Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Pennsylvania Real Estate Salesperson License Exam

Pennsylvania

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
118	16	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 • 118 knowledge points • 16 chapters

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

Contents

01 Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees 1

02 Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices 9

03 Subch. D: Licensing examinations 17

04 Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct 22

05 Subch. H: Continuing education 37

06 Subch. J: Broker price opinions 40

07 Supplement: License law – recovery fund 43

08 Supplement: License law – discipline 45

09 Supplement: Fair housing – state law 47

10 Supplement: Landlord-tenant law 49

11 Supplement: Taxes and closing 51

12 Supplement: Condominium/HOA law 54

13 Supplement: State disclosures 56

14 Supplement: License law – commission 58

15 Supplement: Financing and foreclosure 60

16 Supplement: License law – compensation 62

CHAPTER 1

Subch. B: General provisions – definitions, exclusions from the act, fees

1.1 Định Nghĩa và Hoạt Động của Môi Giới

Môi giới là một cá nhân hoặc thực thể nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn hoặc lưỡng xứ, người, vì người khác và với một khoản phí, hoa hồng hoặc xét xứ có giá trị khác, thực hiện các hoạt động bất động sản. Bài kiểm tra hai phần yêu cầu hoạt động 'vì người khác' VÀ 'với một khoản phí.' Các hoạt động bao gồm đàm phán/hỗ trợ tìm kiếm bất động sản, đàm phán danh sách/bán/thuê/time shares/tài chính/quyền chọn, quản lý bất động sản, tự giới thiệu là tư vấn bất động sản/cố vấn/người tìm nhà, quảng bá bán/trao đổi/mua/cho thuê, thực hiện phân tích so sánh thị trường (CMA), hoặc cố gắng thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong số này.

- ✓ Một môi giới phải nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn hoặc lưỡng xứ và hoạt động 'vì người khác và với một khoản phí, hoa hồng hoặc xét xứ có giá trị khác'
- ✓ Thực hiện phân tích so sánh thị trường là một hoạt động môi giới được cấp phép
- ✓ Hoạt động quảng bá không áp dụng cho một cá nhân/thực thể có hoạt động chính là quảng cáo, quảng bá hoặc quan hệ công chúng
- ✓ Ngay cả việc cố gắng thực hiện bất kỳ hành động môi giới nào được liệt kê cũng rơi vào định nghĩa

1.2 Định Nghĩa Người Bán Hàng và Hoạt Động Được Phép

Người bán hàng là một cá nhân có giấy phép tiêu chuẩn hoặc lưỡng cộng được TUYỂN DỤNG BỞI MỘT NGƯỜI MÊN CHUYÊN ĐỀ để thực hiện các hoạt động được chỉ định. Không giống như người môi giới, người bán hàng luôn làm việc dưới sự tuyển dụng của người môi giới. Các hoạt động được phép bao gồm bán/đề nghị bán/niêm yết bất động sản, mua/đề nghị mua, thương lượng mua/bán/trao đổi, thương lượng khoản vay bất động sản, cho thuê hoặc đề nghị cho thuê, thu tiền thuê, hỗ trợ người môi giới quản lý tài sản và thực hiện phân tích thị trường so sánh.

- ✓ Người bán hàng phải được tuyển dụng bởi một người môi giới để tiến hành các hoạt động bất động sản
- ✓ Người bán hàng có thể thực hiện phân tích thị trường so sánh và thương lượng các khoản vay bất động sản
- ✓ Người bán hàng có thể hỗ trợ người môi giới quản lý tài sản nhưng làm việc dưới sự giám sát của người môi giới

1.3 Mối Quan Hệ Đại Lý và Bên Giao Phó

Mối quan hệ đại lý là một mối quan hệ thông tin tín cậy giữa một môi giới (hoặc những người được cấp phép làm việc cho môi giới) và một người tiêu dùng trở thành bên giao phó. Bên giao phó là một người tiêu dùng đã ký kết mối quan hệ đại lý với một môi giới hoặc một người được cấp phép khác làm việc cho môi giới. Người tiêu dùng là bất kỳ cá nhân hoặc thực thể nào là người nhận bất kỳ dịch vụ bất động sản nào.

- ✓ Mối quan hệ đại lý mang tính chất thông tin tín cậy giữa môi giới/người được cấp phép và bên giao phó
- ✓ Bên giao phó là một người tiêu dùng đã ký kết mối quan hệ đại lý
- ✓ Người tiêu dùng là bất kỳ người nhận dịch vụ bất động sản nào, cho dù có hay không có mối quan hệ đại lý

1.4 Các Loại Đại Lý: Người Bán, Người Mua, Đại Lý Kép, Đại Lý Được Chỉ Định, Đại Lý Phụ

Pennsylvania công nhận nhiều vai trò trong quan hệ đại lý. Một đại lý bán hàng có quan hệ đại lý với người bán/chủ nhà cho thuê; một đại lý mua hàng với người mua/người thuê. Một đại lý kép hoạt động như đại lý cho CẢ người mua/người thuê VÀ người bán/chủ nhà cho thuê trong cùng một giao dịch. Một đại lý được chỉ định là một hoặc nhiều người được cấp phép được broker sử dụng chỉ định, với sự đồng ý của bên chính, để hoạt động độc quyền cho bên chính, loại trừ tất cả các người được cấp phép khác trong công ty broker. Một đại lý phụ là một người được cấp phép KHÔNG làm việc cho broker niêm yết và hợp tác với broker niêm yết với tư cách là đại lý của người bán/chủ nhà cho thuê và được coi là có quan hệ đại lý với người bán.

- ✓ Một đại lý kép đại diện cho cả người mua/người thuê và người bán/chủ nhà cho thuê trong cùng một giao dịch
- ✓ Một đại lý được chỉ định được broker sử dụng chỉ định với sự đồng ý của bên chính
- ✓ Một đại lý phụ không làm việc cho broker niêm yết nhưng được coi là có quan hệ đại lý với người bán

1.5 Transaction Licensee

Một transaction licensee là một licensee mà, MÀ KHÔNG tham gia vào một mối quan hệ đại lý với người tiêu dùng, cung cấp các dịch vụ chuẩn bị tài liệu hoặc liên lạc hoặc thực hiện các hành động khác được liệt kê trong định nghĩa của broker/salesperson. Đây là một vai trò không phải là đại lý — không phát sinh các nghĩa vụ fiduciary, phân biệt nó với các đại lý bán hàng/mua hàng.

- ✓ Một transaction licensee KHÔNG tham gia vào một mối quan hệ đại lý với người tiêu dùng
- ✓ Một transaction licensee có thể cung cấp các dịch vụ chuẩn bị tài liệu/liên lạc và các hành động broker/salesperson khác mà không phải chịu trách nhiệm fiduciary agency

1.6 Các Trường Hợp Ngoại Lệ Đối Với Luật — Chủ Sở Hữu và Luật Sư

Một số người bị loại trừ khỏi luật và Chương 35. Chủ sở hữu bất động sản được loại trừ liên quan đến tài sản do chủ sở hữu sở hữu/cho thuê — nhưng đối với công ty/công ty hợp danh, ngoại lệ này KHÔNG áp dụng cho quá năm đối tác/sĩ quan, cũng như các nhân viên khác. Một đại lý luật pháp hoạt động theo giấy ủy quyền được ghi nhận là được loại trừ nếu không được sử dụng để qua mặt luật (cấp giấy ủy quyền cho người quản lý tài sản chỉ để tránh sử dụng người môi giới có giấy phép LÀ một cách qua mặt). Một luật sư được loại trừ khi nhận phí từ ứng viên trong mối quan hệ luật sư-ứng viên và không tự giới thiệu mình là người môi giới.

- ✓ Ngoại lệ chủ sở hữu đối với công ty/công ty hợp danh không áp dụng cho quá năm đối tác/sĩ quan, cũng như các nhân viên khác
- ✓ Giấy ủy quyền được ghi nhận của đại lý luật pháp không thể được sử dụng để qua mặt luật (ví dụ, tránh người môi giới có giấy phép)
- ✓ Một luật sư được loại trừ chỉ khi hoạt động trong mối quan hệ luật sư-ứng viên và không tự giới thiệu mình là người môi giới

1.7 Độ chính xác và Tính xác thực của các Tài liệu được Nộp

Theo § 35.204, bất kỳ đơn đăng ký, tuyên bố, tài liệu tham khảo về nhân cách hoặc giấy tờ khác được nộp để xét thi, cấp giấy phép, đăng ký hoặc phê duyệt đều phải chịu điều tra của Ủy ban về độ chính xác và tính trung thực. Sự không cung cấp thông tin chính xác/trung thực một cách cố ý của người nộp đơn là cơ sở để TỪ CHỐI đơn đăng ký. Sự không cung cấp thông tin trung thực một cách cố ý của người có giấy phép liên quan đến đơn đăng ký như vậy là cơ sở cho HÀNH ĐỘNG KỶ LUẬT.

- ✓ Các tài liệu được nộp phải chịu điều tra của Ủy ban để xác nhận độ chính xác và tính trung thực
- ✓ Sự không cung cấp thông tin trung thực một cách cố ý của người nộp đơn là cơ sở để từ chối đơn đăng ký
- ✓ Sự không cung cấp thông tin trung thực một cách cố ý của người có giấy phép là cơ sở cho hành động kỷ luật

1.8 Giấy phép chuẩn so với Giấy phép tương hỗ

Giấy phép chuẩn được cấp cho một cá nhân/thực thể đã đáp ứng các yêu cầu về giáo dục/kinh nghiệm và kỳ thi của luật. Giấy phép tương hỗ được cấp cho một cá nhân/thực thể có nơi kinh doanh chính của dịch vụ bất động sản ở BÊN NGOÀI Pennsylvania và có giấy phép hiện hành từ một tiểu bang đã ký kết thỏa thuận tương hỗ với Ủy ban hoặc có các điều kiện cấp phép tương đương đáng kể.

- ✓ Giấy phép chuẩn yêu cầu đáp ứng các yêu cầu về giáo dục/kinh nghiệm và kỳ thi của PA
- ✓ Giấy phép tương hỗ yêu cầu nơi kinh doanh chính ở bên ngoài Pennsylvania và giấy phép out-of-state hiện hành
- ✓ Tương hỗ yêu cầu thỏa thuận tương hỗ hoặc các điều kiện cấp phép tương đương đáng kể

1.9 Associate Broker và Broker of Record

Một associate broker là một cá nhân đấu giá có giấy phép làm việc dưới sự điều khiển của một môi giới khác. Một broker of record là cá nhân đấu giá chịu trách nhiệm về các giao dịch bất động sản của một kỳ hạn, hiệp hội hoặc công ty nắm giữ giấy phép môi giới. Những phân biệt này làm rõ ràng sự giám sát và trách nhiệm trong các bên có giấy phép.

- ✓ Một associate broker giữ giấy phép môi giới nhưng làm việc dưới dạng nhân viên của một môi giới khác
- ✓ Một broker of record chịu trách nhiệm về các giao dịch của một kỳ hạn, hiệp hội hoặc công ty có giấy phép

1.10 Listing Broker và Listing/Buyer Agency Agreements

Một listing broker đã ký kết một thỏa thuận bằng văn bản với người bán/chủ nhà để tiếp thị tài sản với tư cách là seller's agent, dual agent, hoặc transaction licensee. Thỏa thuận danh sách mở là danh sách không độc quyền trong đó người bán giữ quyền tuyển dụng nhiều broker. Thỏa thuận buyer agency không độc quyền cho phép người mua giữ quyền tuyển dụng nhiều broker để mua hoặc cho thuê.

- ✓ Một listing broker hoạt động theo thỏa thuận bằng văn bản với tư cách là seller's agent, dual agent, hoặc transaction licensee
- ✓ Thỏa thuận danh sách mở là không độc quyền — người bán có thể tuyển dụng nhiều broker
- ✓ Thỏa thuận buyer agency không độc quyền cho phép người mua tuyển dụng nhiều broker

1.11 Phân Tích So Sánh Thị Trường và Ý Kiến Định Giá của Người Môi Giới

Phân tích so sánh thị trường (CMA) là một phân tích/ý kiến/kết luận bằng văn bản của một người môi giới, người môi giới liên kết hoặc nhân viên bán hàng về giá bán hoặc cho thuê có thể xảy ra của một bất động sản được chỉ định tại một thời gian được chỉ định, được chuẩn bị cho người bán/người mua/chủ nhà/người thuê hoặc một người thực hiện kiểm tra thận trọng. Ý kiến định giá của người môi giới (BPO) là một ước tính chi tiết giá bán có thể xảy ra với mức độ chi tiết khác nhau về điều kiện, thị trường, khu vực lân cận và các bán hàng so sánh — nhưng KHÔNG bao gồm mô hình định giá tự động (AVM). AVM là một mô hình được máy tính hóa được sử dụng bởi những người tạo ra thế chấp/những người phát hành thị trường thứ cấp để xác định giá trị thế chấp của một khoản thế chấp được bảo đảm bằng nhà ở chính của người tiêu dùng.

- ✓ CMA và BPO có thể được chuẩn bị bởi một người môi giới, người môi giới liên kết hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Ý kiến định giá của người môi giới loại trừ mô hình định giá tự động (AVM)
- ✓ AVM là một mô hình định giá được máy tính hóa được sử dụng bởi những người tạo ra thế chấp/những người phát hành thị trường thứ cấp

1.12 Tham Chiếu Tiết Lộ Thông Báo Người Tiêu Dùng

Nhằm mục đích thông báo người tiêu dùng trong § 35.336(a) (tóm tắt công khai cho việc mua/bán bất động sản ở nhà hoặc thương mại, hoặc cho thuê khi người được cấp phép hoạt động thay mặt cho người thuê), thuật ngữ 'người được cấp phép' có nghĩa là môi giới hoặc nhân viên bán hàng. Điều này liên kết định nghĩa của người được cấp phép với các nghĩa vụ tiết lộ thông báo người tiêu dùng bắt buộc.

- ✓ Nhằm mục đích thông báo người tiêu dùng theo § 35.336(a), 'người được cấp phép' có nghĩa là môi giới hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Thông báo người tiêu dùng áp dụng cho việc mua/bán bất động sản ở nhà hoặc thương mại và cho các hợp đồng cho thuê khi đại diện cho người thuê

1.13 Các Điều Khoản Giáo Dục: Tín Chỉ và Giờ Giảng Dạy

Đối với giáo dục tiếp tục/trước cấp phép: một 'tín chỉ' bằng 15 giờ giảng dạy, và một 'giờ giảng dạy' là một khoảng thời gian ít nhất 50 phút. Giáo dục từ xa được cung cấp khi học viên và giảng dạy được tách biệt bởi khoảng cách/thời gian. Học tập độc lập không có sự liên lạc với giảng viên; học tập do giảng viên hướng dẫn cung cấp sự liên lạc liên tục đáng kể với giảng viên.

- ✓ Một tín chỉ bằng 15 giờ giảng dạy
- ✓ Một giờ giảng dạy là một khoảng thời gian ít nhất 50 phút
- ✓ Học tập độc lập không có sự liên lạc với giảng viên; học tập do giảng viên hướng dẫn có sự liên lạc liên tục đáng kể với giảng viên

1.14 Những Ngoại Lệ từ Luật — Các Danh Mục Khác

Các danh mục loại trừ bổ sung bao gồm: các sĩ quan/nhân viên của các doanh nghiệp năng lượng hoặc tài nguyên khoáng sản khi giao dịch bất động sản phổ biến/cần thiết cho hoạt động kinh doanh chính; một người quản lý phá sản, quản lý tài sản, thực thi viên, người quản lý hoặc người giám hộ hành động theo lệnh tòa án/di chúc/tài sản tin thác; các sĩ quan/giám đốc của các tổ chức ngân hàng/tiết kiệm/tín dụng khi chỉ liên quan đến bất động sản của chính tổ chức đó; một số sĩ quan/nhân viên công ty nghĩa trang giới thiệu các lô chôn cất gia đình một cách tình cờ mà không được trả công; các công ty nghĩa trang được sở hữu bởi các nhà thờ/tổ chức tôn giáo/anh em chân chính; những người đấu giá được cấp phép tại các cuộc đấu giá chân chính; và một số nhân viên quản lý các tòa nhà đa gia đình thiếu quyền lực để kí kết hợp đồng thuê/đàm phán điều khoản/giữ tiền của người thuê nhà.

- ✓ Một người quản lý tài sản, quản lý tài sản, thực thi viên hoặc người giám hộ hành động theo lệnh tòa án, di chúc hoặc tài liệu tin thác được loại trừ
- ✓ Một nhân viên tòa nhà đa gia đình chỉ được loại trừ nếu không được phép ký kết hợp đồng thuê, đàm phán điều khoản chiếm dụng hoặc giữ tiền của người thuê nhà (vẫn có thể giới thiệu các căn hộ và cung cấp thông tin cho thuê)
- ✓ Một người đấu giá được cấp phép chỉ được loại trừ khi thực hiện các nhiệm vụ được phép tại một cuộc đấu giá chân chính

✓

Các sĩ quan/nhân viên ngân hàng thực hiện định giá/đánh giá cho các giao dịch vay của tổ chức được loại trừ

1.15 Bảng Lệ Phí Hoa Hồng

Phần 35.203 quy định các lệ phí Hoa Hồng. Các ví dụ chính: xem xét trình độ kỳ thi broker/cemetery broker $40; đơn xin cấp giấy phép broker/cemetery broker/rental listing referral agent tiêu chuẩn/có tính chất tương hỗ $75; đơn xin cấp giấy phép chi nhánh $65; đơn xin cấp giấy phép associate broker/salesperson $25; gia hạn hai năm cho broker/branch/rental listing referral agent $126; gia hạn hai năm cho salesperson/associate broker/cemetery salesperson $96 (các biến thể $64 được liệt kê sau). Gia hạn muộn sẽ cộng thêm $5 cho mỗi tháng hoặc phần của tháng vượt quá ngày gia hạn, ngoài lệ phí gia hạn được quy định.

