sa isang may lisensya. Ito ay nagpapahiwalay sa mga kliyente (na kinakatawan) mula sa mga customer (na hindi kinakatawan).

- ✓ Ang isang kliyente ay pumasok sa isang relasyon ng ahensya sa isang may lisensya
- ✓ Ang katayuan ng kliyente ay nagtutulak ng mga responsibilidad ng fiduciary at ahensya na inaasahan sa ilalim ng batas ng lisensya

43.4 Kumpidensyal na Impormasyon - Kahulugan

'Kumpidensyal na impormasyon' ay nangangahulugang lahat ng impormasyon na itinukoy ng kliyente na panatilihing lihim, o impormasyon na kung isiwalat ay makakaapekto nang malaki sa posisyon ng kliyente sa transaksyon, kasama ang lahat ng impormasyon na kailangang panatilihing lihim ayon sa batas. Ang ahente ay dapat pa rin ibunyag ang impormasyon na kailangan ibunyag ayon sa batas.

- ✓ Kasama ang impormasyon na itinukoy ng kliyente na panatilihing lihim
- ✓ Kasama ang impormasyon na kung isiwalat ay makakaapekto nang malaki sa posisyon ng kliyente
- ✓ Kasama ang lahat ng impormasyon na kailangang panatilihing lihim ayon sa batas
- ✓ Hindi kasama ang impormasyon na kailangan ibunyag ng ahente ayon sa batas

43.5 In-Company Transaction Defined

Ang 'in-company transaction' ay isang real estate transaction kung saan ang bumibili at nagbebenta ay parehong kinakatawan ng parehong brokerage.

- ✓ Ang bumibili at nagbebenta ay parehong kinakatawan ng parehong brokerage
- ✓ Ang sitwasyong ito ay maaaring magdulot ng dual agency issues

43.6 Ahente at Real Estate Agent na Tinukoy

Ang isang 'ahente' o 'real estate agent' ay isang taong may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 upang kumatawan sa iba sa isang real estate transaction.

- ✓ Ang isang ahente ay dapat na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735
- ✓ Ang isang ahente ay kumakatawan sa iba pang tao sa isang real estate transaction

43.7 Kahulugan ng Affiliated Licensee

Ang isang 'affiliated licensee' ay isang real estate broker o salesperson na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735 na may kaugnayan sa isang brokerage.

- ✓ Ang isang affiliated licensee ay maaaring maging broker o salesperson
- ✓ Ang licensee ay dapat na may kaugnayan sa isang brokerage

43.8 Contemporaneous Offers na Tinukoy

Ang 'contemporaneous offers' ay nangangahulugang mga alok na bumili o mag-upa sa pangalan ng dalawa o higit pang mga kliyente na kinakatawan ng parehong licensee para sa parehong property, na alam ng licensee, ay naalam na, o may dahilan na malaman na isasaalang-alang ng may-ari sa parehong panahon.

- ✓ Nagsasangkot ng dalawa o higit pang mga kliyente na kinakatawan ng parehong licensee
- ✓ Umaangkop sa mga alok sa parehong property
- ✓ Ang mga alok ay alam na isasaalang-alang ng may-ari sa parehong panahon

43.9 Dual Agency Relationship na Tinukoy

Ang 'dual agency relationship' ay nangangahulugang anuman sa mga dual agency relationship na itinakda sa seksyon 4735.70 ng Revised Code.

- ✓ Ang dual agency ay tinukoy sa pamamagitan ng sanggunian sa seksyon 4735.70
- ✓ Ito ay tumutukoy sa pagrepresenta ng higit sa isang partido sa isang transaksyon

43.10 Bumili - Kahulugan

Ang 'bumili' ay isang partido sa isang transaksyon ng real estate na ang potensyal na makakatanggap ng ari-arian, kabilang ang isang tao na naghahanap na bumili ng ari-arian at isang tao na naghahanap na magrenta ng ari-arian bilang tenant o lessee.

- ✓ Ang bumili ay ang potensyal na makakatanggap ng ari-arian
- ✓ Ang kahulugan ay kinabibilangan ng mga mamimili at mga potensyal na tenant/lessee

43.11 Kahulugan ng Real Estate Transaction

Ang 'real estate transaction' ay nangangahulugang anumang aksyon na inilarawan sa division (A) ng section 4735.01 ng Revised Code, o anumang aksyon na nauugnay sa pagpapatupad ng ganitong aksyon.

- ✓ Tinukoy sa pamamagitan ng mga aksyon sa ilalim ng section 4735.01(A)
- ✓ Kasama ang mga aksyon na nauugnay sa pagpapatupad ng mga aksyong iyon

43.12 Subagency na Tinukoy

Ang 'subagency' at 'subagency relationship' ay nangangahulugang isang relasyon ng ahensya kung saan ang isang licensee ay kumilos para sa ibang licensee sa pagpapatupad ng mga tungkulin para sa kliyente ng licensee na iyon.

- ✓ Ang isang subagent ay kumilos para sa ibang licensee
- ✓ Ang subagent ay nagsasagawa ng mga tungkulin para sa kliyente ng licensee na iyon

43.13 Timely Defined

Ang 'Timely' ay nangangahulugang sa lalong madaling panahon sa ilalim ng mga partikular na kalagayan. Ang pamantayang ito ay nalalapat sa mga kinakailangang pahayag ng ahensya.

- ✓ Ang Timely ay nangangahulugang sa lalong madaling panahon sa ilalim ng mga kalagayan
- ✓ Ang pamantayang ito ay nangasisilbing gabay kung kailan dapat gawin ang mga kinakailangang pahayag

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 Ang National Testing Services ay Nag-administer ng Broker Exam

Ang superintendent ng real estate, na may pahintulot ng Ohio Real Estate Commission, ay maaaring makipag-enter sa mga agreement sa kinikilala na national testing services upang mag-administer ng real estate broker's examination. Ang exam ay nananatiling nasa ilalim ng supervision at control ng superintendent at dapat ay consistent sa content requirements ng Chapter 4735.

- ✓ Ang superintendent ay maaaring mag-contract sa kinikilala na national testing services upang mag-administer ng broker's exam
- ✓ Ang agreement ay nangangailangan ng consent ng Ohio Real Estate Commission
- ✓ Ang exam ay nanatili sa ilalim ng superintendent's supervision at control

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 Broker License Reactivation o Muling Paglipat ng Bayad

Ang hindi mababalik na bayad para sa pagpapagalaw o pagpalit ng lisensya ng broker papunta sa, labas mula sa, o sa pagitan ng mga entity ng negosyo (partnership, association, limited liability company, limited liability partnership, o corporation) ay tatlumpung apat na dolyar. Ang isang aplikasyon para sa ganitong paglipat ay dapat ipadala sa superintendent ng real estate sa mga form na ibinibigay ng superintendent.

- ✓ Ang broker license reactivation o transfer fee ay $34 at hindi mababalik
- ✓ Ang paglipat ay umaangkop sa pagmimigrate ng broker's license papunta sa/mula sa o sa pagitan ng mga entity tulad ng partnerships, associations, LLCs, LLPs, o corporations
- ✓ Ang mga aplikasyon ng paglipat ay dapat ipadala sa superintendent ng real estate sa mga form ng superintendent

45.2 Bayad para sa Pagpapareaktibo o Paglipalit ng Lisensya ng Salesperson

Ang hindi maibabalikang bayad para sa isang real estate salesperson upang muling paganahin o magpaglipat ng lisensya ay tatlumpung apat na dolyar.

- ✓ Ang bayad para sa pagpapareaktibo o paglipalit ng lisensya ng salesperson ay $34
- ✓ Ang bayad na ito ay hindi maibabalik

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 Pagkilala sa Reklamo at Abiso sa Lisensyado

Kapag ang isang tao ay nagsumite ng isang nilagdaang nakasulat na reklamo laban sa isang lisensyadong real estate broker o salesperson sa Division of Real Estate, ang superintendent ay dapat na agad na kinikilala ang reklamo at inaabisuhan ang lisensyado tungkol sa mga aksyong inireklamo. Ang parehong mga abiso ay dapat na magsaad ng posibilidad ng isang informal na pagtatagpo ng mediation.

- ✓ Ang isang reklamo laban sa isang broker o salesperson ay dapat na nilagdaan at nasa nakasulat na anyo at isinumite sa Division of Real Estate
- ✓ Sa loob ng 5 araw ng negosyo mula sa paghahatid, ang superintendent ay dapat na kinikilala ang pagtanggap sa nagreklamo at magpadala ng abiso sa lisensyado na naglalarawan ng mga aksyong inireklamo
- ✓ Ang parehong mga abiso ay dapat na magsaad na isang informal na pagtatagpo ng mediation ay gaganapin kung ang parehong partido ay magsumikap nito sa loob ng 10 araw ng negosyo sa form ng superintendent

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 Validità ng Lisensya at Termino

Ang isang real estate license na inilabas sa ilalim ng Chapter 4735 ay nananatiling valid nang walang hanggan nang hindi na kailangang magkaroon ng karagdagang rekomendasyon o pagsusuri. Ang lisensya ay patuloy na may bisa hanggang sa isang partikular na kaganapan ang nagtatapos ng kanyang valididad. Dapat maintindihan ng mga kandidato na ang Ohio ay gumagamit ng isang modelo ng patuloy na lisensya sa halip na mangangailangan ng muling pagsusuri sa bawat panahon.

- ✓ Ang isang lisensya ay valid nang walang karagdagang rekomendasyon o pagsusuri
- ✓ Ang valididad ay nagtatapos lamang kapag ang lisensya ay inilagay sa inactive o resigned status, ay binaliktad o suspensado, o nag-expire sa pamamagitan ng operasyon ng batas

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 Pagsamahin ang Application para sa Salesperson License

Ang isang application para sa real estate salesperson's license ay dapat ipasubmit sa superintendent of real estate sa mga forms na ibinigay ng superintendent, nilagdaan ng applicant, at sa anyo na inilaan ng superintendent. Dapat itong maglaman ng lahat ng impormasyon na kinakailangan ng Chapter 4735 at ang mga rules ng Ohio Real Estate Commission, at dapat isama ang kasalukuyang address ng tirahan ng applicant.

- ✓ Ang application ay dapat gawin sa superintendent of real estate sa mga ibinigay na forms at nilagdaan ng applicant
- ✓ Ang application ay dapat magsama ng kasalukuyang address ng tirahan ng applicant
- ✓ Ang address ng tirahan ay itinatago sa isang hiwalay na record na HINDI isang public record ayon sa ORC 149.43

48.2 Rekomendasyon ng Broker na Kasama ng Aplikasyon

Ang aplikasyon ay dapat na may kasamang rekomendasyon ng real estate broker kung saan ang applicant ay kasosyo (o naglalayong maging kasosyo). Ang broker ay nagpapatunay na ang applicant ay tapat at totoo at hindi pa kailanman nabigyang hatol ng korte na lumabas laban sa mga batas tungkol sa karapatan ng consumer na may kaugnayan sa pagprotekta ng mga mamimili o nagbebenta ng real estate (maliban kung naihayag), at inirerekomenda na ang applicant ay tanggapin sa pagsusulit ng salesperson.

- ✓ Ang rekomendasyon ng broker ay dapat sumama sa aplikasyon ng salesperson
- ✓ Ang broker ay dapat magpatunay na ang applicant ay tapat at totoo
- ✓ Ang broker ay inirerekomenda na ang applicant ay tanggapin sa pagsusulit ng salesperson

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 Mga Kinakailangan at Nilalaman ng Aplikasyon

Ang isang aplikasyon upang kumilos bilang isang dayuhang real estate salesperson ay dapat na nakasulat, isinumite sa superintendent ng real estate, at sa anyo na itinakda ng superintendent. Ang aplikasyon ay dapat maglaman ng specific na identifying at background information tungkol sa applicant, kasama ang kanilang employing dealer at prior licensing history.

- ✓ Ang aplikasyon ay dapat na nakasulat at isinumite sa superintendent ng real estate sa itinakdang anyo
- ✓ Dapat isama ang pangalan ng applicant at kumpleto naming residential at business addresses
- ✓ Dapat itanghal ang dayuhang real estate dealer na nagpapatulong o naglalayong magpatulong sa applicant
- ✓ Dapat ibunyag ang edad ng applicant, edukasyon, at karanasan sa dayuhang real estate sales
- ✓ Dapat ibunyag kung ang applicant ay kailanman na licensed o na-deny ng isang license ng superintendent o anumang katulad na autoridad saanman
- ✓ Dapat isama ang kalikasan ng employment at mga pangalan/addresses ng employers sa loob ng sampung taon na kaagad bago ang aplikasyon

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 Sertipikasyon ng Distance Education Certificate Program Courses

Kapag ang isang institusyon ng mataas na edukasyon ay aprubado sa ilalim ng ORC 3332.05 upang mag-alok lamang ng certificate programs sa pamamagitan ng distance education, ang disenyo at paraan ng paghahatid ng anumang kurso na inaalok nito ay dapat sertipikado ng isang aprubadong certifying body upang mabilang bilang isang eligible course sa ilalim ng Chapter 4735. Nang walang sertipikasyong ito, ang kurso ay hindi tumutugma sa Ohio real estate licensing education requirements.

- ✓ Naaangkop sa mga institusyon na aprubado sa ilalim ng ORC 3332.05 na nag-aalok lamang ng certificate programs sa pamamagitan ng distance education
- ✓ Ang disenyo at paraan ng paghahatid ng kurso ay dapat sertipikado upang maisaalang-alang bilang isang eligible course sa ilalim ng Chapter 4735
- ✓ Ang mga tinatanggap na certifying bodies ay: ang Association of Real Estate License Law Officials (ARELLO), ang International Distance Education Certification Center (IDECC), o ibang certifying body na kinikilala ng superintendent of real estate and professional licensing
- ✓ Ang seksyong ito ay naging epektibo noong Abril 9, 2025 (House Bill 238, 135th General Assembly)

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 Pagbabawal sa Maling Representasyon para sa Pang-ibang Bansa na Kwalipikasyon ng Real Estate

Ang Ohio Revised Code § 4735.30 ay nagbabawal sa sinumang tao mula sa kaalaman na gumagawa, o nagiging sanhi na gumawa, ng maling representasyon tungkol sa isang material at relevant na katotohanan kapag nagsisikap na mag-qualify ng pang-ibang bansa na real estate sa ilalim ng § 4735.25. Ang pagbabawal ay naaangkop sa mga pahayag na ginawa sa anumang porma—oral na mga pahayag, mga paglalarawan, mga application, o mga nakasulat na pahayag. Ang pangunahing kalagayan ng isipan na kinakailangan ay 'kaalaman,' na nangangahulugang ang maling representasyon ay dapat gawin na may kaalaman sa kasinungalingan nito. Ito ay isang ipinagbabawal na aksyon sa ilalim ng Ohio license law na naglalayong siguraduhing integridad sa pagkukualipikasyon ng pang-ibang bansa (na lampas-estado) na real estate na inaalok para sa pagbebenta sa Ohio.

- ✓ Walang sinumang tao ang maaaring kaalaman na gumagawa o nagiging sanhi na gumawa ng anumang maling representasyon tungkol sa isang material at relevant na katotohanan
- ✓ Ang pagbabawal ay naaangkop sa oral na mga pahayag, mga paglalarawan, mga application, at mga nakasulat na pahayag
- ✓ Ang maling representasyon ay dapat tumukoy sa layunin ng pagkakakuha ng kwalipikasyon ng pang-ibang bansa na real estate sa ilalim ng ORC 4735.25
- ✓ Ang paglabag ay nangangailangan ng 'kaalaman' na kalagayan ng isipan—ang tao ay dapat malaman na ang representasyon ay hindi totoo

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 Paglikha at Pagpopondo ng Operating Fund

Ang Ohio Revised Code § 4735.211 ay lumilikha ng Division of Real Estate Operating Fund sa loob ng state treasury. Ang pondo na ito ay pinondohan ng mga multa at ng mga bayad at singil na nakolekta sa ilalim ng mga tinukoy na seksyon ng Chapter 4735. Lahat ng mga multang ipinapataw sa ilalim ng § 4735.051, at lahat ng mga bayad at singil na nakolekta sa ilalim ng § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28, at 4735.29, ay dapat bayaran sa state treasury para sa kredito ng pundong ito. Ang tanging pagbubukod ay ang mga bayad na binabayaran sa halip dito sa real estate recovery fund. Ang mga gastusin sa operasyon ng Division of Real Estate ay binabayaran mula sa pundong operating na ito.

- ✓ Ang Division of Real Estate Operating Fund ay nilikha sa state treasury at naglalaman ng mga multa sa ilalim ng § 4735.051 kasama ang mga bayad/singil na nakolekta sa ilalim ng § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28, at 4735.29.
- ✓ Ang mga bayad na binabayaran sa real estate recovery fund ay itinatangi at HINDI napupunta sa operating fund.
- ✓ Ang mga gastusin sa operasyon ng Division of Real Estate ay binabayaran mula sa Division of Real Estate Operating Fund.

52.2 Pagtataya para sa Mga Gastos ng Department of Commerce

Ang Division of Real Estate ay gumagana sa ilalim ng Ohio Department of Commerce. Ang operating fund ay dapat magbigay ng proporsyonal na bahagi ng mga administrative costs ng Department of Commerce, gamit ang mga pamamaraan na itinakda ng Director of Commerce. Ang mga pagtatayong ito ay inilipat mula sa Division of Real Estate Operating Fund tungo sa division of administration fund.

- ✓ Ang operating fund ay sinusuri ng proporsyonal na bahagi ng mga administrative costs ng Department of Commerce.
- ✓ Ang mga pamamaraan ng pagtataya ay isinasaad ng Director of Commerce, at ang mga pagtataya ay binabayaran sa division of administration fund.

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 Awtoridad sa Pagsusuri ng mga Programa sa Edukasyon sa Real Estate

Ang Ohio Revised Code Section 4735.23 ay nagbibigay ng awtoridad para sa pagsusuri ng mga programa sa edukasyon at sertipikasyon sa real estate. Sa kahilingan ng superintendent ng real estate, ang department of higher education (o ang state board of career colleges and schools para sa mga institusyong nag-aalok ng mga programa sa sertipikasyon) ay maaaring magsagawa ng pagsusuri ng mga programang inaalok ng isang institusyon ng mas mataas na edukasyon. Ang pagsusuring ito ay isinasagawa sa konsultasyon sa division of real estate at naaayon sa mga programang inaalok sa ilalim ng mga divisions (B)(6)(a) o (b) ng section 4735.07 at division (F)(6) ng section 4735.09 ng Revised Code.

- ✓ Ang superintendent ng real estate ay maaaring humiling ng pagsusuri ng mga programa sa edukasyon sa real estate na inaalok ng mga institusyon ng mas mataas na edukasyon
- ✓ Ang mga pagsusuri sa programa ay isinasagawa ng department of higher education, o ng state board of career colleges and schools para sa mga institusyong nag-aalok ng mga programa sa sertipikasyon
- ✓ Ang mga pagsusuri ay dapat isinasagawa sa konsultasyon sa division of real estate
- ✓ Ang mga pagsusuri ay naaayon sa mga programang nakalagay sa ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b) at ORC 4735.09(F)(6)

53.2 Paghihingi ng Impormasyon para sa Program Review

Upang magsagawa ng program review sa ilalim ng ORC 4735.23, ang superintendent, ang chancellor ng higher education, o ang board ay maaaring humiling mula sa institusyon ng anumang impormasyon na kanilang itinuturing na kinakailangan upang makumpleto ang review. Tinitiyak nito na ang mga awtoridad sa pagsusulong ay may access sa anumang dokumentasyon na kinakailangan upang suriin ang kalidad at pagsunod ng mga programa sa real estate education.

- ✓ Ang superintendent, chancellor ng higher education, o board ay maaaring humiling ng anumang impormasyon na kinakailangan upang magsagawa ng review
- ✓ Ang institusyon ay dapat magbigay ng impormasyon na itinuturing ng reviewing authority bilang kinakailangan para sa review

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 Mga Pangangailangan sa Karakter at Integridad

Walang aplikante na makakapag-eksamen para sa broker maliban kung patunayan nila sa kasiyahan ng superintendent na sila ay tapat at makatotohanan, hindi ay nakonbikta ng disqualifying offense (ayon sa ORC 9.79), at hindi ay finally adjudged na lumabag sa civil rights laws na nagpoprotekta sa mga bumibili o nagbebenta ng real estate. Kung adjudged ng civil rights violation, dapat lumipas ang kahit dalawang taon at ang aplikante ay dapat patunayan through preponderance of evidence na sila ay ngayon ay tapat at makatotohanan at hindi na lalabag sa mga batas.

- ✓ Ang aplikante ay dapat maging tapat at makatotohanan
- ✓ Walang conviction ng disqualifying offense ayon sa ORC 9.79
- ✓ Walang final adjudication ng paglabag sa municipal, state, o federal civil rights laws na may kaugnayan sa pagprotekta sa real estate purchasers/sellers
- ✓ Ang civil rights adjudication ay maaaring palampasin lamang pagkatapos ng 2 taon at patunay ng rehabilitation through preponderance of evidence

54.2 Pangangailangan ng Karanasan para sa Mga Aplikante ng Broker

Ang isang aplikante ay dapat na naging isang lisensyadong real estate broker o salesperson sa loob ng hindi bababa sa dalawang taon sa loob ng limang taon na nakaraang ang application. Dagdag pa rito, ang aplikante ay dapat na nakakumpleto ng hindi bababa sa dalawampung real estate transactions kung saan ang ari-arian ay nabenta para sa iba habang kumilos bilang isang broker o salesperson, O katumbas na karanasan gaya ng tinukoy ng mga panuntunan ng komisyon.

- ✓ Dapat na isang lisensyadong broker o salesperson sa loob ng hindi bababa sa 2 sa 5 taon na nakaraang ang application
- ✓ Dapat na nakakumpleto ng hindi bababa sa 20 real estate transactions na nagbebenta ng ari-arian para sa iba, O katumbas na karanasan na tinukoy ng panuntunan ng komisyon

54.3 Mga Pangangailangan sa Edukasyon - Salesperson na May Lisensya Bago ang Agosto 1, 2001

Ang isang aplikante na may lisensya bilang salesperson bago ang Agosto 1, 2001 ay dapat kumpletuhin sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon (classroom o distance): 30 oras real estate practice; 30 oras na sumasaklaw sa Ohio real estate law, civil rights law, housing discrimination case law, desegregation at remedies; 30 oras real estate appraisal; 30 oras real estate finance; 30 oras financial management; 30 oras human resource/personnel management; 30 oras applied business economics; at 30 oras business law. Ang law/civil rights course ay hindi nalalapat sa mga aplikanteng pinapayagan na magsagawa ng praktikal bago ang supreme court.

- ✓ Ang mga salesperson na may lisensya bago ang Agosto 1, 2001 ay kailangan ng walong 30-hour courses sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon
- ✓ Ang mga kurso ay maaaring dalhin sa pamamagitan ng classroom instruction o distance education
- ✓ Ang pangangailangan sa law/civil rights instruction ay inalis para sa mga aplikanteng pinapayagan na magsagawa ng praktikal bago ang supreme court

54.4 Mga Pangangailangan sa Edukasyon - Salesperson na Lisensyado sa/ Pagkatapos ng Agosto 1, 2001

Ang isang aplikante na lisensyado bilang salesperson sa o pagkatapos ng Agosto 1, 2001 ay dapat kumpletuhin sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon: 40 oras ng real estate practice; 40 oras na sumasaklaw sa Ohio real estate law at civil rights subjects; 20 oras ng real estate appraisal; 20 oras ng real estate finance; kasama ang financial management, human resource/personnel management, applied business economics, at business law oras na itinukoy para sa mga aplicanteng bago ang 2001. Ang mga kurso ay maaaring maging classroom o distance education.

