Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

Texas

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
142	17	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 • 142 knowledge points • 17 chapters

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

Contents

01	Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)	1
02	Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs	9
03	Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)	15
04	Subch. K: Residential rental locator certificate	25
05	Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)	29
06	Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account	36
07	Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)	43
08	Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions	52
09	Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline	58
10	Supplement: Texas statutory disclosures	65
11	Supplement: landlord-tenant law	68
12	Supplement: Texas property law	71
13	Supplement: property tax	75
14	Supplement: foreclosure and redemption	77
15	Supplement: condominium and HOA law	79
16	Supplement: TREC commission rules	81
17	Supplement: fair housing	83

CHAPTER 1

Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

1.1 Kahulugan ng Broker

Ang 'broker' ay isang tao na, bilang kapalit ng o na may inaasahang komisyon o iba pang mahalagang pagsasaalang-alang, nagsasagawa para sa ibang tao ng mga aktibidad na kinasasangkutan ang real estate. Ang mga aktibidad na ito ay kinabibilangan ng pagbebenta, pagpapalit, pagbili, o pag-arenta ng real estate; alok na gumawa nito; pakikipag-ugnayan sa mga listing/benta/pag-arenta; pag-list ng real estate; pagsusulong ng real estate; pakikitungo sa mga opsyon; tulong sa paghahanap/pagkuha ng real estate; pagkuha ng mga propespektor o ari-arian; kontrol sa pagtanggap/deposito ng renta mula sa isang residential na yunit ng pamilya; pagbibigay ng isang nakasulat na pagsusuring presyo (BPO) na hindi tinatawag na appraisal; o pagbibigay payo sa isang may-ari tungkol sa short sale. Kasama rin sa broker ang isang taong pinagkakatiwalaan ng isang may-ari upang magbenta ng real estate o ang isa na naniningil ng advance fee upang isulong ang benta sa pamamagitan ng pag-list o pagsasaad ng impormasyon.

- ✓ Ang status ng broker ay nangangailangan ng pagkilos para sa IBANG tao para sa kompensasyon o inaasahan nito.
- ✓ Ang isang nakasulat na pagsusuring presyo (BPO) ay aktibidad ng broker lamang kung ito ay hindi tinatawag na appraisal, ginawa sa ordinaryong kurso ng negosyo, at nauugnay sa pamamahala/pagkuha/pagtanggal/encumbrance.
- ✓ Ang pagbibigay payo sa isang may-ari tungkol sa short sale ay isang aktibidad ng brokerage.
- ✓ Ang pagkontrol sa pagtanggap o deposito ng renta mula sa isang residential na yunit ng pamilya ay brokerage.

1.2 Mga Kahulugan ng Sales Agent at License Holder

Ang 'sales agent' ay isang tao na sinusuportahan ng isang licensed broker para sa layuning nagsasagawa ng isang aksyon na inilalarawan sa broker definition (Subdivision 1). Ang 'license holder' ay nangangahulugan ng isang broker o sales agent na may lisensya sa ilalim ng Chapter 1101. Ang isang sales agent ay hindi maaaring kumilos nang independently — dapat silang sinusuportahan ng isang broker.

- ✓ Ang isang sales agent ay dapat na sinusuportahan ng isang licensed broker
- ✓ Ang 'license holder' ay nangangahulugan ng isang broker O isang sales agent na may lisensya sa ilalim ng chapter
- ✓ Ang isang sales agent ay nagsasagawa ng parehong mga aksyon bilang isang broker ngunit lamang sa ilalim ng broker sponsorship

1.3 Applicability Exemptions from Chapter 1101

Ang TRELA ay hindi naaapply sa ilang mga tao/transaksyon: isang abogado na licensed sa Texas; isang attorney-in-fact sa ilalim ng power of attorney na nagsasagawa ng hindi higit sa tatlong transaksyon bawat taon; isang public official sa official duties; isang licensed auctioneer na nagsasagawa ng auction (kung hindi nagsasagawa ng iba pang broker acts); isang tao na kumilos sa ilalim ng court order, will, o written trust; isang empleyado ng owner na nagbebenta ng structures na itinayo ng owner sa negosyo ng owner; isang on-site apartment manager; isang owner o empleyado ng owner na nag-lease ng real estate ng owner; at ilang transaksyon na may kasamang minerals/mining/timber/energy sources, cemetery lots, hotel/motel lease o management, o foreclosure sales. Ang sales, leases, o transfers ng general partners/managers/managing members at kanilang mga empleyado ng limited partnerships o LLCs ay exempt din.

- ✓ Ang isang Texas-licensed na abogado ay exempt mula sa TRELA
- ✓ Ang isang attorney-in-fact ay maaaring magsagawa ng hindi higit sa tatlong real estate transactions bawat taon habang exempt
- ✓ Ang isang owner o empleyado ng owner na nag-lease o nagbebenta ng sariling property ng owner ay exempt
- ✓ Ang on-site apartment managers at mineral/timber/energy, cemetery lot, at hotel/motel lease transactions ay exempt

1.4 Mga Patakaran Tungkol sa Mga Anyo ng Kontrata

Maaaring mag-adopt ang TREC ng mga patakaran na kinakailangan sa mga nagtatagal ng lisensya na gumamit ng mga anyo ng kontrata na inihanda ng Texas Real Estate Broker-Lawyer Committee at inaprubahan ng commission. Gayunpaman, HINDI maaaring magbigay ng patakaran ang TREC na magbawal sa mga nagtatagal ng lisensya na gumamit ng anyo ng kontrata na inihanda ng may-ari ng property, o inihanda ng abogado at kinakailangan ng may-ari ng property. Ang anyo ng listing contract na inaprubahan ng commission ay dapat maglaman ng isang provision na nagbibigay-impormasyon sa mga partido na ang mga real estate commission ay negotiable, at isang provision na nagpapaliwanag ng availability ng Texas coastal natural hazards information kung saan angkop.

- ✓ Maaaring kailanganin ang mga nagtatagal ng lisensya na gumamit ng mga TREC-adopted forms na inihanda ng Broker-Lawyer Committee
- ✓ Hindi maaaring magbigay ng patakaran ang TREC na magbawal sa paggamit ng mga forms na inihanda ng may-ari, o ng abogado at kinakailangan ng may-ari
- ✓ Ang mga listing forms ay dapat na nagsasaad na ang mga real estate commission ay negotiable

1.5 Maikling Pamagat at TRELA

Ang Kabanata 1101 ng Texas Occupations Code ay opisyal na kilala bilang The Real Estate License Act (TRELA). Ito ay nag-aayos ng mga real estate broker at sales agent sa Texas at ito ay pinamamahalaan ng Texas Real Estate Commission (TREC).

- ✓ Ang Kabanata 1101 ay maaaring tukuyin bilang The Real Estate License Act
- ✓ Ang TRELA ay nag-aayos ng mga broker at sales agent sa Texas

1.6 Mga Pangunahing Kahulugan ayon sa Batas

Ang 'Commission' ay nangangahulugang ang Texas Real Estate Commission (TREC). Ang 'Real estate' ay nangangahulugang anumang interes sa tunay na ari-arian, kasama ang lease, na matatagpuan sa loob o labas ng Texas, ngunit HINDI kasama ang interes na ibinigay bilang seguridad para sa obligasyon (halimbawa, mortgage lien). Ang 'Residential rental locator' ay nangangahulugang isang tao na nag-aalok laban sa bayad upang mahanap ang isang apartment unit para sa lease sa isang prospective tenant (hindi kasama ang isang may-ari na naghahanap ng unit sa kanilang sariling complex). Ang 'Business entity' ay nangangahulugang isang domestic o foreign entity na qualified na magsagawa ng negosyo sa Texas.

- ✓ Ang 'Real estate' ay kasama ang leaseholds ngunit hindi kasama ang security interests na ibinigay para sa isang obligasyon
- ✓ Ang residential rental locator ay dapat may lisensya ngunit ang isang may-ari na naghahanap ng unit sa kanilang sariling complex ay hindi kasama
- ✓ Ang 'Commission' ay palaging tumutukoy sa Texas Real Estate Commission (TREC)

1.7 Real Estate Brokerage: Kahulugan at Mga Pagbubukod

Ang isang tao ay nakikibahagi sa real estate brokerage kung, na may inaasahang halaga ng kita, direkta o hindi direktang gumagawa o nag-aalok na gumawa para sa iba ng anumang aksyon sa broker definition, bilang bahagi ng o sa kabuuan ng transaksyon. Ang isang tao ay HINDI nakikibahagi sa brokerage (anuman ang licensure status) batay lamang sa: (1) pagtatayo, pagbabago ng anyo, o pagkukumpuni ng isang gusali; (2) pagsponsor/pagsusulong/pamamahala o pakikibahagi bilang pangunahing bahagi, kasosyo, o financial manager sa real estate investment; o (3) pagpasok sa obligasyon na magbayad sa iba na secured ng interes sa real property.

- ✓ Ang brokerage ay nangangailangan ng pagkilos para sa iba na may inaasahang halaga ng kita
- ✓ Ang pagtatayo, pagbabago ng anyo, at pagkukumpuni ay hindi brokerage
- ✓ Ang pakikibahagi bilang pangunahing bahagi o kasosyo sa real estate investment ay hindi brokerage

1.8 Pantay-pantay na Interes sa Real Property

Maaaring makakuha ang isang tao ng opsyon o interes sa isang kontrata upang bumili ng real property at pagkatapos ay magbenta/magtalaga nito (o mag-alok) NANG WALANG lisensya KUNG ang tao: (1) ay hindi gumagamit ng opsyon/kontrata upang makipagtulungan sa real estate brokerage; AT (2) nagsasaad nang malinaw sa pagsusulat ang katangian ng equitable interest sa anumang nagbebenta o potensyal na mamimili. Ang pagsasaad nang hindi malinaw ng katangian ng equitable interest na ito ay bumubuo ng pakikipag-ugnayan sa real estate brokerage (na nangangailangan ng lisensya).

- ✓ Ang pagbebenta/pagtatalaga ng opsyon o equitable contract interest nang walang nakasulat na pagsasaad ng katangian ng interes na iyon AY brokerage na nangangailangan ng lisensya
- ✓ Ang nakasulat na pagsasaad ng equitable interest sa nagbebenta at potensyal na mamimili ay kinakailangan upang manatiling exempt
- ✓ Ang tao ay hindi maaaring gamitin ang opsyon o kontrata upang makipagtulungan sa brokerage

1.9 Pangkalahatang Kapangyarihan at Tungkulin ng TREC

Ang TREC ay dapat magdala ng Kabanata 1101 at 1102, magsagawa ng mga patakaran at pamantayan para sa pinapayagang advertising ng residential rental locators, mapanatili ang registry ng certificate holders, at magdisenyo/magsagawa ng seal. Ang TREC ay maaaring magpatupad at magpagsiguro ng mga patakaran na kinakailangan upang magdala ng mga kabanata at magtatag ng mga pamantayan ng pag-uugali at etika para sa mga may lisensya upang tuparin ang mga layunin ng mga kabanata at masiguro ang pagsusunod. Ang detalyadong mga patakaran ng TREC ay makikita sa 22 Texas Administrative Code (TAC) Kabanata 535.

- ✓ Ang TREC ay gumagawa at nagpapatupad ng mga patakaran na kinakailangan upang magdala ng TRELA (Kabanata 1101) at Kabanata 1102
- ✓ Ang TREC ay nagtatag ng mga pamantayan ng pag-uugali at etika para sa mga may lisensya
- ✓ Ang mga patakaran sa pangangasiwaan ng TREC ay lumilitaw sa 22 TAC Kabanata 535

1.10 Mga Patakaran na Nagpapahigpit sa Advertising o Competitive Bidding

Ang TREC ay hindi maaaring magdulot ng mga patakaran na nagpapahigpit sa advertising o competitive bidding maliban lamang upang ipagbawal ang mga maling, nakakalito, o mapagkakatiwalaan na kasanayan. Kahit na sa pagbabawas ng mapanlinlang na kasanayan, ang TREC ay hindi maaaring magdulot ng patakaran na nagpapahigpit sa anumang medium ng advertising, nagpapahigpit sa personal na hitsura o paggamit ng boses, nauugnay sa laki o tagal ng ad, nagpapahigpit sa advertising sa ilalim ng isang nakarehistrong assumed o trade name, o nangangailangan ng mga termino tulad ng 'broker' o 'agent,' isang TREC reference, o ang numero ng lisensya sa ad. Tandaan na ang mga patakaran ng TREC (22 TAC 535.155) ay talagang nangangailangan ng mga partikular na advertising disclosures na pare-pareho sa mga limitasyong ito.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magpahigpit sa advertising lamang upang ipagbawal ang maling, nakakalito, o mapanlinlang na kasanayan
- ✓ Ang TREC ay hindi maaaring magpahigpit sa medium ng advertising, laki o tagal ng ad, o paggamit ng isang nakarehistrong trade name
- ✓ Ang mga patakaran sa advertising ay dapat pa rin suriin sa ilalim ng mga probisyon ng TREC's 22 TAC Chapter 535

1.11 Easement o Right-of-Way Agent

Ang 'easement o right-of-way agent' ay isang taong nagbebenta, bumibili, nag-aayos, o naglilipat ng easement o right-of-way para sa iba, para sa kompensasyon o may inaasahang kompensasyon, para sa paggamit na may kaugnayan sa telekomunikasyon, utility, riles, o pipeline service. Ang mga agenteng ito ay nagrehistro sa TREC kaysa sa pagmimina ng standard license.

- ✓ Ang easement/right-of-way agents ay nakikipag-ugnayan sa telekomunikasyon, utility, riles, o pipeline easements
- ✓ Sila ay nagrehistro sa TREC at nagbabayad ng registration fee

1.12 Pagiging Miyembro ng TREC Commission

Ang Texas Real Estate Commission ay binubuo ng siyam na miyembro na itinalaga ng gobernador na may payo at pahintulot ng senado: anim na miyembro na naging lisensyadong broker bilang kanilang pangunahing trabaho sa loob ng limang taon bago ang pagtatalaga, at tatlong pampublikong miyembro. Bawat miyembro ay dapat na isang kwalipikadong botante. Ang mga miyembro ay nagsisilbi ng mga yugto na anim na taong termino, na may tatlong miyembro ang kanilang termino na nagtatapos Enero 31 ng bawat kakaibang taon. Ang gobernador ay pumupuno ng mga bakante para sa hindi pa natatapos na mga termino at itinalagang lisensyadong broker miyembro bilang pangalang tagapangulo.

- ✓ Ang TREC ay may siyam na miyembro: anim na lisensyadong broker at tatlong pampublikong miyembro
- ✓ Ang mga miyembro ay nagsisilbi ng mga yugto na anim na taong termino
- ✓ Ang anim na miyembro ng broker ay dapat na naging lisensyadong broker bilang kanilang pangunahing trabaho sa loob ng limang taon bago ang pagtatalaga

1.13 TREC Bayad at Recovery Trust Account

Ang TREC ay gumagawa ng mga patakaran upang magbigay ng mga bayad na makatarungan at kinakailangan upang masaklaw ang pangangasiwa ng kabanata at ang real estate recovery trust account, kabilang ang mga bayad para sa: original/renewal broker at sales agent licenses, easement/right-of-way registration, license exams, mga pagbabago (lugar ng negosyo, pangalan, active status, sponsoring broker), pagpapalit ng nawala na lisensya, education program approval/operation, transcript evaluation, license/registration history, fitness determinations, criminal history checks, at business entity registration. Ang TREC ay nagsasaad din ng mga bayad para sa continuing education provider at course approval.

- ✓ Ang mga TREC bayad ay dapat na makatarungan at kinakailangan upang masaklaw ang mga gastos sa administratibo at recovery trust account
- ✓ Ang mga bayad ay inaasikaso para sa original applications, renewals, exams, at mga pagbabago sa license status
- ✓ Maaaring magbigay ng bayad para sa paghahatid ng isang kahilingan para sa determination ng fitness at para sa criminal history checks

1.14 Dagdag na Bayad para sa Texas Real Estate Research Center

Bawat pagisyu o pagpapabago ng lisensya ay may kasamang dagdag na bayad na nagfufundo sa Texas Real Estate Research Center sa Texas A&M University: $70 bawat taon para sa broker license, $20 bawat taon para sa sales agent license, at $20 bawat taon para sa certificate of registration. Ipinapadala ng TREC ang mga bayad na ito sa Texas A&M kahit-mahigit quarterly para sa paggamit ng Center.

- ✓ Ang broker license ay may dagdag na $70 bawat taon na Research Center fee
- ✓ Ang sales agent license ay may dagdag na $20 bawat taon na Research Center fee
- ✓ Ang Research Center fees ay nagfufundo sa Texas Real Estate Research Center sa Texas A&M University

1.15 Awtoridad sa Subpoena ng TREC

Maaaring humiling ang TREC at, kung kinakailangan, magpahayag ng subpoena upang mangyari ang pagdalo ng mga saksi para sa pagsusuri sa ilalim ng panumpa at ang paghahatid ng mga rekord, dokumento, at iba pang patunay na may kaugnayan sa pagsisiyasat ng isang inaasahang paglabag sa kabanata. Maaaring ilabas ang subpoena sa buong estado. Kung nabigo ang isang tao na sumunod, ang TREC, na kumilos sa pamamagitan ng tagapangalaga ng abogado, ay maaaring magsampa ng reklamo sa isang mahigitan na hukuman sa Travis County o sa county ng pagdinig. Ang hukuman ay utos ng pagsunod kung may mabuting dahilan.

- ✓ Maaaring mag-subpoena ang TREC ng mga saksi at mga rekord na may kaugnayan sa inaasahang paglalabag
- ✓ Ang mga subpoena ay maaaring ipatupad sa pamamagitan ng tagapangalaga ng abogado sa mahigitan na hukuman sa Travis County o sa county ng pagdinig

CHAPTER 2

Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

2.1 Mga Kinakailangan at Limitasyon sa Imbestigasyon ng Reklamo

Ang TREC o ang kanyang staff ay maaaring magsampa ng reklamo at magsagawa ng imbestigasyon upang ipatupad ang Kabanata 1101, 1102, o kaugnay na mga patakaran. Dapat imbestigahan ng TREC ang mga aksyon/rekord ng may lisensya kapag nagsampa ang isang tao ng nilagdaang, nakasulat na reklamo at ang ebidensya ay nagbibigay ng makatwirang dahilan. Ang TREC ay hindi maaaring imbestigahan ang reklamo na isinumite pagkatapos ng ikaapat na anibersaryo ng insidente. Ang imbestigasyon ay hindi maaaring magsimula batay sa anonimong reklamo. Dapat magbigay ang TREC ng nakasulat na notisa sa may lisensyang isinasagawa ng imbestigasyon maliban kung sadyang nagdesisyon itong hindi magbigay ng notisa.

- ✓ Dapat imbestigahan ng TREC kapag may nilagdaang, nakasulat na reklamo at makatwirang dahilan
- ✓ Walang imbestigasyon ang maaaring isagawa sa reklamo na isinumite nang higit sa 4 taon pagkatapos ng insidente
- ✓ Walang imbestigasyon o aksyon ang maaaring simulan batay sa anonimong reklamo
- ✓ Ang mga imbestigasyong covert o undercover ay nangangailangan ng malinaw na pahintulot ng komisyon

2.2 Texas Real Estate Broker-Lawyer Committee

Ang Broker-Lawyer Committee ay may 13 miyembro: anim na itinalagang ng TREC, anim na miyembro ng State Bar of Texas na itinalagang ng pangulo ng state bar, at isang publiko na miyembro na itinalagang ng gobernador. Ang mga miyembro ay naglilingkod sa mga naka-stagger na anim na taong termino (dalawang commission at dalawang bar appointees ay nag-expire bawat dalawang taon; ang publiko na miyembro bawat anim na taon). Ang pangunahing tungkulin ng komite ay bumuo at baguhin ang mga standardisadong anyo ng kontrata na nagpapabilis ng mga transaksyon, binabawasan ang kontrobersya, at naglalaman ng sapat na proteksyon upang maprotektahan ang mga pangunahing partido.

- ✓ Ang komite ay binubuo ng 13 miyembro: 6 mula sa TREC, 6 mula sa State Bar, at 1 pampublikong miyembro
- ✓ Ang mga miyembro ay naglilingkod sa mga naka-stagger na anim na taong termino
- ✓ Ang komite ay bumubuo at binabago ang mga standardisadong anyo ng kontrata na may mga proteksyon upang maprotektahan ang mga pangunahing partido

2.3 Paunawa sa Reklamo at Mga Kinakailang Impormasyon para sa Consumer

Dapat ang TREC na gumawa ng mga patakaran na naglalaman ng paunawa na may pangalan ng komisyon, address para sa pagsusumite ng sulat, at numero ng telepono upang malaman ng mga consumer kung paano magpadala ng reklamo. Ang mga may lisensya na napapailalim sa Chapter 1101 o 1102 ay dapat magbigay ng paunawang ito sa mga consumer at tumatanggap ng serbisyo. Kapag may inihain na reklamo, dapat ibigay ng TREC sa reklamo at sa may lisensya ang paliwanag tungkol sa mga remedyo at impormasyon tungkol sa ibang angkop na ahensya ng estado o lokal.