- ✓ Chi phí gia hạn muộn là $5 bổ sung cho mỗi tháng hoặc phần của tháng vượt quá ngày gia hạn, cộng với lệ phí gia hạn
- ✓ Các giấy phép gia hạn theo chu kỳ hai năm (biennial)
- ✓ Đơn xin, cấp giấy phép lần đầu và gia hạn hai năm được tính phí riêng biệt

1.16 Định Nghĩa Bán Lỗ (Short Sale)

Bán lỗ là việc bán bất động sản trong đó số tiền người bán nhận được ít hơn số tiền cần thiết để trả hết tất cả các quyền phục vụ được bảo đảm bởi tài sản. Nhận diện các giao dịch bán lỗ có liên quan đến công khai thông tin và xử lý giao dịch của những người có giấy phép.

- ✓ Bán lỗ xảy ra khi số tiền người bán nhận được ít hơn số tiền cần thiết để trả hết tất cả các quyền phục vụ
- ✓ Khoảng thiếu hụt quyền phục vụ phân biệt bán lỗ với một giao dịch bán thông thường

1.17 Time Share và Campground Membership

Time share là quyền sử dụng/chiếm dụng một hoặc nhiều đơn vị định kỳ theo một thỏa thuận phân bổ quyền sử dụng/chiếm dụng giữa những người dùng tương tự; một 'đơn vị' là một tòa nhà/phần được gắn cố định vĩnh viễn vào bất động sản được thiết kế cho việc chiếm dụng riêng biệt (hoặc một phần campground membership). Time share KHÔNG bao gồm campground membership. Campground membership (một lợi ích khác với fee simple hoặc lease) cấp quyền định vị một chiếc xe giải trí/trailer/lều/camper định kỳ theo hợp đồng membership.

- ✓ Time share rõ ràng KHÔNG bao gồm campground membership
- ✓ Campground membership là một lợi ích khác ngoài fee simple hoặc lease để định vị xe giải trí/trailer định kỳ
- ✓ Một broker được cấp phép, salesperson, hoặc time-share salesperson không cần phải có giấy phép campground membership salesperson để bán campground memberships

1.18 Định Nghĩa Bất Động Sản và Nghĩa Trang

Thuật ngữ 'bất động sản' có nghĩa là một quyền lợi hoặc tài sản trên đất đai — hữu hình hoặc vô hình, sở hữu lâu dài hoặc không lâu dài, ở trong hoặc ngoài PA — bao gồm quyền lợi thuê và cổ phần thời gian. Một nghĩa trang là nơi để xử lý/an táng người đã chết bằng hỏa táng hoặc trong mộ/mộ tháp/hầm mộ/tháp chuông, nhưng KHÔNG bao gồm nghĩa trang gia đình tư nhân. Các nhà môi giới/nhân viên bán hàng nghĩa trang hoạt động độc quyền trong lĩnh vực giới hạn của các lô nghĩa trang, ô đất và không gian mộ tháp.

- ✓ Bất động sản bao gồm quyền lợi thuê và quyền lợi cổ phần thời gian, cho dù đất ở trong hay ngoài PA
- ✓ Một nghĩa trang không bao gồm nghĩa trang gia đình tư nhân
- ✓ Một nhà môi giới nghĩa trang bị giới hạn độc quyền trong các lô nghĩa trang, ô đất và không gian hoặc lỗ mộ tháp

1.19 Đại lý giới thiệu danh sách cho thuê và Người quản lý ghi danh

Đại lý giới thiệu danh sách cho thuê là một cá nhân hoặc thực thể sở hữu hoặc quản lý một doanh nghiệp thu thập thông tin cho thuê để giới thiệu các khách thuê tiềm năng đến các đơn vị cho thuê — nhưng KHÔNG bao gồm một công chức hoặc nhân viên của một cơ quan nhà ở công cộng được thành lập theo luật tiểu bang hoặc liên bang. Người quản lý ghi danh là đại lý giới thiệu danh sách cho thuê cá nhân chịu trách nhiệm về các giao dịch của một đối tác có giấy phép, hiệp hội hoặc công ty.

- ✓ Đại lý giới thiệu danh sách cho thuê thu thập thông tin cho thuê để giới thiệu các khách thuê tiềm năng đến các đơn vị cho thuê
- ✓ Thuật ngữ này loại trừ công chức hoặc nhân viên của cơ quan nhà ở công cộng
- ✓ Người quản lý ghi danh chịu trách nhiệm về các giao dịch danh sách cho thuê của một thực thể có giấy phép

CHAPTER 2

Subch. C: Licensure – broker, salesperson, cemetery, builder-owner, rental listing referral agent, reciprocal, offices

2.1 Yêu Cầu Cấp Phép Chung cho Tất Cả Người Nộp Đơn

Mục 35.221 quy định các yêu cầu nộp cơ bản áp dụng cho mọi người nộp đơn cấp phép bất động sản tiêu chuẩn hoặc tương hỗ, ngoài các yêu cầu cụ thể cho giấy phép được tìm kiếm. Người nộp đơn phải nộp lệ phí cấp phép, công khai toàn bộ lịch sử hình sự và đồng ý với thủ tục phục vụ.

- ✓ Mỗi người nộp đơn phải nộp lệ phí cấp phép được quy định tại § 35.203 cùng với đơn xin
- ✓ Người nộp đơn phải cung cấp đầy đủ chi tiết về bất kỳ kết án nào, hoặc thừa nhận tội lỗi hoặc nolo contendere đối với tội phạm nghiêm trọng hoặc tội phạm nhẹ và hình phạt bị áp dụng
- ✓ Đối với công ty, công ty hợp danh hoặc tổ chức, yêu cầu công khai hình sự áp dụng cho từng thành viên của công ty hợp danh/tổ chức và mỗi sĩ quan của công ty
- ✓ Người nộp đơn phải cung cấp sự đồng ý bằng văn bản rằng thủ tục phục vụ hợp lệ có thể được thực hiện bằng cách phục vụ Chủ tịch Ủy ban và Thư ký Tiểu bang nếu không thể thực hiện phục vụ theo cách khác

2.2 Yêu Cầu Cấp Phép Broker Tiêu Chuẩn

Khoản 35.222(a) quy định đối với các cá nhân tìm kiếm giấy phép broker tiêu chuẩn. Những người nộp đơn phải vượt qua kỳ thi broker, đáp ứng các yêu cầu về văn phòng, và nộp những lời giới thiệu chứng thực danh tiếng tốt.

- ✓ Phải vượt qua từng phần của kỳ thi cấp phép broker trong vòng 3 năm trước khi nộp đơn hoàn chỉnh
- ✓ Một ứng viên đang được cấp phép hoạt động như broker ở một bang khác trong 5 năm qua chỉ cần thi và vượt qua phần Pennsylvania của kỳ thi
- ✓ Phải tuân thủ § § 35.241 và 35.242 (yêu cầu văn phòng chung và tiêu chuẩn văn phòng broker)
- ✓ Phải nộp lời giới thiệu từ một broker bất động sản có giấy phép của Ủy ban và hai chủ sở hữu tài sản không có quan hệ với nhau trong hạt nơi ứng viên cư trú hoặc kinh doanh (cộng thêm hai người từ hạt trước đó nếu nơi cư trú thay đổi trong năm qua)

2.3 Yêu Cầu Cấp Phép Broker Tương Huỗ

Điều 35.222(b) cho phép một nhà môi giới ngoài tiểu bang có thể lấy giấy phép broker tương huỗ của Pennsylvania. Người nộp đơn phải giữ một giấy phép hiện tại ngoài tiểu bang, đáp ứng các quy tắc văn phòng, nộp các bảng kê đã xác nhận, và cung cấp chứng chỉ từ cơ quan cấp phép của tiểu bang khác.

- ✓ Phải giữ giấy phép broker hiện tại từ một tiểu bang cấp quyền tương huỗ cho những người được cấp phép PA hoặc có những tiêu chuẩn so sánh được tương tự
- ✓ Nếu tiểu bang khác yêu cầu những người được cấp phép PA phải hoàn thành giáo dục/kinh nghiệm/kỳ thi bổ sung, ứng viên tương huỗ phải hoàn thành các yêu cầu tương đương
- ✓ Phải nộp bảng kê đã xác nhận tiết lộ không có kỷ luật/điều tra, quen thuộc và đồng ý bị ràng buộc bởi luật và chương, và đồng ý tiết lộ hồ sơ
- ✓ Nếu hoạt động như một broker liên kết, phải nộp một tuyên bố có đúc kết từ broker liên kết nhân chứng danh tiếng tốt và xác nhận giám sát/đào tạo hoạt động
- ✓ Phải nộp chứng chỉ từ tiểu bang khác xác nhận giấy phép hoạt động có tình trạng tốt, mô tả kỷ luật trước đó, và liệt kê văn phòng/broker việc làm

2.4 Yêu Cầu Cấp Giấy Phép Nhân Viên Bán Hàng Tiêu Chuẩn

Mục 35.223(a) quy định các yêu cầu cho giấy phép nhân viên bán hàng tiêu chuẩn, bao gồm vượt qua kỳ thi, nộp tuyên bố có thẩm quyền của môi giới và cung cấp bảng điểm của các khóa học bắt buộc.

- ✓ Phải vượt qua từng phần của kỳ thi cấp giấy phép nhân viên bán hàng trong vòng 3 năm trước khi nộp đơn hoàn chỉnh
- ✓ Người nộp đơn được cấp giấy phép hoạt động như một môi giới hoặc nhân viên bán hàng ở một tiểu bang khác trong vòng 5 năm qua chỉ cần vượt qua phần Pennsylvania của kỳ thi
- ✓ Phải nộp tuyên bố có thẩm quyền từ môi giới liên kết xác nhận danh tiếng tốt và chứng nhận giám sát/đào tạo tích cực
- ✓ Phải nộp các bảng điểm chính thức chứng minh các bằng cấp hoặc tín chỉ khóa học được yêu cầu theo § 35.272(a)(2)

2.5 Giấy phép Broker cho các Tổ chức (Partnership/Corporation)

Mục 35.222(c) bao gồm một partnership, association, hoặc corporation tìm kiếm giấy phép broker tiêu chuẩn hoặc tương hỗ. Tổ chức phải đảm bảo các thành viên/giám đốc hoạt động được cấp phép và phải chỉ định một broker of record.

- ✓ Mỗi thành viên/giám đốc tham gia vào kinh doanh bất động sản phải có giấy phép salesperson hoặc broker tiêu chuẩn hoặc tương hỗ hiện tại từ Commission
- ✓ Tổ chức phải chỉ định một broker được cấp phép bởi Commission để phục vụ như broker of record
- ✓ Tổ chức phải tuân thủ § § 35.241 và 35.242 và nộp đơn ứng tuyển hoàn chỉnh

2.6 Yêu Cầu Giấy Phép Nhân Viên Bán Hàng Theo Hiệp Ước Tương Huệ

Mục 35.223(b) quy định cấp phép nhân viên bán hàng theo hiệp ước tương huệ cho những người có giấy phép ngoài tiểu bang, yêu cầu giấy phép ngoài tiểu bang hiện hành, các bản khai xác nhận, chứng chỉ từ cơ quan có thẩm quyền, và tuyên bố dưới lời thề của môi giới.

- ✓ Phải sở hữu giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng ngoài tiểu bang hiện hành theo hiệp ước tương huệ hoặc có trình độ tương đương; phải hoàn thành các yêu cầu tương đương nếu tiểu bang khác áp đặt yêu cầu cao hơn đối với những người có giấy phép PA
- ✓ Phải nộp bản khai xác nhận về tình trạng kỷ luật, sự quen thuộc với luật/chương, và sự đồng ý công khai
- ✓ Phải nộp chứng chỉ từ cơ quan cấp phép của tiểu bang khác (hoạt động/tình trạng tốt, kỷ luật quá khứ, văn phòng và môi giới sử dụng lao động)
- ✓ Phải nộp tuyên bố dưới lời thề từ một môi giới tiêu chuẩn hoặc tương huệ xác nhận danh tiếng tốt và chứng thực sự giám sát/đào tạo tích cực

2.7 Yêu Cầu Giấy Phép Cemetery Broker

Phần 35.224 quản lý giấy phép cemetery broker tiêu chuẩn và tương hỗ cho cá nhân và thực thể. Các yêu cầu song song với quy tắc broker nhưng sử dụng kỳ thi cemetery broker và cho phép thông tin chi tiết cemetery broker cho các thành viên thực thể.

- ✓ Các ứng viên tiêu chuẩn phải vượt qua kỳ thi giấy phép nhân viên bán hàng trong vòng 3 năm (chỉ phần PA nếu đang được cấp phép hoạt động như cemetery broker ở bang khác trong vòng 5 năm) và tuân thủ § § 35.241 và 35.242
- ✓ Các ứng viên tiêu chuẩn phải nộp các khuyến nghị từ một broker được cấp phép Commission và hai chủ sở hữu tài sản huyện không liên quan (cộng với các tài liệu tham khảo huyện trước nếu chuyển nhà trong vòng một năm)
- ✓ Các ứng viên tương hỗ phải giữ giấy phép cemetery broker ngoài tiểu bang hiện tại, nộp các tuyên bố được xác minh, chứng chỉ nhà chức quyền tiểu bang và tuyên bố thề associate-broker nếu có thể áp dụng
- ✓ Các thực thể phải đảm bảo các thành viên/viên chức giữ giấy phép broker/cemetery broker thích hợp và chỉ định một broker hoặc cemetery broker làm broker of record

2.8 Yêu Cầu Cấp Giấy Phép Người Bán Hàng Nghĩa Trang

Mục 35.225 quản lý các giấy phép người bán hàng nghĩa trang tiêu chuẩn và theo liên bang. Không có yêu cầu thi cho giấy phép tiêu chuẩn, nhưng người nộp đơn phải từ 18 tuổi trở lên và có một môi giới liên kết.

- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải từ 18 tuổi trở lên
- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải nộp bảng tuyên thệ từ môi giới liên kết hoặc môi giới nghĩa trang chứng thực danh tiếng tốt và xác nhận giám sát/đào tạo tích cực
- ✓ Những người nộp đơn theo liên bang phải có giấy phép người bán hàng nghĩa trang ngoài tiểu bang hiện tại, nộp chứng chỉ cơ quan tiểu bang, tuyên bố đã xác minh, và tuyên bố thề của môi giới liên kết

2.9 Yêu Cầu Văn Phòng Chung

Phần 35.241 yêu cầu các môi giới bất động sản, môi giới nghĩa trang và đại lý giới thiệu danh sách thuê phải duy trì một văn phòng chính ở Pennsylvania, với giấy phép văn phòng chi nhánh cho các địa điểm bổ sung.

- ✓ Một môi giới, môi giới nghĩa trang, hoặc đại lý giới thiệu danh sách thuê phải duy trì một văn phòng PA chính trừ khi anh ấy duy trì một văn phòng chính ở một tiểu bang khác nơi anh ấy có giấy phép tương đương tiêu chuẩn
- ✓ Một môi giới hoặc môi giới nghĩa trang có thể duy trì nhiều văn phòng PA, nhưng giấy phép văn phòng chi nhánh được yêu cầu cho mỗi văn phòng bổ sung

2.10 Tiêu Chuẩn Văn Phòng cho Người Môi Giới hoặc Người Môi Giới Nghĩa Trang

Phần 35.242 quy định các tiêu chuẩn vật chất và biển hiệu cho văn phòng của người môi giới hoặc người môi giới nghĩa trang để đảm bảo tiến hành kinh doanh bất động sản một cách chuyên nghiệp và riêng tư.

- ✓ Văn phòng phải được dành riêng cho kinh doanh bất động sản và sắp xếp để cho phép tiến hành kinh doanh một cách riêng tư
- ✓ Nếu đặt tại một khu dân cư riêng tư, văn phòng phải có lối vào riêng biệt với lối vào của khu dân cư
- ✓ Tên kinh doanh của người môi giới hoặc người môi giới nghĩa trang như được chỉ định trên giấy phép phải được hiển thị nổi bật và vĩnh viễn bên ngoài văn phòng
- ✓ Các văn phòng chi nhánh cũng phải tuân thủ các tiêu chuẩn văn phòng này

2.11 Giấy Phép Chi Nhánh

Mục 35.243 yêu cầu một giấy phép chi nhánh riêng biệt trước khi mở bất kỳ văn phòng môi giới/nhà thầu dịch vụ nghĩa trang bổ sung nào, được cấp theo tên kinh doanh được cấp phép của người môi giới.

- ✓ Một người môi giới hoặc người môi giới dịch vụ nghĩa trang không được phép mở chi nhánh mà không lần đầu tiên xin giấy phép chi nhánh cho địa điểm đó, nộp đơn và khoản phí theo § 35.203
- ✓ Giấy phép chi nhánh được cấp dưới tên mà người môi giới/người môi giới dịch vụ nghĩa trang được cấp phép tại văn phòng chính
- ✓ Giấy phép chi nhánh tự động chấm dứt khi giấy phép của người môi giới/người môi giới dịch vụ nghĩa trang bị tạm dừng, thu hồi hoặc ngừng hoạt động

2.12 Giám Sát và Vận Hành Văn Phòng

Mục 35.244 yêu cầu mỗi văn phòng phải dưới sự hướng dẫn của một người môi giới có giấy phép hợp lệ và yêu cầu các nhân viên bán hàng và môi giới liên kết phải hoạt động theo liên kết với một môi giới.

- ✓ Văn phòng chính hoặc chi nhánh của môi giới phải được hướng dẫn và giám sát bởi một môi giới hoặc môi giới liên kết có giấy phép tiêu chuẩn hoặc tương hỗ
- ✓ Văn phòng của môi giới nghĩa trang phải được giám sát bởi một môi giới, môi giới nghĩa trang, môi giới liên kết, hoặc môi giới nghĩa trang liên kết
- ✓ Các môi giới liên kết, nhân viên bán hàng, nhân viên bán hàng nghĩa trang, nhân viên bán hàng thành viên khu cắm trại, và nhân viên bán hàng chia sẻ thời gian phải hoạt động theo liên kết với một môi giới được Ủy ban cấp phép
- ✓ Một chi nhánh văn phòng không được vận hành để cho phép một nhân viên tiến hành kinh doanh vì lợi ích riêng của nhân viên; một đại lý giới thiệu danh sách cho thuê không được giám sát nhiều hơn một văn phòng

2.13 Kiểm Tra Văn Phòng

Phần 35.246 cấp quyền cho Ủy ban tiến hành kiểm tra thường xuyên và đặc biệt các văn phòng của người có giấy phép để xác minh tuân thủ, với phạm vi và yêu cầu thông báo được xác định rõ ràng.