- ✓ Ang mga salespersong pagkatapos ng Agosto 1, 2001 ay nangangailangan ng 40 oras ng real estate practice at 40 oras ng real estate law/civil rights
- ✓ Kailangan ng 20 oras ng real estate appraisal at 20 oras ng real estate finance
- ✓ Kailangan din ng financial management, HR/personnel, applied business economics, at business law oras mula sa division (B)(6)(a)

54.5 Walang Nakaraang Paglabag sa Lisensya

Ang isang aplikante ay hindi dapat na lumabag sa anumang probisyon ng Kabanata 4735 o anumang patakaran na pinatupad sa ilalim nito sa anumang panahon na sila ay may lisensya. Kung sila ay lumabag sa ganitong probisyon o patakaran, dapat nilang ipakita sa kasiyahan ng superintendent na hindi na nila ito lalabihan.

- ✓ Walang nakaraang paglabag sa Kabanata 4735 o sa mga patakaran nito habang may lisensya
- ✓ Kung may nakaraang paglabag, ang aplikante ay dapat patunayan na hindi na nila ito lalabihan

54.6 Minimum Age na Labinwalo

Ang isang applicant para sa real estate broker's license ay dapat na hindi bababa sa labinwalo taong gulang.

- ✓ Ang applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang

54.7 Mga Exemption sa Edukasyon Batay sa Petsa ng Lisensya

Ang mga kinakailangang kurso sa edukasyon ay hindi nalalapat sa mga aplikante na may valid na salesperson's license na inisyu bago ang Enero 2, 1972. Ang mga kinakailangang kurso sa financial management, HR, business economics, at business law ay hindi nalalapat sa mga may valid na salesperson's license na inisyu bago ang Enero 3, 1984. Ang mga kinakailangang kurso sa appraisal ay hindi nalalapat sa mga bagong aplikante na may valid na Ohio appraiser license/certificate na inisyu bago ang application. Ang matagumpay na pagkumpleto ay tinutukoy ng batas na may bisa noong natapos ang pagsasanay.

- ✓ Ang mga licensed bago ang Enero 2, 1972 ay exempted mula sa lahat ng (B)(6) education courses
- ✓ Ang mga licensed bago ang Enero 3, 1984 ay exempted mula sa business/management course hours
- ✓ Ang appraisal course ay waived para sa mga aplikante na may valid na Ohio appraiser license/certificate na inisyu bago ang application
- ✓ Ang pagkumpleto ay sinusuri batay sa batas na may bisa sa petsa ng pagkakumpleto ng pagsasanay

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 Broker License Renewal Fee at Brokerage Assessments

Ang pagpapabago ng tatlong taong real estate broker's license ay nagkakahalaga ng dalawang daang apatnapu't tatlong dolyar. Kung ang licensee ay isang partnership, association, LLC, LLP, o corporation, ang buong broker's renewal fee ay kinakailangan para sa bawat miyembro na real estate broker. Kung ang broker ay may 11 hanggang 20 salespersons na nauugnay, isang karagdagang brokerage assessment na anim na pulong apatna na dolyar ang inilalapat. Para sa bawat karagdagang sampung salespersons (o bahagi nito), ang brokerage assessment ay tumataas ng tatlumpu't pitong dolyar.

- ✓ Ang tatlong taong broker's license renewal fee ay $243
- ✓ Bawat broker miyembro ng isang entity ay dapat magbayad ng buong broker's renewal fee
- ✓ Ang brokerage na may 11-20 associated salespersons ay nakasubjeto sa karagdagang $64 assessment
- ✓ Ang assessment ay tumataas ng $37 para sa bawat karagdagang sampung salespersons o bahagi nito

55.2 Bayad sa Pagpapabago ng Lisensya ng Salesperson

Ang pagpapabago ng tatlong taong lisensya ng real estate salesperson ay nagkakahalaga ng isang daang walumpung dalawang dolyar.

- ✓ Ang bayad sa pagpapabago ng tatlong taong lisensya ng salesperson ay $182
- ✓ Ang pagpapabago ay sumasaklaw sa tatlong taong panahon ng lisensya

55.3 Multa sa Pagpapahuli ng Pagbabalik ng Lisensya

Ang pagbabalik ng lisensya ng isang broker o salesperson na isinumite sa loob ng labindalawang buwan pagkatapos ng petsa ng pagbabalik ng lisensya ay may karagdagang multa sa pagpapahuli na limampung porsyento ng kinakailangang bayad sa loob ng tatlong taon.

- ✓ Ang mga pagbabalik na nangunguna sa loob ng 12 buwan mula sa petsa ng pagbabalik ay may multa na 50% ng kinakailangang bayad sa loob ng tatlong taon
- ✓ Ang multa ay karagdagan sa karaniwang bayad sa pagbabalik

55.4 Bayad ng Branch Office License

Ang hindi mababawi na bayad para sa isang branch office license ay dalawampung dolyar bawat licensing period.

- ✓ Ang branch office license fee ay $20
- ✓ Ang bayad ay nararapat para sa bawat licensing period

55.5 Mga Bayad para sa Foreign Real Estate Dealer at Salesperson

Ang lisensya ng isang foreign real estate dealer at bawat pagpapabago ay nagkakahalaga ng tatlumpung dolyar bawat salesperson na nagtatrabaho para sa dealer, ngunit hindi bababa sa dalawang daang tatlong dolyar. Ang lisensya ng isang foreign real estate salesperson at bawat pagpapabago ay nagkakahalaga ng anim na pung-walong dolyar.

- ✓ Ang foreign real estate dealer's license/renewal ay $30 bawat employed salesperson, minimum $203
- ✓ Ang foreign real estate salesperson's license/renewal ay $68

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 Mga Mandatory Rulemaking Duties ng Commission

Ang Commission ay dapat (DAPAT) magpatupad ng mga reasonable na rules sa ilalim ng Chapter 119 para sa pagisyu, pagpapanew, suspension, at pagpapaigon ng mga licenses; iba pang sanctions para sa violations; pagsasagawa ng hearings; reactivation ng license; at ang tatlong-taon na license/renewal system. Ito ay mandatory authority.

- ✓ Ang Commission ay dapat magpatupad ng rules para sa pagisyu, pagpapanew, suspension, at pagpapaigon ng mga licenses
- ✓ Ang rules ay dapat magtakda ng tatlong-taon na license at tatlong-taon na license renewal system
- ✓ Ang rules ay dapat magsama ng sanctions para sa violations, pagsasagawa ng hearings, at proseso ng pag-reactivate ng license
- ✓ Ang rules ay dapat talakayin ang notice ng renewal forms at filing deadlines at special assessments sa ilalim ng R.C. 4735.12(A)

56.2 Mga Patakaran sa Trust at Property Management Account

Ang Komisyon ay dapat magsagawa ng mga patakaran sa mga trust account at property management account. Ang mga brokeridge na namamahala ng ari-arian para sa iba ay maaaring, sa ilalim ng isang nakasulat na kontrata sa may-ari, magsagawa ng signatory authority para sa mga withdraw mula sa mga property management account na inihawak sa pangalan ng may-ari nang hindi lumalabag sa R.C. 4735.18(A). Ang interes na nakuha ay pag-aari ng may-ari ng ari-arian maliban kung ang iba ay nakatakda sa nakasulat.

- ✓ Isang nakasulat na kontrata sa may-ari ng ari-arian ay kinakailangan para sa isang brokeridge upang magsagawa ng signatory authority sa may-ari ng property management account
- ✓ Ang pagsasagawa ng ganitong withdrawal authority ay hindi isang paglabag sa R.C. 4735.18(A)
- ✓ Ang interes na nakuha sa mga property management trust account ay dapat bayaran sa may-ari ng ari-arian maliban kung ang isang nakasulat na kontrata ay tumutukoy ng iba

56.3 Mga Pamantayan sa Pagsasanay ng Edukasyon

Ang Komisyon ay dapat magpatibay ng mga patakaran na nagsasaad ng mga pamantayan para sa pagsasanay ng mga kurso pagkatapos ng lisensya (kinakailangan ayon sa R.C. 4735.07(G) at 4735.09(J)), mga kurso ng pag-aaral bago ang lisensya, mga kurso ng paghahanda sa pagsusulit, at patuloy na edukasyon. Ang mga klase sa patuloy na edukasyon ay dapat bukas sa lahat ng mga taong may lisensya sa ilalim ng kabanata.

- ✓ Ang mga patakaran ay dapat magsaad ng mga pamantayan para sa mga kurso pagkatapos ng lisensya, bago ang lisensya, paghahanda sa pagsusulit, at patuloy na edukasyon
- ✓ Ang mga klase sa patuloy na edukasyon ay dapat bukas sa lahat ng mga may-lisensya sa ilalim ng Kabanata 4735
- ✓ Ang isang samahang sponsor ay maaaring mag-alok sa kanyang mga miyembro ng makatwirang bawas sa bayad ng klase

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 Mga Kondisyon para sa Out-of-State Commercial Salesperson

Ang isang out-of-state commercial salesperson ay maaaring magsagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng Ohio salesperson license para sa commercial real estate lamang kung ang lahat ng mga kondisyon ay natutugunan: ang salesperson ay dapat na licensed at direktang supervised ng out-of-state commercial broker; ang broker na iyon ay dapat sarili nitong matugunan ang lahat ng division (A); ang salesperson ay dapat magbigay ng kasalukuyang certificate of good standing; at ang salesperson ay maaari lamang magtipid ng pera sa pangalan ng broker at may pahintulot ng broker.

- ✓ Ang salesperson ay dapat na licensed at magtrabaho sa ilalim ng direktang supervision ng out-of-state commercial broker
- ✓ Ang associated out-of-state broker ay dapat matugunan ang lahat ng requirements ng division (A)
- ✓ Ang salesperson ay dapat magbigay sa cooperating Ohio broker ng kasalukuyang certificate of good standing mula sa jurisdiction kung saan ang salesperson ay may active license
- ✓ Ang salesperson ay maaari lamang magtipid ng pera (commissions, deposits, payments, rentals) sa pangalan ng at may pahintulot ng out-of-state broker na kung saan licensed

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 Mga Kinakailang Dokumento sa Pagpapabago at Mga Deadline

Bawat lisensyadong broker, brokerage, o salesperson ay dapat magsampa ng notice of renewal sa isang form na inihain ng superintendent, sa o bago ang deadline na tinatanggap ng Ohio Real Estate Commission sa pamamagitan ng rule para sa licensee na ito. Ang mga licensee sa resigned status sa ilalim ng 4735.142 ay walang responsibilidad. Ang superintendent ay dapat magpadala ng renewal notice dalawang buwan bago ang deadline sa electronic mail address ng licensee na nakarekord sa file (o sa business email ng brokerage para sa mga entity). Ang isang licensee ay hindi maaaring magpabago ng mas maaga kaysa dalawang buwan bago ang filing deadline.

- ✓ Ang notice of renewal ay dapat isampa sa o bago ang deadline na tinatanggap ng commission sa isang form na inihain ng superintendent
- ✓ Ang superintendent ay nagpadala ng renewal notice dalawang buwan bago ang filing deadline sa email address na nakarekord sa file
- ✓ Ang isang licensee ay hindi maaaring magpabago ng mas maaga kaysa dalawang buwan bago ang filing deadline
- ✓ Ang mga licensee sa resigned status sa ilalim ng section 4735.142 ay walang responsibilidad sa requirement ng renewal filing

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 Ang Mga Sabay-Sabay na Alok ay Hindi Lumalabag sa Tungkulin

Ang isang lisensyado ay hindi lumalabag sa anumang tungkulin sa mamimili sa pamamagitan ng pagpapakita ng parehong mga ari-arian sa ibang mga mamimili o sa pag-ihanda/pagpapakita ng mga sabay-sabay na alok upang bumili o magrenta ng parehong ari-arian. Bago maghanda ng sabay-sabay na alok, ang lisensyado ay dapat magsahayag ng katotohanan na ito sa lahat ng mga kliyente para sa mga ito ay naghahanda o nagpapakita (o naghanda/nagpakita) ng mga sabay-sabay na alok sa parehong ari-arian, at dapat magsuri sa ibang lisensyado ang anumang kliyente na humihiling ng ganitong pagsusulong.

- ✓ Ang pagpapakita ng parehong ari-arian sa maraming mamimili o paghahanda ng mga sabay-sabay na alok ay hindi isang paglabag sa tungkulin
- ✓ Bago maghanda ng sabay-sabay na alok, ang lisensyado ay dapat magsahayag ng katotohanan na ito sa lahat ng mga apektadong kliyente
- ✓ Ang lisensyado ay dapat magsuri sa ibang lisensyado ng anumang kliyente na humihiling ng pagsusulong

59.2 Anyo at Pagiging Kumpidensyal ng Kasabay na Alok na Pagsasahayag

Ang kinakailangang pagsasahayag ng mga kasabay na alok ay dapat ibigay sa isulat maliban kung ang isinulat na pagsasahayag ay hindi maaaring ihatid sa mahabang panahon, sa ganitong pagkakataon ito ay maaaring ibigay sa salita. Ang pagsasahayag ng katotohanan ng mga kasabay na alok ay hindi lumalabag sa pagiging kumpidensyal, ngunit ang lisensyado ay dapat panatilihing kumpidensyal sa pagitan ng mga mamimili ang pagkakakilanlan ng mga mamimili at ang mga kondisyon ng kanilang mga alok.

- ✓ Ang pagsasahayag ng kasabay na alok ay dapat sa isulat maliban kung ang mahabang paghahatid sa isinulat ay imposible, pagkatapos ito ay maaaring verbal
- ✓ Ang pagsasahayag ng katotohanan ng mga kasabay na alok ay hindi paglabag sa pagiging kumpidensyal
- ✓ Ang pagkakakilanlan ng mga mamimili at ang mga kondisyon ng kanilang mga alok ay dapat manatiling kumpidensyal sa pagitan ng mga mamimili

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 Pagsusulit para sa Foreign Real Estate Salesperson

Bawat aplikante ay dapat sumailalim sa isang isinusulat na pagsusulit na inireseta at isinasagawa ng superintendent. Ang pagsusulit ay sumasaklaw sa mga prinsipyo ng real estate practice, real estate law, financing at appraisal, real estate transactions at instruments, canons of business ethics, at ang mga tungkulin ng foreign real estate salespersons. May nakatakdang bayad at mga partikular na patakaran para sa mga hindi dumalo at muling pagsusulit.

- ✓ Bawat aplikante ay dapat pumasa sa isang isinusulat na pagsusulit na inireseta at isinasagawa ng superintendent
- ✓ Ang examination fee, kapag isinagawa ng superintendent, ay anim na pung walo na dolyar
- ✓ Kung ang isang aplikante ay nabigo na dumalo, ang bayad ay nawala at isang bagong application at bayad ay dapat isampa maliban kung ipinakita ang magandang dahilan
- ✓ Ang isang aplikante na nabigo ng dalawang beses sa pagsusulit ay dapat maghintay ng anim na buwan bago mag-apply para sa muling pagsusulit
- ✓ Ang pagsusulit ay sumasaklaw sa mga prinsipyo ng real estate practice, law, financing, appraisal, transactions/instruments, business ethics, at salesperson duties

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 Mga Sapatan na Responsibilidad ng Superintendent

Ang superintendent ay dapat magpatupad ng Kabanata 4735, magisyu ng lahat ng kinakailangang mga order upang ipatupad ang kabanata, imbestigahan ang mga reklamo tungkol sa mga paglabas o pag-uugali ng mga lisensyado, mapanatili ang isang seksyon ng imbestiga at audit, magtalagang mga examiner sa pagdinig para sa mga disiplinary na proseso, at pamahalaan ang real estate recovery fund.

- ✓ Ang superintendent ay dapat magpatupad ng Kabanata 4735 at magisyu ng lahat ng kinakailangang mga order
- ✓ Ang superintendent ay dapat imbestigahan ang mga reklamo tungkol sa mga paglabas o pag-uugali ng mga lisensyado
- ✓ Ang superintendent ay dapat magtatag at mapanatili ang isang seksyon ng imbestiga at audit
- ✓ Ang superintendent ay dapat magtalagang isang examiner sa pagdinig para sa mga disiplinary na proseso ayon sa mga seksyon 3123.47, 4735.052, o 4735.18
- ✓ Ang superintendent ay dapat pamahalaan ang real estate recovery fund

61.2 Kapangyarihan sa Pagsisiyasat at Audit

Ang seksyon ng pagsisiyasat at audit ay nagsasagawa ng inspeksyon, audit, at iba pang imbestigasyon upang ipatupad ang kabanata. Ang mga imbestigador at auditor ay may karapatan na suriin at i-audit ang mga rekord ng negosyo ng mga may lisensya at mga provider ng patuloy na edukasyon sa loob ng normal na oras ng negosyo.

- ✓ Ang mga imbestigador/auditor ay maaaring suriin at i-audit ang mga rekord ng negosyo ng mga may lisensya at CE course provider
- ✓ Ang mga pagsusuri at audit ay isinasagawa sa loob ng normal na oras ng negosyo

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 Pag-advertise ng property na hindi pagmamay-ari ng licensee

Ang kahit anong licensed broker o salesperson na nag-advertise upang bumili, magbenta, magpalit, o magrenta ng real estate (o upang makipagsali sa anumang aksyon na regulado ng kabanata) tungkol sa property na HINDI pagmamay-ari ng licensee ay dapat matukoy sa advertisement ayon sa pangalan at dapat ipahiwatig ang pangalan ng brokerage kung saan ang licensee ay nakaugnay.

- ✓ Ang mga advertisement para sa property na hindi pagmamay-ari ng licensee ay dapat matukoy ang licensee ayon sa pangalan
- ✓ Ang advertisement ay dapat din ipahayag ang pangalan ng affiliated brokerage

62.2 Pagaabot-balita ng ari-arian na pag-aari ng lisensyado (agent-owned)

Ang sinumang lisensyadong broker o salesperson na nagaabot-balita upang magbenta, magpalit, o mag-alok ng pag-upahan ng ari-arian na PUNO NG LISENSYADO ay dapat matukoy sa pamamagitan ng pangalan at dapat ipahiwatig na ang ari-arian ay 'agent owned'. Kung ang ari-ariang iyon ay nakalista sa isang real estate brokerage, ang pagaabot-balita ay dapat din magsaad ng pangalan ng brokerage kung saan nakalista ang ari-arian.

- ✓ Ang mga pagaabot-balita para sa ari-arian na puno ng lisensyado ay dapat matukoy sa pangalan at magsaad na ang ari-arian ay 'agent owned'
- ✓ Kung ang ari-ariang puno ng lisensyado ay nakalista sa isang brokerage, ang ad ay dapat din magbigay ng pangalan ng brokerage na iyon

62.3 Pantay na Kahalagahan ng Pangalan ng Brokerage

Ang pangalan ng brokerage ay dapat ipakita na may pantay na kahalagahan sa pangalan ng salesperson sa advertisement. 'Brokerage' ay nangangahulugang ang pangalan ng real estate company o sole broker na gumagamit sa negosyo, o, kung walang ganitong trade name na ginagamit, ang pangalan ng real estate company o sole broker tulad ng licensed.

- ✓ Ang pangalan ng brokerage ay dapat lumitaw na may pantay na kahalagahan sa pangalan ng salesperson sa advertising
- ✓ 'Brokerage' ay tinukoy bilang ang DBA name, o ang licensed name kung walang DBA na ginagamit

62.4 Pagbabawal sa Mapanlinlang na 'For Sale by Owner' na Advertising

Ang isang broker na kumakatawan sa isang nagbebenta sa ilalim ng eksklusibong karapatan na magbenta o magrenta ng listing agreement ay hindi dapat i-advertise ang ari-arian sa publiko bilang 'for sale by owner' o sa ibang paraan na magpanlilinlang sa publiko na naniniwala na ang nagbebenta ay hindi kinakatawan ng isang real estate broker.

- ✓ Ang isang broker na may eksklusibong karapatan na magbenta/magrenta ng listing ay hindi maaaring i-advertise ang ari-arian bilang 'for sale by owner'
- ✓ Ang isang broker ay hindi maaaring magpanlilinlang sa publiko na pinagsasabihan na ang nagbebenta ay walang kumakatawan

62.5 Ang Improper na Advertising ay Prima-Facie na Paglalabas

Kung ang anumang broker o salesperson ay nag-advertise sa paraang hindi inaasahan sa seksyon na ito o sa mga panuntunan nito, ang advertisement na iyon ay prima-facie na ebidensya ng paglalabas sa ilalim ng division (A)(21) ng seksyon 4735.18 ng Revised Code. Ang superintendent ay maaaring magsimula ng disiplinaryang aksyon sa ilalim ng 4735.051 (bawat Chapter 119) o maglingkod ng citation sa licensee.

- ✓ Ang hindi sumusunod na advertising ay prima-facie na ebidensya ng paglalabas sa ilalim ng R.C. 4735.18(A)(21)
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magsimula ng disiplinaryang aksyon o maglingkod ng citation sa licensee

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 Kalikasan ng Dual Agency Relationship

Ang disclosure statement ay dapat ipagpaliwanag ang kalikasan ng dual agency relationship, kabilang na kapag gumaganap bilang dual agent, ang mga licensee sa brokerage ay kumakatawan sa dalawang kliyente na ang kanilang mga interes ay maaaring, o sa ilang oras ay maaaring maging, magkaiba o magkasalungat. Dapat din itong ilahad na bilang resulta, ang dual agent ay maaaring hindi makagawa ng advocacy sa ngalan ng isang kliyente sa parehong antas kung kumpara sa pagkatawan lamang sa isang kliyente.

- ✓ Ang dual agent ay kumakatawan sa dalawang kliyente na ang kanilang mga interes ay maaaring magkaiba o magkasalungat
- ✓ Ang dual agent ay maaaring hindi magsagawa ng advocacy para sa isang kliyente sa parehong antas tulad ng pagkatawan lamang sa isang kliyente

63.2 Mga Tungkulin at Kumpidensyalidad sa Dual Agency

Ang pahayag ay dapat ilahad ang mga tungkulin na ang brokerage at ang mga kasosyong licensed at empleyado ay may utang sa bawat kliyente, kasama ang tungkulin ng kumpidensyalidad. Dapat din itong sabihin na bilang isang dual agent, ang brokerage ay hindi maaaring makipagsapalaran sa pag-uugali na kontra sa interes o mga tagubilin ng isang partido o kumilos nang mapangpuri para sa iisang partido.

- ✓ Ang mga tungkulin na may utang sa bawat kliyente, kasama ang tungkulin ng kumpidensyalidad, ay dapat ilahad
- ✓ Ang isang dual agent ay hindi maaaring kumilos nang kontra sa interes o mga tagubilin ng isang partido o gumawa ng makabagong pag-uugali sa iisang partido

63.3 Karapatan ng Kliyente na Tanggihan ang Dual Agency

Ang pahayag ay dapat ipaalam sa kliyente na ang pagpapahintulot sa relasyon ng dual agency ay hindi mandatory, at dapat ipaliwanag ang mga opsyon na available kung ang kliyente ay hindi sumasang-ayon, kasama ang karapatan na wakasan ang relasyon ng ahensya at maghanap ng representasyon mula sa ibang mapagkukunan.

- ✓ Ang isang kliyente ay hindi obligadong sumang-ayon sa relasyon ng dual agency
- ✓ Kung ang kliyente ay tumanggi ng pahintulot, ang mga opsyon ay kinabibilangan ng pagtatapos ng relasyon ng ahensya at paghahanap ng representasyon mula sa ibang mapagkukunan

63.4 Pagsasahayaan ng Materyal na Relasyon

Ang pahayag ay dapat magpahayag na ang brokerage o ang mga affiliated licensee nito ay walang anumang materyal na relasyon sa alinmang kliyente maliban sa kung inadyerto lamang sa transaksyon, o, kung ang ganitong relasyon ay umiiral, ibigay ang kalikasan nito. Ang 'materyal na relasyon' ay nangangahulugang anumang aktwal na kilalang personal, pamilya, o negosyong relasyon sa pagitan ng brokerage o ng isang affiliated licensee at ng isang kliyente na maaaring makasama sa kakayahan na magsagawa ng maaasahang at independiyenteng paghuhukom kaugnay sa ibang kliyente.