- ✓ Ang TREC ay dapat gumawa ng paunawa sa reklamo na naglalaman ng pangalan, address para sa pagsusumite ng sulat, at numero ng telepono
- ✓ Ang mga may lisensya ay dapat magbigay ng paunawang ito sa mga consumer at tumatanggap ng serbisyo
- ✓ Ang TREC ay dapat magbigay ng paliwanag tungkol sa mga remedyo at impormasyon tungkol sa ibang ahensya kung saan maaaring magpadala ng reklamo

2.4 Complaint File at Status Notification

Ang TREC ay gumagamit ng sistema upang mabilis na kumilos sa mga reklamo at nagsisiguro ng file para sa bawat reklamo. Ang file ay dapat maglaman ng impormasyon ng mga partido, paksa, buod ng mga resulta ng imbestigasyon, at ang disposisyon. Ang TREC ay dapat gawing bukas ang publiko ang kanyang mga pamamaraan sa reklamo at regular na magbigay ng notipikasyon sa mga partido tungkol sa katayuan ng reklamo hanggang sa panghuling disposisyon, maliban kung ito ay makakasama sa isang awtorisadong undercover investigation.

- ✓ Ang bawat complaint file ay dapat kasama ang mga partido, paksa, buod ng mga resulta, at disposisyon
- ✓ Ang TREC ay dapat regular na magbigay ng notipikasyon sa mga partido tungkol sa katayuan ng reklamo hanggang sa panghuling disposisyon
- ✓ Ang status notice ay maaaring hindi ibigay kung ito ay makakasama sa isang awtorisadong undercover investigation

2.5 Risk-Based Complaint Prioritization

Ang TREC ay dapat magbigay ng priyoridad sa mga reklamo na inihain ng mga consumer at sa mga kaugnay na enforcement cases. Ang mga reklamo ay itinalaga ng priyoridad at sinusuri gamit ang risk-based approach na isinasaalang-alang ang degree at immediacy ng potensyal na pinsala, severity ng mga alegasyon, bilang ng mga license holders na kasangkot, prior complaint history, at bilang ng potensyal na violations. Kung ang isang alegasyon o reklamo ay hindi angkop o walang merit, ang TREC ay dapat i-dismiss ito nang walang karagdagang aksyon; ang staff ay maaaring delegado ang dismissal authority.

- ✓ Ang mga consumer complaints at kaugnay na enforcement cases ay tumatanggap ng priyoridad
- ✓ Ang risk-based prioritization factors ay kinabibilangan ng degree/immediacy ng pinsala, severity, bilang ng license holders, complaint history, at bilang ng potensyal na violations
- ✓ Ang mga inappropriate o meritless complaints ay dapat i-dismiss; ang staff ay maaaring delegado ang dismissal duty

2.6 Confidentiality ng Investigation Material

Ang impormasyon o materyales (kasama ang investigation file) na inihanda o kinompile ng TREC kaugnay sa complaint, investigation, o audit ay confidential at hindi subject sa disclosure sa ilalim ng Public Information Act (Gov. Code Ch. 552) o sa pamamagitan ng discovery/subpoena. Ang mga exceptions ay nagpapahintulot ng disclosure sa respondent, audit subject, service providers/experts/witnesses/investigators, ibang licensing jurisdictions, law enforcement, at SOAH. Ang TREC ay dapat protektahan ang identity ng complainant sa pamamagitan ng pag-exclude ng identifying information mula sa complaint notice na ipinadala sa respondent. Sa pagkatapos ng dismissal o final resolution, ang mga materyales (kasama ang completed audit reports at final orders) ay nagiging subject sa disclosure.

- ✓ Ang investigation files ay confidential at hindi subject sa Public Information Act disclosure, discovery, o subpoena
- ✓ Ang disclosure ay pinapayagan sa specified parties (respondent, law enforcement, SOAH, ibang jurisdictions, atbp.)
- ✓ Ang TREC ay dapat protektahan ang identity ng complainant sa notice na ipinadala sa respondent
- ✓ Pagkatapos ng dismissal o final resolution, ang mga materyales ay nagiging subject sa disclosure sa ilalim ng Gov. Code Ch. 321 o 552

2.7 Pagsang-ayon ng Real Estate Educational Programs

Maaari ng TREC na itakda ang mga pamantayan sa pamamagitan ng patakaran para sa pagkilala sa mga kualipikadong programa/kurso sa real estate at inspeksyon (hindi kasama ang mga pampublikong high school at mga akreditadong kolehiyo/unibersidad) at itakda ang pinakamababang pangangailangan sa edukasyon/karanasan ng instructor. Dapat itakda ng TREC ang isang benchmark ng exam passage-rate para sa bawat kategorya ng lisensya, batay sa average na first-attempt pass rate; ang isang programa ay dapat matugunan o lumampas sa benchmark upang mapalitan ang pagsang-ayon, ngunit maaaring mapahintulutan sa isang probationary na batayan kung ito ay maaaring matugunan ang benchmark sa loob ng isang makatwirang panahon. Maaaring tanggihan ng TREC ang pagsang-ayon kung ang applicant ay nagmamay-ari/kontrolado ng isang programa na ang pagsang-ayon ay ikinasulat, o sumasalungat sa isang order ng komisyon.

- ✓ Ang TREC ay nagtatatag ng mga pamantayan at pinakamababang pangangailangan ng instructor para sa mga aprubadong programa sa edukasyon
- ✓ Ang mga pampublikong high school at mga akreditadong kolehiyo/unibersidad ay hindi kasama sa pangangailangan ng pagsang-ayon
- ✓ Ang isang benchmark ng exam passage-rate (batay sa average na first-attempt) ay dapat matugunan upang mapahintulutan ang pagsang-ayon ng programa
- ✓ Ang pagsang-ayon ay maaaring tanggihan kung ang applicant ay dating kontrolado ng isang ikinasulat na programa o lumabag sa isang order ng komisyon

2.8 Bayad ng Education Provider at Requirement ng Bond

Ang TREC ay karaniwang hindi maaaring magcharge ng higit sa isang approval fee kapag ang isang programa ay inaalok sa maraming format (personal, online, correspondence), maliban kung ito ay nagsagawa ng isang rule policy na nagbibigay-daan sa hiwalay na per-format fees. Ang isang educational institution (hindi kasama ang accredited colleges/universities) ay dapat mapanatili ang isang $20,000 corporate surety bond o katanggap na security, na dapat bayaran sa TREC, para sa kapakinabangan ng mga partido na nasaktan ng kabiguan ng institution na tuparin ang kanyang mga obligasyon.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magcharge lamang ng isang approval fee para sa isang programa na inaalok sa maraming format kung walang multi-format fee rule
- ✓ Ang educational institutions ay dapat mapanatili ang isang $20,000 corporate surety bond na dapat bayaran sa TREC
- ✓ Ang bond ay nakakabeneficio sa mga partido na nasaktan ng kabiguan ng institution na tuparin ang kanyang mga obligasyon

2.9 Patuloy na Edukasyon Provider at Pag-apruba ng Kurso

Kung ang isang aplikante ay natutugunan ang mga kinakailangan, maaaring aprubahan ng TREC ang isang patuloy na edukasyon provider o kurso ng pag-aaral sa loob ng dalawang taon. Maaaring itakda ng TREC ang mga minimum na kinakailangan sa edukasyon/karanasan ng instructor, at dapat siguraduhin ng mga aplikante na ang mga instructor ng kurso ay natutugunan ang mga ito. Maaaring tanggihan ng TREC ang pagpapanew ng isang CE approval kung ang aplikante ay lumalabag sa isang order ng komisyon. Dapat na ang TREC ay magsagawa ng mga patakaran sa pagkolekta at paglalathala ng datos ng passage rate ng pagsusulit para sa mga graduate ng mga aprubadong programa.

- ✓ Ang mga aprubadong CE provider at kurso ay awtorisado sa loob ng dalawang taon
- ✓ Ang mga instructor ng CE kurso ay dapat matugunan ang minimum na kinakailangan sa edukasyon at karanasan ng TREC
- ✓ Dapat na ang TREC ay magsagawa ng mga patakaran para sa pagkolekta at paglalathala ng exam passage rate data para sa mga aprubadong programa

2.10 Mga Patakaran sa Pakikibahagi ng Publiko

Ang TREC ay dapat bumuo at magpatupad ng mga patakaran na nagbibigay sa publiko ng makatwirang pagkakataon na lumitaw at magsalita sa anumang agenda item sa isang regular na pulong ng komisyon. Dapat din itong mapanatili ang isang nakasulat na plano na naglalarawan kung paano ang mga taong hindi nagsasalita ng Ingles o may pisikal, mental, o developmental na kapansanan ay maaaring makapag-access ng mga programa ng TREC.

- ✓ Ang TREC ay dapat payagan ang publiko na magsalita sa anumang agenda item sa mga regular na pagpupulong
- ✓ Ang TREC ay dapat mapanatili ang isang nakasulat na plano para sa access ng mga hindi nagsasalitang Ingles at mga taong may kapansanan

CHAPTER 3

Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

3.1 Lisensya na Kinakailangan upang Kumilos bilang Broker o Sales Agent

Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang o kumatawan ang kanilang sarili bilang broker o sales agent, o kumilos bilang residential rental locator, maliban kung mayroon silang lisensya sa ilalim ng Chapter 1101. Ang mga business entity ay dapat na may lisensya upang kumilos bilang broker. Ang mga applicant ay hindi maaaring kumilos hanggang ang lisensya ay aktwal na inisyu. Ang isang sales agent ay hindi maaaring makipagtulungan sa real estate brokerage maliban kung sinusuportahan ng isang licensed broker at kumilos para sa broker na iyon.

- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang broker, sales agent, o residential rental locator nang walang lisensya
- ✓ Ang isang business entity ay hindi maaaring kumilos bilang broker nang walang lisensya
- ✓ Ang isang applicant ay hindi maaaring kumilos bilang broker/sales agent hanggang makuha ang lisensya na nagpapatunay ng awtoridad
- ✓ Ang isang sales agent ay hindi maaaring makipagtulungan sa brokerage maliban kung sinusuportahan ng isang licensed broker at kumilos para sa broker na iyon

3.2 Fingerprint at Criminal History Requirement

Ang mga aplikante para sa lisensya o pagpapabago ng hindi nag-expire na lisensya ay dapat magsumite ng kumpletong, malinaw na hanay ng fingerprints upang makakuha ng impormasyon sa criminal history record mula sa DPS at FBI. Ang komisyon ay dapat tumanggi na magisyu o magpabago ng lisensya sa aktibong status para sa sinumang hindi sumusunod. Ang komisyon ay nagsasagawa ng criminal history check sa bawat aplikante gamit ang isinumiteng impormasyon at impormasyon ng ahensya.

- ✓ Ang mga aplikante para sa lisensya o pagpapabago ay dapat magsumite ng fingerprints para sa DPS/FBI criminal history check
- ✓ Ang komisyon ay dapat tumanggi na magisyu o magpabago ng aktibong lisensya kung ang aplikante ay hindi sumusunod
- ✓ Ang pagpapabago ng hindi nag-expire na lisensya ay nangangailangan din ng pagsunod sa criminal history check (Sec. 1101.4521)

3.3 Pangkalahatang Mga Pangangailangan sa Pagiging Karapat-dapat para sa Lisensya

Upang maging karapat-dapat para sa isang lisensya, ang isang tao ay dapat, sa oras ng pagsusumite, ay hindi bababa sa 18 taong gulang at maging isang U.S. citizen o lawfully admitted alien; tuparin ang kasiyahan ng komisyon tungkol sa katapatan, pagiging mapagkakatiwalaan, at integridad; ipakita ang competence sa pamamagitan ng examination sa ilalim ng Subchapter I; at tapusin ang mga kinakailangang kurso ng pag-aaral kasama ang qualifying real estate courses.

- ✓ Ang applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang at isang U.S. citizen o lawfully admitted alien
- ✓ Ang applicant ay dapat na tuparin ang kasiyahan ng komisyon tungkol sa katapatan, pagiging mapagkakatiwalaan, at integridad
- ✓ Ang applicant ay dapat na pumasa sa kinakailangang examination at tapusin ang mga kinakailangang qualifying courses

3.4 Karanasan at Edukasyon sa Broker License

Ang isang applicant na broker ay dapat magpakita ng hindi bababa sa apat na taon ng aktibong karanasan bilang may-ari ng lisensya sa loob ng 60 buwan bago ang application, kumpletuhin ang kinakailangang oras ng kurso sa real estate/related na itinakda ng panuntunang (hindi dapat lumampas sa 60 semester hours), at dumalo sa broker responsibility course. Ang mga requirement na ito ay hindi nararapat sa isang applicant na mayroon nang broker license sa ibang estado na may kapareho na requirements.

- ✓ Ang mga broker applicants ay kailangan ng hindi bababa sa 4 taon ng aktibong karanasan sa loob ng 60 buwan bago mag-apply
- ✓ Ang mga broker applicants ay dapat kumpletuhin ang mga required qualifying courses (hanggang 60 semester hours) at ang broker responsibility course
- ✓ Ang mga requirements ay nabubuwag para sa mga brokers na may lisensya sa ibang comparable state

3.5 Mga Pangangailangan sa Edukasyon para sa Sales Agent License

Ang isang sales agent applicant ay dapat magbigay ng patunay ng pagtatapos ng hindi bababa sa 12 semester hours (o katumbas na oras sa silid-aralan) ng qualifying real estate courses na kinakailangan ng commission rule. Ang edukasyon ay hindi na kailangan kung ang applicant ay licensed bilang broker o sales agent sa Texas sa loob ng anim na buwan bago ang application.

- ✓ Ang mga sales agent applicants ay dapat kumpleto ng hindi bababa sa 12 semester hours ng qualifying real estate courses
- ✓ Ang mga pangangailangan sa edukasyon ay hindi na kailangan kung licensed sa Texas bilang broker/sales agent sa loob ng nakaraang 6 na buwan

3.6 Inactive Status para sa Sales Agents

Kapag ang relasyon ng isang sales agent sa isang sponsoring broker ay nagtatapos, ang party na nagsasagawa ng pagwawakas ay dapat kaagad na magbigay ng written notice sa ibang party at sa commission, at ang commission ay naglalagay ng lisensya sa inactive status. Maaaring ibalik ng isang broker ang agent sa active status bago mag-expire ang lisensya sa pamamagitan ng paghahatid ng request at bayad na nagpapalagay ng sponsorship. Ang pagbabalik sa active status ay nangangailangan ng patunay ng continuing education mula sa nakaraang dalawang taon (maliban sa mga napapailalim sa first-renewal education under 1101.454).

- ✓ Ang party na nagsasagawa ng pagwawakas ay dapat kaagad na magbigay ng written notice sa ibang party at sa commission
- ✓ Ang commission ay naglalagay ng sales agent lisensya sa inactive status pagkatapos makatanggap ng notice
- ✓ Ang isang broker ay maaaring muling i-activate ang agent sa pamamagitan ng paghahatid ng request na nagpapalagay ng sponsorship kasama ang bayad bago mag-expire ang lisensya

3.7 Pangangailangan sa Pagsusulit at Limitasyon ng Panahon

Ang kakayahan ay itinatag sa pamamagitan ng isang pagsusulit na inihanda o kinontrata ng komisyon, inaalok sa mga oras/lugar na kanyang tinutukoy. Ang pagsusulit ay dapat malawak upang matukoy ang kakayahan na protektahan ang publiko, at ang pagsusulit ng ahente sa pagbebenta ay dapat na hindi kasing-mahigpit ng pagsusulit ng broker. Ang komisyon ay nagbibigay ng mga materyales sa pag-aaral. Ang isang aplikante ay dapat matugunan ang pangangailangan sa pagsusulit sa loob ng isang taon mula sa pagsamasa ng aplikasyon para sa lisensya.

- ✓ Ang kakayahan ay itinatag sa pamamagitan ng isang pagsusulit na inihanda o kinontrata ng komisyon
- ✓ Ang pagsusulit ng ahente sa pagbebenta ay dapat na hindi kasing-mahigpit ng pagsusulit ng broker
- ✓ Ang isang aplikante ay dapat pumasa ng pagsusulit sa loob ng isang taon mula sa pagsamasa ng aplikasyon

3.8 Pagpaparaan ng Lisensya, Pagpapabago, at Huli na Pagpapabago

Ang komisyon ay maaaring magisyu o magpabago ng lisensya para sa panahon ng 24 buwan. Ang lisensya na nag-expire sa loob ng 90 araw o mas kaunti ay maaaring mapalitan sa pamamagitan ng pagbabayad ng 1-1/2 beses ang bayad sa pagpapabago; ang nag-expire ng higit sa 90 araw ngunit mas mababa sa anim na buwan ay nangangailangan ng dalawang beses ang bayad. Kung ang lisensya ay nag-expire na ng anim na buwan o mas matagal, hindi na ito maaaring mapalitan at ang tao ay dapat makakuha ng bagong lisensya sa pamamagitan ng patutugunan ang orihinal na mga pangangailangan sa paggawa ng lisensya.

- ✓ Ang mga lisensya ay maaaring magisyu/magpabago ng hanggang 24 buwan
- ✓ Nag-expire sa loob ng 90 araw o mas kaunti: magpabago sa 1-1/2 beses ang bayad; 91 araw hanggang mas mababa sa 6 buwan: 2 beses ang bayad
- ✓ Nag-expire ng 6 na buwan o mas matagal: hindi maaaring mapalitan — dapat mag-apply bilang bagong aplikante

3.9 Unang Pagpapabago ng Edukasyon para sa Sales Agents (SAE)

Ang isang aplikante para sa unang pagpapabago ng sales agent license ay dapat ipakita ang pagtatapos ng hindi bababa sa 18 semester hours (o katumbas na classroom hours) ng mga kualipikadong real estate courses, kasama ang mga oras na kinakailangan ng Sec. 1101.455(e). Ang commission ay hindi maaaring magpawalang-bisa ng ganitong pangangailangan sa pagpapabago.

- ✓ Ang unang pagpapabago ng sales agent ay nangangailangan ng hindi bababa sa 18 semester hours ng mga kualipikadong real estate courses
- ✓ Ang commission ay hindi maaaring magpawalang-bisa ng pangangailangan sa edukasyon sa unang pagpapabago

3.10 Mga Pangangailangan sa Patuloy na Edukasyon

Ang mga nagtatamasa ng lisensya na hindi napapailalim sa unang pagpapabago ng edukasyon ay dapat kumpletuhin ang patuloy na edukasyon (hindi bababa sa 15 oras sa silid-aralan, itinakda ng patakaran) sa kasalukuyang termino ng lisensya. Hindi bababa sa walong oras ay dapat sumasaklaw sa mga kinakailangang paksa sa batas (mga patakaran ng komisyon, patas na pabahay, Property Code/landlord-tenant, batas sa ahensya, antitrust, DTPA (Subch. E, Ch. 17 Bus. & Comm. Code), mga pagsasaad, mga promulgadong porma ng kontrata, hindi awtorisadong pagsasagawa ng batas, mga pag-aaral ng kaso, mga regulasyon ng FHA/VA, mga batas sa buwis, at etika). Ang mga nakakualipikadong kurso at mga kurso ng CLE na aprubado ng State Bar ay awtomatikong aprubado para sa natitirang oras. Ang isang lehislador na may lisensya sa ilalim ng kabanata ay kailangan lamang ng tatlong oras sa mga paksa sa batas.

- ✓ Ang CE ay dapat na hindi bababa sa 15 oras sa silid-aralan sa kasalukuyang termino ng lisensya
- ✓ Hindi bababa sa 8 oras ng CE ay dapat sumasaklaw sa mga partikular na paksa sa batas kabilang ang ahensya, patas na pabahay, mga pagsasaad, at etika
- ✓ Ang komisyon ay maaaring hindi magdulot ng dagdag sa mga oras sa silid-aralan ng higit sa 3 sa isang termino ng lisensya

3.11 Aplikasyon sa Lisensya at Pagbubunyag ng Kasalanang Pang-Batas

Bawat aplikante para sa broker o sales agent na lisensya ay dapat mag-apply gamit ang isang form na inihanda ng komisyon at magbunyag ng anumang guilty o nolo contendere na plea sa isang felony o condena sa felony (pagkatapos na lumipas ang appeal time o kumpirmahin ang condena). Kinakailangan ang pagbubunyag kahit na ang community supervision ay nagsuspende ng pagpatupad ng parusa. Ang mga aplikante ay dapat magbigay ng kasalukuyang mailing address, numero ng telepono, at business e-mail (kung available), at ipabatid sa komisyon ang mga pagbabago habang ang aplikasyon ay naghihintay.

- ✓ Ang aplikasyon ay dapat sa isang form na inihanda ng komisyon
- ✓ Ang aplikante ay dapat magbunyag ng felony pleas o condena
- ✓ Kinakailangan ang felony disclosure kahit na community supervision ang nakinabang
- ✓ Ang aplikante ay dapat magbigay ng kasalukuyang contact information at i-update ang mga pagbabago habang naghihintay ang aplikasyon

3.12 Mga Pangangailangan sa Pagiging Eligible ng Business Entity

Upang maging eligible para sa isang broker license, ang isang business entity ay dapat magtayo ng isang managing officer bilang kanyang broker at, kung ang nakatalagang broker ay may mas mababa sa 10% na pagmamay-ari ng entity, magbigay ng patunay ng errors and omissions insurance na may minimum na annual limit na $1 milyon bawat occurrence. Ang entity ay hindi maaaring kumilos bilang isang broker maliban kung ang kanyang designated broker ay isang licensed individual broker sa active status at good standing. Ang good standing ay maaaring isaalang-alang ang disciplinary history at mga halaga na dapat sa commission.