- ✓ Kiểm tra thường xuyên có thể diễn ra không quá bốn lần mỗi năm trong giờ kinh doanh thông thường để xác định tuân thủ luật và chương
- ✓ Kiểm tra đặc biệt có thể được tiến hành dựa trên khiếu nại hoặc niềm tin hợp lý về vi phạm, hoặc như một bước tiếp theo sau khi phát hiện không tuân thủ trong kiểm tra trước đó
- ✓ Ủy ban phải thông báo cho người có giấy phép phụ trách trước khi bắt đầu rằng cuộc kiểm tra được tiến hành theo và bị giới hạn bởi phần này
- ✓ Trong quá trình kiểm tra, Ủy ban có thể kiểm tra các hồ sơ giao dịch và thực thể, kiểm tra tất cả các khu vực văn phòng, phỏng vấn nhân viên, và lấy sự cho phép bằng văn bản để nhận các hồ sơ tài khoản escrow từ ngân hàng của người môi giới

2.14 Cấp Lại Giấy Phép Sau Khi Bị Thu Hồi

Mục 35.251 quy định khi nào một cá nhân có giấy phép bị thu hồi có thể yêu cầu cấp lại giấy phép. Một thời gian chờ tối thiểu được áp dụng trước khi Ủy ban xem xét một đơn kiến nghị.

- ✓ Ủy ban sẽ không cấp lại giấy phép trong ít nhất 5 năm kể từ ngày thu hồi bắt đầu
- ✓ Sau khoảng thời gian 5 năm, cá nhân có thể yêu cầu Ủy ban cấp lại giấy phép, nhưng quyết định nằm trong quyền tự do của Ủy ban
- ✓ Nếu được phép cấp lại giấy phép, cá nhân phải tuân thủ các yêu cầu cấp phép hiện tại trước khi giấy phép được cấp

2.15 Chấm dứt Kinh doanh của Nhà môi giới Sole-Proprietor Đã Mất

Phần 35.252 quy định các thủ tục để giải quyết kinh doanh của một nhà môi giới sole-proprietor đã mất, bao gồm việc bổ nhiệm kịp thời một nhà môi giới giám sát và giới hạn hoạt động trong giai đoạn chấm dứt.

- ✓ Trong vòng 15 ngày kể từ khi nhà môi giới mất, di sản phải thông báo cho Ủy ban rằng nó đã bổ nhiệm một nhà môi giới được cấp phép khác (có giấy phép hiện tại) để giám sát việc chấm dứt
- ✓ Trong giai đoạn chấm dứt, không được ký các thỏa thuận niêm yết mới và không được tuyển dụng những người được cấp phép mới
- ✓ Các danh sách chưa hết hạn có thể được quảng bá trừ khi bị hủy bởi người bán/chủ nhân, nhưng hết hạn tự động 90 ngày sau khi nhà môi giới mất và không thể gia hạn
- ✓ Các thỏa thuận bán hoặc cho thuê đang chờ xử lý có thể tiến hành đến mức hoàn thành

2.16 Thay thế Broker of Record do Tử vong

Mục 35.253 yêu cầu chỉ định nhanh chóng một broker of record mới cho một thực thể khi broker of record hiện tại qua đời.

- ✓ Trong vòng 15 ngày sau khi broker of record tử vong, một đối tác hoặc viên chức công ty phải nộp đơn với Ủy ban
- ✓ Đơn phải chỉ định một cá nhân khác để phục vụ như broker of record

2.17 Yêu Cầu Cấp Phép Người Bán Hàng Của Chủ Thầu Xây Dựng

Phần 35.226 điều chỉnh các giấy phép người bán hàng của chủ thầu xây dựng tiêu chuẩn và tương hỗ. Người nộp đơn làm việc cho chủ thầu xây dựng những ngôi nhà thay vì cho một người môi giới.

- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải vượt qua kỳ thi người bán hàng trong vòng 3 năm (chỉ phần PA nếu đang có giấy phép hoạt động như người môi giới, người bán hàng, hoặc người bán hàng của chủ thầu xây dựng ở tiểu bang khác trong vòng 5 năm)
- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải nộp tuyên bố dưới serment từ chủ thầu xây dựng xác nhận danh tiếng tốt và chứng thực rằng chủ thầu xây dựng xây dựng nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình và tuyển dụng người nộp đơn
- ✓ Những người nộp đơn tương hỗ phải có giấy phép người bán hàng của chủ thầu xây dựng ngoài tiểu bang hiện tại, nộp chứng chỉ của cơ quan tiểu bang, tuyên bố xác minh, và tuyên bố dưới serment của chủ thầu xây dựng

2.18 Yêu Cầu Cấp Phép Đại Lý Giới Thiệu Danh Sách Cho Thuê

Mục 35.227 điều chỉnh giấy phép đại lý giới thiệu danh sách cho thuê tiêu chuẩn và có tính chất tương hỗ cho cá nhân và tổ chức. Yêu cầu phải vượt qua kỳ thi bán hàng và tuân thủ yêu cầu văn phòng chung (nhưng không phải § 35.242).

- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải vượt qua kỳ thi bán hàng trong vòng 3 năm (chỉ phần PA nếu đang có giấy phép hoạt động như môi giới, nhân viên bán hàng, hoặc đại lý giới thiệu danh sách cho thuê ở một tiểu bang khác trong vòng 5 năm) và tuân thủ § 35.241
- ✓ Những người nộp đơn có tính chất tương hỗ phải có giấy phép ngoài tiểu bang hiện tại theo tính chất tương hỗ, nộp xác nhận của cơ quan nhà nước và tuyên bố xác minh, và tuân thủ § 35.241
- ✓ Các tổ chức phải chỉ định một cá nhân sở hữu giấy phép đại lý giới thiệu danh sách cho thuê tiêu chuẩn hoặc có tính chất tương hỗ hiện tại để phục vụ làm người quản lý ghi danh và tuân thủ § 35.241

2.19 Yêu Cầu Giấy Phép Nhân Viên Bán Kỳ Nghỉ Cắm Trại

Phần 35.228 quy định các giấy phép nhân viên bán kỳ nghỉ cắm trại tiêu chuẩn và tương hỗ, yêu cầu một khóa học do Ủy ban phát triển và đào tạo tại chỗ thay vì một kỳ thi.

- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải từ 18 tuổi trở lên và hoàn thành khóa học 'Bán Kỳ Nghỉ Cắm Trại' do Ủy ban phát triển (1 tín chỉ, 15 giờ) trước khi đào tạo tại chỗ tại một cơ sở được phê duyệt ở PA
- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải hoàn thành 30 ngày đào tạo tại chỗ tại một cơ sở kỳ nghỉ cắm trại trong khoảng thời gian 90 ngày trong vòng 3 năm trước khi nộp đơn, được giám sát bởi một nhà môi giới
- ✓ Những người nộp đơn tiêu chuẩn phải nộp bảng điểm chính thức và một tuyên bố có tuyên thệ từ nhà môi giới giám sát
- ✓ Những người nộp đơn tương hỗ phải có giấy phép hiện tại của tiểu bang khác, nộp chứng chỉ từ cơ quan tiểu bang, tuyên bố đã xác minh, và tuyên bố có tuyên thệ của nhà môi giới giám sát

2.20 Yêu Cầu Giấy Phép Nhân Viên Bán Time-Share

Phần 35.229 quản lý các giấy phép nhân viên bán time-share tiêu chuẩn và tương hỗ, yêu cầu một khóa học do Ủy ban phát triển và đào tạo tại chỗ.

- ✓ Các ứng cử viên tiêu chuẩn phải ít nhất 18 tuổi và hoàn thành khóa học 'Time Share Sales' hai tín chỉ (30 giờ) do Ủy ban phát triển trước khi đào tạo tại chỗ tại một cơ sở được phê duyệt ở PA
- ✓ Các ứng cử viên tiêu chuẩn phải hoàn thành 30 ngày đào tạo tại chỗ tại một cơ sở time-share trong vòng 90 ngày trong vòng 3 năm trước khi nộp đơn, được giám sát bởi một broker
- ✓ Các ứng cử viên tiêu chuẩn phải nộp một bảng điểm chính thức và một tuyên bố dưới lời thề của broker giám sát
- ✓ Các ứng cử viên tương hỗ phải nắm giữ một giấy phép ngoài tiểu bang hiện tại, nộp xác nhận của cơ quan tiểu bang, tuyên bố được xác minh, và một tuyên bố dưới lời thề của broker giám sát

2.21 Hiển Thị Giấy Phép Tại Văn Phòng

Mục 35.245 quản lý nơi phải lưu giữ các giấy phép hiện tại. Kể từ kỳ gia hạn 2006-2008, các giấy phép được lưu giữ tại văn phòng chính thay vì được hiển thị tại từng chi nhánh.

- ✓ Các giấy phép hiện tại của người môi giới/người môi giới nghĩa địa/đại lý giới thiệu cho thuê và các đối tác có giấy phép của họ phải được lưu giữ tại văn phòng chính
- ✓ Một người môi giới hoặc người môi giới nghĩa địa phải lưu giữ, tại mỗi văn phòng chi nhánh, danh sách các nhân viên có giấy phép làm việc tại chi nhánh đó

CHAPTER 3

Subch. D: Licensing examinations

3.1 Yêu Cầu Đủ Điều Kiện Thi Chứng Chỉ Môi Giới

Để dự thi kỳ thi broker tiêu chuẩn, ứng viên phải đáp ứng các ngưỡng về tuổi tác, trình độ học vấn và kinh nghiệm. Ứng viên phải ít nhất 21 tuổi, tốt nghiệp trung học phổ thông (hoặc GED), và có 3 năm kinh nghiệm làm người bán hàng được cấp phép (hoặc kinh nghiệm/giáo dục tương đương). Họ cũng phải có được 16 tín chỉ (240 giờ) giáo dục bất động sản chuyên nghiệp. Lưu ý quyết định Bhala: chỉ đơn thuần có giấy phép bán hàng trong 3 năm không đủ để một người dự thi kỳ thi broker — các yêu cầu về kinh nghiệm phải phù hợp cho thực hành môi giới.

- ✓ Phải 21 tuổi trở lên
- ✓ Phải tốt nghiệp trung học phổ thông hoặc đã vượt qua kỳ thi GED
- ✓ Phải có 3 năm làm việc với tư cách là người bán hàng được cấp phép hoặc kinh nghiệm/giáo dục tương đương
- ✓ Phải có được 16 tín chỉ (240 giờ) giáo dục bất động sản chuyên nghiệp
- ✓ Chỉ có giấy phép bán hàng trong 3+ năm không đủ để dự thi kỳ thi broker (Bhala v. State Real Estate Commission)

3.2 Tiêu Chuẩn Yêu Cầu Giáo Dục Nhà Môi Giới và Miễn Trừ Bằng Cấp

Ủy Ban chấp nhận các bằng cấp nhất định để đáp ứng yêu cầu giáo dục 16 tín chỉ: bằng cử nhân với chuyên ngành bất động sản, bằng cử nhân với các khóa học tương đương chuyên ngành bất động sản, hoặc bằng tiến sĩ luật từ một trường luật được công nhận. Các ứng viên không có bằng cấp như vậy phải hoàn thành 16 tín chỉ bao gồm 2 tín chỉ trong khóa quản lý văn phòng bất động sản và 2 tín chỉ trong khóa luật pháp, với ít nhất 6 trong số 12 tín chỉ còn lại trong 3 khóa học do Ủy Ban phát triển trở lên. Các tín chỉ sử dụng cho kỳ thi người môi giới bất động sản không thể được áp dụng lại cho yêu cầu giáo dục nhà môi giới.

- ✓ Bằng cấp bất động sản cử nhân, bằng cấp cử nhân khóa học tương đương, hoặc J.D. thỏa mãn yêu cầu giáo dục
- ✓ Ứng viên không có bằng cấp cần 16 tín chỉ: 2 trong quản lý văn phòng và 2 trong luật pháp
- ✓ Ít nhất 6 trong số 12 tín chỉ còn lại phải là 3 hoặc nhiều khóa học do Ủy Ban phát triển
- ✓ Các tín chỉ sử dụng để đủ điều kiện cho kỳ thi người môi giới bất động sản không thể được áp dụng cho yêu cầu nhà môi giới
- ✓ Tối đa 4 tín chỉ được phép per khóa bất động sản và per lĩnh vực học tập
- ✓ Các khóa học phải được hoàn thành trong vòng 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi cấp phép
- ✓ 2 tín chỉ được phép per năm hoạt động làm môi giới ngoài tiểu bang trong 10 năm trước

3.3 Yêu Cầu Kỳ Thi Cấp Chứng Chỉ Nhân Viên Bán Hàng

Một ứng viên cho kỳ thi salesperson's tiêu chuẩn phải ít nhất 18 tuổi và hoàn thành thành công 4 tín chỉ (60 giờ) các khóa học real estate cơ bản. Đơn đăng ký được nộp kèm theo phí thi. Các miễn trừ bằng cấp (bachelor's về real estate, bachelor's tương đương, hoặc J.D.) được áp dụng. Các khóa học được chấp nhận bao gồm Real Estate Fundamentals và Real Estate Practice do các trường đại học được công nhận hoặc các nhà cung cấp giáo dục được phê duyệt cung cấp, hoàn thành trong vòng 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi.

- ✓ Phải đủ 18 tuổi trở lên
- ✓ Phải hoàn thành 4 tín chỉ (60 giờ) các khóa học real estate cơ bản
- ✓ Một bằng cấp đủ tiêu chuẩn (real estate bachelor's, tương đương, hoặc J.D.) miễn trừ các khóa học cụ thể
- ✓ Các khóa học phải được hoàn thành trong vòng 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi cấp phép

3.4 Tài liệu Đơn xin Thi Broker

Ứng viên thi broker phải nộp đơn đã hoàn thành kèm theo các tài liệu hỗ trợ: bảng điểm chính thức của các tín chỉ khóa học; một bản sơ yếu lý lịch chi tiết về các hoạt động bất động sản cùng với một tuyên bố có tuyên thệ từ nhà môi giới sử dụng lao động (nếu là một người bán hàng được cấp phép); một mô tả về kinh nghiệm/giáo dục liên quan (nếu không phải là người bán hàng); một chứng chỉ từ cơ quan cấp phép về kinh nghiệm môi giới được yêu cầu đối với giáo dục; và phí xét duyệt trình độ cộng với phí quản lý thi theo § 35.203.

- ✓ Bảng điểm chính thức chứng minh các tín chỉ khóa học phải được nộp
- ✓ Các ứng viên là người bán hàng được cấp phép phải cung cấp sơ yếu lý lịch và tuyên bố có tuyên thệ từ nhà môi giới sử dụng lao động
- ✓ Các ứng viên không phải người bán hàng phải mô tả kinh nghiệm làm việc và giáo dục liên quan
- ✓ Các khoản phí xét duyệt trình độ (§ 35.203) và quản lý thi phải đi kèm với đơn xin

3.5 Yêu cầu Kỳ thi Cấp phép Người môi giới Nghĩa trang

Ứng viên cấp phép người môi giới nghĩa trang phải ít nhất 21 tuổi, có 3 năm kinh nghiệm là nhân viên bán hàng được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng nghĩa trang (hoặc tương đương), và hoàn thành 4 tín chỉ (60 giờ) các khóa học bất động sản cơ bản. Đơn xin cấp phép yêu cầu bảng điểm, một bản sơ yếu lý lịch kèm theo tuyên bố có tuyên thệ của người môi giới sử dụng lao động (nếu được cấp phép), và các khoản phí theo § 35.203. Tín chỉ được cho phép cho Nguyên tắc Bất động sản, Thực hành Bất động sản, và các khóa học nghĩa trang, bao gồm các khóa học từ các hiệp hội nghĩa trang ngoài tiểu bang nếu tương đương với các khóa học được phê duyệt của Khối thịnh vượng chung.

- ✓ Phải từ 21 tuổi trở lên
- ✓ Phải có 3 năm làm nhân viên bán hàng được cấp phép hoặc nhân viên bán hàng nghĩa trang (hoặc tương đương)
- ✓ Phải hoàn thành 4 tín chỉ (60 giờ) các khóa học bất động sản cơ bản
- ✓ Các khóa học từ hiệp hội nghĩa trang bên ngoài Khối thịnh vượng chung được chấp nhận nếu tương đương với các khóa học được phê duyệt
- ✓ Các khóa học phải hoàn thành trong vòng 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi

3.6 Yêu Cầu Kỳ Thi Builder-Owner Salesperson

Ứng viên kinh doanh của chủ xây dựng phải ít nhất 18 tuổi và phải được tuyển dụng bởi một chủ xây dựng có danh tiếng tốt về trung thực, tin cậy, liêm chính và năng lực. Đơn xin việc được gửi kèm với phí thi. Đáng chú ý, loại giấy phép này không yêu cầu khóa học bất động sản cơ bản — tiêu chuẩn danh tiếng công việc thay thế yêu cầu giáo dục.

- ✓ Phải từ 18 tuổi trở lên
- ✓ Phải được tuyển dụng bởi một chủ xây dựng có danh tiếng tốt về trung thực, tin cậy, liêm chính và năng lực
- ✓ Loại giấy phép này không áp dụng yêu cầu khóa học bất động sản cơ bản

3.7 Yêu Cầu Kỳ Thi Đại Lý Cho Danh Sách Cho Thuê

Một ứng viên đại lý cho danh sách cho thuê phải ít nhất 18 tuổi và hoàn thành 4 credits (60 giờ) các khóa học bất động sản cơ bản, nộp đơn kèm theo phí thi. Miễn trừ bằng cấp được áp dụng, và credits được chấp nhận cho Real Estate Fundamentals và Real Estate Practice từ các trường được công nhận hoặc các nhà cung cấp được phê duyệt, hoàn thành trong 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi.