- ✓ Anumang materyal na relasyon na lampas sa inaasahang isa sa transaksyon ay dapat ikasahayaan
- ✓ Ang 'materyal na relasyon' ay nangangahulugang isang aktwal na kilalang personal, pamilya, o negosyong relasyon na maaaring makasama sa independiyenteng paghuhukom kaugnay sa ibang kliyente

63.5 Pagbubunyag ng Pinagkukunan ng Kompensasyon

Ang pahayag ng dual agency disclosure ay dapat maglaman ng isang seksyon na nagpapakita ng pinagkukunan ng kompensasyon sa real estate broker.

- ✓ Ang pahayag ay dapat maglaman ng isang seksyon na nagpapakita ng pinagkukunan ng kompensasyon ng broker

63.6 Kusang Karanungang Pahintulot sa Dalawang Ahensya

Ang pahayag ay dapat kumpirmahin na ang pahintulot sa relasyon ng dalawang ahensya ay ibinigay nang kusang-loob, na ang lagda ng kliyente ay nagpapahiwatig ng karanungang pahintulot, at na ang mga tungkulin ng dalawang ahente na inilabas sa ilalim ng dibisyon (B) ay nabasa at nauunawaan ng kliyente.

- ✓ Ang pahintulot sa dalawang ahensya ay dapat ibigay nang kusang-loob at ang lagda ng kliyente ay nagpapahiwatig ng karanungang pahintulot
- ✓ Ang lagda ng kliyente ay nagpapatunay na ang mga tungkulin ng dalawong ahente na inilabas sa ilalim ng dibisyon (B) ay nabasa at nauunawaan

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 Pagkuha ng Pahintulot para sa Trade Name ng Mga Brokerage

Ang superintendent ay dapat aprubahan ang paggamit ng trade name ng isang brokerage kung ito ay nakakatugon sa dalawang pamantayan: (a) ang pangalan ay malinaw na nakikilala mula sa isang pangalan na nakatala ng ibang umiiral na brokerage (o ang umiiral na brokerage ay naglabas ng nakasulat na pahintulot), at (b) ang pangalan ay hindi nakakaligtaan o malamang na magdudulot ng kaligayahan sa publiko. Ang superintendent ay maaaring magbigay ng pahintulot sa higit sa isang trade name para sa isang brokerage. Kapag aprubado, ang mga aprubadong trade name ay ang TANGING mga pangalang pagkakakilanlan na maaaring gamitin ng brokerage sa lahat ng advertising.

- ✓ Ang trade name ay dapat malinaw na nakikilala mula sa ibang pangalan na nakatala ng umiiral na brokerage, o dapat itala ang nakasulat na pahintulot
- ✓ Ang trade name ay hindi dapat nakakaligtaan o malamang na magdudulot ng kaligayahan sa publiko
- ✓ Ang isang brokerage ay maaaring aprubahan upang gumamit ng higit sa isang trade name
- ✓ Ang mga aprubadong trade name ay dapat ang tanging mga pangalang pagkakakilanlan na ginagamit sa lahat ng advertising ng brokerage

64.2 Mga Pangangailangan sa Pagsasahayag ng Pangalan ng Entity Applicant

Kung ang applicant ay isang partnership, limited liability company, limited liability partnership, o association, dapat sabihin ang mga pangalan ng lahat ng miyembro. Kung ang applicant ay isang corporation, dapat sabihin ang mga pangalan ng president nito at ng bawat isa sa mga officers nito.

- ✓ Ang mga partnerships, LLCs, LLPs, at associations ay dapat sabihin ang mga pangalan ng lahat ng miyembro
- ✓ Ang mga corporations ay dapat sabihin ang mga pangalan ng president at ng bawat officer

64.3 Karapatan ng Superintendent na Tanggihan ang Nakakamisinterpretasyong Mga Pangalan

Ang superintendent ay maaaring tanggihan ang application ng isang entity kung ang iminungkahing pangalan ay malamang na magbigay ng maling kahulugan sa publiko, o kung ang pangalan ay hindi nakakahiwalay mula sa pangalan ng isang existing entity na may lisensya sa ilalim ng Chapter 4735. Ang pagtanggi ay maaaring maiwasan kung ang applicant ay magsamit ng written consent ng existing similarly-named entity, na nilagdaan ng duly authorized representative nito, na nagbibigay-daan sa paggamit ng pangalan.

- ✓ Ang superintendent ay maaaring tanggihan ang isang pangalan na malamang na magbigay ng maling kahulugan sa publiko
- ✓ Ang superintendent ay maaaring tanggihan ang isang pangalan na hindi nakakahiwalay mula sa pangalan ng isang existing licensed entity
- ✓ Ang written consent mula sa existing entity ay nagbibigay-daan sa paggamit ng katulad na pangalan

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 Mandatory Duties ng Commission

Ang ORC 4735.03 ay naglalista ng mga duties na DAPAT gawin ng commission. Kasama dito ang pag-adopt ng canons of ethics para sa real estate industry; pag-review (sa appeal o sa sariling inisyatiba) at pag-reverse, pag-vacate, o pag-modify ng mga order ng superintendent; pag-administer at pag-hearing ng mga appeal tungkol sa claims laban sa real estate recovery fund; pag-direct sa superintendent tungkol sa real estate course content, scheduling, at offerings para sa salesperson at broker education requirements; pag-disseminate ng impormasyon tungkol sa commission activities; pag-notify sa licensees ng mga pagbabago sa civil rights law; pag-publish ng housing/remedy booklets; at pag-provide ng training sa commission members at division employees.

- ✓ Ang commission SHALL mag-adopt ng canons of ethics para sa real estate industry
- ✓ Ang commission ay maaaring mag-review, mag-reverse, mag-vacate, o mag-modify ng anumang order ng superintendent sa appeal o sa sariling motion
- ✓ Ang commission ay nag-administer at naghehearing ng mga appeal mula sa superintendent orders tungkol sa claims laban sa real estate recovery fund
- ✓ Ang commission ay nag-direct sa superintendent tungkol sa content, scheduling, at offerings ng salesperson at broker education courses
- ✓ Ang commission ay dapat mag-notify sa licensees ng mga pagbabago sa civil rights law at magbigay ng babala na ang noncompliance ay maaaring magresulta sa disciplinary action

65.2 Kapangyarihan sa Pagsusuri at Pagpapatupad

Ang komisyon o ang tagapamahala ng real estate ay maaaring magsuri ng mga reklamo tungkol sa mga paglabas ng ORC 4735.02 (walang lisensyang aktibidad) o 4735.25, at maaaring magpadala ng subpoena sa mga saksi na may kaugnayan sa ganitong mga pagsusuri tulad ng ibinigay sa ORC 4735.04. Maaari rin silang mag-apply sa angkop na korte para sa isang order na nagbabawal ng mga paglabas. Pagkatapos ipakita na ang anumang tao, firma, partnership, asosasyon, LLC, LLP, o korporasyon ay lumabas o malapit nang lumabas sa mga seksiyon na ito, ang korte ay dapat magbigay ng injunction, restraining order, o iba pang angkop na order.

- ✓ Ang komisyon o tagapamahala ay maaaring magsuri ng mga reklamo ng mga paglabas ng ORC 4735.02 o 4735.25
- ✓ Maaari silang magpadala ng subpoena sa mga saksi tulad ng ibinigay sa ORC 4735.04
- ✓ Maaari silang mag-apply sa angkop na korte upang ibawal ang mga paglabas, at ang korte ay dapat magbigay ng injunction o restraining order pagkatapos ng nararapat na pagpapakita

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 Mandatory Contents ng Written Agency Agreements

Ang ORC 4735.55(C) ay naglilista ng lahat ng item na dapat kasama sa isang written agency agreement. Dapat tandaan ng exam candidates ang mga required components na ito, kasama ang expiration date, fair housing statements, blockbusting definition, ang HUD equal housing opportunity logo, appointment/exclusivity language, at compensation terms.

- ✓ Dapat magkaroon ng definite expiration date
- ✓ Dapat magkaroon ng fair housing statement na tumutukoy sa Ohio fair housing law (ORC 4112.02(H)) at federal fair housing law (42 U.S.C.A. 3601)
- ✓ Dapat magkaroon ng statement na nagtutukoy ng 'blockbusting' at nagsasaad na ito ay illegal
- ✓ Dapat isama ang copy ng HUD equal housing opportunity logotype (24 C.F.R. 109.30)
- ✓ Dapat sabihin na ang licensee ay appointed bilang agent ng client at ipahiwatig kung ang relationship ay exclusive o nonexclusive
- ✓ Dapat sabihin ang terms kung paano ang broker ay matatanggap ng compensation
- ✓ Dapat magkaroon ng conspicuous statement na ang broker fees at commissions ay hindi itinakda ng law, ay fully negotiable, at maaaring bayaran ng seller, buyer, landlord, tenant, o third party, o split sa pagitan ng mga broker

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 Ang Broker ay Nagtatago ng Lisensya ng Salesperson

Ang bawat lisensya ng real estate salesperson ay ipinapadala sa pamamagitan ng elektroniko at nananatili sa pag-aari ng licensed broker na may kaugnayan sa salesperson. Ang broker ay pinapanatili ito hanggang sa ilagay ng licensee ang lisensya sa inactive/resigned status o umalis ang salesperson o matanggal. Ang broker ay dapat magpanatili ng kopya na available para sa agarang inspeksyon ng publiko sa kahilingan sa opisina ng broker.

- ✓ Ang lisensya ng salesperson ay ipinapadala sa pamamagitan ng elektroniko at inihawak ng kaugnay na broker
- ✓ Ang broker ay nanatiling may hawak sa lisensya hanggang sa ito ay ilagay sa inactive/resigned status o umalis/matanggal ang salesperson
- ✓ Ang broker ay dapat magpanatili ng kopya ng bawat lisensya ng salesperson na agad na available para sa inspeksyon ng publiko sa kahilingan

67.2 Abiso ng Pagalis o Pagtatapos ng Salesperson

Kaagad kapag umalis o naterminate ang isang salesperson, ang broker ay dapat magpadala ng abiso sa superintendent ng real estate sa pamamagitan ng electronic mail sa general email address ng division (maliban kung ibinigay sa divisions (G) at (H)). Ang broker ay dapat magsagip ng kopya ng written notification sa loob ng tatlong taon. Ang pagsayang magpadala ng abiso sa loob ng tatlong business days mula sa written request ng superintendent ay prima-facie evidence ng misconduct sa ilalim ng ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ Ang broker ay dapat magpadala ng abiso sa superintendent sa pamamagitan ng electronic mail kaagad kapag umalis o naterminate ang salesperson
- ✓ Ang broker ay dapat magsagip ng kopya ng notification sa loob ng tatlong taon
- ✓ Ang pagsayang magpadala ng abiso sa loob ng tatlong business days mula sa written request ay prima-facie evidence ng misconduct sa ilalim ng ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 Mga Responsibilidad sa Pag-aasikaso at Pangangasiwa ng Principal Broker

Ang principal broker ay dapat mangasiwa at magdikta ng mga operasyon ng brokerage at pangkalahatang bantayan ang lisensyadong aktibidad ng lahat ng affiliated licensees. Kasama dito ang pagsisiguro na ang mga affiliated licensees ay nagbibigay ng real estate services lamang sa loob ng kanilang larangan ng kakayahan, o na sila ay nagtratrabaho kasama ang ibang affiliated licensee na may ganitong kakayahan. Ang principal broker ay dapat din magtatag ng mga kasanayan at pamamaraan upang masiguro na lamang ang mga affiliated licensees ang nagsasagawa at tumatanggap ng kompensasyon para sa lisensyadong aktibidad, at upang masiguro ang pagsunod sa mga kinakailangan sa advertising.

- ✓ Ang principal broker ay dapat mangasiwa at magdikta ng mga operasyon ng brokerage
- ✓ Ang principal broker ay dapat pangkalahatang bantayan ang lisensyadong aktibidad ng mga affiliated licensees
- ✓ Dapat masiguro na ang mga licensees ay gumagana sa loob ng kanilang larangan ng kakayahan o kasama ang isang kompetenteng affiliated licensee
- ✓ Dapat magtatag ng mga pamamaraan upang lamang ang mga affiliated licensees ang nagsasagawa at tumatanggap ng kompensasyon para sa lisensyadong aktibidad
- ✓ Dapat magtatag ng mga pamamaraan na nagsisiguro ng pagsunod sa mga kinakailangan sa advertising

68.2 Lisensya, Opisina at Mga Responsibilidad sa Pagsunod sa Trust Account

Ang pangunahing broker ay responsable sa pagtugon sa mga kinakailangan ng opisina, pagpapakita ng fair housing statement sa mga opisina at sa mga kinakailangang pamphlet, pagpapabago at pagpapanatili ng mga lisensya ng brokerage, branch offices, at mga affiliated licensees, at pagbabalik ng mga lisensya ng mga terminated licensees. Ang pangunahing broker ay dapat din sumunod sa mga kinakailangan ng trust/special bank account at mapanatili ang kumpleto at tumpak na mga rekord ng trust account at transaksyon.

- ✓ Dapat sumunod sa statutory office requirements
- ✓ Dapat ipakita ang fair housing statement sa mga opisina at sa mga kinakailangang pamphlet
- ✓ Dapat magbago at mapanatili ang mga lisensya ng brokerage, branch, at affiliated licensees at magbayad ng mga kinakailangang bayad
- ✓ Dapat ibalik ang mga lisensya ng mga terminated salespersons at brokers
- ✓ Dapat sumunod sa trust/special bank account requirements at mapanatili ang tumpak na trust at transaction records
- ✓ Dapat magbayad sa affiliate licensees tulad ng kinakailangan ng batas

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 Kahulugan ng Real Estate Salesperson

Ang 'real estate salesperson' ay nangangahulugang anumang tao na nauugnay sa isang lisensyadong real estate broker upang magsagawa o makipagtransaksyon sa anumang mga aksyon o transaksyon na saklaw ng kahulugan ng isang real estate broker, may bayad o hindi. Ang isang salesperson ay dapat na nauugnay sa isang lisensyadong broker.

- ✓ Ang isang salesperson ay dapat na nauugnay sa isang LISENSYADONG real estate broker
- ✓ Ang isang salesperson ay nagsasagawa ng parehong mga aksyon tulad ng isang broker ngunit sa ilalim ng pangangasiwa ng isang broker

69.2 Kahulugan ng Real Estate

Ang 'real estate' ay kinabibilangan ng mga leasehold at anumang interes o karapatan sa lupa na matatagpuan sa Ohio, maging corporeal o incorporeal, freehold o nonfreehold, kasama ang mga pagpapabuti sa lupa. Ito ay partikular na HINDI kasama ang mga karapatan sa pagkakataon ng cemetery.

- ✓ Ang real estate ay kinabibilangan ng mga leasehold at parehong freehold at nonfreehold na interes, corporeal o incorporeal
- ✓ Ang mga karapatan sa pagkakataon ng cemetery ay HINDI kasama sa kahulugan ng real estate
- ✓ Ang real estate ay dapat na matatagpuan sa estadong ito (Ohio) upang mahulog sa kahulugang ito

69.3 Dayuang Real Estate at Dayuang Dealers

Ang 'dayuang real estate' ay nangangahulugang real estate na HINDI nakatuon sa Ohio at anumang interes sa ganitong real estate. Ang 'dayuang real estate dealer' ay gumagawa o nakikipag-ugnayan sa mga aksyon sa ilalim ng division (A) tungkol sa dayuang real estate. Ang 'dayuang real estate salesperson' ay isang taong nauugnay sa isang lisensyadong dayuang real estate dealer na nagsasagawa ng mga ganitong aksyon para sa kompensasyon o iba pa.

- ✓ Ang dayuang real estate ay real estate na nakatuon SA LABAS ng Ohio
- ✓ Ang isang dayuang real estate salesperson ay dapat na nauugnay sa isang lisensyadong dayuang real estate dealer
- ✓ Ang dayuang real estate dealers ay nagsasagawa ng parehong enumeradong aksyon ngunit tungkol sa property sa ibang estado

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 Sino Ang Maaaring Makatanggap Mula sa Pondo

Ang isang tao na nakakuha ng huling pagpapasya ng isang hukustan na may kapangyarihan laban sa isang lisensyadong broker o nagbebenta, batay sa pagkilos na lumalabas sa Kabanata 4735 o ang mga patakaran nito at nauugnay sa isang aksyon na maaari lamang gawin ng isang lisensyadong broker o nagbebenta, ay maaaring magsampaang napanatiling aplikasyon sa Franklin County Court of Common Pleas para sa pagbabayad ng hindi nabayarang bahagi ng pagpapasya na kumakatawan sa tunay at direktang pagkawala.

- ✓ Kinakailangan ang huling pagpapasya laban sa isang lisensyadong broker o nagbebenta
- ✓ Ang pagpapasya ay dapat batay sa pagkilos na lumalabas sa Kabanata 4735 o sa mga patakaran nito
- ✓ Ang aplikasyon ay dapat isampaang sa Franklin County Court of Common Pleas
- ✓ Maaaring mabawi lamang ang tunay at direktang bahagi ng pagkawala mula sa hindi nabayarang pagpapasya

70.2 Mga Damages na Hindi Mababawi Mula sa Fund

Ang mga punitive damages, attorney's fees, at interes sa isang judgment ay HINDI mababawi mula sa fund. Ang court costs ay maaaring mababawi lamang sa discretion ng superintendent; kung ang superintendent ay nagbigay ng pahintulot, ang order ng court ay maaaring magbigay ng direkta ng pagbabayad ng court costs mula sa fund.

- ✓ Ang punitive damages, attorney's fees, at interes ay hindi mababawi mula sa fund
- ✓ Ang court costs ay maaaring mababawi lamang sa discretion ng superintendent
- ✓ Lamang ang actual at direct losses ang mababawi

70.3 Mga Pangangailangan upang Makakuha ng Order ng Pagbabayad

Ang hukay ay nag-uutos ng pagbabayad mula sa pondo lamang kung ang aplikante ay nagpapakita: (a) isang kwalipikadong hatol ay nakuha; (b) lahat ng mga apela ay naubos at paunawa ay ibinigay sa superintendent; (c) ang aplikante ay hindi ang asawa ng hurado na debtor o ang personal na kinatawan ng asawang iyon; (d) ang aplikante ay masusing sinundan ang mga remedyo laban sa lahat ng mga hurado na debtor at iba pang liable; at (e) ang aplikasyon ay ginawa sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagtatapos ng lahat ng mga pangangailangan kasama ang mga apela.

- ✓ Lahat ng mga apela mula sa hatol ay dapat naubos bago ang pagkuha
- ✓ Ang aplikante ay hindi maaaring maging asawa ng hurado na debtor o ang kinatawan ng asawang iyon
- ✓ Ang aplikante ay dapat na masusing sumunod sa mga remedyo laban sa lahat ng mga hurado na debtor at liable na mga tao
- ✓ Ang aplikasyon ay dapat na ginawa sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagtatapos ng lahat ng mga pangangailangan kasama ang mga apela

70.4 Mga Exclusion Mula sa Recovery Fund Coverage

Ang mga recovery provisions ay hindi naaangkop sa: mga aksyon na nagmumula sa property management accounts na hawak sa pangalan ng property owner; isang bonding company na hindi principal sa transaction; isang tao na naghihiling ng bayad ng commission o fee para sa pagpapasagawa ng licensed act; o mga losses ng real estate investors kung saan ang applicant at licensee ay parehong principals sa investment.

- ✓ Ang property management accounts na hawak sa pangalan ng owner ay excluded
- ✓ Ang mga claims para sa unpaid commissions o fees ay hindi recoverable mula sa fund
- ✓ Ang losses kung saan ang applicant at licensee ay parehong investment principals ay excluded
- ✓ Ang bonding companies na hindi kumikilos bilang principal ay excluded

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 Pagbabayad/Pagtanggap ng Komisyon mula sa Ibang Mga Estado

Ang isang lisensyadong Ohio broker o foreign real estate dealer ay maaaring magbayad ng komisyon sa, at makatanggap ng komisyon mula sa, isang lisensyadong broker o foreign dealer ng ibang estado o bansa. Gayunpaman, ito ay pinapayagan LAMANG kung ginawa alinsunod sa mga patakaran na pinagsama ng Ohio Real Estate Commission ayon sa § 4735.10.

- ✓ Ang isang Ohio broker ay maaaring magbayad o makatanggap ng komisyon sa/mula sa out-of-state o foreign lisensyadong mga broker
- ✓ Ang ganitong pakikipagtulungan ay dapat sumunod sa mga patakaran na pinagsama ng Ohio Real Estate Commission sa ilalim ng § 4735.10

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 Proseso ng Informal Mediation Meeting

Kung ang complainant at licensee ay parehong humiling ng mediation, ang superintendent ay nagsasagawa ng informal mediation meeting kasama ang investigator. Kung makamit ang agreement, ang file ay isinasara. Kung ang mga partido ay hindi sumasang-ayon na magpulong o nabigong makamit ang agreement, ang superintendent ay nagsisimula ng investigation sa conduct ng licensee.

- ✓ Ang mediation meeting ay dapat isagawa sa loob ng 20 business days, at ang alinman sa partido ay maaaring maghingi ng extension hanggang 15 business days para sa magandang dahilan
- ✓ Kung ang mga partido ay nakamit ang agreement sa mediation, ang investigator ay sasabihin ito at ang complaint file ay isinasara
- ✓ Kung ang mga partido ay hindi sumasang-ayon na mag-mediate o nabigong makamit ang accommodation, ang superintendent ay dapat magbigay ng notification sa loob ng 5 business days at magsimula ng investigation sa conduct ng licensee

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 Nilalaman ng Qualification Application

Ang isang tao na nais magbenta, magrenta, o magtipid sa banyagang real estate ay dapat magsumite ng application sa superintendent ng real estate sa nakatakdang anyo. Ang application ay dapat kasama ang detalyadong pagsasasiwalat tungkol sa ari-arian, mga may-ari, mga pag-aagapay, pagpapabuti, mga kondisyon ng benta, at mga komisyon.

- ✓ Ang application ay dapat kasama ang eksaktong paglalarawan ng banyagang real estate at isang mapa o plat na inihanda ng surveyor na nagpapakita ng mga hangganan at sukat
- ✓ Ang application ay dapat magsiwalat ng mga pangalan ng may-ari, pang-financial na responsibilidad, mga tirahan, at mga corporate na dokumento kung saan angkop
- ✓ Ang application ay dapat magtalista ng lahat ng mga lien at pag-aagapay, pagpapabuti/pag-unlad, paghihigpit sa paggamit, mga form ng kontrata at mga kondisyon, mga presyo ng benta, at lahat ng mga komisyon o bayad sa mga dealer/nagbebenta
- ✓ Ang superintendent ay maaaring maghingi ng ibang karagdagang impormasyon

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 Bayad sa Aplikasyon ng Salesperson

Isang hindi maibabalik na bayad na walumpu't isang dolyar ay dapat kasama sa aplikasyon. Ang bayad na ito ay kasama ang bayad para sa unang taon ng panahon ng lisensya kung ang lisensya ay inilabas. Ang unang taon ay nagsisimula kapag inilabas ang lisensya at nagtatapos sa unang kaarawan ng aplikante pagkatapos doon. Bawat sunod na aplikasyon ay nangangailangan ng isa pang walumpu't isang dolyar na bayad.

- ✓ Ang $81 na bayad ay dapat kasama sa aplikasyon at hindi maibabalik
- ✓ Ang unang panahon ng lisensya ay tumatagal mula sa paglabas hanggang sa unang kaarawan ng aplikante pagkatapos doon
- ✓ Bawat sunod na aplikasyon ay nagkakahalaga ng karagdagang $81

74.2 Walang Limitasyon sa Pagsusulit ng Eksamen

Walang hangganan na pagkakataon para sa mga aplikante na umabot muli sa eksamen ng salesperson.