- ✓ Ang isang business entity broker ay dapat magtayo ng isang managing officer bilang kanyang broker
- ✓ Ang E&O insurance na hindi bababa sa $1 milyon bawat occurrence ay kinakailangan kung ang designated broker ay may mas mababa sa 10% na pagmamay-ari ng entity
- ✓ Ang designated broker ay dapat na isang licensed individual broker sa active status at good standing

3.13 Pagisyu at Pagtanggi ng Lisensya

Ang komisyon ay dapat magisyu ng angkopong lisensya sa isang qualified na aplikante at maaaring magisyu ng inactive sales agent license sa isang taong natutugunan ang lahat ng kinakailangan ngunit hindi pa sponsored. Ang lisensya ay nananatiling makapangyarihan kung ang may-ari ay sumusunod sa kabanata at nagbabayad ng renewal fees. Sa pagtatanggi, ang komisyon ay dapat kaagad magbigay ng written notice, at ang aplikante ay may karapatang makinig sa ilalim ng Sec. 1101.657.

- ✓ Ang komisyon ay maaaring magisyu ng inactive sales agent license; ang tao ay hindi maaaring kumilos hanggang sponsored ng isang broker na nagbibigay balita sa komisyon
- ✓ Sa pagtatanggi, ang komisyon ay dapat magbigay ng kaagad na written notice at ang aplikante ay maaaring humiling ng hearing

3.14 Inactive Status para sa Mga Broker

Ang isang broker ay maaaring maging inactive kung hindi kumilos bilang broker, hindi sumusuporta sa isang sales agent, at nagsumite ng written application bago ang expiration (o sa loob ng 6 na buwan pagkatapos ng expiration sa isang prescribed form). Ang broker na nag-apply para sa inactive status ay dapat materminate ang sponsorship ng bawat sales agent sa pamamagitan ng written notice bago ang ika-30 araw na nauna sa application. Ang inactive brokers ay hindi maaaring magsagawa ng regulated activities ngunit dapat magbayad ng renewal fees; ang pagbabalik sa active status ay nangangailangan ng application, fee, at patunay ng continuing education.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring maging inactive lamang kung hindi kumilos bilang broker at hindi sumusuporta sa isang sales agent
- ✓ Ang isang inactive broker ay dapat magbayad ng renewal fees ngunit hindi maaaring magsagawa ng regulated activities

✓

Ang pagbabalik sa active status ay nangangailangan ng patunay ng continuing education mula sa nakaraang dalawang taon

3.15 Pagwaiver ng Pagsusulit

Ang komisyon ay dapat magwaiver ng pagsusulit para sa isang broker o sales agent applicant na dating licensed sa Texas bilang broker o sales agent, kung ang application ay isinumite bago ang ikalawang anibersaryo ng expiration date ng equivalent license.

- ✓ Ang pagsusulit ay waived para sa mga dating Texas-licensed applicants
- ✓ Ang application ay dapat isubmit sa loob ng 2 taon mula sa expiration date ng equivalent license

3.16 Mga Resulta ng Pagsusulit at Muling Pagsusulit

Ang komisyon o serbisyo ng pagsusulit ay dapat magbigay ng notipiko sa bawat sumasagot ng mga resulta sa loob ng 10 araw mula sa pagsusulit (o ng dahilan ng pagkaantala bago ang ika-10 na araw). Ang isang taong nabigo ay maaaring humiling ng nakasulat na pagsusuri ng kanilang pagganap; ang mga resulta ay kumpidensiyal. Ang isang applicant na nabigo ay maaaring muling mag-apply sa tamang bayad, ngunit pagkatapos mabigo ng tatlong sunod-sunod na pagkakataon ay hindi maaaring muling mag-apply nang hindi nagtapos ng karagdagang nakatalagang edukasyon.

- ✓ Ang mga sumasagot ay dapat bigyan ng notipiko ng mga resulta sa loob ng 10 araw
- ✓ Ang mga resulta ng pagsusulit ay kumpidensiyal
- ✓ Pagkatapos ng tatlong sunod-sunod na pagkabigo, ang isang applicant ay dapat makumpleto ang karagdagang edukasyon bago muling sumali sa pagsusulit

3.17 Pagpapahayag ng Pagbabago at Pagbabago ng Negosyong Entity

Ang mga aplikanteng nagpapabago ay dapat ibunyag ang mga kasalanang pangkriminal o mga pagkakataon na makapagsalita (kahit na ang pangangasiwa sa komunidad ay ibinigay) at sumunod sa mga kinakailangang pagsusuri ng kasaysayan ng kriminal. Upang magbago, ang isang negosyong entity ay dapat magtatalaga ng isang pamamahalang opisyal bilang broker at, kung ang itinalagang broker ay may hawak na mas mababa sa 10%, mapanatili ang $1 milyong E&O insurance; hindi ito maaaring kumilos bilang isang broker maliban kung ang itinalagang broker ay lisensyado, sa aktibong status, at nasa magandang kalagayan.

- ✓ Ang mga aplikanteng nagpapabago ay dapat ibunyag ang mga kasalanang pangkriminal o mga pagkakataon na magsalita at kumpletuhin ang pagsusuri ng kasaysayan ng kriminal
- ✓ Ang pagbabago ng negosyong entity ay nangangailangan ng itinalagang pamamahalang opisyal na broker at $1 milyong E&O kung ang broker ay may hawak na mas mababa sa 10%

3.18 Pagtukoy ng Kakayahan Bago Mag-apply

Bago mag-apply, maaaring humiling ang isang tao (at magbayad ng bayad) sa komisyon upang matukoy kung mayroon silang kakayahan na magtrabaho sa propesyon. Ang komisyon ay dapat iabiso ang tao ng kanyang desisyon sa loob ng 30 araw. Maaari itong magsagawa ng karagdagang pagtukoy pagkatapos ng aplikasyon at maaaring magbigay ng pambihirang pagtukoy ng kakayahan sa ilalim ng mga patakaran na kanyang pinapatupad.

- ✓ Maaaring humiling ang isang tao ng pagtukoy ng kakayahan bago mag-apply, sa pamamagitan ng pagbabayad ng kinakailangang bayad
- ✓ Ang komisyon ay dapat iabiso ang tao ng desisyon sa loob ng 30 araw
- ✓ Ang komisyon ay maaaring magbigay ng pambihirang pagtukoy ng kakayahan

3.19 Pagpapahintulot ng Pagpaparehistro para sa Ilang Mga Pagmamay-ari na Entidad

Ang isang business entity na nakakatanggap lamang ng kompensasyon na kinita ng isang broker o sales agent na siya ay konektado ay hindi na kailangang magkaroon ng broker license kung ito: ay hindi nagsasagawa ng ibang broker acts; ay isang LLC o S corporation; ay nakarehister sa commission; at ay hindi bababa sa 51% na pagmamay-ari ng license holder sa kanyang ngalan na nakakatanggap ng kompensasyon.

- ✓ Ang isang entidad na nakakatanggap lamang ng pass-through compensation ay hindi na kailangang licensed kung ito ay hindi nagsasagawa ng ibang broker acts
- ✓ Ito ay dapat na isang LLC o S corporation, nakarehister sa commission, at hindi bababa sa 51% na pagmamay-ari ng license holder

3.20 Mga Kinakailangan para sa Non-Resident Applicant

Ang isang non-resident applicant ay napapailalim sa parehong mga kinakailangan sa lisensya tulad ng isang resident, at ang commission ay maaaring tanggihan ang isang lisensya para sa parehong mga dahilan. Ang non-resident ay dapat magsumite ng isang irrevocable consent sa legal action sa anumang Texas county kung saan maaaring lumitaw ang isang cause of action o kung nasaan ang plaintiff, na nagpapahintulot ng service of process sa pamamagitan ng executive director ng commission.

- ✓ Ang mga non-resident applicants ay dapat matugunan ang parehong mga kinakailangan tulad ng residents
- ✓ Ang mga non-residents ay dapat magsamite ng irrevocable consent sa legal action/service of process sa Texas

3.21 Probationary License

Ang komisyon ay maaaring magisyu ng probationary license at dapat magtuklok ng mga makatwirang panganib na nagsasaad ng mga kondisyon para sa pagisyu nito.

- ✓ Ang komisyon ay maaaring magisyu ng probationary license
- ✓ Ang komisyon ay gumagawa ng mga pananiwalang nagsasaad ng mga makatwirang kondisyon para sa probationary licenses

3.22 Mga Exemption at Deferral sa Patuloy na Edukasyon

Ang isang broker na naging kwalipikado bago ang Oktubre 31, 1991 para sa dating exemption sa patuloy na edukasyon ay hindi kailangang kumpletuhin ang mandatory CE upang mag-renew. Ang komisyon ay maaari rin, sa pamamagitan ng patakaran, payagan ang isang lisensya na mailabas, i-renew, o ma-reactivate bago matapos ang CE, na posibleng may karagdagang bayad (hindi higit sa $200) at na-require ang pagkumpletuhin ng CE sa loob ng 60 araw.

- ✓ Ang ilang mga broker na naging kwalipikado bago ang Oktubre 31, 1991 ay exempt sa mandatory CE
- ✓ Ang CE ay maaaring i-defer sa pamamagitan ng patakaran na may dagdag na bayad (hanggang $200) at pagkumpletuhin sa loob ng 60 araw

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 Karagdagang Edukasyon: Kurso sa Responsibilidad ng Broker

Sa loob ng panahon ng isang kasalukuyang lisensya, ang isang kurso sa responsibilidad ng broker na aprubado ng TREC ay dapat dumalo ng anumang broker na lisensyado sa ilalim ng Kabanata 1101 at anumang ahenteng nagbebenta na sumusubaybay sa ibang nagtataglay ng lisensya. Ang TREC ay nagtakda ng pamagat ng kurso, nilalaman, at tagal sa pamamagitan ng patakaran, at ang kurso ay hindi maaaring lumampas sa anim na oras ng silid-aralan. Ang mga oras na ito ay bumibilang sa patuloy na edukasyon (CE) na mga oras na kinakailangan sa ilalim ng Seksiyon 1101.455(f). Ang pangangailangang ito ay hindi nalalapat sa isang broker na exempted mula sa CE sa ilalim ng Seksiyon 1101.456.

- ✓ Ang mga broker at ahenteng nagbebenta na sumusubaybay sa ibang nagtataglay ng lisensya ay dapat kumuha ng kurso sa responsibilidad ng broker sa loob ng kasalukuyang panahon ng lisensya
- ✓ Ang kurso sa responsibilidad ng broker ay hindi maaaring lumampas sa anim na oras ng silid-aralan
- ✓ Ang mga oras ng responsibilidad ng broker ay maaaring gamitin upang matugunan ang kinakailangang CE oras sa ilalim ng 1101.455(f)
- ✓ Hindi nalalapat sa isang broker na exempted mula sa CE sa ilalim ng Seksiyon 1101.456

4.2 Pagkakataon ng Lisensya dahil sa Paglabag sa Order

Ang TREC ay maaaring tanggihan ang pagpapabago ng lisensya sa ilalim ng Kabanata 1101 kung ang aplikante ay lumalabag sa isang order ng komisyon. Ang pagkakataon ng pagpapabago ng lisensya ay tumatanggap ng parehong proteksyon sa pamamaraan na nalalapat sa pagkakataon ng isang orihinal na lisensya sa ilalim ng Seksyon 1101.364 (kasama ang mga karapatan sa pagdinig/apela).

- ✓ Ang TREC ay maaaring tanggihan ang pagpapabago ng lisensya kung ang aplikante ay lumalabag sa isang order ng komisyon
- ✓ Ang pagkakataon ng pagpapabago ay napapailalim sa parehong mga probisyon tulad ng pagkakataon ng isang lisensya sa ilalim ng Seksyon 1101.364

4.3 Sertipiko na Kinakailangan para sa Easement/Right-of-Way Agent

Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang isang easement o right-of-way agent maliban kung ang tao ay may lisensya na inilabas sa ilalim ng Kabanata 1101 o may sertipiko ng pagpaparehistro na inilabas sa ilalim ng subseksyon na ito. Ito ay ang alternatibong sertipiko-ng-pagpaparehistro sa buong paglilisensya para sa trabaho sa easement/right-of-way.

- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang isang easement o right-of-way agent nang walang lisensya O sertipiko ng pagpaparehistro
- ✓ Ang alinman sa Kabanata 1101 na lisensya o sertipiko ng pagpaparehistro ay nakakatugon sa kinakailangan

4.4 Mga Kinakailangang Kondisyon para sa Certificate of Registration

Upang makatanggap ng certificate of registration o renewal, ang isang individual applicant ay dapat, sa oras ng application, na hindi bababa sa 18 taong gulang at maging U.S. citizen o lawfully admitted alien, at dapat matagumpay na makumpleto ang mga kinakailangang kurso ng pag-aaral (qualifying o continuing education) na itinakda ng subchapter na ito. Ang isang business entity applicant ay dapat magtalaaga bilang agent nito ng isa sa mga managing officers nito na registered sa ilalim ng subchapter na ito.

- ✓ Ang applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang sa oras ng application
- ✓ Ang applicant ay dapat maging U.S. citizen o lawfully admitted alien
- ✓ Ang applicant ay dapat makumpleto ang mga kinakailangang qualifying o continuing education courses
- ✓ Ang isang business entity ay dapat magtalaaga ng registered managing officer bilang agent nito

4.5 Pagsusuri ng Kasaysayan ng Kriminal para sa Sertipiko

Ang isang aplikante para sa isang orihinal o pag-renew ng sertipiko ng pagpaparehistro bilang isang easement o right-of-way agent ay dapat sumunod sa mga kinakailangan ng pagsusuri ng criminal history record ng Section 1101.3521.

- ✓ Ang mga aplikante para sa orihinal at pag-renew ng sertipiko ay dapat dumaan sa pagsusuri ng criminal history record
- ✓ Ang pagsusuri ay dapat sumunod sa mga kinakailangan ng Section 1101.3521

4.6 Kinakailangang Edukasyon para sa mga Applicant ng Certificate

Ang TREC sa pamamagitan ng patakaran ay nag-apruba ng coursework na dapat tapusin ng isang aplikante para sa pagbibigay o pagpapabago ng certificate of registration. Ang isang aplikante para sa isang orihinal na certificate ay dapat magsumite ng patunay ng pagkakumpleto ng hindi bababa sa 16 classroom hours ng TREC-approved coursework na sumasaklaw sa: ang batas ng eminent domain (kasama ang mga karapatan ng mga may-ari ng ari-arian), angkop na pamantayan ng propesyonalismo sa pakikipag-ugnayan at pakikipagnegosiyo sa mga may-ari ng ari-arian, at etikal na pagsasaalang-alang sa pagganap ng mga serbisyo sa pagkuha ng right-of-way.

- ✓ Ang mga aplikante para sa orihinal na certificate ay dapat kumpleto ng hindi bababa sa 16 classroom hours ng aprubadong coursework
- ✓ Ang coursework ay dapat sumasaklaw sa eminent domain law, propesyonalismo sa negosyasyon ng mga may-ari, at etika sa right-of-way acquisition
- ✓ Ang TREC ay nag-apruba ng kinakailangang coursework sa pamamagitan ng patakaran

4.7 Issuance at Expiration ng Certificate

Ang TREC ay magisyu ng certificate of registration sa isang applicant na natutugunan ang mga kinakailangan. Ang certificate ay nananatiling valid para sa panahon na itinakda ng TREC hangga't ang holder ay sumusunod sa kabanata at nagbabayad ng renewal fees. Ang duration, expiration, at renewal ng certificate ay sumusunod sa parehong mga alok na aplicable sa isang license sa ilalim ng Section 1101.451.

- ✓ Ang TREC ay dapat magisyu ng certificate sa isang qualified applicant
- ✓ Ang certificate ay nananatiling valid lamang kung ang holder ay sumusunod sa kabanata at nagbabayad ng renewal fees
- ✓ Ang certificate duration, expiration, at renewal ay sumusunod sa parehong mga patakaran tulad ng isang license sa ilalim ng Section 1101.451

4.8 Pagtanggi sa Issuance o Pagbabago ng Certificate

Ang pagtanggi sa isang orihinal na certificate of registration o sa pagbabago nito ay sumusunod sa parehong mga probisyon na nalalapat sa ilalim ng Section 1101.364 sa pagtanggi ng lisensya. Maaari rin ng TREC na tanggihan ang pagbabago ng certificate kung ang aplikante ay lumalabag sa isang order ng komisyon.

- ✓ Ang pagtanggi sa certificate ay sumusunod sa parehong mga probisyon tulad ng pagtanggi ng lisensya sa ilalim ng Section 1101.364
- ✓ Maaari tanggihan ng TREC ang pagbabago ng certificate kung ang aplikante ay lumalabag sa isang order ng komisyon

4.9 Pagbabago ng Address at Pagpapakita ng Certificate

Hindi na huli sa ika-10 araw pagkatapos ilipat ang lugar ng negosyo mula sa dating nakatukoy na address, ang may-hawak ng certificate ay dapat magbigay ng notipiko sa TREC tungkol sa paglipat at makakuha ng bagong certificate na sumasalamin sa bagong address. Ang may-hawak ng certificate ay dapat din na malinaw na ipakita ang certificate ng pagpaparehistro sa lahat ng oras sa lugar ng negosyo ng may-hawak.

- ✓ Magbigay ng notipiko sa TREC at makakuha ng bagong certificate sa loob ng 10 araw pagkatapos ilipat ang lugar ng negosyo
- ✓ Malinaw na ipakita ang certificate ng pagpaparehistro sa lahat ng oras sa lugar ng negosyo

CHAPTER 5

Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

5.1 Kahulugan ng Intermediary at Party

Ang Subchapter L ay nagbibigay ng kahulugan ng mga pangunahing termino. Ang 'intermediary' ay isang broker na pinagkakatiwalaan upang makipag-negotiate sa isang transaksyon sa pagitan ng mga partido at maaaring kumilos bilang agent ng mga partido para sa layuning iyon. Ang 'party' ay isang prospective buyer, seller, landlord, o tenant, o isang authorized representative tulad ng trustee, guardian, executor, administrator, receiver, o attorney-in-fact. Mahalagang tandaan na ang termino 'party' ay HINDI kasama ang isang license holder na kumakatawan sa isang partido.

- ✓ Ang intermediary ay isang broker na pinagkakatiwalaan upang makipag-negotiate sa isang transaksyon sa pagitan ng mga partido at maaaring kumilos bilang agent ng mga partido
- ✓ Ang 'party' ay kinabibilangan ng authorized representatives (trustee, guardian, executor, administrator, receiver, attorney-in-fact) ngunit hindi kasama ang isang license holder na kumakatawan sa isang partido

5.2 Abiso sa Mamimili Tungkol sa Abstract o Title Policy

Kapag nilagdaan ang alok na bumili ng Texas real estate, ang may lisensya ay dapat magbigay ng sulat sa bawat mamimili na ang mamimili ay dapat alinman (1) magpasuri ng abstract na sumasaklaw sa real estate sa pamamagitan ng isang abogado na pinili ng mamimili, o (2) makatanggap ng o makakuha ng title insurance policy. Ito ay isang sapilitan na pagsasaad sa sulat sa oras na nilagdaan ang alok.

- ✓ Kapag nilagdaan ang alok na bumili, ang may lisensya ay dapat magbigay ng payo sa bawat mamimili SA PAMAMAGITAN NG SULAT
- ✓ Ang payo ay dapat nagsasaad na ang mamimili ay dapat magpasuri ng abstract sa pamamagitan ng isang abogado O makakuha ng title insurance policy

5.3 Pagsasahayag ng Impormasyon ng Mga Residente (AIDS/Kamatayan)

Anuman ang ibang batas, ang isang license holder ay HINDI kinakailangang magtanong, magbahagi, o ilabas ang impormasyon tungkol sa kung ang isang dating o kasalukuyang residente ay nagkaroon, mayroon, o maaaring magkaroon ng AIDS, isang sakit na nauugnay sa HIV, o infeksyon ng HIV (tulad ng tinukoy ng CDC), o kung ang isang kamatayan ay naganap sa property dahil sa natural na sanhi, pagpapakamatay sa sarili, o aksidente na walang kaugnayan sa kondisyon ng property.

- ✓ Ang isang license holder ay hindi kinakailangang magbahagi kung ang isang residente ay nagkaroon/mayroon ng AIDS, sakit na nauugnay sa HIV, o infeksyon ng HIV
- ✓ Ang isang license holder ay hindi kinakailangang magbahagi ng kamatayan sa property dahil sa natural na sanhi, pagpapakamatay sa sarili, o aksidente na walang kaugnayan sa kondisyon ng property

5.4 Broker bilang Agent; Mga Tungkulin sa Represented Party

Ang isang broker na kumakatawan sa isang partido o nag-listing ng real estate sa ilalim ng exclusive agreement ay ang agent ng partido na iyon. Ang ganitong broker ay hindi maaaring mag-instruct sa ibang broker na lumabag sa Section 1101.652(b)(22), dapat ipaalam sa partido ang material information (kasama ang receipt ng offer), at dapat kahit minimum ay sagutin ang mga katanungan ng partido at ipresenta ang anumang offer sa o mula sa partido. Ang isang license holder na may authority na mag-bind sa isang partido sa ilalim ng power of attorney o property management agreement ay isa rin sa partido sa lease o sale.