- ✓ Phải ít nhất 18 tuổi trở lên
- ✓ Phải hoàn thành 4 credits (60 giờ) các khóa học bất động sản cơ bản
- ✓ Các bằng cấp đủ điều kiện được miễn trừ khóa học cụ thể
- ✓ Các khóa học phải được hoàn thành trong 10 năm trước khi vượt qua kỳ thi

3.8 Miễn trừ Kiểm tra Chuyển đổi Giấy phép Tương hỗ

Một người giữ giấy phép tương hỗ chuyển đổi thành giấy phép Pennsylvania tiêu chuẩn thường được miễn trừ khỏi các yêu cầu giáo dục và kinh nghiệm và chỉ cần vượt qua phần kiểm tra của tiểu bang. Miễn trừ này áp dụng cho các chuyển đổi giấy phép môi giới, nhân viên bán hàng, người môi giới nghĩa trang và chủ sở hữu xây dựng.

- ✓ Những người giữ giấy phép tương hỗ chuyển đổi thành giấy phép môi giới tiêu chuẩn được miễn trừ khỏi § 35.271(a) và chỉ tham gia phần kiểm tra của tiểu bang
- ✓ Các chuyển đổi nhân viên bán hàng tương hỗ, người môi giới nghĩa trang và chủ sở hữu xây dựng cũng yêu cầu phần kiểm tra của tiểu bang

3.9 Gia Hạn Giấy Phép Cardinality, Kích Hoạt Lại và Chuyển Đổi

Giấy phép tương hỗ yêu cầu duy trì tình trạng tốt liên tục ở tiểu bang nơi có địa điểm kinh doanh chính của người có giấy phép. Khi gia hạn, người có giấy phép phải chứng thực rằng giấy phép tiểu bang nhà là hiện tại và đang ở tình trạng tốt. Giấy phép tương hỗ hết hạn có thể được kích hoạt lại mà không cần kiểm tra lại nếu người có giấy phép giữ giấy phép tiêu chuẩn hiện hành tương đương ở tiểu bang nhà của họ. Nếu người có giấy phép chỉ định Pennsylvania là địa điểm kinh doanh chính hoặc mất giấy phép tiêu chuẩn tiểu bang nhà, họ phải thông báo cho Ủy ban trong vòng 30 ngày và lấy giấy phép Pennsylvania tiêu chuẩn, sau đó đáp ứng các yêu cầu tiêu chuẩn bao gồm giáo dục liên tục.

- ✓ Gia hạn yêu cầu chứng thực rằng giấy phép tiểu bang nhà là hiện tại và ở tình trạng tốt
- ✓ Giấy phép tương hỗ hết hạn có thể được kích hoạt lại mà không cần kiểm tra lại nếu giữ giấy phép tiêu chuẩn tiểu bang nhà hiện hành tương đương
- ✓ Người có giấy phép chỉ định PA là địa điểm kinh doanh chính hoặc mất giấy phép tiêu chuẩn tiểu bang nhà phải thông báo cho Ủy ban trong vòng 30 ngày
- ✓ Chuyển đổi thành giấy phép tiêu chuẩn yêu cầu tuân thủ các yêu cầu tiêu chuẩn bao gồm giáo dục liên tục

3.10 Thay Thế Broker Do Bệnh Tật Hoặc Chấn Thương

Nếu một broker độc quyền hoặc broker của hồ sơ không thể hoạt động do bệnh tật hoặc chấn thương, một đại diện được chỉ định (luật sư/người giữ quyền ủy thác, viên chức công ty, hoặc đối tác) phải thông báo cho Ủy ban trong vòng 15 ngày rằng một broker có giấy phép tạm thời đã được bổ nhiệm để hoạt động cho đến khi broker ban đầu có thể tiếp tục trách nhiệm.

- ✓ Thông báo cho Ủy ban phải diễn ra trong vòng 15 ngày kể từ khi bổ nhiệm broker tạm thời
- ✓ Một broker có giấy phép tạm thời có thể được bổ nhiệm bởi luật sư của broker/người giữ quyền ủy thác, viên chức công ty, hoặc đối tác
- ✓ Broker tạm thời phục vụ cho đến khi broker/broker của hồ sơ ban đầu có thể tiếp tục trách nhiệm

CHAPTER 4

Subch. E: Standards of conduct and practice – agency relationships, consumer notice, agreements, escrow, advertising, records, prohibited conduct

4.1 Các Thỏa Thuận Bằng Văn Bản Cần Thiết cho Tiền Bồi Thường

Tất cả các hợp đồng, cam kết và thỏa thuận giữa một người môi giới (hoặc người có giấy phép được thuê bởi người môi giới) và một chủ thể/người tiêu dùng phải trả phí, hoa hồng hoặc xem xét có giá trị khác phải được lập thành văn bản và chứa đựng thông tin được yêu cầu bởi § 35.331. Một người có giấy phép có thể thực hiện các dịch vụ trước khi hợp đồng được ký kết, nhưng không thể thu hồi phí/hoa hồng mà không có hợp đồng đã ký.

- ✓ Các thỏa thuận bồi thường phải được lập thành văn bản và chứa đựng thông tin từ § 35.331
- ✓ Các thỏa thuận danh sách mở hoặc các thỏa thuận đại lý mua hàng không độc quyền có thể được lập thành lời nói nếu bên được cấp một bản ghi nhớ bằng văn bản về các điều khoản
- ✓ Các nhân viên giao dịch/các đại lý phụ hợp tác với các nhà môi giới niêm yết không cần phải có hợp đồng bằng văn bản từ người bán/chủ nhà cho thuê
- ✓ Không có phí, hoa hồng hoặc xem xét nào có thể thu hồi được nếu không có hợp đồng đã ký

4.2 Công Khai Quyền Lợi và Xung Đột Lợi Ích

Một người có giấy phép phải công khai bằng văn bản bất kỳ quyền sở hữu nào trong tài sản liên quan đến giao dịch đối với tất cả các bên trước khi tham gia, và không được đại diện cho nhiều hơn một bên mà không có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên. Một nhà môi giới quản lý tài sản cho thuê không được chấp nhận hoa hồng/giảm giá/lợi nhuận từ các khoản chi phí của chủ thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản. Những người có giấy phép không được yêu cầu người tiêu dùng sử dụng các dịch vụ phụ của họ (tài chính, tiêu đề, bảo hiểm, xây dựng, sửa chữa, kiểm tra) và phải công khai lợi ích tài chính trong những dịch vụ đó khi được đề xuất.

- ✓ Phải công khai quyền sở hữu bằng văn bản cho tất cả các bên trước khi tham gia
- ✓ Không được đại diện cho nhiều hơn một bên mà không có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên
- ✓ Nhà môi giới quản lý cho thuê không được chấp nhận hoa hồng/giảm giá/lợi nhuận từ chi phí của chủ thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản
- ✓ Không được yêu cầu người tiêu dùng sử dụng các dịch vụ phụ của người có giấy phép; phải công khai lợi ích tài chính (ví dụ: phí giới thiệu) trong những dịch vụ đó
- ✓ Trách nhiệm liên tục công khai các xung đột lợi ích trong thời gian hợp lý có thể thực hiện được

4.3 Thời Điểm Công Bố Mối Quan Hệ Kinh Doanh (Thông Báo Người Tiêu Dùng)

Một người có giấy phép phải cung cấp bản tóm tắt công bố Consumer Notice (§ 35.336) cho những người mua/bán tại cuộc phỏng vấn ban đầu nếu nó diễn ra trực tiếp. Nếu cuộc phỏng vấn ban đầu không trực tiếp, người có giấy phép cung cấp công bố miệng (§ 35.339) tại cuộc phỏng vấn ban đầu và thông báo bằng văn bản không muộn hơn thời điểm sớm hơn của cuộc gặp trực tiếp đầu tiên hoặc thời gian tài sản được giới thiệu lần đầu tiên. Những người có giấy phép làm việc cho người thuê sử dụng § 35.336; những người làm việc cho chủ sở hữu sử dụng § 35.337; những người bán time-share nhận được § 35.338.

- ✓ Cung cấp § 35.336 Consumer Notice tại cuộc phỏng vấn ban đầu nếu trực tiếp
- ✓ Nếu không trực tiếp, cung cấp công bố miệng (§ 35.339) tại cuộc phỏng vấn ban đầu và thông báo bằng văn bản vào thời điểm sớm hơn của cuộc gặp trực tiếp đầu tiên hoặc giới thiệu tài sản lần đầu tiên
- ✓ Người có giấy phép cho người thuê sử dụng § 35.336; người có giấy phép cho chủ sở hữu sử dụng § 35.337; time-share sử dụng § 35.338
- ✓ Cung cấp bản sao của công bố đã ký và ghi chú bất kỳ từ chối nào trên biên nhận

4.4 Trách Nhiệm Tiết Lộ Tài Sản của Người Bán theo Luật Tiết Lộ của Người Bán

Một người có giấy phép/người có giấy phép giao dịch cho người bán phải khuyên bảo những người bán về trách nhiệm tiết lộ các khiếm khuyết thực chất đã biết, cung cấp tuyên bố tiết lộ tài sản tuân thủ § 35.335a, và giao tuyên bố đã hoàn thành (hoặc 'từ chối') cho phía người mua trước khi ký kết hợp đồng bán. Người có giấy phép cho những người mua phải khuyên bảo những người mua về trách nhiệm của người bán và đảm bảo tuyên bố được giao trước khi ký kết. Tất cả phải tiết lộ bằng văn bản những khiếm khuyết thực chất mà họ thực sự biết; không ai được tiến hành điều tra độc lập.

- ✓ Người có giấy phép của người bán phải khuyên bảo người bán về trách nhiệm tiết lộ các khiếm khuyết thực chất và cung cấp tuyên bố tiết lộ đáp ứng yêu cầu
- ✓ Tuyên bố tiết lộ đã hoàn thành hoặc 'từ chối' phải được giao cho người mua trước khi ký kết hợp đồng bán
- ✓ Những người có giấy phép phải tiết lộ bằng văn bản tất cả các khiếm khuyết thực chất mà họ thực sự biết
- ✓ Những người có giấy phép không cần tiến hành điều tra độc lập để xác nhận những tiết lộ của người bán

4.5 Các Nghĩa Vụ Phải Tuân Thủ Đối Với Tất Cả Người Tiêu Dùng (Không Thể Miễn Trừ)

Tất cả các cấp phép đều có các nghĩa vụ không thể miễn trừ đối với mỗi người tiêu dùng: kỹ năng chuyên môn hợp lý và chăm sóc; thành thật và thiện chí; trình bày kịp thời tất cả các đề nghị/thông tin liên lạc bằng văn bản (có thể miễn trừ bằng văn bản khi tài sản đang trong hợp đồng); tuân thủ Luật Công Bố Thông Tin Người Bán; kế toán ký quỹ thích hợp; cung cấp thông tin § 608 tại cuộc phỏng vấn ban đầu; công bố kịp thời các xung đột/lợi ích tài chính; tư vấn tìm kiếm tư vấn từ chuyên gia; dịch vụ có năng lực; giữ cho người tiêu dùng được thông tin; hỗ trợ chuẩn bị tài liệu; và tư vấn tuân thủ pháp luật mà không đưa ra lời khuyên pháp lý. Một người có cấp phép không cần phải độc lập kiểm tra tài sản hoặc xác minh các tuyên bố của người tiêu dùng được hợp lý tin tưởng là chính xác.

- ✓ Thực hiện kỹ năng chuyên môn hợp lý và chăm sóc; giao dịch thành thật và thiện chí
- ✓ Trình bày tất cả các đề nghị/thông tin liên lạc bằng văn bản trong thời gian hợp lý thực hành (chỉ có thể miễn trừ bằng văn bản khi đang ký hợp đồng)
- ✓ Kế toán cho tiền ký quỹ/tiền gửi và tuân thủ Luật Công Bố Thông Tin Người Bán
- ✓ Cung cấp thông tin § 608 tại cuộc phỏng vấn ban đầu và công bố xung đột lợi ích một cách kịp thời
- ✓ Người được cấp phép không cần phải độc lập kiểm tra hoặc xác minh các tuyên bố của người tiêu dùng được hợp lý tin tưởng là chính xác

4.6 Các mối quan hệ đại lý được phép – Quy tắc chung

Một người có giấy phép và người tiêu dùng có thể thiết lập các mối quan hệ đại lý được quy định trong luật. Một môi giới không được mở rộng hoặc ủy quyền mối quan hệ đại lý mà không có sự đồng ý bằng văn bản của người giao phó. Tiền bù thường được một môi giới trả cho môi giới khác không phải chỉ riêng nó tạo ra mối quan hệ đại lý. Thông tin bí mật không được tiết lộ trong hoặc sau một đại lý ngoại trừ trong những trường hợp hạn chế (sự đồng ý, tiết lộ cho một người có giấy phép khác hoạt động cho người giao phó, trát đòi/lệnh của tòa án, để ngăn chặn một tội phạm, hoặc để bảo vệ chống lại hành vi sai trái).

- ✓ Môi giới không được mở rộng/ủy quyền mối quan hệ đại lý mà không có sự đồng ý bằng văn bản của người giao phó
- ✓ Tiền bù giữa các môi giới không tạo ra mối quan hệ đại lý với người tiêu dùng
- ✓ Thông tin bí mật chỉ có thể được tiết lộ với sự đồng ý, theo lệnh trát đòi/tòa án, để ngăn chặn tội phạm, hoặc để bảo vệ chống lại cáo buộc hành vi sai trái

4.7 Nhiệm vụ của Đại lý bên Người bán

Ngoài các nhiệm vụ theo § 35.292, đại lý người bán có nghĩa vụ trung thành với người bán/chủ nhà, bảo mật (trừ phải tiết lộ các khiếm khuyết vật chất đã biết), nỗ lực tốt nhân liên tục để tìm người mua (trừ khi có hợp đồng), và công khai với những người khác về vai trò là đại lý của người bán. Trình bày các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh không phải là vi phạm. Đại lý người bán có thể bồi thường cho các đại lý phụ (những người có cùng nhiệm vụ) và cũng có thể bồi thường cho các đại lý của người mua và những người có giấy phép giao dịch (những người không có). Theo thỏa thuận bằng văn bản, mỗi người được cấp phép hoạt động như đại lý người bán trừ khi áp dụng cơ chế chỉ định.

- ✓ Đại lý người bán có nghĩa vụ trung thành, bảo mật (trừ những khiếm khuyết vật chất đã biết), nỗ lực tốt nhân liên tục, và công khai về vai trò
- ✓ Các đại lý phụ chia sẻ các nhiệm vụ của người bán; các đại lý người mua/người được cấp phép giao dịch được bồi thường bởi người bán thì không
- ✓ Nếu không có cơ chế chỉ định, tất cả những người được cấp phép của nhà môi giới hoạt động như các đại lý người bán theo thỏa thuận người bán bằng văn bản

4.8 Nhiệm vụ của Đại lý Người mua

Ngoài những nghĩa vụ theo § 35.292, đại lý người mua có nghĩa vụ trung thành với người mua/người thuê, bảo mật, nỗ lực tốt lành liên tục để tìm kiếm tài sản (trừ khi đã ký hợp đồng), và tiết lộ vai trò là đại lý người mua. Đại lý người mua đại diện cho lợi ích của người mua ngay cả khi được thanh toán bởi người bán/chủ nhà. Trình bày tài sản cho các người mua khác không phải là vi phạm. Sau khi ký thỏa thuận người mua bằng văn bản, mỗi người được cấp giấy phép hoạt động như đại lý người mua trừ khi có sự chỉ định agency.

- ✓ Đại lý người mua có nghĩa vụ trung thành, bảo mật, nỗ lực tốt lành liên tục và tiết lộ vai trò
- ✓ Đại lý người mua đại diện cho người mua ngay cả khi được thanh toán bởi người bán/chủ nhà

4.9 Nhiệm vụ của Đại diện Kép

Một người được cấp phép có thể hành động như một đại diện kép chỉ khi có sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên. Đại diện kép không được thực hiện bất kỳ hành động nào bất lợi hoặc gây hại cho bất kỳ bên nào, phải nỗ lực liên tục một cách tín thiết cho cả hai (trừ khi được thỏa thuận hoặc một bên đã ký hợp đồng), và giữ bí mật ngoại trừ phải công bố các khiếm khuyết trọng yếu đã biết. Việc trình bày các tài sản cạnh tranh hoặc các tài sản khác không phải là vi phạm.

- ✓ Đại diện kép yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên
- ✓ Đại diện kép không được thực hiện bất kỳ hành động nào bất lợi hoặc gây hại cho bất kỳ bên nào nhưng phải công bố các khiếm khuyết trọng yếu đã biết

4.10 Nhiệm Vụ của Đại Lý Được Chỉ Định

Với sự đồng ý bằng văn bản của chủ thể, một nhà môi giới có thể chỉ định những người có giấy phép để hoạt động độc quyền cho người bán/chủ nhà và những người khác cho người mua/người thuê trong cùng một giao dịch; nhà môi giới tự động trở thành đại lý kép. Chỉ định có thể xảy ra bất kỳ lúc nào nhưng chỉ định sau này yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản và, khi áp dụng, từ bỏ đại lý trước đó. Những người có giấy phép không được chỉ định không có mối quan hệ đại lý với bất kỳ bên nào. Các đại lý được chỉ định phải có lòng trung thành, nỗ lực tốt, công khai rằng bên kia có một đại lý được chỉ định từ cùng một nhà môi giới, và xác nhận đại lý kép của nhà môi giới; nhà môi giới phải bảo vệ thông tin bí mật và giám sát mà không hành động đối lập với bất kỳ bên nào.

- ✓ Đại lý được chỉ định yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của chủ thể; nhà môi giới tự động trở thành đại lý kép
- ✓ Những người có giấy phép không được chỉ định của nhà môi giới không có mối quan hệ đại lý với bất kỳ bên nào
- ✓ Nhà môi giới/đại lý được chỉ định phải sử dụng sự chăm sóc hợp lý để bảo vệ thông tin bí mật

4.11 Trách Nhiệm của Người Cấp Phép Giao Dịch

Người cấp phép giao dịch cung cấp dịch vụ mà không có mối quan hệ đại lý và phải thông báo cho người tiêu dùng rằng người cấp phép không phải là đại lý/luật sư bảo chữa và không được nhận thông tin bí mật. Người cấp phép giao dịch có bảo mật hạn chế: không được tiết lộ rằng người bán/chủ nhà sẽ chấp nhận giá thấp hơn mức yêu cầu, người mua/người thuê sẽ trả nhiều hơn lệnh chào giá viết, hoặc bất kỳ ai sẽ chấp nhận các điều khoản tài chính khác với những điều được đề nghị. Giống như tất cả những người cấp phép, phải tiết lộ các khiếm khuyết vật chất đã biết.