- ✓ Walang limitasyon sa bilang ng pagsusulit ng eksamen
- ✓ Ang mga aplikante ay maaaring subukan muli ang salesperson exam nang kasing dami ng kailangan

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 Responsibilidad ng Broker para sa Affiliated Salesperson

Kapag ipinapataw ng Commission ang mga sanction para sa paglabas ng salesperson, maaari din nitong ipataw ang mga sanction sa affiliated broker kung makita ng Commission na ang broker ay may kaalaman sa mga aksyon ng salesperson na lumalabas. Ang parehong prinsipyo ay naaangkop sa mga dayuhang real estate dealer na ang kanilang affiliated salesperson ay lumalabas sa section.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring maparusahan para sa paglabas ng affiliated salesperson lamang kung ang broker ay may kaalaman sa mga aksyon (B).
- ✓ Ang mga dayuhang real estate dealer ay maaari ring mapagsanctionan para sa mga paglabas ng affiliated salesperson na may kaalaman (C).
- ✓ Ang mga dayuhang real estate dealer/salesperson ay napapailalim sa disiplina para sa parehong mga aksyon hangga't ang mga ito ay nauugnay sa dayuhang real estate (C).

75.2 Suspensyon ng Penalty at Marijuana Activity Exception

Ang Komisyon ay maaaring suspindihin, sa kabuuan o bahagi, ang pagpapataw ng license-suspension penalty. Dagdag pa rito, ang isang licensee na kumakatawan sa isang partido o nangasisilbi ng brokerage trust funds sa isang transaksyon na kinabibilangan ng ari-arian na ginagamit para sa medikal o adult-use marijuana sa ilalim ng Chapter 3796 ay HINDI nasailalim sa disiplina lamang para sa pagsasagawa ng ibang-iba na pinapahintulutang aktibidad na nauugnay sa Chapter 3796.

- ✓ Ang Komisyon ay maaaring suspindihin, sa kabuuan o bahagi, ang pagpapataw ng license-suspension penalty (D).
- ✓ Ang isang licensee ay hindi nasailalim sa disiplina lamang para sa pagsasagawa ng mga pinapahintulutang aktibidad na nauugnay sa legal na marijuana operations sa ilalim ng Chapter 3796 (E).

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 Ang CE ay Dapat Kumpletuhin sa Commission-Aprubadong Mga Provider

Ang patuloy na edukasyon ay dapat kumpletuhin sa mga paaralan, seminar, at mga institusyong pang-edukasyon na aprubado ng Ohio Real Estate Commission sa ilalim ng Chapter 119 procedures. Ang pagsang-ayon ay hindi limitado sa mga institusyong nag-aalok ng dalawang taon o apat na taong degree. Ang bawat aprubadong provider ay dapat bukas sa lahat ng mga licencya sa pantay na batayan.

- ✓ Ang CE ay dapat kumpletuhin sa Commission-aprubadong mga paaralan, seminar, at mga institusyong pang-edukasyon
- ✓ Ang pagsang-ayon ay hindi limitado sa mga institusyong nagbibigay ng degree (2-taon/4-taon)
- ✓ Ang mga aprubadong provider ay dapat bukas sa lahat ng mga licencya sa pantay na batayan

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 Pag-ulat ng Pagkawala ng Pagiging Miyembro at mga Penalti

Ang isang registradong propesyonal sa industriya ng langis at gas na tumigil na maging miyembro sa mabuting katayuan ng kwalipikadong organisasyon ay dapat mag-ulat ng pagbabagong ito sa superintendent sa loob ng 30 araw. Ang kabiguan na mag-ulat ay nagreresulta sa awtomatikong suspensyon ng katayuan ng pagpaparehistro at nagbibigay sa registrant ng mga penalti para sa walang lisensyang aktibidad sa ilalim ng ORC 4735.052. Katulad nito, ang anumang propesyonal sa industriya ng langis at gas na nabigong magparehistro ay napapailalim sa parehong mga penalti para sa walang lisensyang aktibidad.

- ✓ Ang pagbabago sa katayuan ng pagiging miyembro ay dapat iulat sa superintendent sa loob ng 30 araw
- ✓ Ang kabiguan na mag-ulat ay nagreresulta sa awtomatikong suspensyon ng katayuan ng pagpaparehistro
- ✓ Ang kabiguan na mag-ulat o magparehistro ay nagbibigay sa tao ng mga penalti para sa walang lisensyang aktibidad sa ilalim ng ORC 4735.052

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 Pahintulot sa Paghahatid ng Proseso para sa Nonresident Applicant

Ang bawat nonresident applicant ay dapat magtala ng isang tao sa loob ng Ohio na maaaring makatanggap ng proseso at magsumite ng isang di-mababagong nakasulat na pahintulot na nagbibigay-daan sa mga aksyon na may kaugnayan sa fraud na maisasagawa sa pamamagitan ng paghahatid sa secretary of state kapag ang itinalang ahente ay hindi mahanap. Sinisiguro nito na ang mga korte ng Ohio ay may jurisdiction sa mga foreign dealers na nakakagawa ng fraud na may kaugnayan sa pagbebenta ng foreign real estate sa Ohio.

- ✓ Ang isang nonresident applicant ay dapat magalan ng isang tao sa loob ng Ohio na maaaring makatanggap ng proseso, na nagbibigay ng kumpletong residential at business address ng taong ito
- ✓ Ang bawat applicant ay dapat magsumite ng isang di-mababagong nakasulat na pahintulot na ang mga aksyon para sa fraud ay maaaring ilunsad laban sa kanila sa mga korte ng Ohio
- ✓ Pinapayagan ang paghahatid sa secretary of state kapag ang resident applicant o ang itinalang tao ng nonresident ay hindi mahanap sa ibinigyang address
- ✓ Ang paghahatid sa secretary of state ay itinuturing na wasto at maykahulugan sa lahat ng mga korte na parang ginawa sa foreign real estate dealer
- ✓ Ang isang corporate o unincorporated association applicant ay dapat kasama ang pahintulot ng isang certified na kopya ng resolusyon ng board na nagbibigay-kapangyarihan sa indibidwal na isakatuparan ang pahintulot

CHAPTER 79

§ 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 Pagbabayad sa Unlicensed Entity ng Affiliated Licensee

Maaaring magbayad ang broker ng lahat o bahagi ng bayad/komisyon na nakuha ng affiliated licensee sa unlicensed partnership, association, LLC, LLP, o corporation lamang kung natutugunan ang lahat ng kondisyon: hindi bababa sa isang owner/member/officer ay may valid active license sa ilalim ng chapter; hindi bababa sa isang owner ay ang affiliated licensee na nakakuha ng compensation; ang entity ay hindi gumagawa ng mga aktibidad sa ilalim ng § 4735.01(A); ang broker ay nag-verify ng compliance at nag-iingat ng records sa loob ng tatlong taon; at ang broker ay nag-iingat ng transaction records (pangalan ng licensee, halaga na nakita, pangalan ng entity) sa loob ng tatlong taon.

- ✓ Hindi bababa sa isang partner/member/officer/shareholder ng unlicensed entity ay dapat may valid active license
- ✓ Hindi bababa sa isang owner ay dapat ang affiliated licensee na nakakuha ng compensation
- ✓ Ang entity ay hindi dapat gumagawa ng mga aktibidad na itinukoy sa § 4735.01(A)
- ✓ Ang broker ay dapat mag-verify ng compliance at mag-ingat ng verification record sa loob ng tatlong taon
- ✓ Ang broker ay dapat mag-ingat ng transaction records (pangalan ng licensee, halaga, pangalan ng entity) sa loob ng tatlong taon

79.2 Patuloy na Mga Obligasyon ng Broker Kahit na may Pagsunod sa Compliance

Ang pagsunod sa division (C) ay hindi nagpapabawi sa broker ng tungkulin na subaybayan ang isang affiliated licensee o ng iba pang mga pangangailangan ng kabanata. Hindi rin ito gumagawa sa broker o licensee na exempt sa §§ 4735.051, 4735.18, at 4735.32, o mula sa personal na pananagutan sa mga civil na aksyon para sa mga paglabas ng kabanata.

- ✓ Ang pagbabayad sa isang walang-lisensyang entity ay hindi nag-aalis ng mga tungkulin sa pagsubaybay ng broker
- ✓ Ang pagsunod ay hindi nagbibigay-exemption sa broker/licensee mula sa §§ 4735.051, 4735.18, at 4735.32
- ✓ Ang pagsunod ay hindi nagbibigay ng immunity mula sa personal na civil liability

79.3 Walang Pagbabayad sa Third-Party na Creditor

Sa ilalim ng division (F), walang broker na may karapatang magbayad ng bayad, komisyon, o ibang kompensasyon na dahil sa isang affiliated licensee sa third-party creditor ng naturang licensee.

✓ Ang kompensasyon na owed sa isang affiliated licensee ay hindi maaaring bayaran sa third-party creditor ng licensee

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 Ulat ng Imbestigasyon at Pagpapasiya ng Ebidensya

Ang imbestigador ay nagsasumite ng isang nakasulat na ulat sa superintendent, na sinusuri ito at tinutukoy kung ang mga katumbas na at malaking ebidensya ay umiiral ng paglabag sa ORC 4735.18. Kung ang ebidensya ay umiiral, isang Chapter 119 hearing ay inilalaan; kung hindi, ang mga partido ay notipikado at ang complainant ay maaaring humiling ng commission review.

- ✓ Ang imbestigador ay dapat magsamite ng isang nakasulat na ulat sa loob ng 60 araw ng negosyo pagkatapos makatanggap ng reklamo (o sa loob ng 60 araw ng isang hindi pormal na pagpupulong)
- ✓ Sa loob ng 14 araw ng negosyo pagkatapos ng ulat, ang superintendent ay tumutukoy kung ang mga katumbas na at malaking ebidensya ng isang 4735.18 na paglabag ay umiiral
- ✓ Kung ang ebidensya ay umiiral, ang superintendent ay dapat sa loob ng 7 araw ng negosyo notipikahan ang mga partido ng isang Chapter 119 hearing na gaganapin sa loob ng 15 araw ngunit hindi mas maaga sa 7 araw pagkatapos
- ✓ Kung walang ebidensya, ang complainant ay maaaring sa loob ng 15 araw ng negosyo humiling na sinuri ng mga commissioners ang pagpapasiya
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magbitiw ng isang notice of hearing sa pagtanggap ng karagdagang ebidensya bago ang ulat ng hearing examiner ay inisyu; ang pagsasabing ito ay hindi ebidensya na ang notice ay unjustified

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 Awtomatikong Suspension para sa Pagkabigong Mag-renew

Kung ang isang broker, brokerage, o salesperson ay nabigong mag-file ng notice of renewal sa loob ng deadline, ang lisensya ay awtomatikong masususpend nang walang aksyon mula sa superintendent. Ang isang suspended na lisensya ay maaaring ma-reactivate sa loob ng labindalawang buwan mula sa petsa ng suspension sa pamamagitan ng pagbabayad ng renewal fee plus isang penalty fee na katumbas ng 50 porsyento ng renewal fee. Ang pagkabigong mag-reactivate sa loob ng panahong iyon ay nagreresulta sa awtomatikong revocation. Walang tao o entity ang maaaring magsagawa ng anumang aksyon na nangangailangan ng real estate license habang ang kanyang lisensya ay inactive, resigned, suspended, o revoked.

- ✓ Ang pagkabigong mag-file ng renewal sa loob ng deadline ay nagreresulta sa awtomatikong suspension nang walang aksyon ng superintendent
- ✓ Ang isang suspended na lisensya ay maaaring ma-reactivate sa loob ng labindalawang buwan sa pamamagitan ng pagbabayad ng renewal fee plus 50% penalty fee
- ✓ Ang pagkabigong mag-reactivate sa loob ng labindalawang buwan ay nagreresulta sa awtomatikong revocation
- ✓ Walang tao o entity ang maaaring magsagawa ng mga aksyon na nangangailangan ng real estate license habang inactive, resigned, suspended, o revoked ang lisensya
- ✓ Ang commission ay dapat mag-adopt ng Chapter 119 rules upang magbigay ng notice ng suspension o revocation

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 Broker License Application Fee at Licensing Period

Isang hindi na maibabalik na bayad na $135 ay dapat kasama sa application para sa broker's license. Ang paunang licensing period ay nagsisimula kapag inilabas ang license at nagtatapos sa unang kaarawan ng applicant pagkatapos nito. Subalit, kung ang applicant ay isang inactive o active salesperson kaagad bago mag-apply, ang paunang panahon ay nagsisimula kapag inilabas ang broker's license at nagtatapos sa petsa kung kailan ang continuing education ay dapat na ipasa ayon sa itinakda noong ang applicant ay isang salesperson. Isang $135 na bayad ay sinasagot para sa bawat sunod na application. Para sa tatlong taong license, pagkatapos pumasa (o waive) ang exam, ang applicant ay nagsumite ng dagdag na bayad batay sa bilang ng mga taong nananatili sa licensing period ng salesperson.

- ✓ Isang hindi na maibabalik na $135 bayad ay dapat kasama sa broker's license application
- ✓ Ang paunang licensing period ay nagtatapos sa unang kaarawan ng applicant pagkatapos ng inisyu
- ✓ Kung ang applicant ay dating salesperson, ang panahon ay nagtatapos sa salesperson CE due date
- ✓ Isang $135 na bayad ay sinasagot para sa bawat sunod na application
- ✓ Ang application fee ay hindi na maibabalik

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 Automatic Suspension para sa Pagkabigong Kumpletuhin ang CE

Kung ang isang licensee ay nabigong matugunan ang CE requirements sa loob ng itinakdang panahon, ang license ay automatic na suspendido nang walang anumang aksyon ng superintendent. Ang superintendent ay nagpapadala ng notisya sa licensee sa pamamagitan ng regular mail sa personal residence address na naka-file. Ang license ay nananatiling suspendido hanggang sa maging active muli, na nagaganap lamang pagkatapos na ipakita ng licensee na ang CE requirements ay natugunan. Kung ang mga requirements ay hindi natugunan sa loob ng 12 buwan mula sa date ng suspension, ang license ay automatic na rerokado.

- ✓ Ang pagkabigo na kumpletuhin ang CE ay nagreresulta sa automatic suspension nang walang superintendent action
- ✓ Ang notisya ng suspension ay ipinapadala sa regular mail sa personal residence address na naka-file
- ✓ Ang license ay nananatiling suspendido hanggang ang CE requirements ay matugunan at ito ay muling ma-activate
- ✓ Ang license ay automatic na rerokado kung ang mga requirements ay hindi natugunan sa loob ng 12 buwan ng suspension

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 Labinlimang Araw na Notisya ng mga Kapintasan at Mga Order

Ang isang lisensyado ay dapat magbigay ng paalala sa superintendent na may sulat sa loob ng labinlimang araw mula sa: pagkakonbikta ng felony; pagkakonbikta ng krimen na may kaugnayan sa moral turpitude; pagtukoy na lumabas na nakasalot sa anumang pederal, estadwal, o munisypal na batas tungkol sa diskriminasyon sa housing; pakikibahagi sa diskriminasyong pangasikahan sa bahay sa ilalim ng ORC 4112.02(H); pagiging sumasailalim sa isang order mula sa mga departamento ng commerce, insurance, o agriculture na nagsasagawa ng pagbabalik o pagtitipid ng propesyonal na lisensya; o pagiging sumasailalim sa isang order mula sa anumang ahensya ng gobyerno tungkol sa real estate, financial na mga bagay, o pananagutang fiduciary. Ang kabiguan na magbigay ng notisya sa loob ng kinakailangang oras ay nagpapahintulot sa superintendent na agad na suspindihin ang lisensya.

- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat magbigay ng paalala sa superintendent na may sulat sa loob ng labinlimang araw mula sa pagkakonbikta ng felony o moral-turpitude
- ✓ Ang notisya ay kinakailangan din para sa mga natuklasan ng civil rights/housing discrimination at mga tinukoy na order ng regulasyon
- ✓ Ang kabiguan na magbigay ng notisya sa oras ay nagpapahintulot sa superintendent na agad na suspindihin ang lisensya

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 Single Act Doctrine

Ang sinumang tao o entidad na, para sa iba at para sa kompensasyon (bayad, komisyon, sahod, o iba pa, o ang layunin/inaasahan/pangako nito), ay gumagawa o nag-aalok/sumusubok/sumasang-ayon na makipagsali sa ANUMANG IISANG aksyon o transaksyon sa loob ng broker definition — whether ang aksyon ay incidental sa isang transaksyon o ang buong transaksyon — ay binubuo bilang isang real estate broker o salesperson sa ilalim ng kabanata na ito.

- ✓ Kahit ang IISANG aksyon o transaksyon ay nag-trigger ng broker/salesperson status at licensing requirements
- ✓ Hindi mahalaga kung ang aksyon ay incidental sa isang transaksyon o ang buong transaksyon
- ✓ Ang kompensasyon sa pamamagitan ng sahod ay binibilang din, hindi lamang ang mga bayad o komisyon

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 Paksa ng Broker Examination

Bawat aplikante para sa broker ay sinusuri sa mga prinsipyo ng kasanayan sa real estate, batas sa real estate ng Ohio, pagpopondo at pagsusuri, ang mga tungkulin ng mga broker at mga taong nagbebenta, kaalaman sa mga transaksyon sa real estate at mga kaugnay na instrumento, at ang mga canon ng etika sa negosyo. Ang komisyon ay naglalabas at nagpapublika ng mga canong ito.

- ✓ Ang pagsusulit ay sumasaklaw sa mga prinsipyo ng kasanayan sa real estate, batas sa real estate ng Ohio, pagpopondo, at pagsusuri
- ✓ Ang pagsusulit ay sumasaklaw sa mga tungkulin ng mga broker/taong nagbebenta, mga transaksyon, mga instrumento, at mga canon ng etika sa negosyo
- ✓ Ang komisyon ay naglalabas at nagpapublika ng mga canon ng etika sa negosyo

86.2 Mga Akomodasyon sa ADA at Oras ng Pagsusulit

Ang mga pagsusulit ay dapat na isagawa na may makatuwirang mga akomodasyon sa ilalim ng Americans with Disabilities Act ng 1990. Ang nilalaman ng pagsusulit ay dapat na pare-pareho sa mga pangangailangan sa edukasyon at batayang-batas. Ang isang aplikante na nagtapos na ng mga pangangailangang pang-edukasyon sa panahon ng aplikasyon ay dapat na sinusulit sa loob lamang ng labindalawang buwan pagkatapos mabigyan ng abiso tungkol sa pagtanggap sa pagsusulit.

- ✓ Ang mga pagsusulit ay dapat magbigay ng makatuwirang mga akomodasyon ayon sa ADA ng 1990
- ✓ Ang aplikanteng nagtapos ng pangangailangang pang-edukasyon ay dapat sinusulit sa loob ng 12 buwan pagkatapos ng abiso ng pagtanggap sa pagsusulit

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 Mga Patakaran na Gumagabay sa Kapangyarihan ng Superintendent

Ang Commission ay maaaring magbigay ng mga patakaran na nagtatatag ng mga pamantayan at gabay na dapat sundin ng Superintendent ng Real Estate kapag gumagamit ng mga partikular na kapangyarihan, kasama ang pagtatalaga ng ancillary trustees, pagtanggi ng mga iminungkahing pangalan ng negosyo, pagtanggap/pagtanggi ng mga application sa pagsusuri at lisensya, pagsang-ayon sa broker downgrades sa salesperson, pagtatalaga ng hearing examiners, at pagkukwalipikasyon ng foreign real estate. Kung walang patakaran na nagtatatag ng kinakailangang pamantayan, ang Superintendent ay maaaring magbigay ng isa sa ilalim ng Chapter 119.

- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring magpamahalaan sa pagtatalaga ng Superintendent ng ancillary trustees (R.C. 4735.05) at pagtanggi ng business/trade names (R.C. 4735.06(B))
- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring magpamahalaan sa pagtanggap/pagtanggi ng mga application sa pagsusuri at lisensya, kasama ang foreign real estate dealers/salespersons (R.C. 4735.27, 4735.28)
- ✓ Ang mga patakaran ay maaaring magpamahalaan sa pagkukumpirma ng application ng broker upang maging salesperson sa ilalim ng R.C. 4735.13 at pagtatalaga ng hearing examiners sa ilalim ng R.C. 119.09
- ✓ Kung walang patakaran na nagtatatag ng kinakailangang gabay/pamantayan, ang Superintendent ay maaaring magbigay ng isa sa ilalim ng R.C. Chapter 119

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 Pagkilos para sa Maraming Partido at Pagbubunyag ng Dual Agency

Ang isang licensee ay hindi lumalabag sa anumang tungkulin sa mamimili sa pamamagitan ng pagkilos bilang ahente o subahente para sa ibang mga mamimili, o bilang ahente o subahente para sa mga nagbebenta. Gayunpaman, ang anumang relasyon ng dual agency ay dapat bunyagin sa kliyente ayon sa ORC 4735.71. Karagdagan, walang sa seksyong ito na nagbibigay-daan sa isang licensee na magsagawa ng anumang aksyon o serbisyo na bumubuo ng pagsasanay ng batas.

- ✓ Ang pagkilos bilang ahente/subahente para sa ibang mga mamimili o para sa mga nagbebenta ay hindi lumalabag sa tungkulin
- ✓ Ang anumang relasyon ng dual agency ay dapat bunyagin sa kliyente sa ilalim ng ORC 4735.71
- ✓ Walang sa seksyong ito na nagbibigay-daan sa licensee na makibahagi sa hindi awtorisadong pagsasanay ng batas

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 Filing Fee para sa Foreign Real Estate Qualification

Sa pagsumite ng aplikasyon, ang aplikante ay dapat magbayad ng filing fee kasama ang per-unit charge, na sumusunod sa maximum aggregate cap. Ang aplikante ay dapat din magdeposito ng sum upang masaklaw ang gastos ng pag-verify ng mga statements at pagsisiguro ng compliance.

- ✓ Ang filing fee ay $500 plus ng dagdag na $1 para sa bawat lot, unit, parcel, o interest na kasama sa offering
- ✓ Ang aggregate fee ay hindi maaaring lumampas sa $2,500
- ✓ Ang aplikante ay dapat magdeposito ng funds upang matugunan ang gastos ng pag-verify ng mga statements at pagtukoy ng compliance

89.2 Pagpapatunay at Kapangyarihan ng Superintendent

Lahat ng mga pahayag, exhibits, at dokumento (maliban sa sertipikadong pampubliko na dokumento) ay dapat mapatunayan sa pamamagitan ng oath. Ang superintendent ay maaaring suri ang ari-arian o imbestigahan ang mga aplikante, at maaaring magpahimok ng mga pagbabayad na ma-impound sa escrow sa isang Ohio bank upang maiwasan ang fraud o siguruhin ang mga kasunduan sa pagpapabuti. Ang superintendent ay aprubahan lamang ang kalifikasyon kung ang mga termino ay hindi labis na hindi patas at sumusunod sa kabanata.

- ✓ Ang mga pahayag at dokumento ay dapat mapatunayan sa pamamagitan ng oath ng aplikante o ng isang taong may kaalaman; ang pagkabigo sa pagsunod ay nagbibigay-katwaran sa pagtanggi na mag-qualify
- ✓ Ang superintendent ay maaaring suri ang ari-arian o imbestigahan ang aplikante, na may aktwal na gastos na binabayaran ng aplikante
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magpahimok ng lahat ng pagbabayad na ma-impound sa escrow sa isang Ohio bank upang maiwasan ang fraud o siguruhin ang mga kasunduan sa pagpapabuti
- ✓ Ang kalifikasyon ay pinahihintulutan lamang kung ang mga termino ay hindi labis na hindi patas, sumusunod sa kabanata, at hindi magdudulot ng fraud o pagtatalo sa mga tao sa Ohio

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 National Testing Service at Passing Score

Ang superintendent, na may pahintulot ng commission, ay maaaring makipag-kontrata sa isang kinikilalang national testing service upang magadminister ng salesperson exam sa ilalim ng supervision at control ng superintendent. Ang superintendent ay maaaring magpabayad sa mga applicants ng exam fee ng testing service nang direkta at magpadala ng hiwalay na processing fee na itinakda ng commission sa ilalim ng ORC 4735.10(A)(1). Ang superintendent ay naglalabas ng salesperson license kapag nasiyahan na ang applicant ay nakakuha ng passing score sa bawat bahagi ng exam tulad ng natukoy ng commission rule.