- ✓ Ang isang broker na kumakatawan sa isang partido o nag-listing sa ilalim ng exclusive agreement ay ang agent ng partido na iyon
- ✓ Ang broker ay dapat ipaalam sa partido ang material information, kasama ang receipt ng anumang offer
- ✓ Ang broker ay dapat kahit minimum na sagutin ang mga katanungan ng partido at ipresenta ang anumang offer sa o mula sa partido
- ✓ Ang isang license holder na may power of attorney o property management authority na mag-bind sa isang partido ay isa rin sa partido

5.5 Mga Pangangailangan sa Pagsasabukas ng Representasyon

Ang isang license holder na kumakatawan sa isang partido ay dapat ibunyag ang representasyong iyon—sa salita o sa sulat—sa unang kontak sa ibang partido o sa ibang license holder na kumakatawan sa ibang partido. Dagdag pa, sa unang makabuluhang komunikasyon tungkol sa partikular na real property, ang license holder ay dapat magbigay ng nakasulat na notisya (hindi bababa sa 10-point font) na naglalarawan: kung paano maaaring kumatawan ang broker sa isang partido (kasama bilang intermediary), ang pangunahing tungkulin sa isang kinakatawan na partido, ang pangunahing obligasyon sa isang partido na hindi kinakatawan ng broker, at ang pangalan, numero ng lisensya, at impormasyon sa pakikipag-ugnayan para sa license holder at kanilang supervisor/broker. Ang TREC ay naglalaman ng teksto ng notisya (ang form na 'Information About Brokerage Services').

- ✓ Ang representasyon ay dapat ibunyag sa salita o sa sulat sa unang kontak sa ibang partido o sa kanilang license holder
- ✓ Nakasulat na notisya (pinakamababa 10-point font) ay dapat ibigay sa unang makabuluhang komunikasyon tungkol sa partikular na real property
- ✓ Ang nakasulat na notisya ay dapat maglarawan ng mga opsyon sa representation ng brokerage, mga tungkulin, mga obligasyon, at magbigay ng impormasyon sa pakikipag-ugnayan ng license holder
- ✓ Ang TREC ay naglalaman ng teksto ng notisya sa pamamagitan ng patakaran

5.6 Broker na Gumagana bilang Intermediary

Maaaring kumilos ang isang broker bilang intermediary sa pagitan ng mga partido kung ang broker ay nakakuha ng nakasulat na pahintulot mula sa bawat partido at ang nakasulat na pahintulot ay nagsasaad ng pinagkukunan ng anumang inaasahang kompensasyon. Ang isang nakasulat na listing/buyer-representation agreement na nagbibigay-daan sa intermediary status ay sapat na pahintulot kung ito ay tumutukoy sa conspicuous bold o underlined print ang pag-uugali na ipinagbabawal sa Section 1101.651(d). Ang isang intermediary ay dapat kumilos nang patas at walang kinikilingan. Ang pagtukoy ng mga associated license holders sa ilalim ng 1101.560 ay itinuturing na isang patas at walang pag-aanod na aksyon.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring kumilos bilang intermediary lamang na may nakasulat na pahintulot mula sa bawat partido na nagpapahayag ng pinagkukunan ng inaasahang kompensasyon
- ✓ Ang isang nakasulat na listing o buyer agreement ay maaaring magtatag ng pahintulot kung ito ay nagpapahayag ng ipinagbabawal na pag-uugali sa conspicuous bold/underlined print
- ✓ Ang isang intermediary ay dapat kumilos nang patas at walang kinikilingan

5.7 Associated License Holder bilang Intermediary (Mga Appointment)

Ang isang broker na sumusunod sa mga kinakailangang written consent ng 1101.559 ay maaaring magtalaga ng isang associated license holder upang makipag-ugnayan at ipatupad ang mga tagubilin ng isang partido, at isa pang associated license holder para sa ibang partido. Ang mga appointment ay pinapayagan lamang kung ang written consent ng mga partido ay nag-authorize sa kanila AT ang broker ay nagbibigay ng written notice ng appointment sa lahat ng mga partido. Ang isang appointed license holder ay maaaring magbigay ng mga opinyon at payo sa panahon ng negotiations sa partido kung saan sila nakatalagang maglingkod.

- ✓ Ang isang broker ay maaaring magtalaga ng hiwalay na associated license holders sa bawat partido lamang na may prior written consent na nag-authorize sa mga appointment
- ✓ Ang broker ay dapat magbigay ng written notice ng appointment sa lahat ng mga partido
- ✓ Ang isang appointed license holder ay maaaring magbigay ng mga opinyon at payo sa partido kung saan sila nakatalagang maglingkod

5.8 Ang Mga Responsibilidad ng Intermediary ay Nangunguna; Mandatory Intermediary

Ang mga responsibilidad ng isang license holder na kumilos bilang intermediary sa ilalim ng subsectionang ito ay nangunguna sa mga responsibilidad sa ilalim ng anumang ibang batas, kabilang ang common law. Ang isang broker AY DAPAT sumang-ayon na kumilos bilang intermediary kung ang broker ay sumasang-ayon na kumatawan sa isang transaction na parehong buyer/tenant AT seller/landlord.

- ✓ Ang mga responsibilidad ng intermediary sa ilalim ng subsectionang ito ay nangunguna sa lahat ng ibang batas, kabilang ang common law
- ✓ Ang isang broker ay dapat kumilos bilang intermediary kung kumakatawan sa parehong buyer/tenant at seller/landlord sa parehong transaction

5.9 Kinakailangan ang Nakasulat na Buyer Agreement para sa Residential Property

Ang isang license holder na nagsasagawa ng anumang aksyon ng real estate brokerage para sa isang prospective buyer ng residential real property ay dapat magpasok sa isang nakasulat na agreement sa buyer BAGO ipakita ang anumang residential real property, o—kung walang ipapakita—bago ipresenta ang isang offer to purchase sa ngalan ng buyer. Ang 'residential real property' ay nangangahulugang isang single-family house; isang duplex, triplex, o quadraplex; o isang unit sa isang multiunit residential structure kung saan ang individual unit title ay naglilipat sa ilalim ng isang condominium o cooperative system.

- ✓ Ang isang nakasulat na buyer agreement ay kinakailangan bago ipakita ang anumang residential real property sa isang prospective buyer
- ✓ Kung walang property na ipapakita, ang nakasulat na agreement ay kinakailangan bago ipresenta ang isang purchase offer sa ngalan ng buyer
- ✓ Ang residential real property ay kinabibilangan ng single-family homes, 2-4 unit dwellings, at condo/co-op units

5.10 Fixed Office at Pagbabago ng Address

Ang isang resident broker ay dapat magpanatili ng fixed office sa Texas, kung saan ang address ng opisina ay itinalagang nasa lisensya ng broker. Kung ang broker ay lumipat mula sa itinalagang address, ang broker ay dapat magsumite ng application (kasama ang bayad) para sa isang lisensya na nagdedetermina ng bagong lokasyon ng opisina hindi huli sa ika-10 na araw pagkatapos ng paglipat. Ang isang nonresident licensed broker ay HINDI kinakailangan na magpanatili ng lugar ng negosyo sa Texas.

- ✓ Ang resident broker ay dapat magpanatili ng fixed office sa Texas kung saan ang address ay nasa lisensya ng broker
- ✓ Ang broker na lumipat ay dapat magparehistro ng application para sa lisensya na may bagong address sa loob ng 10 araw pagkatapos ng paglipat
- ✓ Ang nonresident licensed broker ay hindi kinakailangan na magpanatili ng lugar ng negosyo sa Texas

5.11 Mga Update ng Impormasyon ng May-Lisensya sa Komisyon

Ang isang may-lisensya ay dapat magbigay sa TREC ng kasalukuyang address ng mail, business address, business telephone number, at business e-mail address, at kung ang holder ay isang associated broker, ang pangalan ng broker na kasama nito. Ang anumang pagbabago sa impormasyon na ito ay dapat iulat sa komisyon. Ang 'associated broker' ay isang broker na nakikipag-ugnayan at nakakatanggap ng bayad mula sa ibang broker sa ilalim ng isang relasyon na layong patuloy, kabilang ang bilang empleyado o patuloy na independent contractor.

- ✓ Ang mga may-lisensya ay dapat panatilihing kasalukuyang ang mailing address, business address, phone, at e-mail sa file sa TREC
- ✓ Ang mga may-lisensya ay dapat iabiso ang komisyon ng anumang pagbabago sa kinakailangang impormasyon
- ✓ Ang associated broker ay isang broker na binabayaran at nauugnay sa ibang broker sa isang patuloy na relasyon

5.12 Mga Eksepsyon sa Pangangailangan ng Abiso ng Representasyon

Ang isang nagtatagal ng lisensya ay HINDI na kailangang magbigay ng nakasulat na abiso ng representasyon (sa ilalim ng Subsection (b-1)) kung: (1) ang isinasaad na transaksyon ay isang residential lease na mas maigit sa isang taon at walang benta na isinasaalang-alang; (2) ang nagtatagal ng lisensya ay nagtipun sa isang partido na alam niya ay kinakatawan ng iba pang nagtatagal ng lisensya; o (3) ang komunikasyon ay nangyari sa property na inilunsad (open house) para sa anumang prospective buyer o tenant at tungkol sa property na iyon.

- ✓ Walang nakasulat na abiso na kinakailangan para sa residential lease sa loob ng isang taon nang walang benta na isinasaalang-alang
- ✓ Walang nakasulat na abiso na kinakailangan kapag nagtipun sa isang partido na alam na kinakatawan ng ibang nagtatagal ng lisensya
- ✓ Walang nakasulat na abiso na kinakailangan sa isang open house kapag ang komunikasyon ay tungkol sa bukas na property

5.13 Pagpapakita ng Ari-arian Nang Walang Representasyon

Maaaring ipakita ng isang broker ang ari-arian para sa benta o pag-upa nang hindi kumakatawan sa isang partido kung ang broker: ay hindi sumasang-ayon na kumatawan sa partido, ay hindi nagsisilbing ahente ng partido, ay hindi nagbibigay ng mga opinyon o payo tungkol sa ari-arian o transaksyon sa pangkalahatan, at ay hindi nagsasagawa ng ibang aksyon ng real estate brokerage para sa partido. Bago ipakita, ang broker ay dapat magbunyag ng representasyon (ayon sa 1101.558(b)) kung kumakatawan sa may-ari, o magbigay ng nakasulat na abiso (ayon sa 1101.558(b-1)) kung hindi kumakatawan sa may-ari. Ang broker ay maaari pa ring kumpirmahin ang laki, presyo, at mga termino ng ari-arian.

- ✓ Maaaring ipakita ng isang broker ang ari-arian nang walang representasyon lamang kung hindi sumasang-ayon na kumatawan, hindi gumaganap bilang ahente, at hindi nagbibigay ng mga opinyon o payo
- ✓ Bago ipakita, ang broker ay dapat gumawa ng angkop na pagbubunyag ng representasyon o magbigay ng nakasulat na abiso
- ✓ Ang broker ay maaaring kumpirmahin ang laki, presyo, at mga termino kahit hindi kumakatawan sa partido

5.14 Pagpapakita ng Lisensya ng Rental Locator

Ang isang residential rental locator ay dapat na malinaw na ipakita, sa isang lugar na accessible sa mga kliyente at prospective na kliyente: ang lisensya ng locator, isang pahayag na ang locator ay lisensiado ng commission, at ang consumer protection notice na kinakailangan ng Section 1101.202(a).

- ✓ Ang isang residential rental locator ay dapat na malinaw na ipakita ang lisensya at isang pahayag ng licensure
- ✓ Ang pagpapakita ay dapat kasama ang notice na kinakailangan sa ilalim ng Section 1101.202(a)

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 Layunin ng Recovery Trust Account

Pinapanatili ng TREC ang isang Real Estate Recovery Trust Account upang magbigay ng kompensasyon sa mga napasaklaw na indibidwal na nagsuffer ng aktwal na pinsala dahil sa mga maling gawain ng mga may lisensya, may sertipiko, o ng kanilang mga walang lisensyang empleyado/ahente. Ang taong nagcommit ng aksyon ay dapat na nagkaroon ng lisensya o sertipiko sa oras na ginawa ang aksyon. Ang reklamo laban sa isang business entity na may lisensya ay itinuturing din bilang reklamo laban sa designated broker ng entity na iyon.

- ✓ Ang account ay nagbibigay ng kompensasyon sa mga napasaklaw na indibidwal para sa aktwal na pinsala na dulot ng mga may lisensya, may sertipiko, o ng kanilang mga walang lisensyang empleyado/ahente (Sec. 1101.601)
- ✓ Ang taong nagcommit ng maling gawain ay dapat na nagkaroon ng lisensya o sertipiko sa panahon na ginawa ang aksyon
- ✓ Ang reklamo laban sa isang business entity na may lisensya ay itinuturing din bilang reklamo laban sa designated broker nito (Sec. 1101.6011)

6.2 Karapatan sa Reimbursement

Ang isang naagraviadong tao ay may karapatan sa reimbursement mula sa trust account lamang kapag ang isang saklaw na tao ay nakikipag-ugnayan sa pag-uugali na nangangailangan ng lisensya o sertipiko at ang ganitong pag-uugali ay inilalarawan sa mga partikular na statutory grounds—Sec. 1101.652(a-1)(1) o (b) para sa mga nagtataglay ng lisensya, o Sec. 1101.653(1)-(4) para sa mga nagtataglay ng sertipiko. Ito ay nag-uugnay ng recovery sa statutory na ipinagbabawal/hindi tapat na pag-uugali, hindi lamang sa mga pagkakaihan sa kontrata.

- ✓ Ang recovery ay nangangailangan ng pag-uugali na mismo ay nangangailangan ng lisensya/sertipiko sa ilalim ng Chapter 1101
- ✓ Para sa mga nagtataglay ng lisensya, ang aksyon ay dapat mahulog sa ilalim ng Sec. 1101.652(a-1)(1) o (b); para sa mga nagtataglay ng sertipiko, sa ilalim ng Sec. 1101.653(1)-(4)
- ✓ Ang reimbursement ay limitado sa 'aktwal na pinsala' (hindi punitive damages, ang mga limitasyon ng interes ay nalalapat nang hiwalay)

6.3 Deadline para sa Pag-file ng Aksyon at Paunawa sa Komisyon

Ang isang aksyon para sa paghukom na maaaring magresulta sa pagbabayad mula sa trust account ay dapat isampa sa hindi huli sa ikalawang anibersaryo ng petsa ng nagsimula ang dahilan ng aksyon (isang 2-taong panahon ng limitasyon). Kung naghahangad ng isang kasundong paghukom, ang nagdamdam ng pinsala at ang nagtataglay ng lisensya/sertipiko ay dapat magpabatid sa komisyon nang nasa iskritura bago ang pagpasok at maghahatid ng mga kopya ng mga dokumento at ng inihahambingang paghukom. Pagkatapos, ang TREC ay may 30 araw upang magpabatid sa mga partido kung layunin nitong muling pag-usapan ang mga isyong ito.

- ✓ Ang isang aksyon ay dapat isampa sa loob ng 2 taon (ikalawang anibersaryo) pagkatapos ng nagsimulang dahilan ng aksyon (Sec. 1101.605(a))
- ✓ Para sa isang kasundong paghukom, ang parehong mga partido ay dapat magpabatid sa TREC nang nasa iskritura at maghahatid ng mga dokumento bago ang pagpasok (Sec. 1101.605(b))
- ✓ Ang TREC ay may hanggang sa ika-30 araw pagkatapos makatanggap ng mga dokumento upang ipahayag ang kanyang layunin na muling pag-usapan

6.4 Pamamaraan sa Pagklaim ng Bayad

Pagkatapos makakuha ng desisyon ng hukay para sa isang sakop na kilos, ang nagsasakdal na tao ay dapat magkaroon ng panghuling desisyon na ipasok, pagpapatupad na ibalik nang walang halaga, at perpektong lien sa desisyon bago magsumite ng napagsasamang reklamo sa hukay na nag-isyu ng desisyon. Pagkatapos ng 20 araw na nakasulat na pabatid sa komisyon at debtor ng desisyon, maaaring magparehistro ang tao para sa utos ng pagbabayad. Dapat isagawa ang pagdinig sa loob ng isang taon mula sa paghahatid ng aplikasyon o mawawalan ng hakbang ang pagbawi. Kung maraming mga defendant na sangkot-at-maraming-pananagutan, ang nagklaima ay dapat unang makakuha ng desisyon at maghanap ng pagkolekta laban sa lahat ng mga defendant.

- ✓ Ang nagklaima ay dapat maubos ang mga paraan: panghuling desisyon, pagpapatupad na ibalik nang walang halaga, at perpektong lien sa desisyon bago magsumite (Sec. 1101.606(a))
- ✓ Dapat magbigay ng 20 araw na nakasulat na pabatid sa komisyon at debtor ng desisyon bago magparehistro (Sec. 1101.606(b))
- ✓ Mawawalan ng hakbang ang pagbawi kung hindi isasagawa ang pagdinig sa loob ng isang taon mula sa paghahatid ng aplikasyon
- ✓ Sa maraming mga defendant na sangkot-at-maraming-pananagutan, ang nagklaima ay dapat maghanap muna laban sa lahat ng mga defendant (Sec. 1101.606(c-1))

6.5 Mga Isyung Dapat Patunayan ng Claimant sa Pagdinig

Sa pagdinig ng pagbabayad, ang pinsalang tao ay dapat ipakita: ang hatol ay batay sa mga katotohang nagbibigay-daan sa pagkuha ayon sa subchapter; ang tao ay HINDI ang asawa ng nagutang sa hatol (o kinatawan ng asawa), HINDI may-ari ng lisensya/sertipiko na naghahanap ng komisyon sa parehong transaksyon, at HINDI nakakaugnay sa utang na loob ng unang degree ng consanguinity; na ang utang ay kulang sa sapat na attachable na assets; ang halaga na maaaring makuha mula sa mga assets ng utang; at ang balanse na nananatiling utang pagkatapos ilapat ang mga ito.

- ✓ Ang hatol ay dapat batay sa mga katotohang nagbibigay-daan sa pagkuha ayon sa subchapter (Sec. 1101.607(1))
- ✓ Ang mga hindi angkop na claimant ay kinabibilangan ng asawa ng utang, may-ari ng lisensya na naghahanap ng komisyon sa transaksyon, at mga kamag-anak sa loob ng unang degree ng consanguinity (Sec. 1101.607(2))
- ✓ Ang claimant ay dapat ipakita na ang utang ay kulang sa sapat na attachable na assets at patunayan ang natitirang balanse na utang

6.6 Mga Limitasyon sa Pagbabayad at Bayad ng Abogado

Ang mga pagbabayad mula sa trust account—kabilang ang bayad ng abogado, interes, at gastos sa korte—na nagmula sa isang transaksyon ay hindi maaaring lumampas sa $125,000 kabuuan, anuman ang bilang ng mga naghahabol. Ang mga pagbabayad batay sa mga desisyon laban sa isang lisensiado/certificate holder ay hindi maaaring lumampas sa $250,000 kabuuan hanggang ang nagsasabing holder ay magbayad muli sa account ng lahat ng mga halaga na nabayaran. Kung ang kabuuang mga claim ay lumampas sa mga limitasyon, ang korte ay nagbabawas ng proporsyonal sa bawat claim. Ang isang business entity at ang nahahalagang broker nito ay itinuturing na isang lisensiado para sa mga limitasyong ito.

- ✓ Pinakamataas na $125,000 bawat isang transaksyon, kasama ang mga bayad, interes, at gastos, anuman ang bilang ng mga naghahabol (Sec. 1101.610(a))
- ✓ Pinakamataas na $250,000 aggregate laban sa isang lisensiado/certificate holder hanggang ang holder ay magbayad muli sa account (Sec. 1101.610(b))
- ✓ Ang mga sobrang claim ay binabawasan ng proporsyonal ng korte (Sec. 1101.610(c))
- ✓ Ang isang business entity at ang nahahalagang broker nito ay itinuturing na isang lisensiado para sa mga limitasyon (Sec. 1101.610(e))

6.7 Pagpopondo ng Trust Account

Ang account ay pangunahing pinopondo sa pamamagitan ng mga administrative penalties na nakolekta sa ilalim ng Subchapter O, na dapat ideposito ng commission sa credit ng account. Ang TREC ay maaaring din magkolekta ng bayad o assessment mula sa mga applicants para sa original licenses/certificates o mula sa license/certificate holders sa panahon ng renewal upang mapanatili ang sapat na pondo para sa inaasahang claims. Ang investment interest ay ding nire-credit sa account.