- ✓ Người cấp phép giao dịch không phải là đại lý/luật sư bảo chữa và không được nhận thông tin bí mật
- ✓ Không được tiết lộ sự sẵn sàng của người bán để chấp nhận ít hơn, sự sẵn sàng của người mua để trả nhiều hơn, hoặc chấp nhận các điều khoản tài chính khác
- ✓ Vẫn phải tiết lộ các khiếm khuyết vật chất đã biết

4.12 Trách vụ gửi tiền escrow

Một broker phải gửi tiền thuộc sở hữu của người khác vào tài khoản escrow tại một ngân hàng/kho lưu trữ được bảo hiểm liên bang hoặc tiểu bang, được giữ chờ hoàn thành hoặc chấm dứt trước đó không có tranh chấp, sau đó thanh toán cho bên được hưởng quyền. Tiền thuê nhận được như một quản lý tài sản đi vào tài khoản quản lý tiền thuê riêng biệt, không phải escrow. Tiền đặt cọc an ninh được thanh toán khi kỳ hạn kết thúc; trong trường hợp bán/thay đổi quản lý, tiền đặt cọc có thể được chuyển đến escrow của chủ cho thuê/broker của chủ cho thuê với thông báo bằng văn bản cho mỗi người thuê. Đối với các công ty hợp tác/công ty, broker của hồ sơ đảm bảo rằng trách vụ escrow được thực hiện.

- ✓ Tiền thuộc sở hữu của người khác phải được gửi vào tài khoản escrow được bảo hiểm và thanh toán cho bên được hưởng quyền khi hoàn thành hoặc chấm dứt không có tranh chấp
- ✓ Tiền thuê nhận được như một quản lý tài sản đi vào tài khoản quản lý tiền thuê riêng biệt, không phải escrow
- ✓ Broker của hồ sơ chịu trách nhiệm về trách vụ escrow trong một công ty brokerage

4.13 Hạn Chót Gửi Tiền Ký Quỹ

Một người môi giới phải gửi tiền thuộc về người khác vào tài khoản ký quỹ trước khi kết thúc ngày làm việc tiếp theo sau khi nhận được tại văn phòng duy trì hồ sơ ký quỹ. Nếu một séc được đưa ra theo một đề nghị, với sự cho phép bằng văn bản của cả hai bên, người môi giới có thể giữ nó chờ chấp thuận, sau đó phải gửi trong vòng 1 ngày làm việc kể từ khi chủ sở hữu/chủ nhân chấp thuận.

- ✓ Gửi tiền ký quỹ trước khi kết thúc ngày làm việc tiếp theo sau khi nhận được
- ✓ Với sự cho phép bằng văn bản của cả hai bên, một séc có thể được giữ chờ chấp thuận, sau đó gửi trong vòng 1 ngày làm việc kể từ khi chấp thuận

4.14 Yêu Cầu Tài Khoản Ký Quỹ

Tài khoản ký quỹ phải được mở tại một ngân hàng/nơi gửi giữ được bảo hiểm Liên Bang hoặc Tiểu bang, chỉ định môi giới làm người giữ tiền, cho phép rút tiền mà không cần thông báo trước, và được sử dụng độc quyền cho mục đích ký quỹ. Nếu tiền được giữ quá 6 tháng, môi giới được khuyến khích sử dụng tài khoản có lãi suất; lãi suất được giữ/chi trả theo tỷ lệ giống như vốn chính trừ khi các bên có thỏa thuận khác, và môi giới không được phép yêu cầu lãi suất (ngoại trừ chủ cho thuê theo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà). Môi giới phải cung cấp cho Ủy ban một thư ủy quyền ngân hàng khi được yêu cầu hoặc kiểm tra.

- ✓ Tài khoản ký quỹ phải được bảo hiểm, chỉ định môi giới làm người giữ tiền, cho phép rút tiền mà không cần thông báo trước, và được sử dụng độc quyền cho mục đích ký quỹ
- ✓ Lãi suất trên tài khoản ký quỹ được chi trả theo tỷ lệ giống như vốn chính; môi giới không được phép yêu cầu lãi suất (ngoại trừ chủ cho thuê theo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà)

4.15 Cấm Trộn Lẫn hoặc Thao Túng Quỹ Ký Quỹ

Một nhân viên môi giới không được phép trộn lẫn tiền ký quỹ hoặc lãi suất với tiền kinh doanh, cá nhân hoặc các quỹ khác, trừ khi gửi tiền kinh doanh/cá nhân để thanh toán phí dịch vụ ngân hàng hoặc duy trì số dư tối thiểu bắt buộc. Một nhân viên môi giới không được phép thao túng tiền ký quỹ hoặc lãi suất cho bất kỳ mục đích kinh doanh, cá nhân hoặc khác.

- ✓ Không trộn lẫn quỹ ký quỹ ngoại trừ để thanh toán phí dịch vụ hoặc duy trì số dư tối thiểu bắt buộc
- ✓ Không thao túng tiền ký quỹ hoặc lãi suất cho bất kỳ mục đích nào

4.16 Nội dung Bắt buộc của Các Thỏa thuận Bằng văn bản (§ 35.331)

Thỏa thuận broker-consumer bằng văn bản cam kết người tiêu dùng phải trả tiền phải bao gồm: Thông báo Quỹ Phục hồi Bất động sản; thông báo rằng các khoản thanh toán được giữ trong tài khoản ký quỹ; thông báo rằng hoa hồng và thời hạn đã được thương lượng; mô tả các dịch vụ và phí; thông báo về khả năng đại diện nhiều bên và nhiệm vụ/phí; trách vụ liên tục tiết lộ xung đột; và các công bố dành riêng cho vai trò đối với thỏa thuận người bán (hợp tác agent phụ/agent mua, khả năng tác nhân kép) và thỏa thuận người mua (cơ sở bồi thường, chính sách hợp tác, khả năng tác nhân kép). Thông tin trong các bản tóm tắt tiết lộ có thể được kết hợp bằng cách tham chiếu.

- ✓ Các thỏa thuận bằng văn bản phải bao gồm thông báo Quỹ Phục hồi, thông báo escrow, thông báo hoa hồng được thương lượng, dịch vụ/phí, thông báo đại diện nhiều bên và thông báo tiết lộ xung đột liên tục
- ✓ Các thỏa thuận người bán và người mua phải tiết lộ các điều khoản hợp tác và bất kỳ khả năng nào của tác nhân kép
- ✓ Thông tin trong bản tóm tắt tiết lộ có thể được kết hợp bằng cách tham chiếu

4.17 Yêu Cầu và Cấm Chỉ trong Hợp Đồng Danh Sách Độc Quyền

Một danh sách độc quyền có thể là một đại lý độc quyền hoặc quyền bán/cho thuê độc quyền. Ngoài § 35.331, nó phải nêu rõ giá bán/cho thuê, hoa hồng, thời hạn và (đối với quyền bán/cho thuê độc quyền) một tuyên bố in đậm rằng người môi giới kiếm được hoa hồng trong thời gian niêm yết bằng bất kỳ ai thực hiện việc bán/cho thuê, bao gồm cả chủ sở hữu. Nó KHÔNG thể chứa: thời gian niêm yết quá 1 năm; một khoản tự động gia hạn; một yêu cầu thông báo hủy bỏ để kết thúc vào cuối thời gian niêm yết; quyền thực hiện bán/cho thuê cho chủ sở hữu; một tùy chọn của người môi giới để mua bất động sản; hoặc quyền thừa nhận phán quyết chống lại chủ sở hữu.

- ✓ Quyền bán/cho thuê độc quyền phải bao gồm một tuyên bố in đậm rằng hoa hồng được kiếm bằng bất kỳ bán/cho thuê nào trong thời gian niêm yết, bao gồm cả chủ sở hữu
- ✓ Không thể vượt quá thời gian niêm yết một năm hoặc chứa khoản tự động gia hạn
- ✓ Không thể cấp cho người môi giới tùy chọn mua, quyền thực hiện các thỏa thuận hoặc quyền thừa nhận phán quyết

4.18 Nội dung Bắt buộc của Các Thỏa thuận Bán hàng

Một thỏa thuận bán hàng (không liên quan đến nghĩa trang) phải bao gồm: ngày tháng; tên của người mua và người bán; mô tả tài sản và quyền lợi được chuyển; giá bán; ngày thanh toán và chuyển giao; phân loại zoning (ngoại trừ nhà ở một gia đình, có tuyên bố có khả năng vô hiệu); tuyên bố về năng lực/dịch vụ của môi giới bất động sản với người khác; điều khoản ký quỹ; tuyên bố Quỹ Phục hồi Bất động sản; tuyên bố rằng quyền truy cập vào đường công cộng có thể yêu cầu giấy phép chiếm dụng đường bộ PennDOT; và, đối với các giao dịch mua time-share/campground, thông báo hủy 5 ngày nổi bật. Các thỏa thuận có điều kiện thế chấp phải nêu loại thế chấp, tiền gốc, lãi suất tối đa, kỳ hạn tối thiểu, thời hạn và hỗ trợ của môi giới. Các điều khoản bảo vệ người bán và tập tin xây dựng nhất định phải in đậm. Các thỏa thuận nghĩa trang chỉ cần các mục (a)(1)-(5) và (9).

- ✓ Thỏa thuận bán hàng phải bao gồm ngày tháng, các bên, mô tả tài sản, giá, ngày thanh toán/chuyển giao, phân loại zoning, điều khoản ký quỹ và tuyên bố Quỹ Phục hồi
- ✓ Các giao dịch mua time-share/campground yêu cầu thông báo quyền hủy 5 ngày nổi bật in đậm
- ✓ Các thỏa thuận có điều kiện thế chấp phải nêu loại, tiền gốc, lãi suất tối đa, kỳ hạn tối thiểu, thời hạn v□□ hỗ trợ của môi giới

4.19 Nội dung Thông báo Người tiêu dùng và Mô tả Đại lý (§ 35.336)

Người có giấy phép phải cung cấp Thông báo Người tiêu dùng (có tiêu đề là 'Thông báo Người tiêu dùng,' 'ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ HỢP ĐỒNG') tại cuộc phỏng vấn ban đầu và lưu giữ xác nhận ký/từ chối trong 6 tháng. Nó mô tả các mối quan hệ đại lý bán hàng, đại lý mua hàng, đại lý kép, đại lý được chỉ định và nhân viên giao dịch; liệt kê các nghĩa vụ owed cho tất cả người tiêu dùng; nêu các điều khoản hợp đồng có thể thương lượng (thời hạn, phí, phạm vi, hợp tác); ghi chú yêu cầu phân loại zoning; mô tả Quỹ Phục hồi; và cảnh báo rằng không có mối quan hệ kinh doanh nào được coi là đã được giả định cho đến khi một hợp đồng bằng văn bản được ký kết.

- ✓ Thông báo Người tiêu dùng phải được cung cấp tại cuộc phỏng vấn ban đầu và xác nhận phải được lưu giữ trong 6 tháng
- ✓ Nó phải mô tả tất cả các tùy chọn đại lý và cảnh báo rằng mối quan hệ kinh doanh KHÔNG được coi là đã được giả định cho đến khi một hợp đồng bằng văn bản được ký kết
- ✓ Các điều khoản có thể thương lượng (thời hạn, phí, phạm vi hoạt động, hợp tác của người môi giới) phải được giải quyết trong một hợp đồng hoặc bản tuyên bố công khai

4.20 Cấm Lời Khuyên Sai Lệch và Tuyên Bố Sai Sự Thật

Một người được cấp phép không được đưa ra các cam kết hoặc lời khuyên về giao dịch bất động sản mà họ biết hoặc hợp lý nên biết là không chính xác, không đúng hoặc không thể xảy ra, và không được có mặt biết đến trong các tuyên bố sai sự thật hoặc không chính xác về mặt thực chất trong văn bản khi đóng vai trò đại diện.

- ✓ Không đưa ra lời khuyên hoặc cam kết được biết hoặc hợp lý dự kiến là không chính xác, không đúng hoặc không thể xảy ra
- ✓ Không biết đến việc là bên liên quan đến một tuyên bố sai sự thật hoặc không chính xác về mặt thực chất trong văn bản

4.21 Lưu giữ và Sản xuất Hồ sơ

Một người môi giới hoặc người môi giới nghĩa địa phải lưu giữ các hồ sơ liên quan đến một giao dịch trong ít nhất 3 năm sau khi hoàn thành, ngoại trừ một số phần xác nhận của thông báo người tiêu dùng và báo cáo công khai của người bán lại/người cấp phép giao dịch được lưu giữ trong 6 tháng. Hồ sơ phải được cung cấp cho Ủy ban theo yêu cầu bằng văn bản hoặc kiểm tra văn phòng.

- ✓ Hồ sơ giao dịch được lưu giữ ít nhất 3 năm sau khi hoàn thành
- ✓ Một số mục xác nhận/công khai được lưu giữ chỉ trong 6 tháng
- ✓ Hồ sơ phải được cung cấp theo yêu cầu bằng văn bản hoặc kiểm tra văn phòng theo § 35.246

4.22 Giới hạn quản lý tài sản của người bán hàng

Một người bán hàng có thể hỗ trợ quản lý tài sản chỉ khi được giám sát và kiểm soát bởi nhà môi giới tuyển dụng, và không được phép tự đàm phán các điều khoản cho thuê hoặc thực hiện hợp đồng cho thuê thay mặt cho bên cho thuê.

- ✓ Hỗ trợ quản lý tài sản phải được giám sát và kiểm soát bởi nhà môi giới tuyển dụng
- ✓ Người bán hàng không được phép tự đàm phán các điều khoản cho thuê hoặc thực hiện hợp đồng cho thuê cho bên cho thuê

4.23 Các Khoá Vụ khi Bán hoặc Cho Thuê Bất Động Sản Của Chính Mình

Một môi giới hoặc nhân viên bán hoặc cho thuê bất động sản của chính họ phải tuân thủ luật và chương này và phải tiết lộ tình trạng được cấp phép cho một người mua/thuê tiềm năng trước khi họ ký kết thỏa thuận mua bán hoặc cho thuê.

- ✓ Người được cấp phép bán/cho thuê tài sản của chính mình phải tuân thủ luật và chương
- ✓ Phải tiết lộ tình trạng được cấp phép trước khi người mua/thuê ký kết thỏa thuận mua bán hoặc cho thuê

4.24 Báo Cáo Các Tội Phạm và Hành Động Kỷ Luật

Một người có giấy phép phải thông báo cho Ủy Ban trong vòng 30 ngày kể từ khi bị kết án hoặc nhận tội về một tội phạm hoặc vi phạm, và trong vòng 30 ngày kể từ khi có hành động kỷ luật của cơ quan cấp giấy phép bất động sản của một tiểu bang khác.

- ✓ Thông báo cho Ủy Ban về kết án tội phạm/vi phạm hoặc lời nhận tội trong vòng 30 ngày
- ✓ Thông báo cho Ủy Ban về hành động kỷ luật ngoài tiểu bang trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được thông báo

4.25 Quảng Cáo và Tiếp Cận Không Được Phép

Một người có giấy phép không được quảng cáo bán/cho thuê bất động sản hoặc tiếp cận những người mua/thuê nhân không có sự ủy quyền từ người bán/chủ nhà cho thuê hoặc đại lý của họ. Một đại lý giới thiệu danh sách cho thuê không được xuất bản thông tin về tài sản nếu chủ nhà cho thuê/quản lý tài sản rõ ràng nêu rằng không nên liệt kê.

- ✓ Không quảng cáo hoặc tiếp cận mà không có sự ủy quyền từ người bán/chủ nhà cho thuê hoặc đại lý của họ
- ✓ Đại lý giới thiệu danh sách cho thuê không được xuất bản tài sản mà chủ nhà cho thuê/quản lý rõ ràng loại trừ

4.26 Qu騷rối và bán tình panic bị cấm

Một người có giấy phép không được phép yêu cầu bán hoặc xử lý bất động sản thường xuyên đến mức là quấy rối rõ ràng. Cố gắng gây ra bán tình panic để kiếm lợi nhuận là hành động theo dõi không tốt theo luật; bán tình panic là những nỗ lực thường xuyên để bán trong một khu vực dựa trên nỗi sợ hãi về giảm giá trị không liên quan đến giá trị nội tại. Yêu cầu danh sách một cách có hệ thống có thể là bằng chứng của nỗ lực gây ra bán tình panic.

- ✓ Yêu cầu không được quấy rối rõ ràng chủ sở hữu hoặc người kiểm soát
- ✓ Cố gắng gây ra bán tình panic để kiếm lợi nhuận là hành động theo dõi không tốt theo § 604(a)(20)
- ✓ Bán tình panic là những nỗ lực bán thường xuyên dựa trên nỗi sợ hãi về giảm giá trị không liên quan đến giá trị nội tại
- ✓ Yêu cầu danh sách một cách có hệ thống là bằng chứng (không chắc chắn) của nỗ lực gây ra bán tình panic

4.27 Công khai Giấy phép trong Quảng cáo Bất động sản Của riêng mình

Một người được cấp phép bán hoặc cho thuê bất động sản của riêng họ phải công khai trong các quảng cáo rằng họ là một giám đốc bất động sản; điều này không áp dụng nếu tài sản được niêm yết tại một công ty bất động sản.

- ✓ Phải công khai tình trạng giấy phép trong các quảng cáo cho bất động sản của riêng mình
- ✓ Yêu cầu này không áp dụng nếu tài sản được niêm yết tại một công ty bất động sản

4.28 Tên doanh nghiệp và nhà môi giới được thuê trong quảng cáo

Các công ty môi giới (bao gồm cả doanh nghiệp tư nhân), công ty nghĩa trang và các cơ quan giới thiệu danh sách cho thuê phải chỉ quảng cáo dưới tên doanh nghiệp được ghi trên giấy phép của họ. Quảng cáo của các nhà môi giới/nhân viên bán hàng liên kết phải có tên doanh nghiệp và số điện thoại của nhà môi giới được thuê, có kích thước bằng nhau. Các cấp phép sử dụng tên gọi khác phải bao gồm nó trong đơn xin cấp phép hoặc gia hạn.