- ✓ Ang isang national testing service ay maaaring magadminister ng exam sa ilalim ng supervision at control ng superintendent
- ✓ Ang mga applicants ay maaaring kailangang magbayad ng testing service fee nang direkta at ng hiwalay na processing fee
- ✓ Ang lisensya ay ilalabas lamang kapag ang applicant ay pumasa sa bawat bahagi ng examination

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 Mga Kinakailangan sa Karakter at Pag-uugali upang Sumali sa Eksamen

Walang sinumang maaaring kumuha ng eksamen para sa banyagang real estate salesperson maliban kung itakda nila sa kasiyahan ng superintendent na natutugunan nila ang ilang mga pamantayan ng karakter, civil rights, at nakaraang pagsunod. Tinitiyak nito na ang mga aplikante ay tapat, totoo, at hindi nakikibahagi sa diskwalipikadong pag-uugali.

- ✓ Ang aplikante ay hindi dapat na nakakondena sa isang diskwalipikadong paglabag tulad ng natukoy sa ilalim ng ORC seksyon 9.79
- ✓ Ang aplikante ay hindi dapat na wakas na nahuling lumabag sa mga batas sa civil rights na nagpoprotekta sa mga bumibili/nagbebenta ng real estate; kung gayon, hindi bababa sa dalawang taon ang dapat lumipas at maaaring balewalain ng superintendent ito sa patunay ng rehabilitation sa pamamagitan ng preponderance ng ebidensya
- ✓ Ang aplikante ay hindi dapat na lumabag sa anumang probisyon o patakaran ng kabanataang ito sa nakaraang lisensya, o dapat ipakita na hindi nila ito gagawin muli
- ✓ Ang aplikante ay nagdadala ng burden ng pagtatakda ng pagiging karapat-dapat sa kasiyahan ng superintendent

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 Kapangyarihan sa Pagpapatupad ng Superintendente

Ang superintendente ay maaaring magpasubena ng mga saksi kaugnay sa mga imbestigasyon at audita, at maaaring mag-apply sa korte upang ihatid ang mga paglabag sa kabanata. Sa pagpapakita na ang isang tao ay naglabag o mag-lalabag sa kabanata, ang korte ay dapat magbigay ng injunction, restraining order, o iba pang angkop na order.

- ✓ Ang superintendente ay maaaring magpasubena ng mga saksi kaugnay sa mga imbestigasyon at audita
- ✓ Ang superintendente ay maaaring mag-apply sa korte upang ihatid ang anumang paglabag sa kabanata
- ✓ Ang korte ay dapat magbigay ng injunction sa pagpapakita ng paglabag o malapit nang paglabag

92.2 Pagkatalagang Ancillary Trustee

Ang superintendent ay maaaring magrekomenda ng pagkatalagang isang qualified ancillary trustee kapag walang ibang licensed broker sa brokerage: sa kamatayan ng isang licensed broker (sumusunod sa pagkuha ng probate court approval) upang tapusin ang negosyo, sa pagbabalik ng broker upang tapusin ang negosyo, o sa kalamidad, suspensyon, o pagkakulong ng isang broker upang magpatuloy ng negosyo sa limitadong panahon.

- ✓ Ang isang ancillary trustee ay maaaring irekomenda lamang kapag walang ibang licensed broker sa brokerage
- ✓ Sa kamatayan ng isang broker, ang pagkatalagang ito ay sumusunod sa pagkuha ng probate court approval upang tapusin ang negosyo
- ✓ Sa pagbabalik, ang trustee ay nagtatapos ng negosyo ng revoked broker
- ✓ Sa kalamidad, suspensyon, o pagkakulong, ang trustee ay maaaring magpatuloy ng negosyo lamang sa panahon ng ganitong kalagayan

92.3 Awtoridad sa Pagsusuri ng Kriminal na Talaan

Kapag ang superintendente ay may makatuwirang dahilan na maniwala na ang isang aplikante o may lisensya ay nakakuha ng kriminal na paglalabas, maaari nitong hilingin ang isang pagsusuri ng kriminal na talaan mula sa Bureau of Criminal Identification and Investigation, na dapat makakuha ng impormasyon ng FBI. Ang superintendente ay maaaring magbigay ng bayad sa aplikante o may lisensya na katumbas sa gastos ng pagsusuri.

- ✓ Ang pagsusuri ng kriminal na talaan ay nangangailangan ng makatuwirang dahilan na maniwala na isang kriminal na paglalabas ay naganap
- ✓ Ang BCI&I ay dapat makakuha ng impormasyon ng FBI bilang bahagi ng pagsusuri
- ✓ Ang aplikante o may lisensya ay maaaring makatanggap ng bayad na katumbas sa bayad ng pagsusuri ng kriminal na talaan

92.4 Mga Liham na Payo sa Halip ng Disiplina

Sa pagpapatupad ng kabanata, ang superintendent ay maaaring maglabas ng mga liham na payo sa halip ng pagsisimula ng disiplinayong aksyon sa ilalim ng mga seksyon 4735.051 o 4735.052, o paglalabas ng sita sa ilalim ng mga seksyon 4735.16 o 4735.181.

- ✓ Ang superintendent ay maaaring magbigay ng mga liham na payo sa halip ng pormal na disiplinayong aksyon
- ✓ Ang mga liham na payo ay maaaring sumailalim para sa mga sita sa ilalim ng mga seksyon 4735.16 o 4735.181

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 Mga Multa sa Advertising Citation at Mga Trigger ng Disiplina

Ang isang citation na inihaain sa ilalim ng seksyong ito ay dapat magbigay ng notisya ng mga alleged violations, ialam sa licensee ang karapatan sa hearing sa ilalim ng Chapter 119, at ipahayag ang multa na $200 bawat violation, hindi dapat lumampas sa $2,500 bawat citation. Ang mga multa ay kredito sa real estate recovery fund. Kung ang isang licensee ay makatanggap ng citation ng tatlong beses sa loob ng labindalawang magkakasunod na buwan, ang superintendent ay dapat magsimula ng disciplinary action para sa anumang susunod na violation sa parehong panahon. Ang pagkabigo sa pagsisikap ng hearing sa loob ng 30 araw ay ginagawang final ang citation; ang licensee ay may 30 araw upang matugunan ang mga requirements, at ang noncompliance ay nagreresulta sa automatic license suspension.

- ✓ Ang mga advertising violation fines ay $200 bawat violation, hindi dapat lumampas sa $2,500 bawat citation
- ✓ Ang mga multa ay kredito sa real estate recovery fund
- ✓ Tatlong citations sa loob ng labindalawang magkakasunod na buwan ay nagsasabing mandatory disciplinary action para sa susunod na violation
- ✓ Ang isang licensee ay may 30 araw upang magsikap ng hearing bago ang citation ay maging final; ang pagkabigo na sumunod sa loob ng 30 araw ng isang final citation ay nagreresulta sa automatic license suspension

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 Pagkasalangsang, Pagdating, at Pagbibigay ng Kasunduan

Ang ORC 4735.55(D) at (E) ay tumutugon sa pagpapatupad at paghahatid. Ang bawat nakasulat na kasunduan sa ahensya ay dapat maglaman ng lugar para sa parehong lisensyado at kliyente upang mag-sign at maglagay ng petsa, at ang lisensyado ay dapat magbigay ng kopya sa kliyente sa loob ng abot-kayang panahon pagkatapos mag-sign.

- ✓ Ang bawat nakasulat na kasunduan sa ahensya ay dapat maglaman ng lugar para sa parehong lisensyado at kliyente upang mag-sign at maglagay ng petsa
- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat magbigay ng kopya ng nilagdaang at naydatahang nakasulat na kasunduan sa ahensya sa kliyente sa loob ng abot-kayang panahon

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 Delegasyon ng mga Tungkulin at Serbisyo sa Maraming Brokerage

Ang isang pangunahing broker ay maaaring magtalaga ng anumang mga legal na tungkulin sa isang management level licensee. Ang superintendent ay maaari ding pahintulutan ang isang broker na maging licensed at kumilos bilang pangunahing broker para sa mahigit isang brokerage. Walang sa seksyon na ito na prima facie na ebidensya kung ang isang affiliated licensee ay isang independent contractor o isang empleyado.

- ✓ Ang isang pangunahing broker ay maaaring magtalaga ng mga tungkulin sa ilalim ng division (C) sa isang management level licensee
- ✓ Ang superintendent ay maaaring pahintulutan ang isang broker na kumilos bilang pangunahing broker para sa mahigit isang brokerage
- ✓ Ang seksyon ay hindi prima facie na ebidensya ng independent contractor versus employee status

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 Abiso at Karapatan ng Superintendent na Magpawalang Bisa

Ang isang aplikante ay dapat magsampa ng abiso ng recovery application sa superintendent. Ang superintendent ay maaaring magpawalang bisa ng aksyon para sa pangalan ng pondo, tanungin ang mga saksi, tiyakin ang aktwal at direktang pagkawala, at salubungin ang pundasyon ng hatol upang kumpirmahin na ito ay bunga ng lisensyadong aktibidad. Ang superintendent ay maaaring magsumite ng motion to dismiss kapag walang triable issues, na nagbibigay sa aplikante ng hindi bababa sa 10 araw na nakasulat na abiso, at maaaring makipagkompromiso sa isang reklamo na napapailalim sa pagsang-ayon ng korte. Ang superintendent ay hindi nakakasaklaw ng anumang nakaraang kompromiso o stipulation ng judgment debtor.

- ✓ Ang aplikante ay dapat magsampa ng abiso ng application sa superintendent
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magpawalang bisa ng pondo at salubungin ang pundasyon ng hatol
- ✓ Ang hindi bababa sa 10 araw na nakasulat na abiso ay kinakailangan bago ang motion to dismiss
- ✓ Ang superintendent ay hindi nakakasaklaw ng anumang nakaraang kompromiso o stipulation ng judgment debtor

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 Pagsusuri at Pagbabayad ng Gastos sa Labas ng Estado

Ang superintendent ay maaaring magsulong ng pagsusuri sa anumang aplikante para sa lisensya ng dealer at maghingi ng karagdagang impormasyon upang matukoy ang mga kwalipikasyon. Kung ang pagsusuri ay dapat mangyari sa labas ng Ohio, ang superintendent ay maaaring maghingi sa aplikante na magbigay ng mga pondo para sa aktwal na gastos, at dapat magbigay ng detalyadong pahayag ng mga gastos na ito.

- ✓ Ang superintendent ay maaaring magsulong ng pagsusuri sa anumang aplikante at maghingi ng anumang karagdagang impormasyon na itinuturing na kinakailangan
- ✓ Para sa mga pagsusuring sa labas ng estado, ang superintendent ay maaaring maghingi sa aplikante na magbigay ng sapat na pondo upang masaklaw ang aktwal na gastos sa pagsusuri
- ✓ Isang detalyadong pahayag ng mga gastos sa pagsusuri ay dapat ibigay sa aplikante

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 Pagbabayad at Oras ng Mga Bayad

Lahat ng mga bayad na nakolekta sa ilalim ng seksyong ito ay dapat bayaran sa treasurer ng estado. Sa lahat ng kaso, ang bayad at anumang multa ay dapat na kasama ng aplikasyon para sa lisensya, paglipat ng lisensya, o muling pagpapatibay ng lisensya, o kasama ng pagsamasa ng pagpapabago. Ang komisyon ay maaaring magtatag ng mga abot-kayang bayad batay sa panuntunan para sa mga serbisyo na hindi itinakda ng kabanata, at maaaring tumanggap ng mga patakaran na nagbibigay ng mga pagbawas sa broker at salesperson na mga bayad sa pagpapabago.

- ✓ Lahat ng mga bayad ay binabayaran sa treasurer ng estado
- ✓ Ang bayad at anumang multa ay dapat na kasama ng aplikasyon o pagsamasa ng pagpapabago
- ✓ Ang komisyon ay maaaring magtakda ng karagdagang mga abot-kayang bayad sa pamamagitan ng panuntunan at maaaring bawasan ang broker at salesperson na mga bayad sa pagpapabago sa pamamagitan ng panuntunan

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 Secretary of State bilang Ahente para sa Service-of-Process

Sa pamamagitan ng pagsamahin ang consent-to-jurisdiction na dokumento sa ilalim ng division (A)(4), ang taong gumagawa ng consent ay itinalagang ang Ohio Secretary of State bilang kanyang ahente para sa service of process, kabilang ang summonses at subpoenas. Ang service ay nagsisimula sa pag-iiwan ng apat na kopya ng process, isang affidavit na nagsasaad ng address ng taong ito, at isang $5 na bayad sa Secretary of State, na pagkatapos ay nagpapadala ng process sa pamamagitan ng certified mail, return receipt requested. Ang service ay kumpleto sa panahon ng pagpapadala.

- ✓ Ang pagsamahin ng consent-to-jurisdiction na dokumento ay nagtatatag ng Secretary of State bilang ahente para sa service of process sa Ohio
- ✓ Ang service ay nangangailangan ng apat na kopya ng process, isang affidavit na nagsasaad ng address, at isang $5 na bayad na iniwan sa Secretary of State
- ✓ Ang Secretary of State ay nagpapadala ng kopya sa pamamagitan ng certified mail, return receipt requested, at ang service ay kumpleto sa panahon ng pagpapadala

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 Pagpaparehistro sa ilalim ng Kabanata 4796 para sa mga Propesyonal mula sa Ibang Estado

Bukod sa iba pang mga probisyon, ang superintendent ay dapat magparehistro ng isang tao bilang isang oil and gas land professional alinsunod sa Kabanata 4796 (universal licensing/reciprocity) kung ang taong ito ay licensed o registered bilang isang oil and gas land professional sa ibang estado, O ay may kasiyahang work experience, government certification, o private certification tulad ng inilarawan sa Kabanata 4796 bilang isang oil and gas land professional sa isang estado na hindi naglalabas ng ganitong license o registration.

- ✓ Ang superintendent ay dapat magparehistro ng mga qualifying out-of-state professionals sa ilalim ng Kabanata 4796 ng Revised Code
- ✓ Ang eligibility ay nalalapat sa mga licensed/registered sa ibang estado o may qualifying work experience o certification mula sa isang estado na walang licensing system

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 Ulat ng Hearing Examiner at Desisyon ng Commission Discipline

Pagkatapos ng mga pormal na pagdinig, ang hearing examiner ay nagsumite ng mga findings of fact at conclusions of law. Sinusuri ng Ohio Real Estate Commission ang ulat at nagpapasya kung dapat ipataw ang disciplinary sanctions para sa 4735.18 violation, na naglalabas ng written opinion.

- ✓ Ang hearing examiner ay dapat magsamite ng findings of fact at conclusions of law sa loob ng 25 business days pagkatapos ng pagtatapos ng mga pormal na pagdinig
- ✓ Sinusuri ng commission ang ulat sa susunod na regular na pagpupulong na ginanap hindi bababa sa 15 business days pagkatapos ng receipt
- ✓ Ang commission ay dapat magpasya tungkol sa discipline sa loob ng 60 araw mula sa pagsamite ng ulat ng hearing examiner (o isang Ohio Civil Rights Commission complaint)
- ✓ Ang commission ay dapat maglunsad ng written opinion na sumasalamin sa mga findings at grounds nito, at magbigay abiso sa complainant at iba pa ng karapatan na magsampa ng demanda para sa recovery sa ilalim ng 4735.12

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 Mga Katangian at Edad na Kinakailangan para sa mga Aplikante

Walang aplikanteng maaaring kumuha ng pagsusulit sa salesperson maliban kung ipakita nila sa kasiyahan ng superintendent na sila ay tapat at totoo, hindi nakonbenso ng isang disqualifying offense (natukoy sa ilalim ng ORC 9.79), at hindi bababa sa labing-walong taong gulang. Ang isang aplikante na may dating civil-rights-law adjudication ay maaaring pa ring makuha ang kualipikasyon kung hindi bababa sa dalawang taon ang lumipas at ang superintendent ay hindi ito isasaalang-alang pagkatapos ng aplikante ay napatunayan ng preponderance of the evidence na sila ay tapat at totoo at hindi kaya maglabag sa mga batas muli.

- ✓ Ang aplikante ay dapat na tapat at totoo at hindi bababa sa 18 taong gulang
- ✓ Ang aplikante ay hindi dapat na nakonbenso ng disqualifying offense tulad ng natukoy sa ilalim ng ORC 9.79
- ✓ Ang civil rights law adjudication ay maaaring hindi isaalang-alang pagkatapos ng 2 taon kung ang aplikante ay napatunayan ang katapatan ng preponderance of the evidence
- ✓ Ang aplikante ay hindi dapat na lumabag sa provisions/rules ng Chapter 4735 habang dating naglicense, maliban kung makakasiguro sa superintendent na hindi ito mauulit

102.2 Mga Pangangailangan sa Edukasyon Bago ang Lisensya (100 Oras)

Ang isang aplikante ay dapat na matagumpay na makumpleto ang mga kinakailangang kurso bago ang lisensya sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon sa pamamagitan ng classroom o distance education: 40 oras ng real estate practice; 40 oras na sumasaklaw sa Ohio real estate law at municipal, state, at federal civil rights law, housing discrimination case law, desegregation, at pag-aalis ng mga epekto ng nakaraang diskriminasyon; 10 oras ng real estate appraisal; at 10 oras ng real estate finance — kabuuang 100 oras. Ang 40-oras na law/civil rights course ay hindi naaangkop sa mga aplikante na pinapayagan na magsandig bago ang supreme court.

- ✓ 40 oras ng real estate practice instruction ay kinakailangan
- ✓ 40 oras ng Ohio real estate law at civil rights/fair housing instruction ay kinakailangan
- ✓ 10 oras ng real estate appraisal at 10 oras ng real estate finance ay kinakailangan
- ✓ Ang mga kurso ay maaaring gawin sa pamamagitan ng classroom instruction o distance education sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon
- ✓ Ang 40-oras na law course ay nabawi para sa mga aplikante na pinapayagan na magsandig bago ang supreme court

102.3 Pangangailangan ng High School Education

Ang isang applicant na ipinanganak pagkatapos ng taong 1950 ay dapat may high school diploma o isang certificate of high school equivalence na inilabas sa ilalim ng ORC 3301.80.

- ✓ Ang mga applicant na ipinanganak pagkatapos ng 1950 ay dapat may high school diploma o equivalency certificate
- ✓ Ang equivalency certificate ay dapat na inilabas sa ilalim ng ORC 3301.80

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 Licensing at Single-Dealer Employment Rule

Bawat dayuhang real estate salesperson ay dapat may lisensya mula sa superintendent at maaari lamang magtrabaho para sa specific na licensed foreign real estate dealer na nakalista sa kanilang lisensya. Ang superintendent ay naglalabas ng lisensya kapag ang applicant ay nahanap na qualified, sumunod sa chapter, at ang named dealer ay isang licensed foreign real estate dealer, pagkatapos ng pagbabayad ng required fees.

- ✓ Bawat dayuhang real estate salesperson ay dapat may lisensya mula sa superintendent ng real estate
- ✓ Ang isang salesperson ay maaari lamang employed ng licensed foreign real estate dealer na specified sa salesperson's license
- ✓ Ang superintendent ay naglalabas ng lisensya lamang kung ang applicant ay qualified, sumunod sa chapter, at ang named dealer ay isang licensed foreign real estate dealer
- ✓ Ang paglabas ng lisensya ay nangangailangan ng pagbabayad ng fees na prescribed ng ORC section 4735.15

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 Pagbibigay ng kopya ng nilagdaang listing/kasunduan

Ang isang broker o salesperson na nakakuha ng signature ng isang partido sa isang listing o iba pang kasunduan sa isang real estate transaction ay dapat magbigay sa partyang iyon ng kopya ng listing o iba pang kasunduan kaagad pagkatapos makuha ang signature.

- ✓ Ang kopya ng isang nilagdaang listing o iba pang kasunduan ay dapat ibigay sa signing party kaagad pagkatapos ng pagsisigno

104.2 Kinakailangang Pahayag sa Patas na Pabahay sa Opisina ng Broker

Ang bawat opisina ng broker ay dapat na malinaw na magpakita, sa parehong karatig-kapaligiran kung saan ipinapakita ang mga lisensya, ng isang pahayag na ito ay ilegal na mag-diskrimina sa pabahay dahil sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, katayuan ng pamilya, pang-uring bansa, katayuan sa militar, kapansanan, o pamana, at ang blockbusting ay ilegal din. Ang pahayag ay dapat na magdala ng HUD equal housing logo, sabihing ang broker at mga taong nagbebenta ay licensed ng Division of Real Estate and Professional Licensing, tandaang ang divisiyon ay maaaring tumulong sa mga reklamo ng consumer, ipaliwanag ang R.C. 4735.12, at magbigay ng address at numero ng telepono ng divisiyon. Ang Ohio Real Estate Commission ay nagtakda ng mga salita at laki sa pamamagitan ng patakaran. Ang pamphlet na kinakailangan sa ilalim ng 4735.03 ay dapat na maglaman ng parehong pahayag at ay dapat na gawin na available sa mga kliyente.

- ✓ Ang pahayag sa patas na pabahay ay dapat na ipinapakita sa parehong karatig-kapaligiran ng mga lisensya ng opisina
- ✓ Ang mga protektadong klase ay kinabibilangan ng lahi, kulay, relihiyon, kasarian, katayuan ng pamilya, pang-uring bansa, katayuan sa militar, kapansanan, at pamana; blockbusting ay ilegal
- ✓ Ang pahayag ay dapat na magdala ng HUD equal housing logo at kasama ang address at numero ng telepono ng divisiyon
- ✓ Ang Ohio Real Estate Commission ay nagtatalaga ng mga salita at laki ng parehong pahayag at kinakailangang pamphlet

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 Tatlumpung-Araw na Abiso ng Pagbabago ng Lokasyon

Kapag nagbabago ng lugar ng negosyo ang isang broker, dapat notipisyahan ng broker ang superintendent sa pinareskriptong form sa loob ng tatlumpung araw pagkatapos ng pagbabago. Ang superintendent ay naglalabas ng mga bagong lisensya para sa hindi natapos na panahon nang walang bayad. Ang pagbabago ng lokasyon nang hindi nagbibigay ng kinakailangang abiso at nang hindi nakatanggap ng mga bagong lisensya ay prima-facie na patunay ng kasal sa pangangalaga sa ilalim ng ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ Ang broker ay dapat notipisyahan ng superintendent sa loob ng tatlumpung araw pagkatapos ng pagbabago ng lugar ng negosyo
- ✓ Ang mga bagong lisensya ay inilalabas para sa hindi natapos na panahon nang walang bayad
- ✓ Ang pagbabago ng lokasyon nang hindi kinakailangan ang abiso at mga bagong lisensya ay prima-facie na patunay ng kasal sa pangangalaga sa ilalim ng ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 Mga Taong Exempt sa Broker/Salesperson Definitions

Ang mga terminong broker, salesperson, foreign dealer, at foreign salesperson ay HINDI kasama ang mga tinukoy na tao/entidad (o ang kanilang regular na empleyado) na nagsasagawa ng mga nakalisting aktibidad, malaki man o kaunti ang bayad: (a) mga may-ari na nakikipag-ugnayan sa kanilang sariling real estate o ari-arian na nakuha para sa kanilang sariling account bilang bahagi ng pamamahala/investment; (b) receivers, trustees sa bankruptcy, guardians, executors, administrators, trustees, at bona fide fiduciaries na kumilos sa ilalim ng court authority o bona fide fiduciary instrument; (c) mga public officers na nagsasagawa ng official duties; (d) mga attorney at law na nagsasagawa ng kanilang mga tungkulin; (e) mga taong nag-broker ng pagbebenta ng business assets (hindi kasama ang anumang interes sa real estate); (f) mga nagbebenta ng manufactured o mobile homes na walang kasamang interes sa real estate; (g) commercial real estate sales sa ilalim ng § 4735.022; at (h)-(i) oil at gas land professionals sa ilalim ng § 4735.023.