- ✓ Ang mga administrative penalties na nakolekta sa ilalim ng Subchapter O ay idedeposito sa trust account (Sec. 1101.603(c))
- ✓ Ang TREC ay maaaring sa pamamagitan ng rule na magkolekta ng bayad/assessment mula sa mga applicants o sa renewal upang panatilihing punded ang account (Sec. 1101.603(f))
- ✓ Ang interest na nakuha mula sa investment ng account ay idedeposito pabalik sa account (Sec. 1101.604(c))

6.8 Pagbubukod sa Bankruptcy Good-Faith Effort

Kung ang isang bankruptcy court ay pumipigil sa nagsisikap na tao mula sa pagpatupad ng judgment o pagperpekto ng judgment lien, ang taong iyon ay dapat sa halip na magpatunay sa TREC na sila ay gumawa ng good-faith effort upang protektahan ang judgment mula sa pagiging discharged sa bankruptcy. Ang TREC ay maaaring mag-adopt ng mga panuntunan na nagsasaad kung anong mga aksyon ang kailangan upang ipakita ang good-faith effort na iyon.

- ✓ Ang bankruptcy stay ay nagpapahintulot sa execution/lien requirement kung ang claimant ay nagpatunay ng good-faith effort na protektahan ang judgment (Sec. 1101.606(c))
- ✓ Ang TREC ay maaaring mag-prescribe ng panuntunan ang mga aksyon na kailangan upang ipakita ang good faith (Sec. 1101.606(d))

6.9 Tugon ng Komisyon at Karapatan na Muling Ipagkaso

Sa pagtanggap ng abiso, maaaring sumang-ayon ang TREC na bayaran ang lahat o bahagi ng reklamo nang walang pagdinig. Kung walang nakamit na pagkakasundo o sinasawalangin ng komisyon ang pagiging karapat-dapat, maaari itong magbalita sa abogado general at ipagtanggol ang aksyon. Ang TREC at AG ay maaaring kumilos lamang upang protektahan ang account mula sa mapanlinlang o walang katwaran na mga reklamo o upang masiguro ang pagsunod. Mahalaga, ang TREC ay maaaring muling ipagkaso ang anumang mahahalagang at nauugnay na isyung dating nadesisyunan—kahit isang napagkasunduang hatol—na pabor sa nasakdal na tao.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magkasundo ng reklamo nang walang pagdinig o ipagtanggol sa pamamagitan ng abogado general (Sec. 1101.608(a))
- ✓ Ang TREC/AG ay maaaring kumilos lamang upang protektahan ang account mula sa mapanlinlang na mga reklamo o upang masiguro ang pagsunod (Sec. 1101.608(b))
- ✓ Ang TREC ay maaaring muling ipagkaso ang anumang mahahalagang isyu, kasama ang mga isyung

nasolusyunan ng isang napagkasunduang hatol (Sec. 1101.608(c))

6.10 Utos ng Hukuman para sa Pagbabayad

Ang hukuman ay dapat magbigay ng utos sa TREC na magbayad ng halaga na kanyang natukoy na dapat bayaran kung nasiyahan sa katotohanan ng bawat bagay na kailangan ipakita ng naghahabag ayon sa Sec. 1101.607 at na ang naghahabag ay natugunan ang lahat ng pangangailangan ng Secs. 1101.606 at 1101.607.

- ✓ Ang pagbabayad ay iniutos lamang kung ang hukuman ay nasiyahan sa katotohanan ng bawat pagpapakita ng Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(1))
- ✓ Ang naghahabag ay dapat matugunan ang bawat pangangailangan ng parehong Sec. 1101.606 at Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(2))

6.11 Subrogation at Reimbursement Priority

Kapag nagbayad ang TREC ng claim, ito ay nasusubro sa lahat ng mga karapatan ng judgment creditor hanggang sa halaga na binayaran, at ang creditor ay dapat magtalaga ng bahaging iyon ng judgment sa commission. Ang TREC ay may prioridad para sa pagbabayad mula sa anumang susunod na recovery sa judgment, at ang anumang halaga na mabawi ng TREC ay ide-deposit pabalik sa trust account.

- ✓ Ang TREC ay nasusubro sa mga karapatan ng judgment creditor hanggang sa halaga na binayaran, at ang creditor ay dapat magtalaga ng judgment (Sec. 1101.612(a))
- ✓ Ang TREC ay may prioridad para sa pagbabayad mula sa anumang susunod na recovery sa judgment (Sec. 1101.612(b))
- ✓ Ang mga halaga na mabawi ay ide-deposit pabalik sa trust account (Sec. 1101.612(c))

6.12 Epekto sa Disiplina ng Lisensya

Ang mga probisyon ng recovery trust account ay hindi naglalimita sa awtoridad ng TREC na magsagawa ng disiplinaryong aksyon laban sa isang lisensyado o nagtataglay ng sertipiko. Ang pagbabayad ng lahat ng halaga na utang sa trust account ng isang nagtataglay ay hindi nakakaapekto sa anumang hiwalay na disiplinaryong proseso. Tandaan: sa ilalim ng kaugnay na mga probisyon ng batas sa lisensya, ang isang nagtataglay ng lisensya na ang mga aksyon ay nagdulot ng pagbabayad sa trust account ay karaniwang nakakaharap sa suspensyon ng lisensya hanggang sa ang halaga plus interes ay nabayaran.

- ✓ Ang mga probisyon ng trust account ay hindi naglalimita sa disiplinaryong awtoridad ng TREC (Sek. 1101.613(a))
- ✓ Ang pagbabayad sa trust account ay hindi titigil sa isang hiwalay na disiplinaryong proseso (Sek. 1101.613(b))

6.13 Pagwawala ng Karapatan para sa Noncompliance

Ang isang nasirang tao na hindi sumusunod sa mga kinakailangan ng subchapted na ito ay nagwawala ng lahat ng karapatan sa ilalim nito. Ang mahigpit na pagsunod sa bawat prosedural at eligibilidad na kinakailangan ay mahalaga upang makakuha mula sa trust account.

- ✓ Ang pagkabigo na sumunod sa anumang kinakailangan ng subchapter ay nagwawala ng lahat ng karapatan sa pagkuha ng benepisyo (Sec. 1101.614)
- ✓ Ang pagsunod sa subchapter ay isang mahigpit na paunang kondisyon para sa trust account recovery

6.14 Pamamahala at Pamumuhunan ng Trust Account

Pinapanatili ng TREC ang pera sa trust account na nakatuon sa pagtupad ng layunin nito. Maaaring mamuhunan ang mga pondo sa parehong paraan tulad ng Employees Retirement System of Texas na pera, ngunit walang pamumuhunan na maaaring makasama sa likwidong pangangailangan upang magbayad ng mga claim. Lahat ng interes mula sa mga pamumuhunan ay idineposito sa kredito ng account.

- ✓ Pinapanatili ng TREC ang pera sa account na nakatitiwala para sa layuning itinakda sa batas (Sec. 1101.604(a))
- ✓ Ang mga pamumuhunan ay maaaring sumunod sa mga patakaran ng ERS of Texas ngunit hindi dapat makasama sa likuidong pangangailangan para sa pagbabayad ng mga claim (Sec. 1101.604(b))

6.15 Aplikasyon ng Recovery sa Actual Damages

Ang isang nagreklamo na nakatanggap ng anumang recovery sa isang judgment laban sa isang defendant bago makatanggap ng trust account payment ay dapat ilapat ang recovery na iyon una sa actual damages (bago ang mga bayad, interes, o gastos).

- ✓ Ang recovery na natanggap bago ang isang trust account payment ay dapat ilapat una sa actual damages (Sec. 1101.611)
- ✓ Ang ordering rule na ito ay naaangkop sa mga recovery laban sa isang defendant

6.16 Mga Patakaran ng TREC sa Recovery Account (22 TAC Ch. 535)

Dahil ang mga patakaran ng TREC sa 22 TAC Chapter 535 ay sumasagot sa statute, ang mga kandidato sa pagsusulit ay dapat malaman na ang account ay tinutukoy din bilang 'Real Estate Recovery Trust Account' na pinamamahalaan ng TREC, na ang recovery ay para lamang sa aktwal na (out-of-pocket) damages na nagmula sa real estate transaction, at na ang license holder na gumagawa ng aksyon sa labas ng saklaw ng real estate transaction (hal., personal investment o transaction bilang principal) ay hindi karaniwang itinuturing na covered act. Ang mga certificate holders na binabanggit ay Right-of-Way agents/registrants sa ilalim ng Chapter 1101.

- ✓ Ang trust account (22 TAC Ch. 535) ay sumasaklaw lamang sa aktwal na damages na nagmula sa real estate brokerage transaction, hindi sa personal o principal transactions
- ✓ Ang punitive damages, exemplary damages, at interest na lampas sa statutory limits ay hindi karaniwang mababawi mula sa account

CHAPTER 7

Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

7.1 Mga Paghihigpit sa Kompensasyon para sa Mga Broker at Sales Agent

Ang Seksyon 1101.651 ay naglilimita sa sino ang maaaring makatanggap o magbayad ng kompensasyon. Ang isang lisensyadong broker ay hindi maaaring magbayad ng komisyon sa o magbigay ng iba pang kompensasyon sa isang tao (direkta o hindi direkta) para sa pagsasagawa ng isang aksyon ng broker maliban kung ang tao ay isang holder ng lisensya, o isang real estate broker na lisensyado sa ibang estado na hindi nagsasagawa ng anumang negosyasyon sa Texas. Ang isang sales agent ay maaari lamang tumanggap ng kompensasyon mula sa nakatuon na broker (o ang broker na nag-sponsor sa kanila kapag natubo ang kompensasyon), at maaari lamang magbayad ng komisyon sa pamamagitan ng kanilang kasalukuyang nakatuon na broker.

- ✓ Ang isang broker ay maaari lamang magbigay ng kompensasyon sa isang holder ng lisensya o isang out-of-state broker na hindi nagsasagawa ng anumang negosyasyon sa Texas
- ✓ Ang isang sales agent ay maaari lamang tumanggap ng kompensasyon mula sa kanilang nakatuon na broker (kasalukuyang o ang isa na nag-sponsor kapag natubo ang kompensasyon)
- ✓ Ang isang sales agent ay maaari lamang magbayad ng komisyon sa isang tao sa pamamagitan ng kanilang kasalukuyang nakatuon na broker

7.2 Intermediary na Ipinagbabawal na Pagsasahayaan at Pag-uugali

Ang isang broker at anumang broker o sales agent na napili ayon sa Section 1101.560 na kumilos bilang intermediary ayon sa Subchapter L ay hindi maaaring: magpahayag na ang nagbebenta/landlord ay tutumanggap ng mas kaunti kaysa sa hinihingi na presyo (maliban kung binigyan ng instruksyon sa hiwalay na sulat), magpahayag na ang mamimili/tenant ay magbabayad ng higit pa sa isinulat na alok (maliban kung binigyan ng instruksyon sa hiwalay na sulat), magpahayag ng kumpidensyal na impormasyon o impormasyon na sinabi ng partido na hindi ipagsahayaan sa sulat (na may maliit na mga pagbubukod), tratuhin ang isang partido nang hindi tapat, o lumabag sa kabanata. Mga pagbubukod sa patakaran ng kumpidensyalidad: hiwalay na isinulat na instruksyon ng partido, pagsasahayaan na kinakailangan ng kabanata o order ng korte, o impormasyon na tumutukoy sa kalagayan ng ari-arian.

- ✓ Hindi maaaring ipahayag na ang nagbebenta/landlord ay tutumanggap ng mas kaunti kaysa sa presyong hinihiling maliban kung may hiwalay na isinulat na instruksyon
- ✓ Hindi maaaring ipahayag na ang mamimili/tenant ay magbabayad ng higit pa sa isinulat na alok maliban kung may hiwalay na isinulat na instruksyon
- ✓ Hindi maaaring ipahayag ang kumpidensyal na impormasyon maliban kung may hiwalay na isinulat na

instruksyon, kinakailangan ng kabanata/order ng korte, o ang impormasyon ay tumutukoy sa kalagayan ng ari-arian

- ✓ Hindi maaaring tratuhin ang sinumang partido sa transaksyon nang hindi tapat

7.3 Mga Batayan para sa Suspensyon o Pagkansela ng Lisensya

Ang Seksyon 1101.652(a) ay naglilista ng mga pangkalahatang batayan kabilang ang: pagkilala sa pagkakasala o pagkondena sa felony o mga kasalanan na nauugnay sa fraud (pagkatapos lumipas ang panahon ng apela), pagkuha ng lisensya sa pamamagitan ng fraud o makabuluhang maling pahayag, pagkabigo na tuparin ang pagbabayad sa komisyon sa loob ng makatwirang panahon, pagkabigo na mapagsumite ng hiling na impormasyon tungkol sa reklamo sa tamang oras, pagkabigo na ibalik ang mga dokumento sa mga may-ari nang walang patas na dahilan, pagkabigo na isaalang-alang ang mga kondisyon ng merkado, pagkabigo na notipikahan ang komisyon sa loob ng 30 araw mula sa fraud/felony conviction o plea, at pagwawala o paglabag sa kabanata o sa Kabanata 1102. Ang Subseksyon (a-1) ay nagdagdag ng: maling pagpapahayag/dishonesty/fraud sa mga transaksyon sa sariling pangalan ng may-lisensya (o asawa/first-degree relative), pagtanggi na maghatid ng mga rekord para sa inspeksyon, at pagkabigo na gumamit ng kinakailangang TREC contract form.

- ✓ Ang felony o fraud conviction/plea ay isang batayan para sa disiplina pagkatapos lumipas ang panahon ng apela
- ✓ Dapat notipikahan ang komisyon sa loob ng 30 araw mula sa final conviction o plea sa felony o fraud offense
- ✓ Ang pagkabigo na gumamit ng TREC-required contract form sa ilalim ng 1101.155 ay batayan para sa disiplina
- ✓ Ang maling pagpapahayag/fraud sa mga transaksyon sa pangalan ng may-lisensya, asawa, o first-degree relative ay batayan para sa disiplina

7.4 Mga Batayan Nauugnay sa Real Estate Brokerage Conduct

Ang Seksyon 1101.652(b) ay nagbibigay ng malawak na listahan ng mga disiplinaryong batayan kapag nakatuon sa real estate brokerage, kabilang ang: pagkilos nang walang ingat/hindi kompetente; kasinungalingan, mabuting pag-iingat, o hindi mapagkakatiwalaang gawi; materyal na maling pagpakilala ng malaking/nakatagong depekto na kilala ng may-hawak; pagkabigong magbunyag ng kilalang depekto sa bumili; mga pangako na walang katotohanan; patuloy at mapagmahal na kurso ng maling pagpakilala; pagkabiguan na linawin kung sino ang kumakatawan ng may-hawak; pagtanggap ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido nang walang buong kaalaman at pahintulot ng lahat; pagkabiguan na biglang isaayos/ipadala ang pera na pag-aari ng iba; pagsasama-sama; hindi angkop na paghahati ng komisyon; at pagkabiguan na tukuyin ang isang tiyak na petsa ng pagtatapos sa isang kontrata.

- ✓ Ang pagkabiguan na magbunyag ng kilalang malaking o nakatagong structural defect sa isang potensyal na bumili ay isang batayan para sa disiplina
- ✓ Ang pagtanggap ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido ay nangangailangan ng buong kaalaman at pahintulot ng lahat ng mga partido
- ✓ Ang pagsasama-sama ng pera ng kliyente kasama ang sariling pera ng may-hawak ay ipinagbabawal
- ✓ Ang isang listing/agency contract (maliban sa property management) ay dapat tukuyin ang isang tiyak na petsa ng pagtatapos na hindi napapailalim sa nakaraang abiso

7.5 Karagdagang Ipinagbabawal na Kasanayan sa Brokerage

Ang Section 1101.652(b) ay patuloy na may mga batayan kasama ang: hindi isinasaad na komisyon/rebate/kita sa gastusin ng principal; pagbebenta ng property sa pamamagitan ng lottery o mapanlinlang na kasanayan; kumikilos bilang broker at hindi isinasaad na principal; garantisadong kinabukasan na kita sa muling pagbebenta; paglalagay ng mga palatandaan o inaalok na property nang walang pahintulot ng may-ari o sa hindi awtorisadong mga term; nagsusumikap na masira ang kontrata upang magpalit ng bagong kontrata; makikipag-ugnayan sa eksklusibong ahensya; mapanlinlangang advertising (kasama ang hindi kasama ang pangalan ng broker); hindi tumpak na mga pahayag ng account; hindi inaasahan na mga banta ng legal na pangangailangan; mga paglabas ng lisensya ng tulong; tumutulong sa paglalakbay sa buong kabanata; hindi nagbibigay ng mga kopya ng nilagdang dokumento; hindi nagsasabig sa mga mamimili nang buo upang suriin ang abstract ng abogado o makakuha ng patakaran ng titulo; escrow deposit at disbursement violations; at diskriminasyon.

- ✓ Dapat isama ang pangalan ng broker sa mga advertisement at hindi maaaring maglathala ng mapanlinlangang advertising
- ✓ Hindi maaaring maglagay ng palatandaan o mag-alok ng property para sa benta/pagrenta nang walang nakasulat na pahintulot ng may-ari o sa hindi awtorisadong mga term
- ✓ Dapat magabay ng mamimili nang nakasulat bago ang pagsasara upang suriin ang abstract ng isang abogado o makakuha ng patakaran ng titulo

✓

Hindi maaaring tumanggap ng hindi isinasaad na komisyon, rebate, o direktang kita sa gastusin na ginawa para sa isang principal

7.6 Mga Requirement sa Paghahandle ng Escrow at Trust Fund

Sa ilalim ng Section 1101.652(b)(30)-(31), ang may-hawak ng lisensya ay dapat magdeposito ng escrow/trust fund sa loob ng makatwirang panahon sa tiwala sa isang Texas-authorized na title company o sa isang custodial, trust, o escrow account na pinapanatili para sa layuning ito sa isang Texas-authorized na banking institution. Ito ay isang paglalabas kung ang pera ay idi-disburse mula sa ganitong account bago ang pagtatapos o pagwawakas ng real estate transaction.

- ✓ Ang escrow/trust fund ay dapat ideposito sa loob ng makatwirang panahon sa isang title company o sa angkop na custodial/trust/escrow account sa isang Texas-authorized na bangko
- ✓ Ang pera sa isang escrow/trust account ay hindi maaaring i-disburse bago makumpleto o matawaran ang transaction

7.7 Pagbabawal ng Diskriminasyon sa Fair Housing

Ang Seksyon 1101.652(b)(32) ay nagbabawal ng diskriminasyon laban sa may-ari, potensyal na bumili, landlord, o potensyal na tenant batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, status pamilya, panlasang pangbansa, o ancestry. Kasama dito ang steering — ang pagdidirekta sa isang prospective buyer o tenant na interesado sa katumbas na properties sa ibang lugar batay sa mga protected characteristics na ito.

- ✓ Ang diskriminasyon batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, status pamilya, panlasang pangbansa, o ancestry ay isang batayan para sa disiplina
- ✓ Ang steering (pagdidirekta sa mga buyers/tenants sa ibang mga lugar batay sa protected class) ay expresamente ipinagbabawal

7.8 Kinailangan ng Nakasulat na Kasunduan sa Representasyon ng Mamimili

Ang Seksyon 1101.652(b)(34), na epektibo noong Enero 1, 2026, ay gumagawa ng disiplinaryong batayan upang hindi sumali sa isang nakasulat na kasunduan sa isang potensyal na mamimili tulad ng kinakailangan ng Seksyon 1101.563. Ito ay sumasalamin sa bagong mandato na ang representasyon ng mamimili ay dapat na dokumentado sa pagsusulat.

- ✓ Ang isang may-hawak ng lisensya ay dapat sumali sa isang nakasulat na kasunduan sa isang potensyal na mamimili tulad ng kinakailangan ng Seksyon 1101.563
- ✓ Ang pagsisiguro na hindi gawin ito (epektibo Enero 1, 2026) ay isang batayan para sa suspensyon o pagkakasagupa ng lisensya

7.9 Suspensyon/Pagkawala ng Lisensya para sa Hindi Awtorisadong Pagsasanay ng Batas

Ang Seksyon 1101.654 ay nangangailangan sa komisyon na suspindihin o bawiin ang lisensya o sertipiko ng isang hindi-abogadong may-ari na, para sa kabayaran, ay gumagawa ng instrumento (maliban sa TREC form sa ilalim ng 1101.155) na naglilipat o nakakaapekto sa interes sa real property, o nagbibigay payo sa isang tao tungkol sa bisa/legal na sapat ng instrumento o titulo. Ngunit, ang pagtatapos ng commission-adopted na kontratang form (o ng abogadong handa/kinakailangan ng may-ari ng ari-arian) na kasama sa paggawa bilang broker ay HINDI hindi awtorisadong pagsasanay ng batas.

- ✓ Ang isang hindi-abogadong may-ari ay hindi maaaring gumawa ng mga instrumento na nakakaapekto sa interes sa real property o magbigay ng payo tungkol sa legal na sapat/bisa ng titulo
- ✓ Ang pagtatapos ng TREC-adopted na kontratang form na kasama sa brokerage ay hindi hindi awtorisadong pagsasanay ng batas
- ✓ Ang mga form na inihanda/aprubahan ng Texas abogado o inihanda ng/kinakailangan ng may-ari ng ari-arian ay pinapayagan din

7.10 Pagwawalang-bisa para sa Claim sa Recovery Trust Account

Ang Seksyon 1101.655 ay nangangailangan sa komisyon na bawiin ang isang lisensya, pagsang-ayon, o pagpaparehistro kung ang isang pagbabayad ay ginawa mula sa Real Estate Recovery Trust Account sa pangalan ng may-hawak at ang may-hawak ay nabigong magbayad ng buong halaga (kasama ang interes sa legal rate) bago ang ika-31 araw pagkatapos ng komisyon ay nagbigay ng abiso. Ang isang tao ay hindi karapat-dapat para sa isang bagong lisensya hanggang sa ganap na pagbabayad ay ginawa. Kung ang pagbabayad ay ginawa para sa isang business entity o ang natatalagang broker nito, ang komisyon ay kumilos laban sa parehong dalawa.