- ✓ Chỉ quảng cáo dưới tên doanh nghiệp được chỉ định trên giấy phép
- ✓ Quảng cáo của nhân viên bán hàng/nhà môi giới liên kết phải hiển thị tên và số điện thoại của nhà môi giới được thuê có kích thước bằng nhau
- ✓ Các biệt danh phải được bao gồm trong đơn xin cấp phép hoặc gia hạn hàng hai năm

4.29 Không Thể Waive Nhiệm Vụ Escrow

Nhiệm vụ escrow của một broker không thể được miễn trừ hoặc thay đổi bởi bất kỳ thỏa thuận nào giữa các bên, giữa broker và các bên, hoặc giữa các broker. (Case law: không có nhiệm vụ escrow phát sinh khi tiền ký quỹ không bao giờ được giao cho đại lý và người mua có ý thức trả tiền cho nhà xây dựng trực tiếp.)

- ✓ Nhiệm vụ escrow không thể được miễn trừ hoặc thay đổi bởi bất kỳ thỏa thuận nào
- ✓ Nhiệm vụ escrow chỉ áp dụng cho tiền thực tế được giao cho broker

4.30 Trách nhiệm Ký quỹ trong Giao dịch Cobrokerage

Nếu người mua gửi tiền ký quỹ cho broker niêm yết, broker niêm yết có trách nhiệm ký quỹ. Nếu gửi cho broker bán có thông báo trước rằng nó sẽ được gửi cho broker niêm yết, broker niêm yết có trách nhiệm ký quỹ (người mua phải xác nhận bằng văn bản các mục thông báo bắt buộc). Nếu gửi cho broker bán mà không có thông báo trước, broker bán có trách nhiệm ký quỹ.

- ✓ Gửi tiền ký quỹ cho broker niêm yết có nghĩa là broker niêm yết nắm giữ ký quỹ
- ✓ Gửi tiền ký quỹ cho broker bán có thông báo trước đầy đủ có nghĩa là broker niêm yết nắm giữ ký quỹ (có xác nhận bằng văn bản của người mua)
- ✓ Gửi tiền ký quỹ cho broker bán mà không có thông báo trước có nghĩa là broker bán nắm giữ ký quỹ

4.31 Thủ tục Xử lý Tiền Escrow Tranh chấp

Nếu các bên tranh chấp quyền sở hữu tiền ký quỹ, người môi giới phải giữ tiền đó trong tài khoản ký quỹ cho đến khi tranh chấp được giải quyết. Nếu giải pháp dường như không thể thực hiện được mà không có hành động pháp lý, người môi giới có thể, sau khi thông báo 30 ngày cho các bên, đệ đơn kiến nghị tòa án hạt để đưa các bên tuyên bố quyền đối kháng vào xét xử.

- ✓ Giữ tiền escrow tranh chấp trong tài khoản ký quỹ cho đến khi tranh chấp được giải quyết
- ✓ Sau thông báo 30 ngày, người môi giới có thể đệ đơn kiến nghị tòa án để đưa các bên tuyên bố quyền đối kháng vào xét xử

4.32 Yêu cầu Ghi chép Hồ sơ Escrow

Một nhà môi giới phải giữ lưu giữ các hồ sơ của tiền escrow và cung cấp chúng cho Ủy ban theo yêu cầu bằng văn bản hoặc thanh tra. Các hồ sơ phải cho thấy bên từ đó nhận tiền, bên mà nó thuộc về, bên mà nó được gửi vào tài khoản, và các ngày tiền được nhận, gửi và rút ra.

- ✓ Các hồ sơ escrow phải xác định người trả, chủ sở hữu và bên tài khoản
- ✓ Các hồ sơ phải cho thấy các ngày tiền được nhận, gửi vào và rút ra khỏi escrow

4.33 Các Tuyên Bố Chi Phí Ước Tính và Lợi Tức

Trước khi một hợp đồng bán được thực hiện, các nhà môi giới phải cung cấp cho mỗi bên một ước tính bằng văn bản về các chi phí dự kiến hợp lý (hoa hồng của nhà môi giới, thanh toán thế chấp/chi phí tài chính, thuế/đánh giá, chi phí thanh toán). Các ước tính phải chính xác như kỳ vọng hợp lý đối với một chuyên gia bất động sản có kinh nghiệm. Các mẫu bảng kê thanh toán của người mua và người bán được cung cấp làm ví dụ.

- ✓ Cung cấp cho mỗi bên một ước tính bằng văn bản về các chi phí dự kiến trước khi thực hiện hợp đồng bán
- ✓ Các ước tính phải chính xác như kỳ vọng hợp lý của một chuyên gia có kinh nghiệm và am hiểu

4.34 Nội dung Báo cáo Tiết lộ Tài sản của Người Bán

Báo cáo tiết lộ tài sản của người bán (§ 35.335a) phải bao gồm tối thiểu: chuyên môn của người bán, tình trạng sử dụng, mái nhà, hầm tầng hở, mối mọt/côn trùng, các bộ phận kết cấu, cải tạo/nới rộng, nước và thoát nước, ống nước, sưởi/AC, điện, thiết bị/đồ dùng, đất (đất, cơ sở hạ tầng thoát nước, ranh giới, hố sụt), chất nguy hiểm, chung cư/HOA, cơ sở thoát nước bão, và các mục khác (vụ kiện pháp lý, vi phạm quy tắc, quyền lien, khiếm khuyết về quyền sở hữu, khiếm khuyết vật chất khác). Khiếm khuyết vật chất là vấn đề có tác động tiêu cực đáng kể đến giá trị hoặc rủi ro không hợp lý đối với con người; trạng thái gần cuối vòng đời hoặc cuối vòng đời một mình không phải là khiếm khuyết. Người bán ký xác nhận tính chính xác; người mua ký xác nhận nhận được báo cáo và rằng đây không phải là bảo hành.

- ✓ Báo cáo tiết lộ phải bao gồm tất cả các danh mục hệ thống/tình trạng được liệt kê tối thiểu
- ✓ Khiếm khuyết vật chất là vấn đề có tác động tiêu cực đáng kể đến giá trị hoặc rủi ro không hợp lý đối với con người; trạng thái cuối vòng đời hữu ích một mình không phải là khiếm khuyết
- ✓ Người bán chứng thực tính chính xác và phải cập nhật cho người mua bằng văn bản về các thay đổi; người mua xác nhận nhận được báo cáo và rằng đây không phải là bảo hành

4.35 Yêu cầu Công khai Bằng Lời Nói

Khi thảo luận về bất động sản trước khi cung cấp Thông báo Người tiêu dùng bằng văn bản, người có giấy phép phải đọc công khai bằng lời nói theo § 35.339 một cách chính xác, thông báo cho người tiêu dùng rằng bất kỳ thông tin nào được cung cấp sẽ không được giữ bí mật trừ khi và cho đến khi thiết lập mối quan hệ kinh doanh, và rằng một Thông báo Người tiêu dùng bằng văn bản giải thích về các mối quan hệ và nhiệm vụ sẽ được cung cấp tại cuộc họp đầu tiên.

- ✓ Công khai bằng lời nói phải được đọc một cách chính xác khi thảo luận về bất động sản trước thông báo bằng văn bản
- ✓ Nó phải thông báo rằng thông tin được cung cấp không được giữ bí mật cho đến khi thiết lập mối quan hệ kinh doanh

4.36 Miễn trừ trách nhiệm phân tích thị trường so sánh

Một phân tích thị trường so sánh phải chứa một tuyên bố rõ ràng trên trang đầu tiên rằng nó không được thực hiện theo Tiêu chuẩn Thực hành Định giá Chuyên nghiệp Thống nhất, không phải là một đánh giá, và không thể được sử dụng như một đánh giá cho bất kỳ mục đích nào.

- ✓ Một CMA phải bao gồm tuyên bố miễn trừ USPAP/định giá bắt buộc rõ ràng trên trang đầu tiên
- ✓ Một CMA không phải là một đánh giá và không thể được sử dụng như một đánh giá

4.37 Xác Minh Danh Sách Cho Thuê Hợp Lệ

Danh sách của đại lý giới thiệu cho thuê phải đáp ứng các quy định trong hợp đồng cho thuê, và đại lý phải xác minh tính sẵn có của các đơn vị cho thuê không quá 4 ngày trước khi thu phí từ khách hàng tiềm năng.

- ✓ Danh sách cho thuê phải đáp ứng các yêu cầu của người thuê trong hợp đồng cho thuê
- ✓ Tính sẵn có phải được xác minh không quá 4 ngày trước khi thu phí

4.38 Đăng Thông Báo Tạm Dừng Hoạt Động

Một nhân viên môi giới hoặc nhân viên môi giới nghĩa trang có giấy phép tạm dừng hoạt động phải trả giấy phép cho Ủy ban và đăng thông báo tạm dừng hoạt động do Ủy ban cung cấp ở vị trí nổi bật tại lối vào công cộng của các văn phòng chính và chi nhánh; không đăng thông báo là cơ sở để áp dụng kỷ luật tiếp theo.

- ✓ Nhân viên môi giới tạm dừng hoạt động phải trả giấy phép và đăng thông báo của Ủy ban tại lối vào của mỗi văn phòng
- ✓ Không đăng thông báo là cơ sở để áp dụng hành động kỷ luật tiếp theo

4.39 Quảng cáo về Giải thưởng, Cuộc thi và Xổ số

Các quảng cáo sử dụng xổ số/cuộc thi hoặc cung cấp giải thưởng, chứng chỉ, quà tặng hoặc lô đất phải công khai mô tả từng mục, các điều kiện tiên quyết, giới hạn số lượng, giá trị thị trường công bằng và tỷ lệ trúng thưởng (với các yêu cầu về loại/kích thước phương tiện in). Người được cấp phép phải lưu giữ hồ sơ các mục được trao và những người nhận. Không tuân thủ, không công khai khả năng không phân phối, quảng cáo các giải thưởng không có sẵn hoặc mô tả sai lệch là hành vi lừa dối theo § 604(a)(18).

- ✓ Quảng cáo giải thưởng/cuộc thi phải công khai mô tả, điều kiện tiên quyết, giới hạn số lượng, giá trị thị trường công bằng và tỷ lệ trúng thưởng
- ✓ Quảng cáo in phải hiển thị giá trị thị trường công bằng và tỷ lệ trúng thưởng cùng kích thước chữ, tỷ lệ trúng thưởng liền kề với mô tả
- ✓ Không tuân thủ hoặc các thực hành giải thưởng sai lệch cấu thành hành vi lừa dối theo § 604(a)(18)

4.40 Quảng cáo khối lượng bán hàng, vị trí thị trường và các văn phòng

Một quảng cáo về 'khối lượng bán hàng' hoặc 'sản lượng' chỉ được phép đề cập đến các giao dịch đã hoàn thành (một danh sách được bán hoặc một bán sau khi giao bản thể hiện toàn quyền). Các quảng cáo về vị trí 'thị trường' phải xác định các thị xã bao gồm thị trường. Các quảng cáo về số lượng văn phòng chỉ được phép đề cập đến các văn phòng có giấy phép chi nhánh.

- ✓ Các quảng cáo khối lượng bán hàng/sản lượng chỉ được phép đề cập đến các giao dịch đã hoàn thành
- ✓ Các quảng cáo vị trí thị trường phải xác định các thị xã bao gồm thị trường
- ✓ Các quảng cáo số lượng văn phòng chỉ được phép đề cập đến các chi nhánh được cấp phép bởi Ủy ban

4.41 Nội dung Hợp đồng Giới thiệu Danh sách Cho thuê

Một thỏa thuận giữa đại lý giới thiệu danh sách cho thuê và một khách hàng tiềm năng phải chứa các thông số kỹ thuật cho thuê của khách hàng (chẳng hạn như vị trí và tiền thuê) và một tuyên bố in đậm nêu rõ rằng đại lý chỉ là dịch vụ giới thiệu, không hoạt động như nhân viên bán hàng/người môi giới, không đảm bảo cho thuê thỏa đáng, và chỉ cung cấp danh sách các bất động sản cho thuê khả dụng.

- ✓ Phải nêu rõ các thông số kỹ thuật cho thuê của khách hàng như vị trí và tiền thuê
- ✓ Phải bao gồm tuyên bố in đậm bắt buộc là 'dịch vụ giới thiệu chỉ / không có bảo đảm'

CHAPTER 5

Subch. H: Continuing education

5.1 Yêu Cầu Giáo Dục Liên Tục để Gia Hạn Giấy Phép

Một người môi giới hoặc nhân viên bán hàng có giấy phép tiêu chuẩn muốn gia hạn giấy phép hiện tại phải hoàn thành 14 giờ giáo dục liên tục do Commission phê duyệt trong kỳ giấy phép trước đó như một điều kiện tiên quyết để gia hạn. Điều này phải được hoàn thành trước hạn chót gia hạn ngày 31 tháng 5. Yêu cầu này liên quan đến kỳ giấy phép hai năm.

- ✓ 14 giờ CE do Commission phê duyệt được yêu cầu trong kỳ giấy phép trước đó để gia hạn giấy phép tiêu chuẩn hiện tại
- ✓ CE phải được hoàn thành trước hạn chót gia hạn ngày 31 tháng 5
- ✓ Hoàn thành CE là một điều kiện tiên quyết để gia hạn
- ✓ Áp dụng cho những người môi giới và nhân viên bán hàng có giấy phép tiêu chuẩn

5.2 Yêu cầu CE để Kích hoạt lại Giấy phép Không hoạt động

Một nhân viên môi giới hoặc người bán hàng có giấy phép tiêu chuẩn muốn kích hoạt lại và gia hạn giấy phép không hoạt động phải hoàn thành 14 giờ CE được Ủy ban phê duyệt trong vòng 2 năm trước ngày nộp đơn kích hoạt lại. Cùng một khóa học không thể được sử dụng để đáp ứng cả yêu cầu kích hoạt lại và yêu cầu gia hạn giấy phép hiện tại.

- ✓ 14 giờ CE được yêu cầu trong vòng 2 năm trước khi nộp đơn kích hoạt lại
- ✓ CE là một điều kiện tiên quyết để kích hoạt lại và gia hạn giấy phép không hoạt động
- ✓ Cùng một khóa học CE không thể được sử dụng để đáp ứng cả yêu cầu kích hoạt lại và yêu cầu gia hạn hiện tại

5.3 Các Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu CE

Yêu cầu giáo dục liên tục không áp dụng cho các danh mục cấp phép nhất định. Những người nắm giữ giấy phép tương hỗ và những người nắm giữ giấy phép chuyên biệt được miễn trừ ngay cả khi họ nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn.

- ✓ Những người nắm giữ giấy phép tương hỗ được miễn trừ khỏi yêu cầu CE
- ✓ Những người đăng ký môi giới nghĩa trang, nhân viên bán hàng nghĩa trang, nhân viên bán hàng chủ sở hữu nhà xây dựng, nhân viên bán hàng chia sẻ thời gian, nhân viên bán hàng khu cắm trại và đại lý giới thiệu danh sách cho thuê nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn được miễn trừ
- ✓ Một người được cấp phép phải cung cấp cho Ủy ban thông tin cần thiết để thiết lập sự tuân thủ với tiểu chương CE

5.4 Miễn Trừ Yêu Cầu Giáo Dục Tiếp Tục

Ủy ban có thể miễn trừ toàn bộ hoặc một phần yêu cầu CE khi có bằng chứng rằng người nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn không thể đáp ứng do bệnh tật, tình huống khẩn cấp, hoặc khó khăn. Các tình huống khó khăn cụ thể sẽ được xem xét để cấp miễn trừ toàn phần hoặc một phần, và các yêu cầu miễn trừ có hạn chót nộp.

- ✓ Có thể cấp miễn trừ cho các trường hợp bệnh tật, tình huống khẩn cấp, hoặc khó khăn
- ✓ Giấy phép được cấp lần đầu trong vòng 6 tháng của kỳ hai năm sẽ nhận được miễn trừ khó khăn toàn phần
- ✓ Giấy phép được kích hoạt lại từ trạng thái không còn hiệu lực trong vòng 6 tháng của kỳ hai năm sẽ nhận được miễn trừ khó khăn toàn phần
- ✓ Một giảng viên CE có đủ tiêu chuẩn sẽ được miễn trừ 1 giờ cho mỗi giờ giảng dạy thực tế trong lớp học (không tính trùng lặp giờ trong cùng một chủ đề trong cùng kỳ)
- ✓ Các yêu cầu miễn trừ phải được nộp vào hoặc trước ngày 31 tháng 3 của năm gia hạn trừ khi người nộp đơn chứng minh rằng không thể thực hiện được

5.5 Các Khóa Học Đủ Điều Kiện và Yêu Cầu Định Dạng

Người có giấy phép phải hoàn thành 14 giờ CE trong các khóa học chấp nhận được được thực hiện với mức tối thiểu là 2 giờ. Ủy ban có thể yêu cầu các chủ đề cụ thể cho một kỳ hạn hai năm nhất định với thông báo đầy đủ, và những người có giấy phép mới phải tham gia khóa học bắt buộc 14 giờ do Ủy ban phát triển trong kỳ CE hai năm đầu tiên của họ.

- ✓ 14 giờ phải hoàn thành trong các khóa học chấp nhận được với mức tối thiểu là 2 giờ
- ✓ Ủy ban có thể yêu cầu hoàn thành tất cả hoặc một phần của 14 giờ trong các chủ đề bắt buộc cho một kỳ hạn hai năm nhất định với thông báo đầy đủ
- ✓ Trong kỳ hai năm đầu tiên mà CE được yêu cầu, người có giấy phép mới phải hoàn thành khóa học bắt buộc 14 giờ do Ủy ban phát triển cho những người có giấy phép mới

5.6 Các Chủ Đề Khóa CE Được Chấp Nhận và Không Được Chấp Nhận

Quy định liệt kê 25 lĩnh vực chủ đề khóa học được chấp nhận bao gồm thực tiễn bất động sản thực chất, luật pháp, tài chính và đạo đức. Nó cũng định nghĩa các khóa học không được chấp nhận là các kỹ năng văn phòng và kinh doanh cơ khí không liên quan đến lợi ích công cộng.