- ✓ Ang mga may-ari ng ari-arian na nagbebenta o namamahala ng kanilang SARILING real estate ay exempt sa licensing
- ✓ Ang mga attorney na nagsasagawa ng kanilang mga legal duties at mga public officers na nagsasagawa ng official duties ay exempt
- ✓ Ang mga court-appointed fiduciaries (receivers, executors, trustees, guardians, administrators) ay exempt
- ✓ Ang mga nagbebenta ng business assets o manufactured/mobile homes ay exempt lamang kung WALANG interes sa real estate ang kasama

106.2 Limitasyon ng Owner Exemption sa Legal Interest

Ang isang tao o entidad na nagsasabing qualified sa owner exemption sa ilalim ng division (I)(1)(a) ay limitado ng legal interest sa real estate na hawak ng taong iyon o entidad sa pagsasagawa ng enumerated acts. Ang exemption ay umabot lamang sa property kung saan sila ay may legal interest.

- ✓ Ang owner exemption ay limitado sa lawak ng legal interest na aktwal na hawak sa property
- ✓ Ang isang owner ay hindi maaaring gumamit ng exemption upang kumilos bilang broker para sa property na hindi nila pagmamay-ari

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 Pinakamataas na Pananagutan ng Pondo Para sa Bawat Lisensyado

Ang pananagutan ng pondo ay hindi maaaring lumampas sa $40,000 para sa anumang isang lisensyado, anuman ang bilang ng mga claim o transaksyon. Kung ang isang suspendadong lisensya ay muling naaabot, ang pananagutan ng pondo ay muli na nagiging $40,000, ngunit lamang para sa mga transaksyon na naganap pagkatapos ng pagpapabago. Kapag ang mga claim ay lumampas sa $40,000 na takda, ang halaga ay ibinahagi nang proporsyonal sa mga nasiyang tao sa ratio na ang kanilang mga claim ay nagdadala sa kabuuang valid na claims, nang walang pagsisikap sa pagkakasunod-sunod ng pagkuha ng mga hatol o pag-file ng mga claim. Ang hukay ay maaaring magpangangailangan sa lahat ng mga nagdaos laban sa isang lisensyado na sumali sa isang aksyon.

- ✓ Ang pananagutan ng pondo ay hindi maaaring lumampas sa $40,000 para sa anumang isang lisensyado
- ✓ Ang pagpapabago ay nagbabawi ng $40,000 na takda ngunit lamang para sa mga transaksyon pagkatapos ng pagpapabago
- ✓ Ang mga hindi sapat na pondo ay ibinahagi nang proporsyonal sa mga nagdaos nang walang prioridad sa pagkakasunod-sunod ng pag-file
- ✓ Ang hukay ay maaaring magpangangailangan sa lahat ng mga nagdaos laban sa isang lisensyado na sumali sa isang aksyon

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 Pagsusuri para sa Dayuhang Real Estate Dealer

Bawat aplikante ay dapat kumuha ng isang isinulat na pagsusuri na inorder at isinasagawa ng superintendent, na sumasaklaw sa mga prinsipyo ng real estate, batas, pagpopondo, pagpapahusay, transaksyon, etika sa negosyo, at mga tungkulin ng dealer/salesperson. Ang bayad sa pagsusuri ay $101 kapag isinasagawa ng superintendent. Ang kabiguan na lumitaw ay nagsasawalang bayad maliban sa magandang dahilan, at ang pagkabigo nang dalawang beses ay nagpapabigay ng panahon ng paghihintay.

- ✓ Bawat aplikante ay dapat pumasa sa isang isinulat na pagsusuri na inorder at isinasagawa ng superintendent
- ✓ Ang pagsusuri ay sumasaklaw sa mga prinsipyo ng real estate practice, real estate law, financing at appraisal, transaksyon at kaugnay na instrumento, canons ng business ethics, at mga tungkulin ng foreign dealers/salespersons
- ✓ Ang bayad sa pagsusuri, kapag isinasagawa ng superintendent, ay isang daang isang dolyar ($101)
- ✓ Kung ang aplikante ay hindi lumitaw nang walang magandang dahilan, ang bayad ay nawalaan at isang bagong application at bayad ay dapat isampa
- ✓ Anumang aplikante na bumigo sa pagsusuri nang dalawang beses ay dapat maghintay ng anim na buwan bago mag-apply upang subukan itong muli

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 Broker Licensure sa pamamagitan ng Chapter 4796

Kahit may mga kontraryong probisyon, ang superintendent ay maglalabas ng broker's license sa ilalim ng Chapter 4796 kung ang applicant ay nakakatugon sa ORC 4796.03/4796.04 at: nagtrabaho bilang broker ng hindi bababa sa dalawang taon sa loob ng limang taong nakaraang petsa ng application, nakumpleto ng hindi bababa sa 20 transactions bilang broker, at sumusunod sa examination tungkol sa Ohio real estate law. Bilang alternatibo, ang applicant na nakakatugon sa ORC 4796.05 kasama ang 20-transaction at Ohio-law-exam requirements ay kualipikado.

- ✓ Ang Chapter 4796 universal/reciprocal licensing ay naaangkop sa qualified out-of-state broker applicants
- ✓ Ang applicant ay dapat na nagtrabaho bilang broker ng hindi bababa sa 2 taon sa loob ng 5 taong nakaraang petsa ng application
- ✓ Ang applicant ay dapat na nakumpleto ng hindi bababa sa 20 transactions bilang broker at lumampas sa Ohio real estate law examination

109.2 Walang Limitasyong Pagsusulit sa Pagsusuri

Walang limitasyon sa bilang ng beses na maaaring subukan ng isang aplikante ang broker's examination.

- ✓ Walang limitasyon sa bilang ng beses na maaaring subukan ng isang aplikante ang pagsusuri

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 Kapangyarihan na Makinig sa Testimonya at Maghingi ng Patunay

Ang Komisyon o Superintendent ay maaaring makinig sa testimonya sa mga bagay na nasa loob ng kanilang mga tungkulin, at ang presidente ng Komisyon at ang Superintendent ay maaaring magbigay ng panumpa. Maaari nilang hilingin ang karagdagang patunay ng katapatan at katotohanan ng isang applicant bago payagan ang applicant na sumali sa pagsusulit o maglabas ng lisensya.

- ✓ Ang presidente ng Komisyon at ang Superintendent ay maaaring magbigay ng panumpa
- ✓ Ang Komisyon o Superintendent ay maaaring maghingi ng patunay ng katapatan at katotohanan ng isang applicant bago payagan ang pagsusulit o paglalabas ng lisensya

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 Walang-Pagkakaiba na Jurisdictions Dapat Matugunan ang Mga Pangangailangan ng Broker

Kung ang isang tao o entidad ay lisensyado sa isang jurisdikson na walang legal na pagkakaiba sa pagitan ng lisensa ng broker at lisensa ng salesperson, ang taong iyon o entidad ay dapat matugunan ang division (A) broker requirements bago makipagtulungan sa anumang aktibidad sa Ohio na nangangailangan ng lisensa ng broker. Ito ay pumipigil sa mga nonresidente mula sa pagkukuri ng mas mababang status ng salesperson kapag ang kanilang estado ay hindi nagsasagawa ng dalawang uri ng lisensa.

- ✓ Ang mga may-lisensyang mula sa mga jurisdikson na walang legal na pagkakaiba sa pagitan ng broker at salesperson licenses ay dapat matugunan ang division (A) requirements
- ✓ Ito ay sumasaklaw bago makipagtulungan sa anumang aktibidad sa Ohio na nangangailangan ng lisensa ng real estate broker
- ✓ Ang panuntunan ay sumasaklaw sa isang tao, partnership, association, LLC, LLP, o corporation

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 Paunawa sa Pagbabago ng Tirahan at Email

Ang isang lisensyado ay dapat magbigay ng abiso sa superintendent tungkol sa pagbabago ng kanyang personal na tirahan sa loob ng tatlumpung araw pagkatapos ng pagbabago. Ang pagkabigong magbigay ng abiso ay hindi nagbibigay-dahilan sa lisensyado na huwaran ang pagsampa ng renewal sa nakatakdang deadline. Ang bawat lisensyado ay dapat magsagawa ng valid na email address sa file sa pamahalaan at magbigay ng abiso sa superintendent ng anumang pagbabago ng email sa loob ng tatlumpung araw.

- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat magbigay ng abiso sa superintendent tungkol sa pagbabago ng personal na tirahan sa loob ng tatlumpung araw
- ✓ Ang pagkabigong magbigay ng ulat ng pagbabago ng tirahan ay hindi nagkakansela ng obligasyon na magsumpa ng renewal sa takdang panahon
- ✓ Ang isang lisensyado ay dapat magsagawa ng valid na email sa file at magbigay ng ulat ng anumang pagbabago ng email sa loob ng tatlumpung araw

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 Kumpidensyalidad ng Impormasyon sa Pagsisiyasat

Ang lahat ng impormasyon na nakuha ng mga investigator at auditor sa panahon ng mga pagsisiyasat, inspeksyon, audit, at pag-iimbestiga sa ilalim ng dibisyon (B)(4), at ang lahat ng mga ulat, dokumento, at produkto ng trabaho na resulta nito, ay dapat panatilihing kumpidensyal. Ang impormasyon na nakuha mula sa mga hindi pormal na pagpapamuhon sa ilalim ng seksyon 4735.051, kasama ang kasunduan sa pagpapamuhon at kasunduan sa pagsasaayos, ay dapat din panatilihing kumpidensyal.

- ✓ Ang impormasyon at produkto ng trabaho mula sa mga pagsisiyasat at audit ay dapat panatilihing kumpidensyal
- ✓ Ang impormasyon mula sa mga hindi pormal na pagpapamuhon, kasama ang mga kasunduan sa pagpapamuhon at pagsasaayos, ay kumpidensyal
- ✓ Ang kumpidensyalidad ay pinapanatili ng superintendente, investigator, auditor, at personel ng departamento

113.2 Pinapayagang Paglalabas ng Kumpidensyal na Impormasyon

Ang dibisyon ng real estate at propesyonal na lisensya ay maaaring maglabas ng impormasyon ng lisensyado sa mga dibisyon ng mga finansyal na institusyon, securities, at industrial compliance, sa superintendent ng insurance, sa attorney general, at sa mga ahensya ng law enforcement at prosecutors para sa layunin ng administrasyon at pagpapatupad. Ang impormasyon na inilabas ay nananatiling kumpidensyal.

- ✓ Ang impormasyon ng lisensyado ay maaaring ibahagi sa iba pang regulatory divisions, ang attorney general, at law enforcement agencies
- ✓ Ang impormasyon ay maaaring ilabas sa superintendent ng insurance para sa administrasyon ng Chapter 3953
- ✓ Ang impormasyon na inilabas ng dibisyon ay nananatiling kumpidensyal

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 Referral ng Puno ng Kahalagahan sa Banyagang Real Estate

Ang may-ari ng interes sa banyagang real estate ay maaaring mag-refer ng isang potensyal na bumili sa taong nagbenta sa kaniya ng banyagang real estate at inaasahan ang mahalagang pagsasaalang-alang, kung: ang nagbebenta ay nagbebenta ng kualipikadong banyagang real estate sa ilalim ng § 4735.25; ang kabuuang pagsasaalang-alang na ipinangako o nakolekta sa loob ng 12 sunod-sunod na buwan ay hindi lalampas sa $1,000; ang may-ari ay hindi ito ginagawa sa ordinaryong kurso ng negosyo o bilang regular na kasanayan; ang may-ari ay hindi nagpapakita ng ari-arian, hindi nag-uusap ng mga kondisyon, o hindi lumahok sa mga negosasyon; at kung ang isang transaksyon ay nagsara, ang referral ay dapat ibunyag ng nagbebenta.

- ✓ Ang pagsasaalang-alang sa referral ay hindi maaaring lampasan ang $1,000 sa loob ng anumang 12 sunod-sunod na buwan
- ✓ Ang may-ari ay dapat hindi gumawa ng ganitong mga referral sa ordinaryong kurso ng negosyo o bilang regular na kasanayan
- ✓ Ang may-ari ay dapat hindi magpakita, makipag-usap ng mga kondisyon, o makipagsipa sa banyagang real estate
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat ibunyag ang referral kung ang transaksyon ay natupad

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 Serbisyong Pagsusulit at Bayad sa Pagpoproseso

Kung ang superintendent, na may pahintulot ng commission, ay nakipagsapalaran sa isang pandaigdigang serbisyong pagsusulit upang ipatupad ang broker's exam sa ilalim ng ORC 4735.07(A), ang superintendent ay maaaring mangailangan sa aplikante na magbayad ng examination fee ng testing service direkta sa serbisyong iyon. Sa ganitong kaso, bawat aplikante ay dapat magpadala ng processing fee sa superintendent sa halagang natukoy ng Ohio Real Estate Commission sa ilalim ng ORC 4735.10(A)(2).

- ✓ Ang superintendent ay maaaring mangailangan sa mga aplikante na magbayad ng exam fee direkta sa isang pandaigdigang testing service
- ✓ Kapag ang exam fee ay binayaran nang direkta, ang mga aplikante ay dapat magpadala ng processing fee sa superintendent
- ✓ Ang halaga ng processing fee ay tinutukoy ng Ohio Real Estate Commission sa ilalim ng ORC 4735.10(A)(2)

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 Awtomatikong Suspensyon ng mga Lisensya ng Salesperson

Ang suspensyon o pagkasira ng lisensya ng isang broker o foreign dealer ay awtomatikong suspendido ang bawat lisensya ng salesperson o foreign salesperson na ibinigay dahil sa pakikipugnayan sa broker/dealer na iyon, na naghihintay sa pagbabago ng broker/dealer at pagisyu ng bagong lisensya. Ang bagong lisensya ay inilalabas nang walang bayad kung ito ay ibinigay sa parehong taon na ang original ay ibinigay.

- ✓ Ang suspensyon/pagkasira ng broker ay awtomatikong suspendido ang mga lisensya ng kaugnay na salesperson
- ✓ Ang suspensyon ng salesperson ay tumatagal hanggang sa pagbabago ng broker at pagisyu ng bagong lisensya
- ✓ Ang bagong lisensya ay inilalabas nang walang bayad kung ito ay ibinigay sa parehong taon ng original

116.2 Mga Sanction sa Paglabag at Kahulugan ng 'Affiliated Licensee'

Ang paglabag sa § 4735.20 ay dahilan para sa mga disiplinary na sanction sa ilalim ng § § 4735.051, 4735.18, at 4735.32. Para sa layunin ng seksyong ito, ang 'affiliated licensee' ay isang tao na may valid at aktibong lisensya sa ilalim ng kabanata na nauugnay sa broker na nagbabayad ng kompensasyon sa oras na ito ay naearn.

- ✓ Ang paglabag sa § 4735.20 ay dahilan para sa disiplina sa ilalim ng § § 4735.051, 4735.18, at 4735.32
- ✓ 'Affiliated licensee' = isang valid, aktibong licensee na nauugnay sa nagbabayad na broker kapag ang kompensasyon ay naearn

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 Sampung Oras na Pangangailangang Edukasyon Pagkatapos ng Paglisensya

Ang isang bagong broker ay dapat magsumite ng patunay ng pagkumpleto ng 10 oras ng pagtuturo (mula sa mga aprubadong paaralan, seminar, at mga institusyon ng edukasyon) na hindi mas maaga kaysa sa petsa ng paglalabas ng lisensya ngunit hindi hihigit sa 12 buwan pagkatapos ng paglalabas. Ang kurikulum at mga nagbibigay ay aprubado ayon sa ORC 4735.10; ang pagtuturo ay maaaring mag-aral sa loob ng silid-aralan o sa pamamagitan ng distansya. Ang pagkabigong magsumite ng patunay sa loob ng 12 buwan ay nagreresulta sa awtomatikong suspensyon ng lisensya ng broker nang walang anumang aksyon ng superintendent. Ang lisensya ay hindi maaaring muling i-aktivate hanggang sa matugunan ang pangangailangan at ang may-lisensya ay sumusunod. Ang patuloy na pagkabigong magsumite ng patunay sa loob ng 12 buwan mula sa suspensyon ay nagreresulta sa awtomatikong pagsakatuparan.

- ✓ Ang broker ay dapat makumpleto ang 10 oras ng aprubadong pagtuturo pagkatapos ng paglisensya sa loob ng 12 buwan mula sa paglalabas ng lisensya
- ✓ Ang pagkabigong magsumite ng patunay sa loob ng 12 buwan ay nagtutulak ng awtomatikong suspensyon nang walang aksyon ng superintendent
- ✓ Ang patuloy na pagkabigong magsumite ng patunay sa loob ng 12 buwan pagkatapos ng suspensyon ay nagreresulta sa awtomatikong pagsakatuparan
- ✓ Ang pagtuturo ay maaaring maging pag-aaral sa loob ng silid-aralan o sa pamamagitan ng distansya; ang kurikulum at mga nagbibigay ay aprubado sa ilalim ng ORC 4735.10

117.2 Epekto ng Suspensyon ng Broker sa Mga Kaugnay na Salesperson

Kung ang lisensya ng isang broker ay suspendido ayon sa (G)(1), ang mga lisensya ng mga kaugnay na salesperson ay kaugnay na suspendido ayon sa ORC 4735.20(H). Ang mga lisensyang ito ng salesperson ay reactivated nang walang bayad kung: ang broker ay magsumite ng patunay ng pagsunod at humiling ng reactivation, ang superintendent ay i-reactivate ang lisensya ng broker, at ang salesperson ay naglalayong manatili sa broker na iyon at kung hindi ay sumusunod sa lahat ng pangangailangan.

- ✓ Ang suspensyon ng broker para sa nawawalang post-licensing education ay kaugnay na nagpagsuspensyon sa mga lisensya ng mga kaugnay na salesperson
- ✓ Ang mga lisensya ng kaugnay na salesperson ay reactivated nang walang bayad kapag ang broker ay sumusunod at nag-reactivate
- ✓ Ang salesperson ay dapat layunin na magpatuloy sa broker na iyon at kung hindi ay sumusunod sa lahat ng pangangailangan

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 Mga Sanksyon para sa Mga Paglabas ng § 4735.18

Ang Ohio Real Estate Commission ay maaaring magpataw ng iba't ibang disiplinaryo na sanksyon sa isang lisensyado na nahanap na naglabas ng ORC 4735.18, mula sa pagkabawi ng lisensya hanggang sa sapilitang edukasyon.

- ✓ Ang komisyon ay maaaring bawiin ang isang lisensya, suspindihin ang isang lisensya para sa isang itinakdang panahon, maglabas ng pampublikong pagpapahayag, o mangailangan ng karagdagang patuloy na edukasyon
- ✓ Ang isang multa ay hindi maaaring lumampas sa $2,500 bawat paglabas
- ✓ Ang patuloy na edukasyon na ipinataw bilang isang sanksyon ay hindi nakakatala sa mga pangangailangan ng CE sa seksyon 4735.14
- ✓ Lahat ng mga multa na ipinataw ay kredito sa real estate recovery fund na ginawa sa ilalim ng seksyon 4735.12

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 Awtomatikong Suspensyon at Pangangailangan ng Pagbabayad

Kapag ang superintendent ay nagbayad mula sa pondo upang malutas ang isang claim o tuparin ang isang judgment laban sa isang licensee, ang lisensya ng licensee na iyon ay awtomatikong suspendido sa petsa ng pagbabayad. Ang lisensya ay hindi reaktibado hanggang sa bayaran ng licensee ang pondo nang buo kasama ang interes sa rate sa § 1343.03(A). Ang discharge sa bankruptcy ay hindi nagpapalakas ng suspensyon o obligasyon ng pagbabayad maliban kung ang underlying judgment ay napalakas at hindi na-reaffirm ng debtor.

- ✓ Ang lisensya ng licensee ay awtomatikong suspendido sa petsa ng pagbabayad mula sa pondo
- ✓ Ang lisensya ay hindi reaktibado hanggang ang pondo ay ganap na binayaran kasama ang statutory interest
- ✓ Ang discharge sa bankruptcy ay hindi nagpapalakas ng suspensyon maliban kung ang underlying judgment ay napalakas at hindi na-reaffirm

119.2 Insufficient Fund Balance at Subrogation

Kung kulang ang pondo upang matugunan ang isang authorized claim, ang superintendent ay nagbabayad ng unpaid claims sa pagkakataon ng filing nito kapag mayroon nang sufficient money, kasama ang accumulated interest sa rate ng § 1343.03(A). Kapag ang superintendent ay nagbayad sa judgment creditor, ang superintendent ay may subrogation rights sa creditor's rights sa lawak ng binayaran, at ang creditor ay dapat magassign ng kanilang interest sa judgment. Ang mga recovered amounts ay ide-deposit pabalik sa fund.

- ✓ Ang unpaid claims ay satisfied sa order ng original filing kapag may available funds
- ✓ Ang superintendent ay may subrogation rights sa judgment creditor's rights sa lawak ng binayaran
- ✓ Ang judgment creditor ay dapat magassign ng kanilang interest sa judgment sa superintendent
- ✓ Ang recovered amounts ay bumabalik sa fund

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 Pagbabago ng Lisensya at Paunawa ng Kumpirmasyon

Ang superintendent ay hindi magbabago ng lisensya kung ang licensee ay nabigong sumunod sa seksyon 4735.141 (patuloy na edukasyon) o kung hindi sumusunod sa Chapter 4735. Pagkatapos makatanggap ng kumpletong aplikasyon at bayad, ang superintendent ay dapat gawing available ang paunawa ng matagumpay na pagbabago sa pamamagitan ng elektroniko hangga't sa pinakamabilis na posible ngunit hindi hihigit sa tatlumpung araw, na gumagana bilang ang paunawa ng pagbabago sa seksyon 4745.02.

- ✓ Ang superintendent ay hindi dapat magbago ng lisensya kung ang licensee ay nabigong sumunod sa seksyon 4735.141 o sa chapter
- ✓ Ang paunawa ng matagumpay na pagbabago ay dapat gawin nang available sa pamamagitan ng elektroniko hindi hihigit sa tatlumpung araw pagkatapos ng pagtanggap ng kumpletong aplikasyon at bayad

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 Mga Patakaran sa Pagkumpleto ng Edukasyon at Mga Pagsisiguro

Ang matagumpay na pagkumpleto ng prelicensure instruction ay tinutukoy ng batas na mayroon sa petsa kung kailan natapos ang instruction. Ang 10-oras na appraisal requirement (F)(6)(c) ay hindi umaabot sa isang bagong applicant na may valid Ohio real estate appraiser license o certificate na inilabas bago mag-apply. Ang sinumang tao na hindi naka-license bilang salesperson o broker sa loob ng apat na taon kaagad na nakaraang ang kasalukuyang exam application ay dapat na nakumpleto ang prelicensure instruction sa loob ng sampung taon kaagad na nakaraang ang application na iyon.

- ✓ Ang pagkumpleto ng kinakailangang instruction ay sinusuri base sa batas na mayroon sa petsa ng pagkumpleto
- ✓ Ang 10-oras na appraisal course ay waivers para sa mga applicants na may valid Ohio appraiser license o certificate
- ✓ Kung hindi naka-license sa nakaraang 4 na taon, ang prelicensure education ay dapat na natapos sa loob ng nakaraang 10 taon

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 Pagisyu ng Lisensya sa ilalim ng Kabanata 4796

Ang superintendent ay dapat magisyu ng foreign real estate salesperson license alinsunod sa ORC Kabanata 4796 (universal license recognition) sa mga qualified out-of-state applicants, maging ang mga taong may lisensya na sa ibang estado o ang mga may kasiya-siyang karanasan o sertipikasyon sa mga estado na hindi naglalabas ng ganitong lisensya.