- ✓ Ang komisyon ay dapat bawiin kung ang isang recovery trust account na pagbabayad ay hindi ganap na nabayaran sa loob ng 30 araw (bago ang ika-31 araw) pagkatapos ng abiso
- ✓ Walang bagong lisensya/sertipiko ang inilalabas hanggang sa ganap na pagbabayad kasama ang legal-rate na interes ay ginawa
- ✓ Kung binayaran para sa isang business entity, ang aksyon ay sumasaklaw sa entity at sa natatalagang broker nito

7.11 Abiso sa mga Mamimili at Tumatanggap ng Serbisyo

Ang TREC ay nag-establish ng patakaran tungkol sa isang abiso na naglalaman ng impormasyon tungkol sa availability ng pagbabayad mula sa trust account (Real Estate Recovery Trust Account) para sa mga nagagawing biktima. Ang commission ay nag-establish ng mga pamamaraan kung saan ang bawat license at certificate holder ay dapat magbigay ng abisong ito sa mga mamimili at tumatanggap ng serbisyo.

- ✓ Ang commission ay nag-establish ng patakaran tungkol sa consumer notice tungkol sa availability ng pagbabayad mula sa trust account para sa mga nagagawing biktima
- ✓ Ang bawat license at certificate holder ay dapat magbigay ng abiso sa mga mamimili at tumatanggap ng serbisyo gamit ang mga pamamaraan na itinakda ng commission

7.12 Karagdagang Awtoridad sa Disiplina at Probation

Ang Seksyon 1101.656 ay nagbibigay sa komisyon ng malawak na awtoridad na suspindihin o ipagwalang-bisa ang lisensya, ilagay ang suspindidong may-lisensya sa probation, o pagsalamatan ang may-lisensya para sa anumang paglabag sa kabanata o sa patakaran ng komisyon. Ang komisyon ay maaaring magbigay ng probation sa isang suspensyon, pagkakabigong-bisa, o pagkansela sa makatwirang mga kondisyon, na maaaring magsama ng regular na ulat, paglimitahan ng kasanayan sa isang itinakdang lugar, o patuloy na propesyonal na edukasyon hanggang makamit ang sapat na kasanayan.

- ✓ Ang komisyon ay maaaring magsuspinde, magbigay ng walang-bisang desisyon, magpagsalamatan, o magbigay ng probation para sa anumang paglabag sa kabanata o sa patakaran ng TREC
- ✓ Ang mga termino ng probation ay maaaring magsama ng regular na ulat, limitadong mga lugar ng pagsasanay, o patuloy na edukasyon hanggang sa ang kasanayan ay kasiya-siya

7.13 Mga Pagdinig at Apela para sa mga Aksyon sa Disiplina

Sa ilalim ng Seksyon 1101.657, kung ang komisyon ay naglalayong tanggihan, suspindihin, o bawiin ang lisensya o sertipiko, ang tao ay may karapatang makinig sa isang pagdinig na isinasagawa ng State Office of Administrative Hearings (SOAH), na pinamamahalaan ng mga pamamaraan ng contested case ng Kabanata 2001, Government Code. Ang Seksyon 1101.658 ay nagpapahintulot sa isang taong nagdawalang-loob ng isang pagpapasya, order, o desisyon na mag-apela sa isang district court sa probinsya kung saan ginanap ang administrative hearing, na pinamamahalaan ng Kabanata 2001.

- ✓ Ang pagtanggi, suspensyon, o pagbawi ng lisensya ay nagbibigay sa tao ng karapatang sumali sa SOAH hearing sa ilalim ng Administrative Procedure Act (Kabanata 2001)
- ✓ Ang mga apela ay napupunta sa district court sa probinsya kung saan ginanap ang pagdinig

7.14 Mga Refund at Informal na Pangangasiwaan

Ang Seksyon 1101.659 ay nagbibigay-daan sa komisyon na mag-order sa isang regulated person na magbayad ng refund sa consumer (sa pamamagitan ng informal settlement agreement o enforcement order) sa halip o bilang dagdag sa administrative penalty; ang refund ay hindi maaaring lumampas sa binayad ng consumer para sa serbisyo, at walang ibang damages o estimated harm na maaaring kailanganin. Ang Seksyon 1101.660 ay nangangailangan ng TREC rules para sa informal disposition ng contested cases na nagbibigay sa complainant at holder ng pagkakataon na marinig at nangangailangan ng presensya ng public commission member (para sa consumer complaints) at hindi bababa sa dalawang experienced staff members.

- ✓ Ang refund order ay hindi maaaring lumampas sa halaga na binayad ng consumer at hindi maaaring kasama ang ibang damages o estimated harm.
- ✓ Ang informal proceedings ay dapat magbigay-daan sa complainant at holder na marinig at nangangailangan ng public member (consumer complaints) plus dalawang experienced staff.

7.15 Pansamantalang Suspensyon para sa Patuloy na Banta

Ang Seksyon 1101.662 ay nagbibigay na ang presiding officer ay nagkakalakal ng tatlong miyembro ng disciplinary panel upang matukoy kung ang isang lisensya ay dapat na pansamantalang suspensyuhin. Kung ang panel ay nahanap na ang patuloy na pagsasanay ay magiging patuloy na banta sa kapakanan ng publiko, dapat itong pansamantalang suspensyuhin ang lisensya. Ito ay maaaring mangyari nang walang paunang abiso o pagdinig kung ang isang contested case hearing ay nagsisimula nang sabay-sabay at ang isang pagdinig ay ginanap sa lalong madaling panahon; ang panel ay maaaring magkita sa pamamagitan ng telepono conference kung kailangan ang agarang aksyon.

- ✓ Ang isang tatlong miyembro ng disciplinary panel ay maaaring pansamantalang suspensyuhin ang isang lisensya kung ang patuloy na pagsasanay ay isang patuloy na banta sa kapakanan ng publiko
- ✓ Ang pansamantalang suspensyon ay maaaring mangyari nang walang paunang abiso o pagdinig kung ang isang contested case ay nagsisimula nang sabay-sabay at ang isang pagdinig ay sumusunod nang mabilis

7.16 Mga Batayan para sa Pagsuspinde o Pagkabawi ng Sertipiko

Ang Seksyon 1101.653 ay naglilista ng mga batayan para sa pagdisiplina sa mga nagtatamasa ng certificate of registration (mga ahente ng easement/right-of-way), kabilang ang: hindi matapat na pakikipag-ugnayan, pandaraya, inaasahang diskriminasyon, o mapanlinlang na aksyon; maling pagpapahayag; mababang pananampalataya; hindi mapagkakatiwalaan; pagkabigo na magbayad sa komisyon; pagkabigo na magbigay ng kinakailangang nakasulat na abiso bago ang isang partido ay nakaobliga sa isang right-of-way/easement na transaksyon; pagtanggap ng pinansiyal na insentibo upang gumawa ng mababang paunang alok na alam na nasa ibaba ng sapat na kompensasyon; at pagsawalang-kinalinga o paglabag sa kabanata o mga patakaran ng komisyon.

- ✓ Ang mga tagapagtaguyod ng sertipiko ay maaaring maparusahan para sa kalakasan, pandaraya, inaasahang diskriminasyon, maling pagpapahayag, mababong pananampalataya, o hindi mapagkakatiwalaan
- ✓ Ang mga tagapagtaguyod ng sertipiko ay dapat magbigay ng itinakdang nakasulat na abiso (na may pangalan, numero ng sertipiko, pangunahing kinakatawan, at mga pahayag sa payo) bago ang isang partido ay nakaobliga sa isang easement/right-of-way na transaksyon
- ✓ Ang pagtanggap ng insentibo upang gumawa ng paunang alok na alam na nasa ibaba ng sapat na kompensasyon ay isang batayan para sa pagdisiplina

7.17 Suspensyon/Pagkawalang-bisa ng Educational Program

Ang Seksyon 1101.6561 ay nagbibigay-daan sa komisyon na suspindihin o bawiin ang pagsang-ayon na mag-alok ng isang programa o kurso ng pag-aaral na inilabas sa ilalim ng Subchapter G, o magsagawa ng iba pang disiplinang aksyon, kung ang provider ay lumalabag sa kabanata o sa isang patakaran na itinatag sa ilalim nito.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magdisiplina sa mga aprubadong provider ng edukasyon na lumalabag sa kabanata o sa mga patakaran nito
- ✓ Ang pagsang-ayon na mag-alok ng programa o kurso sa ilalim ng Subchapter G ay maaaring suspindihin o bawiin

CHAPTER 8

Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

8.1 Pagpapataw ng Administrative Penalty

Ang TREC ay maaaring magpataw ng administrative penalty sa sinumang nakakasagupa ng Chapter 1101 o isang patakaran/order na pinagsama dito. Ang komisyon ay dapat pagsamahin ang administrative penalty at disciplinary proceedings sa isang enforcement procedure, at maaaring pagsamahin ang penalty proceeding sa ibang disciplinary action tulad ng license suspension o revocation.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magpataw ng administrative penalty para sa paglabag sa Chapter 1101 o isang TREC patakaran/order
- ✓ Ang administrative penalty proceedings ay maaaring pagsamahin sa suspension o revocation proceedings
- ✓ Ang enforcement ay isinasagawa bilang isang combined procedure

8.2 Halaga ng Administrative na Penalty

Ang administrative na penalty ay hindi maaaring lumampas sa $5,000 bawat violation, at bawat araw na patuloy ang violation ay maaaring tratuhin bilang hiwalay na violation. Ang executive director ay nagtakda ng halaga base sa seriousness, history ng prior violations, deterrence, correction efforts, at iba pang factors na kailangan ng justice. Ang TREC ay dapat magadopt ng penalty schedule sa pamamagitan ng rule at maaaring mag-suspend o mag-revoke ng license sa halip o karagdagan pa sa penalty.

- ✓ Ang maximum administrative penalty ay $5,000 bawat violation
- ✓ Bawat araw na patuloy ang violation ay maaaring maging hiwalay na violation
- ✓ Mga factors: seriousness, prior violations, deterrence, correction efforts, at justice
- ✓ Ang TREC ay maaaring mag-suspend o mag-revoke sa halip o karagdagan sa penalty

8.3 Pangkalahatang Pananagutan ng Broker

Ang isang lisensyadong broker ay may pananagutan sa TREC, sa publiko, at sa mga kliyente ng broker para sa anumang pag-uugali na isinagawa sa ilalim ng kabanata na ito ng broker o ng isang sales agent na nauugnay sa o kumilos para sa broker. Ang pananagutang ito ay umaabot sa mga aksyon ng sponsored sales agents at hindi nabawasan ng mga probisyon sa pananagutan sa maling pagpapahayag.

- ✓ Ang broker ay may pananagutan para sa pag-uugali ng broker at ng mga sales agents na kumilos para sa broker
- ✓ Ang pananagutan ng broker ay umaabot sa TREC, sa publiko, at sa mga kliyente ng broker
- ✓ Ang mga patakaran sa pananagutan sa maling pagpapahayag ay hindi nagpapababa ng responsibilidad ng broker para sa mga sales agents

8.4 Pananagutan para sa Maling Pagpapahayag o Pagtatago

Ang isang partido ay hindi pananagutan para sa maling pagpapahayag o pagtatago ng isang mahalagang katotohanan na ginawa ng isang license holder maliban kung ang partido ay nakaalam ng kasinungalingan at nabigo na ibunyag ito. Katulad nito, ang isang license holder ay hindi pananagutan para sa maling pagpapahayag/pagtatago ng isang partido maliban kung ang license holder ay nakaalam ng kasinungalingan at nabigo na ibunyag ito. Ang seksyong ito ay nangunguna sa anumang ibang batas, kabilang ang common law.

- ✓ Ang isang partido ay hindi pananagutan para sa maling pagpapahayag ng license holder maliban kung ang partido ay nakaalam at nabigo na ibunyag
- ✓ Ang isang license holder ay hindi pananagutan para sa maling pagpapahayag ng isang partido maliban kung ang license holder ay nakaalam at nabigo na ibunyag
- ✓ Ang seksyong ito ay nangunguna sa ibang batas, kabilang ang common law

8.5 Responsibilidad sa Pagbabayad ng Kompensasyon o Komisyon

Ang isang tao ay hindi maaaring magsikap upang makolekta ang kompensasyon para sa paggawa bilang broker o sales agent sa Texas maliban kung sila ay naghahatid at napatunayan na sila ay may license holder kapag nagsimula ang aksyon (o isang abogadong may lisensya sa anumang estado). Ang isang aksyon upang makolekta ang real estate commission ay nangangailangan ng isang nakasulat, pirmasahang kasunduan o memorandum. Ang isang license holder na nabigong magbigay ng payo sa isang mamimili sa ilalim ng Seksyon 1101.555 ay hindi maaaring makolekta ang komisyon.

- ✓ Ang isang tao ay dapat na naging license holder (o isang licensed attorney) upang magsikap para sa komisyon
- ✓ Ang isang aksyon para sa pagkolekta ng komisyon ay nangangailangan ng isang nakasulat na kasunduan na nilagdaan ng partido na sisingin
- ✓ Ang pagkabigo na magbigay ng payo sa isang mamimili ayon sa Sec. 1101.555 ay nangangahulugang nawalan ng komisyon

8.6 Notisya ng Paglabag at Proseso ng Penalti

Pagkatapos ng imbestigasyon, kung ang executive director ay matukoy na may paglabag, isang notisya ng paglabag ay inilabas na nagbibigay ng buod ng alleged na paglabag, ang inirerekomendang penalti/sanksyon, at ang karapatan sa pagdinig. Ang taong ito ay may 20 araw pagkatapos makatanggap ng notisya upang tanggapin ang determinasyon o humiling ng pagdinig sa pamamagitan ng isinulat. Ang kabiguan na tumugon sa tamang panahon ay nagreresulta sa kommisyon na umuutos ng inirerekomendang penalti.

- ✓ Ang notisya ng paglabag ay dapat naglalaman ng alleged na paglabag, inirerekomendang penalti, at karapatan sa pagdinig
- ✓ Ang taong ito ay may 20 araw upang tanggapin o humiling ng pagdinig sa pamamagitan ng isinulat
- ✓ Ang kabiguan na tumugon sa tamang panahon ay nangangahulugang ang kommisyon ay aprubahan ang inirerekomendang penalti

8.7 Pagdinig at Desisyon sa Penalidad

Kung humiling ng pagdinig, isang administrative law judge ng State Office of Administrative Hearings (SOAH) ang nagsasagawa nito, gumagawa ng mga paghahanap ng katotohanan at konklusyon ng batas, at naglalabas ng isang alok para sa desisyon. Batay dito, ang TREC ay maaaring mag-utos ng penalidad o mahanap na walang paglalabas. Ang pamamaraan ay sumusunod sa Kabanata 2001 (APA), at ang abiso ng utos ay dapat nagsasaad ng karapatan sa pagsusuri ng hukuman.

- ✓ Ang isang SOAH administrative law judge ay nagsasagawa ng pagdinig at naglalabas ng alok para sa desisyon
- ✓ Ang utos ng TREC ay dapat magsama ng isang pahayag ng karapatan sa pagsusuri ng hukuman
- ✓ Ang mga pamamaraan ay pinamamahalaan ng Administrative Procedure Act (Gov't Code Ch. 2001)

8.8 Mga Opsyon Pagkatapos ng Final Order: Magbayad o Mag-apela

Sa loob ng 30 araw mula nang maging final ang order, ang person ay dapat magbayad ng penalty o mag-file ng petition para sa judicial review. Ang enforcement ay maaaring mapanatili sa pamamagitan ng pagbabayad sa escrow, pagpost ng supersedeas bond, o pagfile ng affidavit ng financial inability to pay. Kung financially unable, ang person ay may burden of proof na ipakita ang kanyang inability na magbayad at magpost ng bond.

- ✓ Sa loob ng 30 araw ng final order, ang person ay dapat magbayad o magfile para sa judicial review
- ✓ Ang enforcement ay maaaring mapanatili sa pamamagitan ng escrow payment, supersedeas bond, o affidavit ng inability to pay
- ✓ Ang person na nagfile ng affidavit ay may burden of proof na ipakita ang financial inability

8.9 Civil at Private na Penalties para sa Unlicensed Activity

Ang isang tao na tumanggap ng commission o ibang consideration para gumawa bilang broker o sales agent nang walang license o certificate ay liable sa estado (civil penalty) at hiwalay sa isang aggrieved person (private action) para sa hindi bababa sa halaga na natanggap o hindi higit sa tatlong beses ang halaga na natanggap. Ang TREC ay maaaring makolekta ang civil penalty, court costs, at attorney's fees.

- ✓ Unlicensed activity penalty: hindi bababa sa halaga na natanggap, hanggang tatlong beses ang halaga na iyon
- ✓ Parehong ang estado (civil) at isang aggrieved private party ay maaaring makolekta ng penalty na ito
- ✓ Ang TREC ay maaari ring makolekta ang court costs at reasonable attorney's fees

8.10 Mga Kriminal na Penalti para sa Walang Lisensyang Pagsasanay

Ang sadyang paglabag sa Kabanata 1101 o isang order ng TREC ay isang Class A misdemeanor. Ang pagkilos bilang isang broker o sales agent, pakikibahagi sa aktibidad na nangangailangan ng sertipiko, o pagpapatakbo bilang isang residential rental locator nang walang kinakailangang lisensya/sertipiko ay bawat isa ay isang Class A misdemeanor.

- ✓ Ang sadyang paglabag sa Kabanata 1101 o isang order ng TREC ay isang Class A misdemeanor
- ✓ Ang pagkilos bilang isang broker/sales agent nang walang lisensya ay isang Class A misdemeanor
- ✓ Ang pagpapatakbo bilang isang walang lisensyang residential rental locator ay isang Class A misdemeanor

8.11 Ang Disiplinary na Aksyon ay Hindi Pumipigil sa Ibang Pananagutan

Ang disiplinary na aksyon na isinagawa laban sa isang tao sa ilalim ng Seksyon 1101.652 ay hindi nagpapabuti sa kalagayan ng taong iyon mula sa sibil o criminal na pananagutan. Gayunpaman, ang isang tao ay hindi sivil o criminally liable para sa pagkabigo na magtanong, magbunyag, o ilabas ang impormasyon tungkol sa kung ang kasalukuyang o dating residente ay nagkaroon o maaaring nagkaroon ng AIDS, HIV-related na sakit, o HIV infection.

- ✓ Ang disiplinary na aksyon ay hindi nag-aalis ng hiwalay na sibil o criminal na pananagutan
- ✓ Walang pananagutan para sa pagkabigo na magbunyag ng HIV/AIDS status ng dating o kasalukuyang residente

8.12 Koleksyon, Pagpapadala, at Pagpapasya ng Hukuman

Kung ang multa ay hindi nabayaran at hindi na-stay, ang executive director ay maaaring ireferi ang koleksyon sa attorney general; kung tatanggihan ng AG, ang TREC ay maaaring magkolekta sa pamamagitan ng anumang legal na paraan. Sa judicial review, ang hukuman ay maaaring magpatibay o bawasan ang multa; kung walang natuklasan na paglabas, walang multa na dapat bayaran. Ang nabawas o binalot na mga multa (kasama ang interes sa rate ng NY Federal Reserve) ay ipinapadala, at ang supersedeas bonds ay inilabas.

- ✓ Ang mga hindi bayarang multa ay maaaring ireferi sa attorney general para sa koleksyon
- ✓ Ang isang hukuman ay maaaring magpatibay o bawasan ang multa, o mahanap na walang multa na dapat bayaran
- ✓ Ang mga remitted na multa ay kumikita ng interes sa New York Federal Reserve Bank rate

8.13 Mga Aksyon sa Injunction ng Commission

Ang TREC ay maaaring magsampa ng aksyon sa sariling pangalan upang mapigilan ang mga paglabas mula sa Kabanata 1101 o isang patakaran, nang hindi inaangkin o napatunayan na walang sapat na legal na remedyo o na magkakaroon ng hindi mababawi na pinsala. Bilang karagdagan, sa pamamagitan ng abogado ng estado (o isang county/district attorney), ang TREC ay maaaring maghanap na bawasan o mapigilan ang aktwal o potensyal na mga paglabas sa district court. Ang komisyon ay hindi kinakailangang maglagay ng bond at ang mga gastos sa korte ay hindi maaaring kunin mula sa ito.