- ✓ Các chủ đề được chấp nhận bao gồm đạo đức bất động sản, luật pháp ảnh hưởng đến bất động sản, tài chính và toán học, định giá, quản lý tài sản, sử dụng đất và quy hoạch, mối quan hệ đại lý, luật chủ nhà và người thuê nhà, các vấn đề môi trường và chống độc quyền, cũng như bảo vệ và tiết lộ người tiêu dùng
- ✓ Các khóa học của người môi giới bao gồm nhiệm vụ giám sát và tiêu chuẩn hành vi theo Tiểu chương E được chấp nhận
- ✓ Các khóa học không được chấp nhận bao gồm các kỹ năng văn phòng/kinh doanh cơ khí như gõ chữ, viết tốc ký, chuẩn bị bản sao quảng cáo, xử lý từ, vận hành máy tính/máy tính và quản lý văn phòng mà không

liên quan đến lợi ích công cộng

CHAPTER 6

Subch. J: Broker price opinions

6.1 Tuyên Bố Miễn Trừ BPO Bắt Buộc

Mỗi ý kiến giá của môi giới (BPO) phải chứa một tuyên bố miễn trừ cụ thể được hiển thị rõ ràng và không có bất kỳ thay đổi nào. Tuyên bố này làm rõ rằng phân tích không được chuẩn bị theo Tiêu chuẩn Thống nhất về Thực hành Định giá Chuyên nghiệp (USPAP), không phải là một định giá, và có thể không được sử dụng như một định giá cho bất kỳ mục đích nào. Điều này phân biệt BPO với một định giá chính thức.

- ✓ Một BPO phải hiển thị tuyên bố miễn trừ USPAP quy định rõ ràng và không có thay đổi
- ✓ Tuyên bố phải khai báo rằng BPO không được coi là một định giá và có thể không được sử dụng như vậy cho bất kỳ mục đích nào

6.2 Nội Dung Bắt Buộc của Broker Price Opinion

BPO phải được ký tay hoặc điện tử bởi người chuẩn bị nó và phải chứa chín thông tin cụ thể, bao gồm xác định những người dùng/mục đích có dự định, mô tả tài sản đối tượng và quyền lợi tài sản, cơ sở cho kết luận giá, các giả định/điều kiện hạn chế, quyền lợi hiện tại/được dự tính của người chuẩn bị, ngày có hiệu lực, ngày ký, và số giấy phép.

- ✓ BPO phải được ký (tay hoặc điện tử) bởi người chuẩn bị nó
- ✓ BPO phải xác định những người dùng/mục đích có dự định, mô tả tài sản đối tượng và quyền lợi tài sản, và nêu cơ sở cho kết luận giá (dữ liệu thị trường, dữ liệu chi phí, hoặc vốn hóa)
- ✓ BPO phải công bố từng giả định/điều kiện hạn chế, từng quyền lợi của người cấp phép chuẩn bị nó, ngày có hiệu lực, ngày ký, và số giấy phép bất động sản của người chuẩn bị và bất kỳ nhà môi giới xem xét nào

6.3 Những Hạn chế của Nhân viên bán hàng trong Chuẩn bị BPO

Một nhân viên bán hàng không được phép chuẩn bị ý kiến định giá của người môi giới trừ khi họ đã nắm giữ giấy phép hoạt động trong 3 năm ngay trước ngày có hiệu lực của BPO và đã đáp ứng các yêu cầu giáo dục của § 35.503. Ngoài ra, BPO của nhân viên bán hàng phải được ký bởi nhân viên bán hàng và sau đó được xem xét và ký bởi người môi giới sử dụng lao động hoặc một nhân viên môi giới liên kết được chỉ định.

- ✓ Một nhân viên bán hàng phải đã nắm giữ giấy phép hoạt động trong 3 năm ngay trước ngày có hiệu lực của BPO để chuẩn bị BPO
- ✓ Một nhân viên bán hàng phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục của § 35.503 trước khi chuẩn bị BPO
- ✓ BPO được chuẩn bị bởi nhân viên bán hàng phải được xem xét và ký bởi người môi giới sử dụng lao động hoặc một nhân viên môi giới liên kết được chỉ định

6.4 Các Cách Sử Dụng Được Phép của BPO

Một broker, associate broker hoặc salesperson chỉ có thể chuẩn bị BPO để sử dụng liên quan đến các tình huống được phép cụ thể: một tài sản thuộc sở hữu của người cho vay sau khi bán đấu giá tịch biên không thành công, sửa đổi thế chấp lần thứ nhất/cấp hai hoặc hạn mức tín dụng bằng vốn chủ sở hữu, bán lẻ của một tài sản, hoặc đánh giá hoặc theo dõi danh mục tài sản.

- ✓ BPO chỉ có thể được chuẩn bị để sử dụng với: tài sản sở hữu của người cho vay (REO) sau khi bán đấu giá tịch biên thất bại, sửa đổi thế chấp/hạn mức tín dụng vốn chủ sở hữu, bán lẻ, hoặc đánh giá/theo dõi danh mục
- ✓ BPO bị giới hạn trong các cách sử dụng được phép được liệt kê này

6.5 Những Cách Sử Dụng Bị Cấm của BPO

Một BPO không được chuẩn bị làm cơ sở để xác định giá trị của bất động sản cho việc phát hành khoản vay thế chấp (thế chấp lần đầu/lần hai, tái cấp vốn hoặc credit line tài sản). Nó cũng không được chuẩn bị cho các mục đích khác như: quyền eminent domain, kháng cáo thuế Federal/State/local, thủ tục phá sản hoặc không khả năng thanh toán, ly hôn hoặc các vấn đề phân chia công bằng, bất kỳ hành động nào trước tòa án cấp, hoặc phân phối tài sản của một cư dân đã khuất.

- ✓ Một BPO không được sử dụng làm cơ sở để định giá tài sản cho việc phát hành khoản vay thế chấp, tái cấp vốn hoặc credit line tài sản
- ✓ Một BPO không được sử dụng trong eminent domain, kháng cáo thuế, phá sản/không khả năng thanh toán, ly hôn/phân chia công bằng, thủ tục tòa án cấp, hoặc phân phối tài sản cư dân đã khuất

6.6 Yêu Cầu Giáo Dục Ban Đầu BPO

Một nhân viên môi giới, nhân viên môi giới kết hợp hoặc nhân viên bán hàng không được chuẩn bị BPO trừ khi họ đã hoàn thành một khóa học giáo dục ban đầu được Ủy ban phê duyệt về chuẩn bị BPO. Tương tự như vậy, một nhân viên môi giới hoặc nhân viên môi giới kết hợp không được ký một BPO do nhân viên bán hàng chuẩn bị mà không hoàn thành cùng một khóa học giáo dục ban đầu được phê duyệt.

- ✓ Hoàn thành một khóa học giáo dục BPO ban đầu được Ủy ban phê duyệt là bắt buộc trước khi chuẩn bị BPO
- ✓ Một nhân viên môi giới/nhân viên môi giới kết hợp phải hoàn thành khóa học ban đầu được phê duyệt trước khi ký BPO của nhân viên bán hàng

6.7 Yêu cầu Giáo dục Tiếp tục về BPO

Một người có giấy phép không được phép chuẩn bị BPO trừ khi họ đã hoàn thành ít nhất 3 giờ giáo dục tiếp tục do Ủy ban phê duyệt về các chủ đề BPO trong kỳ giấy phép 2 năm hiện tại hoặc ngay trước đó. Những người có giấy phép phải giữ lại bảng điểm hoặc chứng chỉ cho tất cả các khóa học BPO bắt buộc và cung cấp bản sao cho Ủy ban khi được yêu cầu.

- ✓ Ít nhất 3 giờ giáo dục tiếp tục về BPO do Ủy ban phê duyệt phải được hoàn thành trong kỳ giấy phép 2 năm hiện tại hoặc ngay trước đó
- ✓ Những người có giấy phép phải giữ lại bảng điểm/chứng chỉ của các khóa học BPO và cung cấp bản sao cho Ủy ban khi được yêu cầu

6.8 Phí BPO Được Thanh Toán cho Broker Tuyển Dụng

Bất kỳ khoản phí hoặc cân nhắc có giá trị nào cho một ý kiến giá của broker phải được thanh toán trực tiếp cho broker tuyển dụng, không phải cho nhân viên bán hàng hoặc broker liên kết riêng lẻ. Điều này phản ánh quy tắc chung rằng những người được cấp phép được bồi thường thông qua broker tuyển dụng của họ.

- ✓ Bất kỳ khoản phí hoặc cân nhắc có giá trị nào cho BPO, nếu có, phải được thanh toán trực tiếp cho broker tuyển dụng

6.9 Các Khóa Học BPO Được Phê Duyệt và Các Chủ Đề Bắt Buộc

Ủy ban đã phê duyệt bốn khóa học trước cấp phép để đáp ứng yêu cầu giáo dục BPO ban đầu: định giá tài sản nhà ở, định giá tài sản tạo doanh thu, các nguyên tắc định giá cơ bản, và các thủ tục định giá cơ bản. Các khóa học khác kéo dài 3+ giờ có thể đáp ứng yêu cầu giáo dục ban đầu hoặc liên tục nếu chúng bao gồm các định nghĩa về định giá (BPO, CMA, AVM), các loại sử dụng được phép/không được phép, các yêu cầu/hạn chế, và các kiến thức cơ bản về chuẩn bị BPO.

- ✓ Các khóa học ban đầu được phê duyệt bao gồm định giá tài sản nhà ở, định giá tài sản tạo doanh thu, các nguyên tắc định giá cơ bản, và các thủ tục định giá cơ bản
- ✓ Các khóa học thay thế phải kéo dài 3+ giờ và bao gồm các định nghĩa về định giá (BPO, CMA, AVM), khả năng áp dụng/các loại sử dụng được phép, các yêu cầu/hạn chế, và các kiến thức cơ bản về chuẩn bị BPO

CHAPTER 7

Supplement: License law – recovery fund

7.1 Quỹ Phục Hồi Bất Động Sản

Quỹ Phục Hồi Bất Động Sản (RELRA § § 801-803) bồi thường cho người tiêu dùng đã được phán quyết dân sự cuối cùng chống lại một người cấp phép vì gian lận, trình bày sai sự thật hoặc lừa dối trong giao dịch bất động sản và không thể thu thập. Mỗi người cấp phép mới trả $10 vào quỹ khi cấp phép ban đầu; nếu số dư quỹ thấp hơn $300,000, Ủy ban có thể đánh giá từng người cấp phép lên đến $10 khi gia hạn. Người yêu cầu phải nộp đơn cho Ủy ban trong vòng một năm sau khi phán quyết trở thành cuối cùng, và khoản phục hồi bị giới hạn ở mức tối đa $20,000 mỗi giao dịch bất kể số lượng người yêu cầu. Khi quỹ thanh toán một yêu cầu, giấy phép của người cấp phép sẽ tự động bị đình chỉ và không thể được phục hồi cho đến khi quỹ được hoàn trả đầy đủ cộng với lãi suất 10 phần trăm mỗi năm. Nguồn: RELRA § § 801-803, 63 P.S. § § 455.801-455.803

- ✓ Khoản phục hồi tối đa từ quỹ là $20,000 mỗi giao dịch.
- ✓ Người yêu cầu phải trước tiên nhận được phán quyết dân sự cuối cùng chống lại người cấp phép và nộp đơn trong vòng 1 năm sau khi phán quyết trở thành cuối cùng.
- ✓ Các người cấp phép mới trả $10 vào quỹ; những người cấp phép có thể bị đánh giá lên đến $10 khi gia hạn nếu quỹ giảm dưới $300,000.
- ✓ Một người cấp phép có hành vi gây ra thanh toán sẽ tự động bị đình chỉ cho đến khi quỹ được hoàn trả đầy đủ với lãi suất 10 phần trăm.

CHAPTER 8

Supplement: License law – discipline

8.1 Căn cứ Kỷ Luật, Hình Phạt Dân Sự và Hình Sự

RELRA § 604(a) liệt kê các căn cứ mà Ủy ban có thể tạm ngừng, thu hồi hoặc từ chối cấp lại giấy phép, bao gồm trình bày sai sự thật, gian lận, đại lý kép không được công khai, trộn lẫn, không giao bản sao các thỏa thuận, trả phí cho những người không có giấy phép, bị kết tội trọng tội, phân biệt đối xử và vi phạm các quy định của Ủy ban. Theo RELRA § 305 Ủy ban có thể áp dụng hình phạt dân sự tối đa $1,000 mỗi lần vi phạm đối với những người có giấy phép và những người không có giấy phép hoạt động không có giấy phép. Theo RELRA § 303 hoạt động không có giấy phép là một tội danh tóm tắt đối với lần vi phạm lần đầu (phạt $500 đến $2,000 hoặc tù từ 3 tháng, hoặc cả hai) và tội hạng ba đối với những lần vi phạm tiếp theo (phạt $2,000 đến $5,000 hoặc tù từ 1 đến 2 năm, hoặc cả hai). Những người có giấy phép có quyền được thông báo và được nghe trước khi bị kỷ luật và có thể kháng cáo lên Tòa án Khối thông dụng. Nguồn: RELRA § § 303, 305, 604; 63 P.S. § § 455.303, 455.305, 455.604

- ✓ Ủy ban có thể áp dụng hình phạt dân sự tối đa $1,000 mỗi lần vi phạm.
- ✓ Lần vi phạm lần đầu hoạt động không có giấy phép: tội danh tóm tắt, phạt $500 đến $2,000 và/hoặc tù tối đa 3 tháng.
- ✓ Lần vi phạm tiếp theo hoạt động không có giấy phép: tội hạng ba, phạt $2,000 đến $5,000 và/hoặc tù 1 đến 2 năm.
- ✓ Kỷ luật yêu cầu thông báo và cơ hội được nghe xét xử chính thức; các kháng cáo được gửi đến Tòa án Khối thông dụng.

CHAPTER 9

Supplement: Fair housing – state law

9.1 Đạo luật Quan hệ Nhân sự Pennsylvania – Các lớp được bảo vệ và Các ngoại lệ

Đạo luật Quan hệ Nhân sự Pennsylvania (43 P.S. § § 951-963) cấm phân biệt đối xử trong việc bán, cho thuê, cấp tài chính và quảng cáo bất động sản và tài sản thương mại dựa trên chủng tộc, màu sắc, tín ngưỡng tôn giáo, tổ tiên, tuổi tác, giới tính, quốc gia gốc, tình trạng gia đình, tàn tật hoặc khuyết tật, sử dụng hoặc xử lý động vật hướng dẫn hoặc hỗ trợ, và liên kết với một người có khuyết tật. Các quy định PHRC có hiệu lực năm 2023 diễn giải giới tính để bao gồm định hướng tính dục và nhận dạng giới tính, và Đạo luật bao gồm tuổi tác, tổ tiên và sử dụng động vật hỗ trợ, vượt xa Đạo luật Nhà ở Công bằng liên bang. Đạo luật miễn trừ cho việc cho thuê một đơn vị trong một ngôi nhà hai gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng và một số nhà ở dành cho những người lớn tuổi; tuy nhiên, những người được cấp giấy phép không bao giờ được miễn trừ khi hành động thay mặt người khác. Các khiếu nại được nộp cho Ủy ban Quan hệ Nhân sự Pennsylvania trong vòng 180 ngày kể từ hành động bị cáo buộc, và vi phạm phân biệt đối x☒☒ cũng là cơ sở để kỷ luật giấy phép theo RELRA § 604(a). Nguồn: 43 P.S. § § 951-963; 16 Pa. Code ch. 41

- ✓ Các lớp được bảo vệ của tiểu bang vượt xa pháp luật liên bang bao gồm tuổi tác, tổ tiên, sử dụng động vật hướng dẫn/hỗ trợ, và (theo quy định năm 2023) định hướng tính dục và nhận dạng giới tính như một phần của giới tính.
- ✓ Các khiếu nại được gửi đến Ủy ban Quan hệ Nhân sự PA trong vòng 180 ngày.
- ✓ Các ngôi nhà hai gia đình do chủ sở hữu chiếm dụng được miễn trừ khỏi các quy định cho thuê khi không có người được cấp giấy phép nào được sử dụng.
- ✓ Phân biệt đối xử vi phạm PHRA cũng là cơ sở để tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép.

CHAPTER 10

Supplement: Landlord-tenant law

10.1 Tiền Ký Quỹ An Ninh theo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà

Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà năm 1951 (68 P.S. § § 250.511a-250.512) giới hạn tiền ký quỹ an ninh nhà ở ở mức hai tháng tiền thuê trong năm đầu tiên của hợp đồng thuê và một tháng tiền thuê trong các năm thứ hai và những năm sau đó, và sau năm thứ năm tiền ký quỹ không được phép tăng ngay cả khi tiền thuê tăng. Tiền ký quỹ trên $100 phải được giữ trong tài khoản ký quỹ tại một tổ chức được quản lý bởi tiểu bang hoặc liên bang (hoặc được bảo đảm bằng một khoản trái phiếu), và sau năm thứ hai người thuê nhà có quyền lãi suất trên tiền ký quỹ, trừ đi 1 phần trăm phí quản lý hàng năm mà chủ nhà có thể giữ lại. Trong vòng 30 ngày sau khi người thuê nhà rời đi và cung cấp địa chỉ chuyển tiếp bằng văn bản, chủ nhà phải hoàn lại tiền ký quỹ kèm theo danh sách chi tiết các thiệt hại đã được trừ đi. Chủ nhà không tuân thủ điều này sẽ mất quyền giữ lại bất kỳ phần nào của tiền ký quỹ và phải chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền bị giữ lại một cách sai trái; người thuê nhà không cung cấp địa chỉ chuyển tiếp sẽ mất quyền nhận bồi thường gấp đôi. Nguồn: 68 P.S. § § 250.511a-250.512

- ✓ Tiền ký quỹ tối đa: 2 th□□ng tiền thuê trong năm một, 1 tháng tiền thuê sau đó; không tăng sau năm năm.
- ✓ Tiền ký quỹ trên $100 phải được ký quỹ; lãi suất phải trả cho người thuê nhà bắt đầu từ năm thứ ba (chủ nhà có thể giữ 1%).
- ✓ Chủ nhà phải hoàn lại tiền ký quỹ kèm theo danh sách chi tiết trong vòng 30 ngày sau khi người thuê nhà rời đi và cung cấp địa chỉ chuyển tiếp.
- ✓ Giữ lại một cách sai trái khiến chủ nhà phải chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền bị giữ lại.