- ✓ Ang superintendent ay dapat magisyu ng lisensya sa ilalim ng ORC Kabanata 4796 kung ang applicant ay may lisensya sa ibang estado
- ✓ Ang superintendent ay dapat magisyu ng lisensya sa ilalim ng Kabanata 4796 kung ang applicant ay may kasiya-siyang work experience, government certification, o private certification na gumaganap bilang foreign real estate salesperson sa isang estado na hindi naglalabas ng ganitong lisensya

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 Broker na Nagdedeposito ng Lisensya upang Maglingkod bilang Salesperson

Ang isang broker na nais na makipagtulungan sa ibang broker bilang isang salesperson ay nagsusumite ng aplikasyon upang ideposito ang lisensya ng broker sa superintendent at makakuha ng lisensya ng salesperson, gamit ang inihain na form na may rekomendasyon mula sa inilalayong broker at bayad na $34. Ang broker ay dapat magbigay ng nakasulat na abiso sa lahat ng kaakibat na mga salesperson kapag nag-aplikasyon upang ilagay ang lisensya sa deposito.

- ✓ Ang isang broker na nakikipagtulungan bilang isang salesperson ay nagdedeposito ng lisensya ng broker at nagsusumite ng aplikasyon para sa lisensya ng salesperson
- ✓ Ang aplikasyon ay nangangailangan ng rekomendasyon ng inilalayong broker at bayad na $34
- ✓ Ang broker ay dapat magbigay ng nakasulat na abiso sa lahat ng kaakibat na mga salesperson kapag nagdedeposito ng lisensya

123.2 Broker na Nagiging Miyembro/Opisyal ng isang Entity

Ang isang broker na nais maging miyembro o opisyal ng isang partnership, association, LLC, LLP, o corporation na ay o intended na maging licensed real estate broker ay dapat ipaalam sa superintendent gamit ang prescribed form kasama ang $34 na bayad. Ang ganitong broker ay maaari lamang kumilos bilang real estate broker para sa entity na iyon.

- ✓ Ang isang broker na nagiging miyembro/opisyal ng isang licensed brokerage entity ay dapat ipaalam sa superintendent kasama ang $34 na bayad
- ✓ Ang isang broker na miyembro/opisyal ng ganitong entity ay maaari lamang kumilos bilang broker para sa entity na iyon

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 Mga Kategorya ng Status ng Lisensya

Ang statute ay nagbibigay-kahulugan ng ilang mga status ng lisensya: 'Inactive license' — isang lisensya ng salesperson na hawak ng division, na-renew, ngunit HINDI nauugnay sa anumang broker. 'Broker's license on deposit' — isang lisensya ng broker na hawak ng division at na-renew. 'Suspended license' — status na nagbibigil sa isang licensee mula magbigay ng licensed services sa isang natukoy na panahon. 'Reactivate' — ang proseso upang alisin ang isang lisensya mula sa inactive, suspended, o on-deposit status. 'Revoked' — ang lisensya ay walang bisa at HINDI karapat-dapat para sa reactivation. 'Resigned' — kusang at permanenteng inilabas, hindi maaaring i-renew o i-reactivate.

- ✓ Ang isang inactive salesperson's license ay ina-renew at hawak ng division ngunit hindi nauugnay sa anumang broker
- ✓ Ang isang REVOKED license ay walang bisa at hindi maaaring i-reactivate
- ✓ Ang isang RESIGNED license ay permanenteng inilabas at hindi maaaring i-renew o i-reactivate
- ✓ Ang reactivation ay gumagalaw ng isang lisensya mula sa inactive, suspended, o on-deposit status pabalik sa active

124.2 Kahulugan ng Disabled Licensee

Ang 'disabled licensee' ay nangangahulugang isang tao na may lisensya sa ilalim ng kabanata na ito na nasa ilalim ng isang matinding kapansanan na nakahadlang sa kanyang kakayahang dumalo sa anumang pagsasanay na tumatagal ng hindi bababa sa tatlong oras.

- ✓ Ang status ng disabled licensee ay nangangailangan ng isang matinding kapansanan na pumipigil sa pagdalo sa pagsasanay na hindi bababa sa tatlong oras
- ✓ Ang status na ito ay nauugnay sa mga akomodasyon sa patuloy na edukasyon/pagsasanay

124.3 Mga Kahulugan ng Dibisyon at Superintendent

'Dibisyon ng real estate' ay maaaring gamitin ng magkabago sa 'dibisyon ng real estate at propesyonal na lisensya.' 'Superintendent' o 'superintendent ng real estate' ay nangangahulugang ang superintendent ng dibisyong iyon. Anumang statutory na sanggunian sa dibisyon o superintendent ng real estate ay itinuturing na tumutukoy sa dibisyon/superintendent ng real estate at propesyonal na lisensya.

- ✓ 'Dibisyon ng real estate' at 'dibisyon ng real estate at propesyonal na lisensya' ay pareho
- ✓ Ang superintendent ng real estate ay nangunguna sa dibisyon ng real estate at propesyonal na lisensya

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 Mga Kailangan upang Makuha ang Permiso na Sumali sa Eksamin

Walang sinumang maaaring sumali sa pagsusulit ng dayuhang real estate dealer maliban kung ipakita nila sa kasiyahan ng superintendent na natutugunan nila ang mga pangangailangan ng karakter at pagsunod, kabilang ang walang disqualifying criminal offense, walang unresolved civil rights adjudications, at walang unremedied prior licensing violations.

- ✓ Ang applicant ay hindi dapat na nakakonbekta ng disqualifying offense tulad ng natukoy sa ilalim ng R.C. 9.79
- ✓ Ang applicant ay hindi dapat na finally adjudged na lumabag sa civil rights laws na sumasaklaw sa real estate purchasers/sellers; o kung gayon man, dapat na lumipas ang hindi bababa sa dalawang taon at ang superintendent ay dapat magpabayaan ito batay sa patunay ng honesty at walang malamang na pagsisiguro ng paglabag
- ✓ Ang applicant ay hindi dapat na lumabag sa anumang provision o rule sa ilalim ng chapter na ito sa anumang prior licensure period, o dapat na magpatunay na hindi nila ito lalabihan ulit

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 CE Extension para sa mga Disabled Licensees

Ang isang licensee na may disability sa anumang oras sa loob ng huling tatlong buwan ng ikatlong taon ng CE reporting period ay maaaring makatanggap ng extension ng oras upang makumpleto ang kinakailangang 30 oras. Ang licensee ay dapat magsumite ng request at patunay ng disability, kabilang ang isang signed statement mula sa attending physician na naglalarawan ng disability, na nagpapatunay na ito ay pumipigil sa pagdalo ng instruction ng hindi bababa sa tatlong oras, at nagpapahayag ng inaasahang tagal. Ang request at physician's statement ay dapat isinumite hindi huli sa isang buwan bago ang pagtatapos ng three-year reporting period, maliban kung ang disability ay lumitaw sa huling buwan, kung saan ito ay dapat isinumite habang praktikal.

- ✓ Ang disability sa loob ng huling tatlong buwan ng taon tatlo ng reporting period ay maaaring maging qualified para sa CE extension
- ✓ Ang signed physician's statement na naglalarawan ng disability at ang tagal nito ay kinakailangan
- ✓ Ang request at physician's statement ay dapat isinumite hindi bababa sa isang buwan bago ang pagtatapos ng reporting period (o kasing-bilis ng praktikal kung ang disability ay lumitaw sa huling buwan)

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 20-Oras na Post-Licensure Education at Suspension

Sa loob ng labindalawang buwan pagkatapos ng issuance ng salesperson license (ngunit hindi bago ang issuance), dapat ipakita ng licensee ang sapat na patunay ng pagkumpleto ng 20 oras ng pagsasanay sa mga paaralan/seminars na aprubado ng commission. Ang mga paksa ay kinabibilangan ng commercial real estate, property management, short sales, land contracts, contract law, federal at state programs, economic conditions, at fiduciary responsibility. Ang kabiguan na magsumite ng patunay sa loob ng 12 buwan ay awtomatikong suspende ang lisensya nang walang aksyon ng superintendent; ang broker ay notipikado. Ang licensee ay may 12 karagdagang buwan upang magsumite ng patunay, pagkatapos kung saan ang kabiguan ay nagreresulta sa awtomatikong revocation.

- ✓ Ang 20 oras ng post-licensure instruction ay dapat kumpletuhin at ang patunay ay isubmit sa loob ng 12 buwan ng license issuance
- ✓ Ang kabiguan na magsumite ng patunay ay nakakatulog ng awtomatikong suspension nang walang aksyon ng superintendent, at ang broker ay notipikado
- ✓ Ang isang suspended salesperson ay may 12 karagdagang buwan upang magsumite ng patunay bago ang awtomatikong license revocation
- ✓ Ang pagsasanay ay maaaring gawin sa pamamagitan ng classroom o distance education mula sa mga commission-approved providers

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 CE Compliance Required para sa License Renewal

Ang superintendent ay hindi mag-renew ng license kung ang licensee ay nabigong sumunod sa CE requirements, at ang licensee ay dapat magbayad ng penalty fee na ibinigay sa section 4735.14. Ang licensee ay dapat magsumite ng patunay ng pagkumpleto ng kinakailangang CE kasama ang notice of renewal, sa paraan na ibinigay ng superintendent.

- ✓ Ang license ay hindi maaaring mag-renew kung ang CE requirements ay hindi natutugunan
- ✓ Ang failure to comply ay nangangailangan ng pagbabayad ng penalty fee sa ilalim ng section 4735.14
- ✓ Ang patunay ng CE completion ay dapat isamite kasama ang notice of renewal

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 Isyung ng Lisensya at Mga Pangangailangan ng Nagbebenta

Kung ang superintendent ay nahanap na ang aplikante (o bawat pinangalanang miyembro, tagapamahala, o opisyal ng entity na aplikante) ay hindi bababa sa 18 taong gulang, lumampas sa pagsusulit, at lumilitaw na karapat-dapat sa iba, ang superintendent ay maglalabas ng lisensyang pangalawang real estate dealer. Ang mga lisensyadong dealer ay maaaring lamang magtrabaho ng mga nagbebentang lisensyado sa ilalim ng seksyon 4735.28, at dapat na kaagad na ipaalam sa superintendent ang mga pagbabago sa nagbebenta.

- ✓ Ang aplikante, o bawat pinangalanang miyembro/tagapamahala/opisyal ng entity na aplikante, ay dapat na hindi bababa sa labinwalo (18) taong gulang
- ✓ Ang aplikante ay dapat na lumampas sa kinakailangang pagsusulit at lumilitaw na karapat-dapat sa iba
- ✓ Ang mga pangalawang real estate dealer ay maaaring lamang magtrabaho ng mga nagbebentang lisensyado sa ilalim ng R.C. 4735.28
- ✓ Kapag ang mga nagbebenta ay nagrensya, natanggal, o idinagdag, ang dealer ay dapat kaagad na ipaalam sa superintendent at ipadala ang mga pangalan/address ng mga bagong nagbebenta sa dibisyon ng real estate

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 Kahulugan ng Commercial Real Estate

Ang 'commercial real estate' ay nangangahulugang anumang pakete ng real estate sa Ohio MALIBAN sa real estate na naglalaman ng isa hanggang apat na residential units. HINDI ito kasama ang single-family residential units tulad ng condominiums, townhouses, manufactured homes, o subdivision homes kapag ibinenta/naarrendahan/ipinakonbey sa unit-by-unit basis, kahit na ang mga yunit na ito ay bahagi ng mas malaking gusali o pakete na naglalaman ng higit sa apat na residential units.

- ✓ Ang commercial real estate ay anumang pakete MALIBAN sa real estate na naglalaman ng isa hanggang apat na residential units
- ✓ Ang single-family units na ibinenta sa unit-by-unit basis ay HINDI commercial, kahit sa loob ng mas malaking gusali na may 4+ units
- ✓ Ang condominiums, townhouses, at subdivision homes na ibinenta nang indibidwal ay hindi kasama sa commercial real estate

130.2 Out-of-State Commercial Broker at Salesperson

Ang 'out-of-state commercial broker' ay kinabibilangan ng anumang tao o entidad na licensed bilang real estate broker sa isang jurisdiction BUKOD sa Ohio. Ang 'out-of-state commercial salesperson' ay kinabibilangan ng anumang tao na affiliated sa isang out-of-state commercial broker na WALANG license bilang real estate salesperson sa Ohio.

- ✓ Ang out-of-state commercial broker ay licensed bilang broker sa isang jurisdiction na hindi Ohio
- ✓ Ang out-of-state commercial salesperson ay affiliated sa ganitong broker ngunit walang Ohio license

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 Kinakailangang Serbisyo ng Certified Mail

Lahat ng abiso, nakasulat na ulat, at mga determinasyon na inisyu sa ilalim ng seksyong ito ay dapat maipadala sa pamamagitan ng certified mail, na may alternatibong paraan kung ang certified delivery ay nabigo.

- ✓ Lahat ng abiso, nakasulat na ulat, at mga determinasyon ay dapat ipadala sa certified mail, na may kasamang return receipt requested
- ✓ Kung ang certified mail ay ibabalik na hindi naihatid, tinanggihan, o hindi kinlaim, ang serbisyo ay itinuturing na kumpleto kapag ipinadala sa regular na mail kasama ang sertipiko ng pagpapadala

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 Deposito ng Lisensya para sa Serbisyong Militar

Ang isang broker o salesman na pumasok sa mga armed forces ay maaaring magdeposito ng lisensya sa Ohio Real Estate Commission at hindi kinakailangan na mag-renew hanggang sa renewal date pagkatapos ng discharge. Ang patuloy na edukasyon sa ilalim ng ORC 4735.141 ay dapat matugunan sa loob ng labindalawang buwan ng unang kaarawan pagkatapos ng discharge o isang panahon na katumbas ng kabuuang buwan sa active duty, alin man ang mas malaki. Ang isang licensee na may asawang miyembro ng armed forces na ang serbisyo ay nagdulot ng pagkawala mula Ohio ay may katulad na renewal at CE extension rights.

- ✓ Ang isang licensee na pumasok sa armed forces ay maaaring magdeposito ng lisensya sa Ohio Real Estate Commission
- ✓ Ang renewal ay hindi kinakailangan hanggang sa renewal date pagkatapos ng discharge
- ✓ Ang CE ay dapat makumpleto sa loob ng labindalawang buwan ng unang kaarawan pagkatapos ng discharge o isang panahon na katumbas sa active-duty months, alin man ang mas malaki
- ✓ Ang mga asawa ng miyembro ng armed forces na ang serbisyo ay nagdulot ng pagkawala mula Ohio ay tumatanggap ng katulad na renewal at CE extensions

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 Ang Awtoridad sa Disiplina ay Napanatili

Walang sa seksyong ito na naglilimita sa awtoridad ng superintendent na gumawa ng disiplinaryong aksyon laban sa isang lisensyado sa ilalim ng ibang disposisyon ng Kabanata 4735. Ang kumpletong pagbabayad ng mga obligasyon sa pondo ay hindi nagpapahinto o nagbabago ng anumang hiwalay na disiplinaryong paglalakbay. Ang superintendent ay maaari rin na kumolekta ng bayad sa serbisyo mula sa pondo upang bawasan ang mga gastusin sa administrasyon.

- ✓ Ang pagbabayad sa pondo ay hindi nagpapahinto ng mga hiwalay na disiplinaryong paglalakbay
- ✓ Ang superintendent ay napapanatili ang kumpletong disiplinaryong awtoridad sa ilalim ng ibang disposisyon ng kabanata
- ✓ Ang superintendent ay maaaring kumolekta ng bayad sa serbisyo mula sa pondo para sa mga gastusin sa administrasyon

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 Eksklusibong Karapatan sa Pagbebenta o Pag-upa ng Listing Agreement

Ang 'eksklusibong karapatan sa pagbebenta o pag-upa ng listing agreement' ay isang agency agreement sa pagitan ng nagbebenta at broker na sumusunod sa § 4735.55 requirements na (1) nagbibigay sa broker ng eksklusibong karapatan na kumatawan sa nagbebenta, at (2) nagbibigay na ang broker ay makakatanggap ng compensation kung ang broker, ang NAGBEBENTA, o KAHIT SINO pang tao/entidad ay nagdulot ng bumili/magrenta, o kung ang property ay naibenta/naupahan sa loob ng term sa sinuman maliban sa partikular na exempted na mga tao.

- ✓ Sa ilalim ng eksklusibong karapatan sa pagbebenta, ang broker ay kumikita ng compensation kahit ang NAGBEBENTA ang nakahanap ng bumili
- ✓ Ang compensation ay dapat bayaran kung ang property ay naibenta sa loob ng term sa sinuman maliban sa partikular na exempted na mga tao
- ✓ Ang agreement ay dapat matugunan ang mga requirements ng section 4735.55 ng Revised Code

134.2 Eksklusibong Kasunduan sa Ahensya

Ang 'eksklusibong kasunduan sa ahensya' ay isang kasunduan ng nagbebenta-broker na tumutupad sa mga pangangailangan ng § 4735.55 na (1) nagbibigay sa broker ng eksklusibong karapatan na kumatawan sa nagbebenta, at (2) nagbibigay na ang broker ay makakatanggap ng kompensasyon kung ang broker o anumang iba pang tao ay nakahanap ng mamimili/nagtenant o ang ari-arian ay naibenta sa loob ng panahon, MALIBAN kung ang ari-arian ay naibenta/naariendo LAMANG sa pamamagitan ng sariling pagsisikap ng nagbebenta o sa mga partikular na exempt na tao.

- ✓ Sa ilalim ng eksklusibong ahensya, ang broker ay HINDI kumikita ng kompensasyon kung ang nagbebenta ay nagbebenta lamang sa pamamagitan ng kanilang sariling pagsisikap
- ✓ Ito ang pangunahing pagkakaiba mula sa eksklusibong karapatan na magbenta (kung saan ang sariling pagbebenta ng nagbebenta ay may utang na komisyon)
- ✓ Ang kasunduan ay dapat matugunan ang mga pangangailangan ng seksyon 4735.55

134.3 Eksklusibong Kasunduan sa Pagbili ng Bumibili

Ang 'eksklusibong kasunduan sa pagbili ng bumibili' ay isang kasunduan ng bumibili/umuupa-broker na nakakatugon sa mga pangangailangan ng § 4735.55 na (1) nagbibigay sa broker ng eksklusibong karapatan na kumatawan sa bumibili/umuupa, at (2) nagbibigay na ang broker ay matatanggap ng bayad ayon sa mga tuntunin o kung ang isang ari-arian ay nabili/inupahan sa panahon ng kasunduan maliban kung espesyal na napahintulutan. Maaaring pahintulukan ang broker na tumanggap ng bayad mula sa nagbebenta o sa ahente ng nagbebenta at maaaring magbigay na ang bumibili/umuupa ay hindi obligadong magbayad kung ang ari-arian ay nakuha lamang sa pamamagitan ng sariling pagsisikap ng bumibili/umuupa.

- ✓ Ang eksklusibong pagbili ng ahente ay nagbibigay sa broker ng eksklusibong karapatan na kumatawan sa bumibili o umuupa
- ✓ Ang broker ay maaaring matanggap ng bayad mula sa nagbebenta o sa ahente ng nagbebenta sa ilalim ng kasunduang ito
- ✓ Ang bumibili/umuupa ay maaaring mapalaya mula sa pagbabayad kung ang ari-arian ay nakuha lamang sa pamamagitan ng kanilang sariling pagsisikap

134.4 Nonexclusive Agency Agreement

Ang 'nonexclusive agency agreement' ay isang kasunduan sa pagitan ng isang mamimili, tenant, o nagbebenta at isang broker na nakakatugon sa mga pangangailangan ng § 4735.55 na (1) nagbibigay sa broker ng NONEXCLUSIVE na karapatan na kumatawan sa partido, at (2) nagbibigay ng kompensasyon ayon sa mga termino nito habang nagpapahintulot sa kliyente na makakuha ng serbisyo mula sa ibang mga broker o kumpanyang broker, na napapailalim sa mga termino ng kasunduan.

- ✓ Ang isang nonexclusive agency agreement ay nagpapahintulot sa kliyente na magtrabaho kasama ang IBANG mga broker o kumpanyang broker
- ✓ Ang broker ay kompensado lamang ayon sa mga detalyadong termino ng nonexclusive agreement
- ✓ Maaari itong gamitin sa isang mamimili, tenant, o nagbebenta

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 Pandaigdigang Pagkilala sa Lisensya (Kabanata 4796)

Anuman ang anumang kontraryong provision, ang superintendent ay dapat magisyu ng salesperson license sa ilalim ng Kabanata 4796 sa isang applicant na natutugunan ang mga pangangailangan ng ORC 4796.03, 4796.04, o 4796.05, depende sa aplikable, AT pumasa sa isang examination sa Ohio real estate law.

- ✓ Ang superintendent ay dapat magisyu ng license sa ilalim ng Kabanata 4796 kung ang applicant ay natutugunan ang ORC 4796.03, 4796.04, o 4796.05
- ✓ Ang applicant ay dapat ding lumampas sa examination sa Ohio real estate law

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 Application ng Taong Benta para Magbago ng Broker

Kapag nag-apply ang isang taong benta na umalis sa isang broker upang makiugnayan sa ibang broker, ang broker na may hawak na lisensya ay hindi na kailangang magbigay ng notification sa superintendent sa ilalim ng division (B). Ang superintendent ay maaaring magproseso ng transfer application anuman man kung ang lisensya ay ibinabalik o ang division (B) notice ay ibinigay.

- ✓ Kapag naglilipat ng broker ang isang taong benta, ang kasalukuyang broker ay hindi na kailangang magbigay ng division (B) notice
- ✓ Ang superintendent ay maaaring magproseso ng transfer anuman man kung ang lisensya ay ibinabalik o ang notification ay ibinigay

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 Pinasimpleng Application para sa Pagpapabago ng Lisensya

Ang isang dealer na nagpapabago lamang ng lisensya para sa nakaraang taon ay hindi na kailangang muling ipadala ang buong application. Tanging ang impormasyon na kinakailangan ng divisions (A)(2), (3), at (6) lamang ang dapat isama sa isang renewal application.

- ✓ Para sa pagpapabago, ang application ay kailangan lamang na maglaman ng impormasyon na kinakailangan ng divisions (A)(2), (3), at (6)
- ✓ Ang kinakailangang renewal information ay sumasaklaw sa detalye ng pagmamari ng entity/mga opisyal, pangunahin at iba pang mga address ng opisina, at ang kalikasan at mga lugar ng negosyo para sa nakaraang sampung taon

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 Mga Kahulugan ng Brokerage Personnel

Ang 'principal broker' ay ang indibidwal na lisensyadong broker na nag-aasikaso at nag-direkta ng mga operasyon ng brokerage. Ang 'associate broker' ay isang indibidwal na lisensyado bilang broker na HINDI gumagana bilang principal broker o management level licensee. Ang 'management level licensee' ay isang licensee na may kaugnayan sa broker na may supervisory responsibility sa iba pang licensees. Ang 'brokerage' ay isang business entity na nakatanggap ng broker's license, kabilang ang mga affiliated licensees na may management duties. Ang 'licensee' ay nangangahulugang anumang indibidwal na lisensyado bilang broker o salesperson ng Ohio Real Estate Commission.

- ✓ Ang principal broker ay nag-aasikaso at nag-direkta ng mga operasyon ng brokerage
- ✓ Ang associate broker ay may broker's license ngunit HINDI nagsisilbi bilang principal broker o management level licensee
- ✓ Ang management level licensee ay may supervisory responsibility sa iba pang licensees
- ✓ Ang 'licensee' ay nangangahulugang indibidwal na lisensyado bilang broker o salesperson ng Ohio Real Estate Commission

138.2 Kahulugan ng Seller at Bona Fide

Ang 'Seller' ay nangangahulugang isang partido sa isang real estate transaction na ang potensyal na nagbabago ng ari-arian, kabilang ang isang may-ari na naglalayong magbenta at isang LANDLORD na naglalayong magrenta o magbigay ng lease sa ari-arian. Ang 'Bona fide' ay nangangahulugang ginawa nang mabuti at walang layuning lumanghap sa batas sa lisensya.