- ✓ Ang TREC ay maaaring maghanap ng injunction nang hindi napatunayan ang kakulangan ng legal na remedyo o hindi mababawi na pinsala
- ✓ Ang mga aksyon sa injunction ay maaaring isabuhay sa pamamagitan ng abogado ng estado o county/district attorney
- ✓ Ang komisyon ay hindi kailangang maglagay ng bond at ang mga gastos sa korte ay hindi maaaring kunin mula sa ito

8.14 Mga Order na Magtigil at Tumigil

Kung lumilitaw na ang isang tao ay lumalabag sa Kabanata 1101 o Kabanata 1102 (o ang kanilang mga patakaran), ang TREC, pagkatapos ng abiso at pagkakataon na makinig sa isang hearing, ay maaaring maglabas ng isang order na magtigil at tumigil na nagbabawal sa aktibidad. Ang paglabag sa isang order na magtigil at tumigil ay dahilan para sa isang administrative na multa sa ilalim ng Subkabanata O.

- ✓ Ang TREC ay maaaring magbigay ng order na magtigil at tumigil pagkatapos ng abiso at pagkakataon para sa hearing
- ✓ Ang isang order na magtigil at tumigil ay maaaring sumasaklaw sa mga paglabag sa Kabanata 1101 o Kabanata 1102
- ✓ Ang paglabag sa order ay dahilan para sa isang administrative na multa

8.15 Responsibilidad sa Pagbibigay ng Impormasyon sa Presyo ng Benta

Ang may lisensya o nonprofit na real estate board/association na nagbibigay ng impormasyon sa presyo o términong benta ng real property upang mapadali ang listing, pagbebenta, pag-arenta, financing, o appraisal ay hindi liable sa ibang tao para sa pagbibigay ng impormasyon na iyon, maliban kung ang disclosure ay partikular na ipinagbabawal ng statute.

- ✓ Ang pagbibigay ng impormasyon sa presyo/términong benta para sa listing, pagbebenta, pag-arenta, financing, o appraisal ay protektado laban sa liability
- ✓ Ang proteksyon ay nawawala lamang kung ang disclosure ay partikular na ipinagbabawal ng statute

8.16 Pagkabigong Lumitaw sa Pagdinig; Gastos

Kung ang respondent ay nakatanggap ng tamang paunawa ng isang kontestadong kaso ng pagdinig ngunit hindi lumitaw, ang administrative law judge ay maaaring magsagawa ng pagdinig o maglabas ng order, at ang respondent ay nakakabit na parang kasama. Ang ALJ ay maaaring gantimpalaan ang TREC ng mga makatuwirang gastos batay sa patunay ng mga gastos na nasagot, kasama ang mga singil sa SOAH, discovery, depositions, subpoenas, serbisyo, paglalakbay ng saksi, at gastos sa imbestigasyon.

- ✓ Ang isang respondent na nabigong lumitaw sa kabila ng tamang paunawa ay nakakabit sa mga resulta ng pagdinig
- ✓ Ang ALJ ay maaaring gantimpalaan ang TREC ng mga makatuwirang gastos kasama ang SOAH, discovery, at gastos sa imbestigasyon

CHAPTER 9

Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

9.1 Mga Kahulugan ng Inspector at Antas ng Lisensya

Ang Kabanata 1102 ay tumutukoy ng tatlong antas ng mga lisensya ng inspector sa isang hierarchy. Ang isang apprentice inspector ay nagsasanay sa ilalim ng direktang pagsusuperbisyon ng isang propesyonal o real estate inspector. Ang isang real estate inspector ay gumagana sa ilalim ng hindi direktang pagsusuperbisyon ng isang propesyonal na inspector. Ang isang propesyonal na inspector ay kumakatawan sa publiko na siya ay sinanay at karapat-dapat na magsagawa ng mga real estate inspection at tumatanggap ng trabaho para sa mga bumili o nagbebenta. Ang 'real estate inspection' ay isang nakasulat o balikas na opinyon tungkol sa kondisyon ng mga pagpapabuti sa real property, kabilang ang mga structural item, electrical item, mechanical system, plumbing system, o kagamitan.

- ✓ Tatlong uri ng lisensya: apprentice inspector, real estate inspector, propesyonal na inspector
- ✓ Ang apprentice ay gumagana sa ilalim ng direktang pagsusuperbisyon; ang real estate inspector ay gumagana sa ilalim ng hindi direktang pagsusuperbisyon ng isang propesyonal na inspector
- ✓ Ang real estate inspection ay isang nakasulat o balikas na opinyon sa kondisyon ng mga pagpapabuti sa real property
- ✓ Ang 'inspector' ay nangangahulugan ng sinumang tao na nagtatangkilik ng lisensya sa ilalim ng Kabanata 1102

9.2 Mga Kinakailang Lisensya ayon sa Antas

Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang isang apprentice inspector maliban kung mayroon silang apprentice license AT nasa ilalim ng direktang supervision ng isang real estate o professional inspector. Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang isang real estate inspector maliban kung mayroon silang licensyang iyon AT nasa ilalim ng indirect supervision ng isang professional inspector. Ang isang tao ay hindi maaaring kumilos bilang isang professional inspector maliban kung mayroon silang professional inspector license.

- ✓ Ang mga apprentice inspector ay dapat na nasa ilalim ng direktang supervision
- ✓ Ang mga real estate inspector ay dapat na nasa ilalim ng indirect supervision ng isang professional inspector
- ✓ Ang mga professional inspector ay hindi kailangan ng supervision upang magsagawa ng kanilang trabaho

9.3 Mga Ipinagbabawal na Aksyon para sa mga Inspector

Ang isang inspector ay hindi maaaring magsagawa ng inspeksyon nang pabaya o hindi kompetente. Ang isang inspector ay hindi maaaring tumanggap ng assignment kung saan ang bayad ay nakadepende sa pag-ulat ng isang paunang napagkasunduan na kondisyon o mga partikular na natutuklasan na alam ng inspector na hindi totoo, at hindi maaaring kumilos nang hindi tapat, mapaglarong, o may kasinungalingan o maling pagpapahayag. Ang isang inspector ay hindi maaaring kumilos sa dalawang kapasidad bilang inspector at hindi ipinahayag na punong-ugnayan o broker/salesperson, at hindi maaaring magsagawa o sumang-ayon na magsagawa ng mga pagsasaayos o pagpapanatili na konektado sa isang inspeksyon sa ilalim ng isang earnest money contract, lease, o exchange.

- ✓ Ang mga inspeksyon ay hindi maaaring isagawa nang pabaya o hindi kompetente
- ✓ Ang mga bayad ay hindi maaaring nakadepende sa pag-ulat ng isang paunang napagkasunduan na kondisyon o mga maling natutuklasan
- ✓ Ang isang inspector ay hindi maaaring kumilos bilang parehong inspector at hindi ipinahayag na punong-ugnayan o broker/salesperson
- ✓ Ang isang inspector ay hindi maaaring magsagawa ng mga pagsasaayos/pagpapanatili na konektado sa isang inspeksyon sa ilalim ng isang kontrata, lease, o exchange

9.4 Direktang Pagsusuperbisyon vs. Indirektang Pagsusuperbisyon

Ang direktang pagsusuperbisyon ay nangangahulugang ang taong ito ay itinuruan at kinokontrol ng isang propesyonal o real estate inspector na responsable sa kanyang mga aksyon, available upang kumonsuLta o tumulong, AT pisikal na naroroon sa oras at lugar ng inspeksyon. Ang indirektang pagsusuperbisyon ay nangangahulugang ang taong ito ay itinuruan at kinokontrol ng isang propesyonal na inspector na responsable sa kanilang mga aksyon at available upang kumonsuLta o tumulong, ngunit hindi kailangang pisikal na naroroon.

- ✓ Ang direktang pagsusuperbisyon ay nangangailangan na ang supervisor ay pisikal na naroroon sa inspeksyon
- ✓ Ang indirektang pagsusuperbisyon ay hindi nangangailangan ng pisikal na presensya, lamang ang availability upang kumonsuLta
- ✓ Lamang ang isang propesyonal na inspector ang maaaring magbigay ng indirektang pagsusuperbisyon

9.5 Pagiging Karapat-dapat para sa Apprentice at Real Estate Inspector Licenses

Ang isang apprentice inspector applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang, isang U.S. citizen o lawfully admitted alien, sinusuportahan ng isang propesyonal na inspector, at matugunan ang commission tungkol sa integridad, pagiging mapagkakatiwalaan, at katapatan. Ang isang real estate inspector applicant ay dapat na nagkaroon ng apprentice license na hindi bababa sa tatlong buwan, nagsagawa ng hindi bababa sa 25 inspections sa ilalim ng direktang pagsusuperbisyon, nakumpleto ang hindi bababa sa 90 oras ng classroom ng core courses, lumampas sa exam, sinusuportahan ng isang propesyonal na inspector, at matugunan ang standards ng katapatan at kakompetensya.

- ✓ Ang apprentice applicant ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang
- ✓ Real estate inspector: nagkaroon ng apprentice license na 3+ buwan at nagsagawa ng 25+ inspections sa ilalim ng direktang pagsusuperbisyon
- ✓ Ang real estate inspector ay nangangailangan ng 90 oras ng classroom ng core real estate inspection courses
- ✓ Pareho ay nangangailangan ng sponsorship ng isang propesyonal na inspector

9.6 Pagiging Karapat-dapat para sa Professional Inspector License

Ang isang applicant para sa professional inspector ay dapat ay may hawak na real estate inspector license ng hindi bababa sa 12 buwan, nagsagawa ng hindi bababa sa 175 real estate inspections sa ilalim ng indirect supervision, nakumpleto ang hindi bababa sa 40 oras ng classroom para sa core courses (bilang karagdagan sa 90 na kinakailangan para sa real estate inspector), pumasa sa examination, at matugunan ang commission tungkol sa honesty, trustworthiness, integrity, at competence.

- ✓ Dapat ay may hawak na real estate inspector license ng hindi bababa sa 12 buwan
- ✓ Dapat ay nagsagawa ng hindi bababa sa 175 inspections sa ilalim ng indirect supervision
- ✓ Nangangailangan ng 40 karagdagang oras ng classroom lampas sa real estate inspector requirement

9.7 Kinakailangan ng Pinansyal na Responsibilidad

Ang isang inspector ay dapat mapanatili ang pinansyal na responsibilidad sa pamamagitan ng isang patakaran ng liability insurance na may minimum na limitasyon na $100,000 bawat occurrence at $100,000 aggregate annual total na nagbibigay ng professional liability coverage laban sa mga paglabag sa Subchapter G, O isang bond/iba pang seguridad na tinatanggap ng komisyon. Ang isang bond ay dapat na hindi bababa sa $100,000, tuloy-tuloy, at maaaring kanselahin lamang pagkatapos ng 90 araw na nakasulat na paunawa. Ang patunay ng pinansyal na responsibilidad ay kinakailangan para sa pagisyu at pagpapabago ng lisensya.

- ✓ Ang minimum liability coverage ay $100,000 bawat occurrence at $100,000 aggregate annual
- ✓ Ang alternatibo ay isang bond na hindi bababa sa $100,000 na tuloy-tuloy
- ✓ Ang patunay ng pinansyal na responsibilidad ay isang kondisyon ng parehong pagisyu at pagpapabago

9.8 Termino ng Lisensya, Pagpapabago, at Patuloy na Edukasyon

Ang mga lisensya ay maaaring ilabas o mapabago sa loob ng hanggang 24 na buwan. Ang isang lisensyang nag-expire sa loob ng 90 araw o mas kaunti ay napapabago sa 1.5 beses ng bayad sa pagpapabago; nag-expire ng mahigit 90 araw ngunit mas mababa sa anim na buwan ay napapabago sa 2 beses ng bayad. Ang isang lisensyang nag-expire sa anim na buwan o mas matagal ay hindi maaaring mapabago—ang tao ay dapat makakuha ng bagong lisensya. Ang pagpapabago ay nangangailangan ng hindi bababa sa 16 na oras ng klase ng core o patuloy na mga kurso sa edukasyon para sa bawat taon ng panahon ng lisensya, kasama ang pagsasahayag ng krimen.

- ✓ Ang mga lisensya ay maaaring ilabas/mapabago sa loob ng hanggang 24 na buwan
- ✓ Nag-expire sa loob ng 90 araw o mas kaunti = 1.5x bayad; 90 araw hanggang 6 na buwan = 2x bayad; mahigit 6 na buwan = hindi maaaring mapabago
- ✓ Ang pagpapabago ay nangangailangan ng 16 na oras ng klase ng patuloy na edukasyon bawat taon ng panahon ng lisensya
- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magkapahayag ng mga pagsusumpa sa krimen o kondena sa pagpapabago

9.9 Mga Kapangyarihang Disiplina at Penalidad

Pagkatapos ng paunawa at pagdinig, ang komisyon ay maaaring magbigay ng pagsikat, maglagay sa probation, o suspindihin/bawiin ang lisensya ng isang inspector dahil sa paglabas ng kabanata o patakaran. Ang isang inspector na ang lisensya ay nabawi ay hindi maaaring muling mag-apply hanggang isang taon pagkatapos ng pagbawi. Ang komisyon ay maaaring magpataw ng mga penalidad sa administratibo. Ang sadyang paglabas ay isang Class A misdemeanor, tulad ng pagkilos na nagsasagawa ng real estate inspecting nang walang lisensya (kasama ang panahon ng suspension o pagbawi). Ang isang disiplinary panel ay maaaring pansamantalang suspindihin ang lisensya nang walang paunawa kung ang inspector ay nagpose ng patuloy na banta sa kapakanan ng publiko.

- ✓ Ang komisyon ay maaaring magbigay ng pagsikat, maglagay sa probation, suspindihin, o bawiin ang lisensya pagkatapos ng paunawa at pagdinig
- ✓ Ang isang inspector na ang lisensya ay nabawi ay hindi maaaring muling mag-apply hanggang isang taon pagkatapos ng pagbawi
- ✓ Ang pagsasanay nang walang lisensya o sadyang paglabas ay isang Class A misdemeanor
- ✓ Ang isang tatlong miyembro ng disiplinary panel ay maaaring pansamantalang suspindihin ang lisensya para sa patuloy na banta sa kapakanan ng publiko

9.10 Applicability at Exemptions mula sa Chapter

Ang Chapter 1102 ay hindi naaangkop sa isang tao na nag-repair, nagmamaintain, o nag-inspect ng mga improvement sa real property (tulad ng electrician, plumber, carpenter, o pest control operator) kung ang tao na iyon ay hindi kumakatawan sa publiko sa pamamagitan ng personal solicitation o public advertising na sila ay nasa negosyo ng pag-inspect ng mga improvement. Ang chapter ay hindi rin pumipigil sa isang tao mula sa pagsasagawa ng mga aksyon na authorized sa ilalim ng ibang lisensya o registration na inilabas ng estado.

- ✓ Ang mga electrician, plumber, carpenter, at pest control operator ay exempt kung hindi sila nag-advertise ng inspection services
- ✓ Ang chapter ay hindi nag-override ng mga aksyon na authorized sa ilalim ng ibang state licenses o registration

9.11 Eligibility ng Sponsor at Mga Requirement para sa Kapalit

Ang isang propesyonal na inspector ay maaaring maging sponsor ng isang apprentice o real estate inspector lamang kung nagtapos na siya ng hindi bababa sa 200 real estate inspections bilang propesyonal na inspector. Ang commission ay maaaring magpalit ng kaugnay na karanasan at karagdagang edukasyon para sa mga required inspections, ngunit hindi maaaring magkita ng higit sa 320 karagdagang oras ng core courses, higit sa 40 oras ng field work, o higit sa pitong taon ng kaugnay na karanasan. Ang commission ay maaaring magbigay ng pahintulot sa mga aplicante na may lisensya sa ibang estado na may substantially equivalent requirements.

- ✓ Ang isang propesyonal na inspector ay dapat na nagtapos ng 200 inspections upang maging eligible na maging sponsor
- ✓ Ang mga patallunang pangpalit ay hindi maaaring magkita ng higit sa 320 karagdagang oras ng kurso o 7 taong karanasan
- ✓ Ang commission ay maaaring magbigay ng pahintulot sa mga out-of-state applicants na may katumbas na licensing

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 Seller's Disclosure Notice para sa Residential Property (Prop. Code 5.008)

Ang Texas Property Code 5.008 ay nangangailangan sa nagbebenta ng residential real property na binubuo ng hindi higit sa isang dwelling unit na magbigay sa bumibili ng written Seller's Disclosure Notice (TREC form OP-H o substantially similar) sa o bago ang effective date ng kontrata. Ang notice ay nag-uulat ng actual knowledge ng nagbebenta tungkol sa kondisyon ng property sa date na nilagdaan at hindi ito isang warranty; kasama na rin nito ang flood-related questions na idinagdag noong 2019. Kung ang notice ay hindi naihatid sa o bago ang kontrata date, ang bumibili ay maaaring terminate ang kontrata para sa anumang dahilan sa pamamagitan ng written notice sa loob ng 7 days pagkatapos makatanggap nito. Exempt transfers ay kinabibilangan ng court-ordered transfers, foreclosure at trustee sales, transfers ng isang fiduciary na nag-administer ng estate o trust, transfers sa pagitan ng co-owners, spouses o lineal relatives, transfers sa o mula sa isang governmental entity, at bagong residence na hindi kailanman na-occupy para sa residential purposes. Source: Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ Nalalapat sa residential property na may hindi higit sa isang dwelling unit; inihatid sa o bago ang contract effective date.
- ✓ Ang bumibili ay maaaring terminate para sa anumang dahilan sa loob ng 7 days pagkatapos makatanggap ng late notice.
- ✓ Ang notice ay sumasalamin lamang sa seller knowledge; ito ay hindi isang warranty at hindi nag-replace sa inspection.
- ✓ Exempt: bagong never-occupied homes, foreclosure/trustee sales, court-ordered, fiduciary, co-owner/spouse/relative at governmental transfers.
- ✓ Simula noong 2019 ang notice ay kasama ang flood history, floodplain, reservoir at flood insurance questions.

10.2 Statutory Contract Notices: MUD, PID, Coastal, Annexation at Iba Pang Texas Disclosures

Ang batas ng Texas ay nangangailangan ng maraming statutory notices bilang karagdagan sa disclosure ng nagbebenta. Ang nagbebenta ng property sa municipal utility district o katulad na water district ay dapat magbigay sa bumili ng statutory notice ng tax rate, bonded indebtedness at bayad ng district bago magsagawa ng kontrata, at ang notice ay dapat na pirmado at kinikilala (Water Code 49.452); ang kabiguan ay nagbibigay-daan sa bumili na wakasan. Ang property sa public improvement district ay nangangailangan ng Notice of Obligation to Pay PID Assessment bago ang kontrata (Prop. Code 5.014), at ang nagbebenta ay dapat din magbunyag kung ang property ay nasa certificated water o sewer service area (Water Code 13.257) o napapailalim sa annexation o nasa extraterritorial jurisdiction (Prop. Code 5.011). Ang coastal property ay nangangailangan ng public beach access notice (Nat. Res. Code 61.025) at coastal area natural hazards notice (33.135), at ang property na may propane distribution system o private transfer fee ay may sariling notices (5.011, 5.205). Ang property sa floodplain o may certain lien o restrictive covenant history ay tinutugunan sa disclosure ng nagbebenta at sa TREC promulgated forms; ang mga landlord ay dapat din magbigay sa mga tenant ng flood disclosure notice (Prop. Code 92.0135). Pinagkukunan: Tex. Water Code 49.452, 13.257; Tex. Prop. Code 5.011, 5.014, 92.0135; Tex. Nat. Res. Code 61.025, 33.135

- ✓ Ang MUD notice ay dapat ibigay at pirmado bago ang execution ng kontrata; ang bumili ay maaaring wakasan kung ito ay tinanggihan.
- ✓ Ang PID assessment notice (Prop. Code 5.014) ay kinakailangan bago ang kontrata at ay naka-record.
- ✓ Ang coastal property ay nangangailangan ng public beach (61.025) at coastal hazard (33.135) notices.
- ✓ Ang nagbebenta ay dapat magbunyag ng water/sewer CCN service area, annexation exposure at private transfer fee obligations.
- ✓ Ang mga landlord ay dapat magbigay sa mga residential tenant ng written flood disclosure (92.0135).

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 Residential Security Deposits: 30-Day Return at Bad-Faith Penalties

Ang Texas ay hindi nagtakda ng statutory cap sa halaga ng residential security deposit, ngunit ang Property Code Chapter 92, Subchapter C ay namamahala sa pagbabalik nito. Ang landlord ay dapat magbalik ng deposit, mas kaunti ang mga legal na deductions na may written itemized list, sa loob ng 30 araw pagkatapos ang tenant ay nagsauli ng premises; ang landlord ay walang duty na magbalik o mag-itemize hanggang ang tenant ay nagbigay ng written forwarding address. Ang deductions ay hindi maaaring kunin para sa normal wear and tear. Ang landlord na kumukuha ng deposit in bad faith ay liable para sa $100 plus tatlong beses ang halaga na wrongfully withheld plus attorney fees, nawawalan ng karapatan na mag-withhold ng anumang bahagi ng deposit, at nagdadala ng burden ng pagpapatunay na ang deductions ay reasonable. Ang tenant na kumukuha ng last month's rent sa batayan na ang deposit ay sumasaklaw dito ay presumed na kumilos in bad faith at liable para sa tatlong beses ang rent withheld plus attorney fees. Source: Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ Ang deposit ay dapat ibalik sa loob ng 30 araw pagkatapos ang tenant ay nagsauli ng premises.
- ✓ Ang landlord ay hindi kailangang magbalik o mag-itemize hanggang ang tenant ay nagbigay ng written forwarding address.
- ✓ Ang normal wear and tear ay hindi maaaring i-deduct; ang deductions ay nangangailangan ng written itemized list.
- ✓ Bad-faith retention: $100 plus 3 times ang halaga na wrongfully withheld plus attorney fees.
- ✓ Ang tenant na kumukuha ng last month's rent laban sa deposit ay liable para sa 3 times ang rent withheld.
- ✓ Ang Texas ay walang statutory limit sa halaga ng residential security deposit.