10.2 Thông báo Cần phải rời và Thủ tục Trục xuất

Theo Luật Chủ nhà và Người thuê nhà (68 P.S. § 250.501), chủ nhà phải gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu rời trước khi nộp đơn chiếm hữu: 10 ngày để không thanh toán tiền thuê, 15 ngày khi hết hạn hợp đồng hoặc vì vi phạm khi hợp đồê thuê là một năm trở xuống hoặc hạn kỳ không xác định, và 30 ngày khi hợp đồê thuê lâu hơn một năm. Người thuê nhà có thể từ bỏ yêu cầu thông báo trong hợp đồê thuê bằng văn bản. Trục xuất thông qua hành động tại tòa án trước một thẩm phán quận magisterial theo sau là lệnh chiếm hữu; các trục xuất tự giúp đỡ như khóa cửa và cắt tiện ích không được phép. Sau khi người thuê nhà rời khỏi, tài sản cá nhân bỏ lại được xử lý theo 68 P.S. § 250.505a, cấp cho người thuê nhà 10 ngày để phản hồi thông báo của chủ nhà và 30 ngày để lấy tài sản. Nguồn: 68 P.S. § § 250.501, 250.505a

- ✓ Thông báo cần phải rời: 10 ngày để không thanh toán, 15 ngày cho hợp đồê thuê một năm trở xuống, 30 ngày cho hợp đồê thuê lâu hơn một năm.
- ✓ Thông báo cần phải rời có thể được từ bỏ trong hợp đồê thuê.
- ✓ Chủ nhà phải trục xuất thông qua thẩm phán quận magisterial; trục xuất tự giúp đỡ bị cấm.
- ✓ Tài sản người thuê nhà bỏ hoang: người thuê nhà có 10 ngày để phản hồi và 30 ngày để lấy sau thông báo.

CHAPTER 11

Supplement: Taxes and closing

11.1 Thuế Chuyển Giao Bất Động Sản ở Pennsylvania

Pennsylvania áp dụng thuế chuyển giao bất động sản 1 phần trăm giá trị (xem xét) trên các tài liệu chuyển giao bất động sản, được thu khi bản đăng ký được ghi (72 P.S. § 8101-C et seq.). Các chính quyền địa phương (thành phố và khu học chánh) thường áp dụng thêm 1 phần trăm, với tổng cộng thông thường là 2 phần trăm, nhưng một số nơi tính phí cao hơn, đặc biệt là Philadelphia (địa phương 3.278 phần trăm, tổng cộng 4.278 phần trăm) và Pittsburgh (xác minh mức địa phương hiện tại). Người mua và người bán chịu trách nhiệm chung và liên đới, và theo phong tục, thuế được chia đều giữa họ trừ khi hợp đồng mua bán quy định khác. Các chuyển giao miễn trừ bao gồm những chuyển giao giữa vợ chồng, cha mẹ và con cái, anh chị em, ông bà và cháu, chuyển giao theo di chúc hoặc luật kế thừa, chuyển giao cho các cơ quan chính phủ, và các bản đăng ký sửa chữa hoặc xác nhận; phải nộp Bản khai báo giá trị khi bản đăng ký không nêu rõ xem xét đầy đủ hoặc yêu cầu miễn trừ. Nguồn: 72 P.S. § § 8101-C to 8113-C; 61 Pa. Code ch. 91

- ✓ Thuế chuyển giao tiểu bang là 1% giá trị; thuế địa phương thường là thêm 1 nữa, với tổng cộng điển hình là 2%.
- ✓ Tổng thuế chuyển giao Philadelphia là 4.278% (1% tiểu bang + 3.278% địa phương).
- ✓ Người mua và người bán chịu trách nhiệm chung và liên đới; cách chia thông thường là 50/50.
- ✓ Các chuyển giao giữa vợ chồng, cha mẹ và con cái, anh chị em, và theo di chúc hoặc luật kế thừa được miễn trừ.

11.2 Đánh Giá Thuế Bất Động Sản, Loại Trừ Homestead và Clean and Green

Bất động sản thực tế ở Pennsylvania được hạt đánh giá, và thuế được thu bởi hạt, thị trấn và khu học chánh bằng cách áp dụng tỷ lệ millage cho giá trị được đánh giá; Hội Đồng Cân Bằng Thuế Nhà Nước xuất bản Tỷ Lệ Mức Chung cho mỗi hạt được sử dụng để chuyển đổi giá trị thị trường thành giá trị được đánh giá và trong các kháng cáo đánh giá. Đạo Luật Cứu Trợ Người Nộp Thuế (Đạo Luật 1 năm 2006, 53 Pa.C.S. § 8581 et seq.) cho phép các khu học chánh và các cơ quan thu thuế khác cấp loại trừ homestead và farmstead lên đến 50 phần trăm giá trị được đánh giá trung bình của homesteads đối với các nơi cư trú chính do chủ sở hữu chiếm dụng; chủ sở hữu nộp đơn với người đánh giá hạt, thường là trước ngày 1 tháng 3. Chương trình Clean and Green (Đạo Luật 319, 72 P.S. § 5490.1 et seq.) cấp đánh giá giá trị sử dụng ưu tiên cho đất nông nghiệp, dự trữ nông nghiệp và rừng có ít nhất 10 mẫu (hoặc sản xuất ít nhất $2,000 thu nhập trang trại hàng năm); nếu đất được chuyển đổi sang mục đích không đủ điều kiện, thuế hoàn trả lên đến 7 năm cộng với lãi suất 6% sẽ phải trả. Các khoản thuế bất động sản chưa thanh toán là một khoản thế chấp trên tài sản và có thể dẫn đến các vụ bán đấu giá thuế bất thường và tư pháp theo Luật Bán Đấu Giá Bất Động Sản. Nguồn: 53 Pa.C.S. § 8581 et seq.; 72 P.S. § 5490.1 et seq.; 72 P.S. § 5860.101 et seq.

- ✓ Các hạt đánh giá bất động sản; Tỷ Lệ Mức Chung liên quan giá trị được đánh giá với giá trị thị trường.
- ✓ Loại trừ homestead/farmstead chỉ áp dụng cho các nơi cư trú chính do chủ sở hữu chiếm dụng và yêu cầu nộp đơn với người đánh giá hạt.
- ✓ Clean and Green yêu cầu ít nhất 10 mẫu hoặc $2,000 thu nhập trang trại hàng năm; chuyển đổi kích hoạt lên đến 7 năm thuế hoàn trả cộng với lãi suất 6%.
- ✓ Thuế bất động sản quá hạn là một khoản thế chấp và có thể dẫn đến bán đấu giá thuế.

CHAPTER 12

Supplement: Condominium/HOA law

12.1 Giấy chứng nhận bán lại Căn hộ chung cư và Cộng đồng được lập kế hoạch

Theo Đạo luật Căn hộ chung cư thống nhất (68 Pa.C.S. § 3407) và Đạo luật Cộng đồng được lập kế hoạch thống nhất (68 Pa.C.S. § 5407), chủ sở hữu đơn vị bán lại đơn vị phải cung cấp cho người mua, trước khi chuyển nhượng, một bản sao của bản khai báo, các quy tắc và quy định cũng như giấy chứng nhận bán lại từ hiệp hội cho thấy các khoản đánh giá hiện tại, phí chưa thanh toán, chi phí vốn, dự phòng, vụ kiện đang chờ xử lý, phạm vi bảo hiểm và các mục bắt buộc khác. Hiệp hội phải cung cấp giấy chứng nhận trong vòng 10 ngày kể từ yêu cầu của chủ sở hữu và có thể tính một khoản phí hợp lý; người bán không chịu trách nhiệm về các sai sót trong thông tin do hiệp hội cung cấp. Người mua có thể hủy bỏ hợp đồng mua bán trong vòng 5 ngày sau khi nhận giấy chứng nhận hoặc cho đến khi chuyển nhượng, tùy theo điều nào xảy ra trước. Người mua mua đơn vị mới từ người khai báo phải nhận được tuyên bố chào mục công khai và có thể hủy bỏ trong vòng 7 ngày sau khi nhận được nó. Nguồn: 68 Pa.C.S. § § 3402-3407, 5402-5407

- ✓ Người mua có thể hủy bỏ trong vòng 5 ngày sau khi nhận giấy chứng nhận bán lại (hoặc trước khi chuyển nhượng, tùy theo điều nào xảy ra trước).
- ✓ Hiệp hội phải cung cấp giấy chứng nhận bán lại trong vòng 10 ngày kể từ yêu cầu.
- ✓ Người bán không chịu trách nhiệm về các sai sót trong thông tin do hiệp hội cung cấp.
- ✓ Những người mua từ người khai báo nhận được tuyên bố chào mục công khai với quyền hủy bỏ trong vòng 7 ngày.

CHAPTER 13

Supplement: State disclosures

13.1 Các Thông Báo Theo Luật Định Cần Thiết trong Hợp Đồng Mua Bán (Than, Nước Thải, Tiếp Cận Đường Cao Tốc)

Nhiều luật pháp Pennsylvania yêu cầu các thông báo cụ thể trong các hợp đồng mua bán và giấy tờ ngoài các quy tắc của Ủy Ban. Luật Thông Báo Than (Act of July 17, 1957, P.L. 984; 52 P.S. § 1551 et seq.) yêu cầu các hợp đồng và giấy tờ đối với đất đai mà than hoặc quyền hỗ trợ bề mặt có thể bị tách rời phải có một thông báo rõ ràng rằng tài liệu có thể không bao gồm hoặc đảm bảo quyền bảo vệ chống lún, và người mua phải ký một xác nhận riêng. Luật Cơ Sở Xử Lý Nước Thải (35 P.S. § 750.7a) yêu cầu mỗi hợp đồng mua bán cho lô đất không có hệ thống xử lý nước thải cộng đồng có sẵn phải nêu rõ sự thật đó và rằng người mua phải có giấy phép cho hệ thống trên lô riêng lẻ, hoặc công bố rằng không có giấy phép hoặc kiểm tra trang web nào đã hoàn tất. Luật Đường Cao Tốc Tiểu Bang (36 P.S. § 670-420) yêu cầu hợp đồng mua bán cho tài sản giáp ranh với đường cao tốc tiểu bang phải thông báo cho người mua rằng tiếp cận yêu cầu Giấy phép Sử dụng Đường Cao Tốc từ PennDOT. Source: 52 P.S. § 1551 et seq.; 35 P.S. § 750.7a; 36 P.S. § 670-420

- ✓ Thông báo than phải xuất hiện trong các hợp đồng và giấy tờ khi quyền hỗ trợ bề mặt có thể bị tách rời, kèm theo xác nhận do người mua ký.
- ✓ Các hợp đồng cho những lô đất thiếu nước thải cộng đồng phải nêu rõ rằng cần phải cấp phép xử lý nước thải trên lô (Act 537).
- ✓ Tài sản giáp ranh với đường cao tốc tiểu bang yêu cầu thông báo Giấy phép Sử dụng Đường Cao Tốc trong hợp đồng mua bán.
- ✓ Không bao gồm thông báo bắt buộc có thể cung cấp cho người mua lý do để hủy bỏ hợp đồng.

CHAPTER 14

Supplement: License law – commission

14.1 Ủy Ban Bất Động Sản Nhà Nước – Thành Phần và Quyền Hạn

Ủy Ban Bất Động Sản Nhà Nước, được thành lập theo RELRA § 201-202 trong Cục Các Vấn Đề Chuyên Môn và Nghề Nghiệp thuộc Bộ Ngoại Giao, có 11 thành viên: Ủy Viên Các Vấn Đề Chuyên Môn và Nghề Nghiệp, Giám Đốc Cục Bảo Vệ Người Tiêu Dùng (hoặc người được chỉ định), ba thành viên công chúng, năm thành viên đã được cấp phép và tích cực hoạt động như những người môi giới bất động sản trong ít nhất 10 năm, và một người môi giới nghĩa trang được cấp phép (xác minh thành phần). Các thành viên được Thống Đốc bổ nhiệm với sự đồng ý của Thượng Viện trong các nhiệm kỳ 5 năm. Ủy Ban quản lý Luật, ban hành các quy định (49 Pa. Code ch. 35), phê duyệt giáo dục, cấp và gia hạn các giấy phép, điều tra các khiếu nại, tổ chức các phiên họp, áp đặt kỷ luật và các hình phạt dân sự, và có thể đưa ra những ý kiến tư vấn. Nguồn: RELRA § § 201-202, 404; 63 P.S. § § 455.201-455.202

- ✓ Ủy Ban có 11 thành viên được bổ nhiệm bởi Thống Đốc với sự đồng ý của Thượng Viện cho các nhiệm kỳ 5 năm.
- ✓ Các thành viên người môi giới phải có ít nhất 10 năm kinh nghiệm hoạt động được cấp phép.
- ✓ Ủy Ban hoạt động trong Cục Các Vấn Đề Chuyên Môn và Nghề Nghiệp của Bộ Ngoại Giao.
- ✓ Các quyền hạn của nó bao gồm ban hành quy định, cấp phép, điều tra, tổ chức phiên họp, k⊠⊠ luật và các hình phạt dân sự.

CHAPTER 15

Supplement: Financing and foreclosure

15.1 Tuyên bố tịch thu thế chấp, Thông báo Act 6/Act 91 và Không có Quyền Hoàn mua Sau Bán

Pennsylvania là một tiểu bang về lý thuyết lien và các thế chấp được tuyên bố tịch thu theo tư pháp thông qua một hành động trước Tòa án Common Pleas theo sau là một cuộc bán của cảnh sát. Theo Luật Bảo vệ và Lãi suất Cho vay (Act 6, 41 P.S. § 403), một người cho vay phải cung cấp cho người nợ thế chấp nhà ở ít nhất 30 ngày thông báo bằng văn bản về ý định tuyên bố tịch thu, và người nợ có thể khắc phục sự mặc định bằng cách thanh toán tất cả các khoản nợ quá hạn và chi phí bất kỳ lúc nào cho đến một giờ trước cuộc bán của cảnh sát (41 P.S. § 404); Act 6 áp dụng cho các thế chấp nhà ở ở hoặc dưới một con số cơ sở được lập chỉ số (xác minh số tiền hiện tại). Chương trình Trợ cấp Thế chấp Khẩn cấp cho Chủ nhà (Act 91, 35 P.S. § 1680.402c) yêu cầu một thông báo tiếp theo cung cấp cho chủ sở hữu 33 ngày để gặp một cơ quan tư vấn tín dụng của người tiêu dùng và đơn xin hỗ trợ của nhà nước. Không có quyền hoàn mua theo luật định sau cuộc bán của cảnh sát tuyên bố tịch thu thế chấp; các phán quyết thiếu hụt được điều chỉnh bởi Luật phán quyết thiếu hụt, yêu cầu người cho vay phải kiến nghị để xác định giá trị công bằng trong vòng 6 tháng. Nguồn: 41 P.S. § § 403-404; 35 P.S. § 1680.402c; 42 Pa.C.S. § 8103

- ✓ Tuyên bố tịch thu là theo tư pháp, kết thúc bằng cuộc bán của cảnh sát; Pennsylvania là một tiểu bang về lý thuyết lien.
- ✓ Act 6 yêu cầu thông báo 30 ngày về ý định tuyên bố tịch thu các thế chấp nhà ở và cho phép khắc phục cho đến 1 giờ trước cuộc bán.
- ✓ Thông báo Act 91 cấp cho chủ nhà 33 ngày để tìm kiếm hỗ trợ HEMAP.
- ✓ Không có quyền hoàn mua theo luật định sau cuộc bán của cảnh sát; các yêu cầu thiếu hụt phải được nộp trong vòng 6 tháng.

CHAPTER 16

Supplement: License law – compensation

16.1 Tiền Bồi Thường Chỉ Chảy Thông Qua Công Ty Môi Giới Tuyển Dụng; Không Có Phí Cho Người Không Có Giấy Phép

Theo RELRA § 604(a), đó là cơ sở để kỷ luật một công ty môi giới thanh toán hoặc một người có giấy phép chấp nhận bất kỳ hoa hồng, phí hoặc cân nhắc có giá trị khác từ bất kỳ ai ngoài công ty môi giới tuyển dụng của người có giấy phép đó, và để một người có giấy phép thanh toán hoa hồng hoặc phí giới thiệu cho bất kỳ người nào không có giấy phép theo Luật. Một nhân viên bán hàng hoặc công ty môi giới liên kết chỉ có thể nhận tiền bồi thường từ công ty môi giới chính thức mà họ được cấp giấy phép, và không được nhận tiền bồi thường trực tiếp từ người mua, người bán, nhà cho vay, công ty tiêu đề hoặc công ty môi giới khác. Một công ty môi giới Pennsylvania có thể thanh toán phí giới thiệu hoặc chia sẻ hoa hồng với một công ty môi giới được cấp giấy phép ở một tiểu bang khác cho một giao dịch mà công ty môi giới đó đã tham gia. Phí tìm kiếm hoặc quà tặng cho những người không có giấy phép để giới thiệu người mua, người bán hoặc người thuê bị cấm, và một người có giấy phép không được kiện hoặc thu tiền bồi thường mà không có thỏa thuận bằng văn bản.

- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể chấp nhận tiền bồi thường từ công ty môi giới chính thức tuyển dụng của họ.
- ✓ Thanh toán hoa hồng hoặc phí giới thiệu cho một người không có giấy phép là cơ sở để kỷ luật.
- ✓ Các công ty môi giới có thể chia sẻ hoa hồng với các công ty môi giới ngoài bang được cấp giấy phép ở tiểu bang của họ.
- ✓ Thanh toán trực tiếp từ một khách hàng, nhà cho vay hoặc công ty môi giới khác cho một nhân viên bán hàng bị cấm.