- ✓ Ang 'Seller' ay sumasaklaw sa isang landlord na naglalayong magrenta o magbigay ng lease sa ari-arian, hindi lamang isang may-ari na nagbebenta
- ✓ Ang 'Bona fide' ay nangangahulugang ginawa nang mabuti o walang layuning lumanghap sa batas sa lisensya

138.3 Right-to-List Home Sale Agreement

Ang 'right-to-list home sale agreement' ay isang kasunduan kung saan ang may-ari ng residential real estate ay sumasang-ayon na magbigay sa ibang tao ng eksklusibong karapatan na ilista ang ari-arian para sa pagbebenta sa hinaharap bilang kapalit ng monetary (o katumbas) na konsiderasyon, at kung saan (1) sinasaad na ito ay tumatakbo kasama ang lupa o naglalayong magbuklod sa mga susunod na may-ari, o (2) naglalayong maging lien, encumbrance, o ibang real property security interest.

- ✓ Ang right-to-list home sale agreement ay nagbibigay ng eksklusibong hinaharap na listing rights para sa kasalukuyang konsiderasyon
- ✓ Ito ay naglalayong tumatakbo kasama ang lupa/magbuklod sa mga susunod na may-ari, o naglalayong maging lien o encumbrance
- ✓ Ang mga kasunduang ito ay partikular na tinukoy (at pinagkakatiwalaan) sa ilalim ng Ohio license law

138.4 Kahulugan ng Oil and Gas Land Professional

Ang 'oil and gas land professional' ay nangangahulugang isang taong regular na nakikibahagi sa paghahanda at pakikipag-ugnayan ng mga kasunduan upang tuklasin, magdala, gumawa, o bumuo ng interes sa mineral na langis at gas, kabilang ang mga lease ng langis at gas at easement ng pipeline. Ang mga propesyonal na ito ay ligtas mula sa pagsasakatawan mula sa paglalisensya sa ilalim ng division (I) kapag hindi nakikibahagi sa pagbili/pagbebenta ng fee simple absolute interest sa langis, gas, o iba pang real estate at kapag sumusunod sa § 4735.023.

- ✓ Ang mga oil and gas land professional ay nakikipag-ugnayan ng mga kasunduan sa interes ng mineral na langis at gas, mga lease, at easement ng pipeline
- ✓ Sila ay ligtas lamang mula sa broker licensing kung hindi nakikipag-ugnayan sa fee simple absolute interest at sumusunod sa § 4735.023

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 Reciprocity Licensing sa Ilalim ng Chapter 4796

Ang superintendent ay dapat magisyu ng foreign real estate dealer license ayon sa Chapter 4796 (universal/reciprocity licensing law ng Ohio) para sa mga applicant na may katumbas na license sa ibang estado, o may kasiya-siyang karanasan sa trabaho, government certification, o private certification sa isang estado na hindi nagisyu ng ganitong license.

- ✓ Ang superintendent ay dapat magisyu ng license sa ilalim ng Chapter 4796 kung ang applicant ay may foreign real estate dealer license sa ibang estado
- ✓ Ang superintendent ay dapat magisyu ng license sa ilalim ng Chapter 4796 kung ang applicant ay may kasiya-siyang karanasan sa trabaho, government certification, o private certification bilang foreign real estate dealer sa isang estado na hindi nagisyu ng license na iyon

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 Residential Property Disclosure Form (ORC 5302.30)

Ang Ohio ay nangangailangan sa nagbebenta (transferor) ng residential real property na may isa hanggang apat na dwelling units na kumpletuhin ang Residential Property Disclosure Form na inihanda ng Director of Commerce, na naglalahad ng material matters sa aktwal na kaalaman ng nagbebenta, at ipadala ito sa mamimili bago lagdaan ang purchase agreement. Kung ipadala ang form pagkatapos ng lagda ng mamimili sa offer, ang mamimili ay maaaring magbawi sa pamamagitan ng written notice sa loob ng tatlong business days pagkatapos makatanggap, ngunit ang karapatan ay nagtatapos sa pinakamabilis na pagitan ng closing, 30 days pagkatapos tanggapin ng nagbebenta ang agreement, o sa written waiver ng mamimili. Mga exempt transfers ay kinabibilangan ng court-ordered, fiduciary at foreclosure/deed-in-lieu transfers, transfers sa pagitan ng co-owners o sa spouse o lineal descendant, transfers na may kasamang governmental entity, at newly constructed homes na hindi pa nakatira. Ang nagbebenta ay hindi liable para sa errors na nasa labas ng aktwal na kaalaman, at ang licensee ay hindi liable sa pagkabigo ng nagbebenta na kumpletuhin ang form, ngunit ang as-is sale ay hindi nag-excuse sa form. Source: Ohio Rev. Code § 5302.30

- ✓ Nalalapat sa residential property na may 1-4 dwelling units; form na inihanda ng Ohio Director of Commerce
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magpadala ng kumpleto ang form bago lagdaan ang purchase agreement
- ✓ Ang late delivery ay nagbibigay sa mamimili ng 3 business days pagkatapos makatanggap upang magbawi sa pamamagitan ng sulat
- ✓ Ang karapatan sa rescission ay nagtatapos sa closing, 30 days pagkatapos tumanggap, o written waiver, alinman ang mas maaga
- ✓ Exempt: bagong never-occupied construction, court-ordered, fiduciary, foreclosure, co-owner, spouse/lineal-descendant at governmental transfers

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 Security Deposits: 5% Interest, 30-Day Return, Double Damages (ORC 5321.16)

Ang Ohio ay hindi nagtakda ng maximum security deposit, ngunit kung ang deposit ay lumampas sa mas malaki sa $50 o isang buwan ng renta at ang tenant ay nanatili ng anim na buwan o higit pa, ang landlord ay dapat magbayad ng 5 porsyentong taunang interes sa labis, na kinakalkula at binabayaran taun-taon. Sa loob ng 30 araw pagkatapos ng pagtatapos ng rental agreement at paghahatid ng possession, ang landlord ay dapat ibalik ang deposit na minus ang itemized deductions para sa hindi binayad na renta at damages, kasama ang written itemization. Ang tenant ay dapat magbigay ng forwarding address sa writing upang mapatupad ang mga karapatang ito. Ang landlord na nagkukunang balewala sa anumang halaga ay liable para sa halaga na iyon plus damages na katumbas ng parehong halaga (double) at reasonable attorney fees. Source: Ohio Rev. Code § 5321.16

- ✓ Walang statutory cap sa halaga ng security deposit sa Ohio
- ✓ 5% taunang interes ay dapat sa bahagi na lumampas sa $50 o isang buwan ng renta (alinman ang mas malaki) kung ang tenancy ay tumatagal ng 6 buwan o higit pa
- ✓ Deposit at itemized list ng deductions ay dapat ihatid sa loob ng 30 araw pagkatapos ng termination at paghahatid ng possession
- ✓ Tenant ay dapat magbigay ng forwarding address sa writing
- ✓ Wrongful withholding: tenant ay nakakakuha ng halaga na naretain plus katumbas na halaga bilang damages plus attorney fees

141.2 Landlord-Tenant Act: Mga Paunawa, Pagpasok, Rent Escrow, Pagpapaalis (ORC Ch. 5321, 1923)

Sa ilalim ng Ohio Landlord-Tenant Act, ang isang week-to-week na tenancy ay tinaterminate ng 7 araw na paunawa at ang month-to-month na tenancy ay 30 araw na paunawa na ibinigay bago ang periodic rental date. Ang isang landlord ay dapat magbigay ng reasonable notice, na ipinapalagay na 24 oras, at magpasok sa reasonable times maliban sa emergency; ang mga tungkulin ng landlord ay kasama ang pagsunod sa building at housing codes at pagsisiguro na ang premises ay fit at habitable, habang ang mga tenants ay dapat panatilihin ang unit na ligtas at sanitary. Kung ang landlord ay nabigo na matupad ang kanyang mga tungkulin pagkatapos ng 30 araw na written notice, ang isang tenant na current sa rent ay maaaring magdeposit ng rent sa clerk ng municipal o county court (rent escrow), maliban laban sa isang landlord na may tatlo o mas kaunting units na nagbigay ng written notice ng katotohanang iyon. Ang retaliation at self-help eviction (lockouts, utility shutoffs) ay prohibited; ang eviction ay nangangailangan ng 3-day notice to leave the premises na naglalaman ng statutory warning language, na sinusundan ng forcible entry at detainer action. Ang Ohio law (ORC 5321.19, enacted 2022) ay nagbabawal din sa political subdivisions mula sa pagsasagawa ng rent control. Source: Ohio Rev. Code § § 5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19; § 1923.04

- ✓ Notice to terminate: 7 araw para sa week-to-week, 30 araw para sa month-to-month
- ✓ Ang landlord entry ay nangangailangan ng reasonable notice, na ipinapalagay na 24 oras, sa reasonable times, maliban sa emergencies
- ✓ Ang rent escrow sa court clerk ay available pagkatapos ng 30 araw na written notice kung ang tenant ay current sa rent; hindi available laban sa landlords na may 3 o mas kaunting units na nagbigay ng written notice
- ✓ Ang eviction ay nagsisimula sa 3-day statutory notice to leave; ang self-help eviction ay prohibited
- ✓ Ang Ohio ay preempts ang local rent control ordinances (ORC 5321.19)

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 Ohio Civil Rights Act: Protected Classes and Enforcement (ORC 4112.02(H))

Ang fair housing law ng Ohio ay nagpoprotekta sa pagbebenta, pag-upa, pagpapinansya, advertising, at brokerage ng housing laban sa diskriminasyon batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, military status, familial status, ancestry, disability, o national origin. Ang ancestry at military status ay protected classes na lampas sa federal law. Ang Ohio Civil Rights Commission ang nag-aadminister ng batas; ang charge ay dapat ilagay sa Commission sa loob ng isang taon mula sa alleged discriminatory practice, at available din ang private civil action (i-verify ang current limitation period). Ang blockbusting, steering, at discriminatory advertising ay hindi legal, at walang exemption ang licensees; ang fair housing violation ay grounds din para sa license discipline sa ilalim ng ORC 4735.18. Pinagkukunan: Ohio Rev. Code § § 4112.02(H), 4112.04, 4112.05, 4112.051

- ✓ Siyam na Ohio protected classes: lahi, kulay, relihiyon, kasarian, military status, familial status, ancestry, disability, national origin
- ✓ Ang ancestry at military status ay Ohio additions lampas sa federal Fair Housing Act
- ✓ Ang charges ay inihahatid sa Ohio Civil Rights Commission sa loob ng 1 taon mula sa akto
- ✓ Walang exemption ang licensees mula sa Ohio Civil Rights Act
- ✓ Ang violation ay grounds para sa suspension o revocation sa ilalim ng ORC 4735.18

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 Real Property Conveyance Fee: $1 State plus up to $3 County per $1,000

Ang Ohio ay nagbabayad ng mandatory real property conveyance fee na sampung sentimo bawat $100 ($1 per $1,000) ng consideration sa bawat deed na nagpapalipat ng real estate, at bawat county ay maaaring magbayad ng additional permissive fee na hanggang tatlong mills ($3 per $1,000), para sa pinagsama-samang maximum na $4 per $1,000. Ang bayad ay kinukuha ng county auditor kapag ang deed ay inihain para sa transfer at karaniwang binabayaran ng seller (grantor). Ang conveyance fee statement (DTE 100) o exemption statement (DTE 100EX) ay dapat sumama sa bawat deed; ang exempt transfers ay kinabibilangan ng mga walang consideration, sa pagitan ng mga spouse, sa o mula sa governmental units, ng gift, at ilang court-ordered o corrective deeds. Ang recording fees ay sinasagot nang hiwalay ng county recorder (humigit-kumulang $34 para sa unang dalawang pahina at $8 bawat karagdagang pahina; i-verify ang kasalukuyang halaga). Source: Ohio Rev. Code § 319.54(G)(3); § 322.02; § 317.32

- ✓ Ang state conveyance fee ay $1 per $1,000 ng consideration
- ✓ Ang counties ay maaaring magdagdag ng permissive fee na hanggang $3 per $1,000, total maximum $4 per $1,000
- ✓ Ang bayad ay binabayaran sa county auditor sa transfer, karaniwang ng seller
- ✓ Halimbawa: $200,000 sale sa isang county na nag-charge ng maximum = $800
- ✓ Ang exempt transfers ay dapat na dokumentado sa DTE 100EX statement

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 Karapatan sa Dower at Survivorship Deeds (ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

Ang Ohio ay isa sa ilang mga estado na kinikilala pa rin ang dower: ang isang nananatiling asawa ay may karapatan sa life estate sa isang-ikatlo ng lahat ng real property na pag-ari ng ibang asawa sa anumang panahon sa panahon ng kasal, maliban kung inilabas ang interes. Dahil ang inchoate dower ay nakakabit sa panahon ng kasal, ang isang may-kasal na nagbebenta ay dapat lagdaan ng kanyang asawa ang deed o mortgage upang ilabas ang dower kahit na ang asawa ay hindi sa title; nagtatapos ang dower sa divorce o kamatayan ng hindi may-ari na asawa. Ang Ohio ay tinaboo ang mga bagong tenancy by the entirety noong 1985; ang mga co-owner na nais ang survivorship ay dapat gumagamit ng survivorship deed sa ilalim ng ORC 5302.17 na lumilikha ng joint tenancy na may karapatan ng survivorship. Ang Ohio ay nagpapahintulot din ng transfer on death designation affidavit (ORC 5302.22) upang maipasa ang real estate sa labas ng probate. Pinagmulan: Ohio Rev. Code § § 2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ Dower = life estate sa isang-ikatlo ng real property na pag-ari ng ibang asawa sa panahon ng kasal
- ✓ Ang asawang walang title ay dapat lagdaan ang deed o mortgage upang ilabas ang dower
- ✓ Ang dower ay hindi pinapayagan sa pamamagitan ng divorce; hindi ito nagtatapos sa legal separation lamang
- ✓ Walang bagong tenancy by the entirety mula 1985; survivorship deed sa ilalim ng ORC 5302.17 ang ginagamit na halili
- ✓ Ang transfer on death designation affidavit ay nakakatanggap ng probate (ORC 5302.22)

144.2 Mga Kontrata sa Pagbili ng Lupa (ORC Kabanata 5313)

Ang isang kontrata sa pagbili ng lupa para sa residential property ay dapat na nakasulat, nilagdaan ng parehong partido, naglalaman ng mga statutory na termino (presyo, pagbabayad, interes, encumbrances, responsibilidad sa buwis at insurance, legal description), at dapat itala ng vendor sa county recorder sa loob ng 20 araw pagkatapos itong nilagdaan; ang vendor ay dapat magbigay sa vendee ng kopya. Ang vendor ay hindi maaaring mag-mortgage ng property para sa higit pa sa contract balance at dapat magbigay sa vendee ng statement of account kapag hiniling (hindi bababa sa bawat taon, verify). Kung ang vendee ay nagbayad na ng limang taon o higit pa o nagbayad ng 20 porsyento o higit pa ng purchase price, ang vendor ay hindi maaaring mag-forfeit at dapat mag-foreclose ng judicial; kung hindi, pagkatapos ng 30-araw na written notice of default, ang vendor ay maaaring maghanap ng forfeiture sa pamamagitan ng forcible entry and detainer action. Pinagkukunan: Ohio Rev. Code § § 5313.02, 5313.03, 5313.05-5313.07

- ✓ Ang vendor ay dapat itala ang kontrata sa loob ng 20 araw pagkatapos ng execution
- ✓ Ang kontrata ay dapat na nakasulat at naglalaman ng statutorily required na mga termino
- ✓ Ang forfeiture ay nangangailangan ng written default notice at hindi bababa sa 30 araw upang mag-cure
- ✓ Ang vendor ay dapat mag-foreclose (hindi forfeit) kapag ang vendee ay nagbayad na ng 5 taon o 20% ng presyo

✓

Ang vendor ay hindi maaaring mag-encumber ng property para sa higit pa sa unpaid contract balance

144.3 Kahalagahan ng Deed at Lease, Pagtatala, Statute of Frauds, at 21-Taong Adverse Possession

Ang isang deed, mortgage o lease ng Ohio real property ay dapat nilagdaan ng grantor at kinikilala (acknowledged) sa harap ng notary o ibang authorized officer upang maging recordable; ang mga walang tala na instrumentong ito ay boid laban sa mga susunod na bona fide purchaser na nag-record nang una. Ang mga lease na tatlo taon o mas kaunti ay hindi kailangang kinikilala o itala at maaaring maging oral; ang mga lease na higit sa tatlong taon ay dapat sa pagsusulat, kinikilala at itala. Ang mga kontrata para sa pagbebenta ng lupa o anumang interes sa lupa ay dapat na sa pagsusulat ayon sa Ohio statute of frauds. Ang titulo sa pamamagitan ng adverse possession ay nangangailangan ng open, notorious, exclusive, continuous at adverse possession sa loob ng 21 taon. Pinagkukunan: Ohio Rev. Code § § 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ Ang mga deed at mortgage ay dapat nilagdaan ng grantor at notarized (acknowledged) upang maging recordable
- ✓ Ang mga lease na mas mahaba sa 3 taon ay dapat sa pagsusulat, kinikilala at itala; ang 3 taon o mas kaunti ay maaaring maging oral
- ✓ Ang pagtatala ay nagbibigay ng constructive notice; ang mga walang tala na deed ay boid laban sa isang susunod na bona fide purchaser na nag-record
- ✓ Ang mga kontrata upang ibenta ang real estate ay dapat sa pagsusulat (statute of frauds)
- ✓ Ang adverse possession period sa Ohio ay 21 taon

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 Property Tax: 35% Assessment, Reappraisal Cycle, Homestead and Owner-Occupancy Credits

Ang Ohio real property ay sinusukat sa 35 porsyento ng tunay na (market) value nito; ang county auditor ay muling nagsusuri bawat anim na taon na may triennial update sa ikatlong taon. Ang tax rates ay ipinapahayag sa mills (isang mill = $1 bawat $1,000 ng assessed value), ang mga buwis ay isang lien mula Enero 1 at binabayaran nang semi-tahunan sa arrears. Ang homestead exemption para sa mga may-ari na edad 65 o mas matanda, permanenteng may kapansanan, o nananatiling asawa ay binabawasan ang taxable value ng isang indexed amount (humigit-kumulang $28,000 para sa 2025; income limit humigit-kumulang $40,000 Ohio adjusted gross income; enhanced amount para sa disabled veterans; i-verify ang kasalukuyang mga figure). Ang owner-occupied homes ay nakakatanggap din ng 2.5 porsyento owner-occupancy credit, at ang mga reklamo sa valuation ay inisampa sa county board of revision sa o bago ang Marso 31. Source: Ohio Rev. Code § § 5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19

- ✓ Assessed value = 35% ng tunay na (market) value
- ✓ Sexennial reappraisal na may triennial update
- ✓ 1 mill = $1 ng tax bawat $1,000 ng assessed value; ang mga buwis ay binabayaran nang semi-tahunan sa arrears
- ✓ Homestead exemption para sa 65+/disabled/surviving spouse owners ay income-tested at indexed (i-verify ang amount)
- ✓ Board of revision complaints ay dapat isampa sa loob ng Marso 31

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 Judicial Foreclosure, Two-Thirds Minimum Bid, at Redemption Hanggang Confirmation

Ang Ohio ay isang judicial foreclosure state; ang nagpapahutang partido ay nagsasagawa ng kaso sa common pleas court, at ang ari-arian ay sinusuri at ibinebenta sa isang sheriff's o private selling officer's sale pagkatapos ng notice na inilathala sa loob ng tatlong magkakasunod na linggo. Sa unang sale ang ari-arian ay hindi maaaring ibenta ng mas mababa sa dalawang-ikatlo ng its appraised value; kung ito ay hindi nabenta, isang pangalawang residential sale ay maaaring i-hold nang walang minimum bid. Ang mortgagor ay maaaring magbuo ng redemption sa pamamagitan ng pagbabayad ng judgment, interes at mga gastos anumang oras bago ang court ay magconfirm ng sale; ang Ohio ay walang statutory redemption period pagkatapos ng confirmation. Ang isang deficiency judgment sa isang owner-occupied residence ng isa o dalawang pamilya ay nagiging unenforceable dalawang taon pagkatapos ng confirmation ng sale. Source: Ohio Rev. Code § § 2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ Ang Ohio foreclosure ay judicial (court action); walang power-of-sale foreclosure
- ✓ Unang sheriff's sale minimum bid = 2/3 ng appraised value; ang pangalawang residential sale ay walang minimum
- ✓ Ang equity of redemption ay umiiral lamang hanggang ang court ay magconfirm ng sale; walang post-confirmation redemption
- ✓ Ang notice ng sale ay inilathala isang beses sa bawat linggo sa loob ng 3 magkakasunod na linggo
- ✓ Ang residential deficiency judgments ay nagiging dormant 2 taon pagkatapos ng confirmation

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 Condominium Act Disclosure Statement at 15-Day Rescission; Planned Community Law

Sa ilalim ng Ohio Condominium Act, ang isang developer na nagbebenta ng isang yunit ay dapat magbigay sa mamimili ng isang written disclosure statement (declaration, bylaws, budget, fees, warranties at iba pang kinakailangang impormasyon), at ang mamimili ay maaaring bawiin ang kontrata nang walang penalty sa pamamagitan ng written notice sa loob ng 15 araw pagkatapos makatanggap ng disclosure statement. Ang mga purchase deposits at down payments na ibinayad sa developer ay dapat na hawakan sa escrow hanggang sa closing, at ang developer ay dapat magbigay ng statutory warranty sa mga bagong yunit. Ang unit owners' associations ay may lien para sa mga hindi nabayarang assessments (ORC 5311.18), at ang mga puno ay dapat bigyan ng access sa mga records ng association; ang Ohio ay walang hiwalay na statutory resale certificate, kaya ang purchase agreement ay dapat magkailangan ng delivery ng declaration, bylaws at financial information. Ang mga planned communities (HOAs) ay pinamamahalaan ng ORC Chapter 5312, na nag-authorize ng assessments, liens at rule enforcement. Source: Ohio Rev. Code § § 5311.25, 5311.26, 5311.27, 5311.18; Ch. 5312

- ✓ Ang developer ay dapat magbigay ng written disclosure statement bago ang pagbebenta ng condominium unit
- ✓ Ang mamimili ay maaaring magcancel sa loob ng 15 araw pagkatapos makatanggap ng disclosure statement
- ✓ Ang developer ay dapat hawakan ang mga deposits sa escrow hanggang sa closing
- ✓ Ang association ay may lien para sa mga hindi nabayarang assessments (ORC 5311.18)
- ✓ Ang mga planned communities/HOAs ay pinamamahalaan ng ORC Chapter 5312

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 Ohio Good Funds Law para sa Closings (ORC 1349.21)

Ang Ohio ay hindi nangangailangan ng isang abogado upang magsagawa ng closing; ang mga closing ay karaniwang hinahawakan ng mga title agencies o escrow agents na naglalabas ng title insurance. Sa ilalim ng Good Funds Law (epektibo 2017), ang isang settlement o escrow agent ay hindi maaaring mag-disburse ng pondo mula sa isang residential closing hanggang sa makatanggap ito ng collected, good funds. Ang mga halaga na $10,000 o higit pa ay dapat ipadala sa pamamagitan ng wire transfer; ang mga halaga sa ilalim ng $10,000 ay maaaring sa pamamagitan ng wire, cashier's o certified check, o isang check na iginawa mula sa isang real estate broker's trust account; at ang mga halaga lamang sa ilalim ng $1,000 ay maaaring bayaran ng personal check. Ang wire fraud warnings at verification ng wiring instructions ay standard practice. Source: Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ Walang abogado ang kinakailangan sa isang Ohio real estate closing; ang mga title agencies ay karaniwang nagsasagawa ng closing
- ✓ Ang mga pondo na $10,000 o higit pa ay dapat i-wire sa settlement agent
- ✓ Ang mga halaga sa ilalim ng $10,000 ay maaaring maging cashier's o certified check o broker trust account check
- ✓ Ang mga personal check ay katanggap lamang para sa mga halaga sa ilalim ng $1,000
- ✓ Ang settlement agent ay hindi maaaring mag-disburse hanggang sa ang pondo ay na-collect