11.2 Mga Responsibilidad ng Landlord sa Pagkukumpuni, Pag-lock, Mga Bayad na Huli, at Notisya ng Pagwawakas

Sa ilalim ng Property Code 92.052, ang isang landlord ay dapat gumawa ng masusing pagsisikap upang ayusin ang isang kondisyon na materyal na nakakaapekto sa pisikal na kalusugan o kaligtasan ng ordinaryong tenant pagkatapos na bigyan ng notisya ng tenant at sumusunod sa pagbabayad ng renta; ang makatwirang panahon ay isinasaad na 7 araw. Ang mga remedyo ng tenant (92.056, 92.0561) ay kinabibilangan ng pagwawakas, pagkukumpuni-at-pagbawas na limitado sa mas malaking halaga ng isang bwan ng renta o $500, at mga judicial na remedyo; ang paghihigpit ng landlord sa loob ng 6 buwan ay ipinagbabawal (92.331). Ang landlord ay maaaring baguhin ang mga susi para sa nawalan ng renta lamang pagkatapos ng advance written notice at dapat magbigay ng bagong susi sa kahilingan sa anumang oras anuman ang pagbabayad (92.0081), at hindi maaaring putulin ang mga utility maliban para sa bona fide na pagkukumpuni o pang-emergency (92.008). Ang mga bayad na huli ay hindi maaaring sisingilin hanggang ang renta ay nananatiling hindi nabayaran dalawang kumpletong araw pagkatapos ng due date at dapat na makatwirang; ang isang bayad ay isinasaad na makatwirang kung hindi ito lumampas sa 12 porsyento ng buwang renta para sa 4 o mas kaunting unit o 10 porsyento para sa higit pa sa 4 na unit (92.019). Ang pagwawakas (forcible detainer) sa ilalim ng Chapter 24 ay nangangailangan ng written notice to vacate, 3 araw bilang default maliban kung ang lease ay nagbibigay kung hindi man, na sinusundan ng suit sa justice court; ang self-help eviction ay ipinagbabawal (i-verify ang 2026 procedural changes mula sa SB 38). Source: Tex. Prop. Code 92.052-92.0561, 92.0081, 92.019, 24.005

- ✓ Ang landlord ay dapat magkumpuni ng mga kondisyon na nakakaapekto sa kalusugan/kaligtasan pagkatapos ng notisya; 7 araw ay isinasaad bilang makatwirang panahon.
- ✓ Ang repair-and-deduct ay limitado sa mas malaking halaga ng isang bwan ng renta o $500.
- ✓ Ang bayad na huli ay lamang pagkatapos ang renta ay nananatiling hindi nabayaran ng 2 kumpletong araw; safe harbor 12% (4 o mas kaunting unit) o 10% (higit pa sa 4 na unit).
- ✓ Ang pagbabago ng lock para sa hindi nabayarang renta ay nangangailangan ng dating written notice at ang bagong susi ay dapat ibigay sa kahilingan anuman ang pagbabayad.
- ✓ Ang default notice to vacate ay 3 araw na written bago mag-file ng eviction sa justice court; ang landlord ay dapat magbigay sa tenant ng kopya ng lease sa loob ng 3 business days.

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 Proteksyon ng Texas Homestead at Mga Limitasyon sa Home Equity Lending

Ang Texas Constitution (Art. XVI, 50-51) at Property Code Chapter 41 ay nagpoprotekta sa homestead mula sa sapilitang pagbebenta ng mga pangkalahatang kreditor. Ang isang urban homestead ay maaaring hanggang 10 acres sa isa o higit pang mga katangiang lote; ang isang rural homestead ay maaaring hanggang 200 acres para sa isang pamilya o 100 acres para sa isang solong adulto. Ang sapilitang pagbebenta ay pinapayagan lamang para sa mga utang na nakalista sa konstitusyon tulad ng pera ng pagbili, buwis sa ari-arian, owelty ng partition, mechanics liens para sa mga pagpapabuti na kontratado sa pagsusulat, refinance, home equity loans, reverse mortgages at ilang HOA o federal tax liens. Ang home equity loan ay hindi maaaring lumampas sa 80 porsyento ng patas na halaga ng merkado kabilang ang lahat ng liens, maaaring magsara hindi mas maaga kaysa 12 araw pagkatapos ng aplikasyon, may kasamang 3-araw na karapatan ng pagkansela, limitado sa isa bawat 12-buwang panahon, at ang mga bayad ng nagpapautang ay napapigilan sa 2 porsyento ng punkapital. Ang parehong mga asawa ay dapat sumali sa anumang pagbebenta o pagkakabigay ng karapatan ng homestead anuman ang kung aling asawa ang may titulo (Family Code 5.001). Pinagkukunan: Tex. Const. art. XVI, 50-51; Tex. Prop. Code 41.001-41.002; Tex. Fam. Code 5.001

- ✓ Urban homestead: hanggang 10 contiguous acres; rural homestead: 200 acres (pamilya) o 100 acres (solong adulto).
- ✓ Ang homestead ay hindi maaaring ibenta para sa mga pangkalahatang walang seguridad na utang; ang pera ng pagbili, buwis, pagpapabuti, owelty, refinance at home equity liens ay maaaring mag-foreclose.
- ✓ Home equity loans: kabuuang liens limitado sa 80% ng patas na halaga ng merkado; isa bawat taon; 12-araw na paghihintay pagkatapos ng aplikasyon; 3-araw na pagkansela; 2% na limitasyon sa bayad.
- ✓ Ang parehong mga asawa ay dapat maglagda upang maglipat o magbigay ng karapatan sa homestead, kahit na isa lamang ang nasa titulo.
- ✓ Ang isang mapanlinlang na pagbebenta o pagwawakng ng status ng homestead ay walang halaga laban sa naghahabag ng homestead.

12.2 Community Property, Spousal Joinder, Deeds and Recording

Ang Texas ay isang community property state: ang property na nakuha sa panahon ng kasal ay presumed community property (Family Code 3.003), habang ang property na pag-aari bago ang kasal o nakuha sa pamamagitan ng gift, devise o descent ay separate property (3.001). Anuman ang ownership, dapat sumali ang parehong magasawa sa conveyance o encumbrance ng homestead (Family Code 5.001), kaya ang license holder ay dapat makakuha ng signatures ng pareho sa listings at contracts na may kasamang married seller. Ang conveyance ng real property ay dapat nasa writing, signed ng grantor at delivered (Property Code 5.021); upang ma-record ito, dapat acknowledged bago ang notary o witnessed (12.001). Ang recording ay ginagawa sa county clerk ng county kung saan naroroon ang land; ang unrecorded conveyance ay void laban sa creditor o subsequent purchaser for value without notice (13.001), at ang Texas ay walang transfer tax, lamang county recording fees. Ang adverse possession periods ay 3, 5, 10 at 25 years depende sa color of title at payment ng taxes (Civ. Prac. & Rem. Code 16.024-16.028). Source: Tex. Fam. Code 3.001-3.003, 5.001; Tex. Prop. Code 5.021, 12.001, 13.001

- ✓ Ang property na nakuha sa panahon ng kasal ay presumed community property; ang gifts, inheritance at pre-marital property ay separate.
- ✓ Dapat mag-sign ang pareho ng spouses upang magbenta o mag-mortgage ng homestead, kahit na ang title ay nasa isang pangalan lamang.
- ✓ Ang deed ay dapat nasa writing, signed ng grantor at delivered; kailangan ng acknowledgment upang ma-record.
- ✓ Ang unrecorded deeds ay void laban sa subsequent bona fide purchasers at creditors without notice.
- ✓ Ang Texas ay walang deed o mortgage transfer tax; ang adverse possession periods ay 3, 5, 10 at 25 years.

12.3 Executory Contracts (Contracts for Deed) para sa Residential Property

Ang Property Code Chapter 5, Subchapter D ay mahigpit na nag-regulate ng executory contracts (contracts for deed at lease-options na pinagsama sa pagbili) para sa residential property na ginagamit bilang tahanan ng bumili, maliban sa mga kontrata na natutupad sa loob ng 180 araw. Bago mag-sign, dapat ibigay ng nagbebenta sa bumili ang survey o plat, disclosure ng kondisyon ng property at lahat ng liens, at financing disclosure ng presyo, interest rate at payment schedule; dapat i-record ng nagbebenta ang kontrata sa loob ng 30 araw pagkatapos ng execution (5.076) at magbigay ng annual accounting statement bawat Enero (5.077). Kung may default ang bumili, dapat magbigay ang nagbebenta ng 30-day written notice na may karapatang mag-cure, at kapag ang bumili ay nagbayad na ng 40 porsyento ng presyo o 48 monthly payments, hindi maaaring mag-forfeit ang nagbebenta kundi dapat mag-foreclose sa ilalim ng Section 51.002 (5.066). Ang nagbebenta ay hindi maaaring magbenta sa ilalim ng executory contract ng property na may lien maliban kung pinapayagan (5.085), at ang bumili ay maaaring anumang oras i-convert ang kontrata sa deed at purchase-money lien (5.081). Ang mga paglabag ay naglalantad sa nagbebenta sa liquidated damages at Deceptive Trade Practices Act liability. Source: Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ Naaasikaso ang residential executory contracts na mas matagal sa 180 araw.
- ✓ Dapat i-record ng nagbebenta ang kontrata sa loob ng 30 araw at magbigay ng annual accounting statement bawat Enero.
- ✓ Ang default ay nangangailangan ng 30-day written notice at pagkakataon na mag-cure.
- ✓ Pagkatapos ng 40% nabayaran o 48 monthly payments, dapat mag-foreclose ang nagbebenta sa ilalim ng 51.002 sa halip na mag-forfeit.
- ✓ Ang bumili ay maaaring i-convert ang executory contract sa deed na may vendor's lien anumang oras.

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 Texas Property Tax: Homestead Exemptions, Appraisal Cap, Protest and Payment Dates

Ang Texas ay walang state income tax at walang real estate transfer tax; ang ad valorem property tax ay ang pangunahing real estate tax at ito ay administered locally ng county appraisal district at kinokolekta ng local taxing units. Ang property ay ina-appraise sa market value bilang ng January 1, kung kailan ang tax lien ay nag-attach; ang mga notices ng appraised value ay ipinapadala sa spring at ang may-ari ay maaaring mag-protest sa Appraisal Review Board bago ang May 15 o 30 days pagkatapos ng notice, alinman ang mas huli. Ang general residence homestead ay exempt mula sa isang set amount ng school district taxes ($100,000 simula 2023; ang 2025 legislation na aprubado ng voters ay itataas ito sa $140,000), kasama ang karagdagang exemptions para sa mga owners na 65 taong gulang o mas matanda o disabled, isang optional local exemption na hanggang 20 percent, at isang school tax ceiling para sa over-65/disabled owners. Ang appraised value ng isang homestead ay hindi maaaring tumaas ng higit sa 10 percent bawat taon plus new improvements (Tax Code 23.23). Ang mga taxes ay due sa receipt ng bill at nagiging delinquent February 1, kasama ang penalties at interest; ang qualified agricultural (open-space) land ay ina-appraise sa productivity value kasama ang rollback ng 3 years ng tax savings kung ang use ay nagbabago. Source: Tex. Tax Code 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ Appraisal date at lien attachment: January 1; taxes delinquent February 1.
- ✓ School homestead exemption: $100,000 (2023), itataas sa $140,000 ng 2025 legislation.
- ✓ Homestead appraised value increase capped sa 10% bawat taon.
- ✓ Protest deadline: May 15 o 30 days pagkatapos ng appraisal notice, alinman ang mas huli, sa Appraisal Review Board.
- ✓ Ang Texas ay walang state transfer tax at walang state income tax; ang agricultural rollback ay sumasaklaw sa 3 years.

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 Nonjudicial Foreclosure Procedure at Redemption Rights

Ang Texas ay isang deed-of-trust, nonjudicial foreclosure state (title theory sa pagsasanay). Sa ilalim ng Property Code 51.002 ang trustee's sale ay isinasagawa sa unang Martes ng buwan sa pagitan ng 10 a.m. at 4 p.m. (unang Miyerkules kung ang Martes ay Enero 1 o Hulyo 4) sa lugar na itinakda ng county commissioners court; hindi bababa sa 21 araw bago ang sale ang abiso ay dapat mailagay sa pintuan ng courthouse, isampa sa county clerk, at ipadala ng certified mail sa bawat debtor. Para sa residential property ang borrower ay dapat munang makatanggap ng written 20-day notice of default at pagkakataon na ayusin. Walang statutory right of redemption pagkatapos ng deed-of-trust foreclosure; ang debtor ay maaaring itaas ang fair market value bilang offset sa anumang deficiency action, na dapat isampa sa loob ng 2 taon (51.003). Ang home equity loans at reverse mortgages ay nangangailangan ng court order sa ilalim ng Rule 736 bago ang foreclosure. Ang tax-sale redemption ay 2 taon para sa residence homestead, agricultural land o mineral interest (25 porsyento premium sa unang taon, 50 porsyento sa pangalawa) at 180 araw para sa ibang property (Tax Code 34.21); ang HOA assessment foreclosures ay nagbibigay-daan sa 180-day redemption (Prop. Code 209.011). Pinagkukunan: Tex. Prop. Code 51.002-51.003, 209.011; Tex. Tax Code 34.21

- ✓ Sale: unang Martes ng buwan, 10 a.m. hanggang 4 p.m., sa lugar na itinakda ng county.
- ✓ Abiso ng sale hindi bababa sa 21 araw bago: mailagay sa courthouse, isampa sa county clerk, ipadala ng certified mail sa debtor.
- ✓ Ang mga residential borrower ay nakakatanggap ng 20-day notice to cure bago ang notice of sale.
- ✓ Walang statutory redemption pagkatapos ng deed-of-trust foreclosure; deficiency suit sa loob ng 2 taon na may fair-market-value offset.
- ✓ Tax sale redemption: 2 taon para sa homestead/agricultural/minerals (25%/50% premium), 180 araw para sa ibang property; HOA foreclosure redemption 180 araw.

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 Mga Pagsasahaylay ng Condominium at Property Owners Association at Mga Sertipiko ng Muling Pagbebenta

Para sa muling pagbebenta ng condominium, ang Property Code 82.157 (Uniform Condominium Act) ay nangangailangan sa nagbebenta na magbigay sa bumibili ng deklarasyon, mga bylaws, mga patakaran at isang sertipiko ng muling pagbebenta mula sa asosasyon na nagbibigay ng mga assessments, mga hindi pagod na halaga, reserves, paghihintay na litigasyon at insurance. Ang nagbebenta ng ari-arian sa isang subdivision na may obligatoryong property owners association ay dapat magbigay sa bumibili ng statutory Notice of Obligations Related to Membership in a Property Owners Association (Prop. Code 5.012) bago ang kontrata ay nilagdaan; kung ito ay hindi ibinigay, ang bumibili ay maaaring magbigay daan. Ang Kabanata 207 ay nagbibigay-daan sa isang mamimili o may-ari na humiling ng impormasyon sa subdivision (sertipiko ng muling pagbebenta) na ang asosasyon ay dapat ihatid sa loob ng 10 business days, na may mga bayad na limited ng statute. Ang Kabanata 209 (Residential Property Owners Protection Act) ay nangangailangan ng paunawa at pagkakataon na ayusin bago ang mga multa o foreclosure, isinasaad ang mga plano sa pagbabayad, at nagbibigay ng 180-araw na karapatan ng redemption pagkatapos ng assessment-lien foreclosure. Ang TREC ay gumagawa ng Addendum para sa Property Subject to Mandatory Membership in a Property Owners Association para sa mga transaksyon na ito. Pinagkukunan: Tex. Prop. Code 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ Ang mga muling pagbebenta ng condo ay nangangailangan ng sertipiko ng muling pagbebenta at mga documento ng pamahalaan sa ilalim ng Prop. Code 82.157.
- ✓ Ang obligatoryong POA notice (5.012) ay dapat ibigay bago ang kontrata; ang bumibili ay maaaring magbigay daan kung ito ay hindi kasama.
- ✓ Ang sertipiko ng muling pagbebenta sa subdivision ay dapat ihatid sa loob ng 10 business days pagkatapos ng kahilingan sa ilalim ng Kabanata 207.
- ✓ Ang HOA ay dapat magbigay ng paunawa at pagkakataon na ayusin bago ang mga multa o foreclosure; 180-araw na redemption pagkatapos ng HOA foreclosure.
- ✓ Gamitin ang TREC promulgated POA addendum kapag ang ari-arian ay nasa isang obligatoryong asosasyon.

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 TREC Advertising, Assumed Name at Team Name Rules (22 TAC 535.154-535.155)

Ang TREC rule 535.155 ay nagbibigay ng kahulugan sa advertisement bilang anumang komunikasyon na nag-uudyok sa isang tao na gamitin ang serbisyo ng isang license holder, kabilang ang mga sign, website, social media, at business card. Bawat advertisement ay dapat na nagsasama ng pangalan ng broker o ng registered assumed business name ng broker sa font na hindi bababa sa kalahati ng laki ng pinakamalaking contact information para sa anumang sales agent o team, at hindi dapat manlinlang, magpahiwatig na ang sales agent ay isang broker, o mag-advertise ng property nang walang pahintulot ng may-ari. Ang assumed business name at team name ay dapat na registered sa TREC bago gamitin (535.154); ang team name ay dapat na nagtatapos sa salitang team o group at hindi dapat magsama ng mga salitang tulad ng brokerage, company, realty o associates na nagpapahiwatig na ito ay isang brokerage. Ang mga rebate o inducement ay maaaring mag-alok lamang na may pahintulot ng broker at dapat magkasama ng disclosure na ang rebate ay saklaw sa pahintulot ng client's lender o ibang partido. Ang sales agent ay hindi maaaring mag-advertise nang walang pangalan ng sponsoring broker, at ang license holder na kumilos bilang principal ay dapat magkasama ng disclosure ng license status sa sulat (535.144). Source: 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ Ang pangalan ng broker o registered assumed name ay dapat lumitaw sa bawat advertisement sa hindi bababa sa kalahati ng laki ng pinakamalaking contact information.
- ✓ Ang team name ay dapat na registered sa TREC, nagtatapos sa team o group, at hindi dapat magpahiwatig ng hiwalay na brokerage.
- ✓ Ang mga ad ay hindi dapat magpahiwatig na ang sales agent ay isang broker o mag-advertise ng property nang walang pahintulot ng may-ari.
- ✓ Ang assumed business name ay dapat na registered sa TREC bago gamitin.
- ✓ Ang license holder na kumilos bilang principal ay dapat magkasama ng written disclosure ng license status.

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 Texas Fair Housing Act (Prop. Code Ch. 301)

Ang Texas Fair Housing Act, Property Code Chapter 301, ay sumasalamin sa federal Fair Housing Act at pinoprotektahan ang parehong pitong klase: lahi, kulay, relihiyon, kasarian, status pamilya, pangunahing pinagmulan at kapansanan; ang Texas ay hindi nagdaragdag ng karagdagang protektadong klase sa buong estado, bagaman ang ilang lungsod ay gumagawa nito sa pamamagitan ng ordinansa. Ito ay nagbabawas ng pagtanggi na magbenta o magrenta, diskriminadong mga termino, diskriminadong advertising, blockbusting, steering, at diskriminasyon sa pagpapautang o serbisyo ng brokerhouse, at nangangailangan ng makatwirang akomodasyon at mga pagbabago para sa mga taong may kapansanan. Ang mga pagbibigay-daan ay kinabibilangan ng isang pamilyang tahanan na ibinenta o inayos ng may-ari nang walang broker o diskriminadong advertising, mga tahanan na inookupahan ng may-ari na may apat o mas kaunting yunit, mga relihiyosong organisasyon at pribadong klub, at pabahay para sa mas matandang mga tao, ngunit ang mga may lisensya ay hindi kailanman exempted. Ang Batas ay ipinapahigpit ng Texas Workforce Commission Civil Rights Division, isang substantially equivalent agency; ang reklamo ay dapat isampa sa loob ng 1 taon mula sa alleged na gawain at isang civil suit sa loob ng 2 taon. Ang TREC ay maaari ding magdisiplina ng isang may lisensya para sa fair housing violations sa ilalim ng TRELA 1101.652. Source: Tex. Prop. Code 301.001-301.171; Tex. Occ. Code 1101.652

- ✓ Ang mga protektadong klase sa Texas ay pareho sa pitong federal law; walang karagdagang protektadong klase sa buong estado.
- ✓ Ipinapahigpit ng Texas Workforce Commission Civil Rights Division.
- ✓ Administrative complaint sa loob ng 1 taon; civil action sa loob ng 2 taon.
- ✓ Ang mga exemption ng may-ari ay mawawala kung gumagamit ng broker o naglalathala ng diskriminadong advertising.
- ✓ Ang mga paglabag ay dahilan din para sa TREC discipline laban sa isang may lisensya.