Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Virginia Real Estate Salesperson License Exam

Virginia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
179	21	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 • 179 knowledge points • 21 chapters

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

Contents

01 Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for lic… 1

02 Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, volu… 7

03 Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120) 14

04 Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135) 19

05 Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, recor… 26

06 Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15) 34

07 Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or tra… 39

08 Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, bo… 46

09 Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and managemen… 51

10 Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 t… 55

11 Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsi… 60

12 Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410) 66

13 Supplement: Property Condition Disclosures 72

14 Supplement: Landlord-Tenant Law 75

15 Supplement: Fair Housing 78

16 Supplement: Transfer Taxes and Recording 80

17 Supplement: Condominium and HOA Law 82

18 Supplement: Closing Practice 84

19 Supplement: Foreclosure 86

Contents (cont.)

20 Supplement: Property Tax 88

21 Supplement: New Construction 90

CHAPTER 1

Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for licensure (54.

1.1 Định Nghĩa Môi Giới Bất Động Sản

Một môi giới bất động sản là bất kỳ cá nhân hoặc thực thể kinh doanh (công ty hợp danh, hiệp hội, công ty cổ phần hoặc LLC) người mà, để lấy tiền bù hoặc xem xét có giá trị, thực hiện các hành động bất động sản được chỉ định. Điều này bao gồm bán/đề nghị bán, mua/đề nghị mua, đàm phán mua, bán hoặc trao đổi bất động sản (bao gồm các đơn vị chung cư, quyền lợi hợp tác và time-share ngay cả khi được coi là chứng khoán), hoặc cho thuê/cung cấp bất động sản hoặc cải tiến cho người khác.

- ✓ Một môi giới phải hành động 'để lấy tiền bù hoặc xem xét có giá trị' để rơi vào định nghĩa
- ✓ Một môi giới có thể là cá nhân HOẶC thực thể kinh doanh (công ty hợp danh, hiệp hội, công ty cổ phần hoặc LLC)
- ✓ Các hoạt động của môi giới bao gồm bán, mua, trao đổi, cho thuê và cung cấp bất động sản cho người khác

1.2 Định Nghĩa Người Bán Bất Động Sản

Người bán bất động sản là bất kỳ cá nhân hoặc thực thể kinh doanh nào, để đổi lấy tiền bồi thường hoặc xem xét có giá trị, được sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp bởi, hoặc liên kết với tư cách độc lập với một nhà môi giới bất động sản để bán, mua, đàm phán hoặc cho thuê bất động sản hoặc các cải tiến.

- ✓ Một người bán hàng phải được liên kết với một nhà môi giới (là nhân viên hoặc độc lập) để hoạt động
- ✓ Một người bán hàng hoạt động để đổi lấy tiền bồi thường hoặc xem xét có giá trị
- ✓ Các hoạt động của người bán hàng phản ánh các hoạt động của nhà môi giới nhưng phải được thực hiện dưới sự giám sát của một nhà môi giới

1.3 Các Ngoại Lệ Từ Chương Real Estate

Một số người và hành động được miễn trừ khỏi các yêu cầu cấp phép, bao gồm chủ sở hữu/chủ cho thuê quản lý tài sản riêng của họ, những người đại diện là luật sư hành động mà không được bù đắp cho thực hiện cuối cùng, luật sư thực hiện nhiệm vụ của họ, những người được tòa án chỉ định (những người nhận, người giám sát, người thực hành di chúc), người giữ thí nghiệm theo trust/deed/will, các công ty quản lý nhà ở cho thuê nhất định, những người thuê hiện tại nhận phí giới thiệu, những người đấu giá được cấp phép (với giới hạn đấu giá 48 giờ), và những người được cấp phép ngoài tiểu bang hỗ trợ giao dịch bất động sản thương mại.

- ✓ Những chủ sở hữu hoặc chủ cho thuê giao dịch với tài sản riêng của họ được miễn trừ khỏi licensure
- ✓ Luật sư thực hiện nhiệm vụ pháp lý của họ được miễn trừ
- ✓ Những người đấu giá bán bất động sản tại cuộc đấu giá công khai phải giữ cho đấu giá mở không quá 48 giờ và không được quảng cáo rằng họ được phép bán bất động sản
- ✓ Những người được cấp phép ngoài tiểu bang có thể hỗ trợ các giao dịch bất động sản thương mại ở Virginia và được bù đắp bởi một người môi giới Virginia nhưng không được hoạt động theo cách khác là người môi giới/người bán hàng

1.4 Thành Phần của Hội Đồng Bất Động Sản

Hội Đồng Bất Động Sản bao gồm chín thành viên: bảy người đã được cấp phép làm môi giới bất động sản hoặc nhân viên bán hàng trong ít nhất năm năm liên tiếp trước khi được bổ nhiệm, và hai thành viên công dân. Các thành viên Hội Đồng phục vụ nhiệm kỳ bốn năm. Hội Đồng bầu chọn một chủ tịch từ các thành viên của nó và áp dụng một con dấu để xác thực các kỷ yếu.

- ✓ Hội Đồng có chín thành viên: bảy chuyên gia được cấp phép và hai thành viên công dân
- ✓ Các thành viên chuyên gia phải được cấp phép trong ít nhất năm năm liên tiếp trước khi được bổ nhiệm
- ✓ Nhiệm kỳ của các thành viên Hội Đồng là bốn năm
- ✓ Hội Đồng bầu chọn chủ tịch riêng từ các thành viên của nó

1.5 Yêu Cầu Giáo Dục Để Cấp Phép Bán Hàng Ban Đầu

Mỗi ứng viên đăng ký xin cấp phép bán hàng ban đầu phải có ít nhất bằng cấp trung học phổ thông hoặc tương đương và phải hoàn thành một khóa học về các nguyên tắc bất động sản có ít nhất bốn giờ học kỳ (không ít hơn 60 giờ) hướng dẫn phòng học, thư tín hoặc học từ xa từ một tổ chức được công nhận hoặc phê duyệt.

- ✓ Các ứng viên bán hàng phải có ít nhất bằng cấp trung học phổ thông hoặc tương đương
- ✓ Các ứng viên bán hàng phải hoàn thành một khóa học về các nguyên tắc bất động sản có ít nhất 60 giờ (4 giờ học kỳ)

1.6 Yêu Cầu Giáo Dục cho Giấy Phép Môi Giới Ban Đầu

Mỗi người nộp đơn xin giấy phép môi giới ban đầu phải có ít nhất bằng cấp trung học hoặc tương đương và phải hoàn thành ít nhất 12 semester hours của lớp học, hình thức tư vấn, hoặc giáo dục từ xa về các khóa học bất động sản từ một tổ chức được công nhận hoặc phê duyệt.

- ✓ Các ứng viên môi giới phải có ít nhất bằng cấp trung học hoặc tương đương
- ✓ Các ứng viên môi giới phải hoàn thành ít nhất 12 semester hours các khóa học bất động sản

1.7 Giáo dục Sau Cấp phép cho Những Người Bán Hàng Mới

Hội đồng yêu cầu tất cả những người bán phải hoàn thành ít nhất chương trình giáo dục sau cấp phép 30 giờ trong năm đầu tiên của cấp phép. Không hoàn thành trong vòng một năm kể từ ngày cuối cùng của tháng cấp phép được cấp sẽ dẫn đến việc giấy phép bị đặt vào trạng thái không hoạt động cho đến khi hoàn thành. Giáo dục sau cấp phép này thay thế yêu cầu giáo dục tiếp tục cho những người cấp phép mới.

- ✓ Những người bán hàng mới phải hoàn thành chương trình sau cấp phép 30 giờ trong vòng một năm kể từ khi cấp phép
- ✓ Không hoàn thành sẽ đặt giấy phép vào trạng thái không hoạt động cho đến khi hoàn thành chương trình
- ✓ Giáo dục sau cấp phép thay thế các yêu cầu giáo dục tiếp tục cho những người cấp phép mới
- ✓ Chương trình bao gồm các chủ đề như viết hợp đồng, tiền ký quỹ, liệt kê/cho thuê, đại lý, khu vực nguy hiểm lũ lụt, luật hiệp hội và luật chủ nhà-người thuê

1.8 Định Nghĩa Về Đội Ngũ Bất Động Sản

Một đội ngũ bất động sản là hai hoặc nhiều cá nhân, trong đó ít nhất một người là người bán hàng hoặc môi giới được cấp phép, làm việc cùng nhau như một đơn vị trong cùng một công ty môi giới, tự giới thiệu mình với công chúng là làm việc cùng nhau như một đơn vị, và sử dụng một tên giả.

- ✓ Một đội ngũ bất động sản phải bao gồm ít nhất một người bán hàng hoặc môi giới được cấp phép
- ✓ Cả ba điều kiện phải được đáp ứng: làm việc như một đơn vị trong cùng một công ty, trình bày như một đơn vị với công chúng, và sử dụng một tên giả
- ✓ Tất cả các thành viên của đội phải hoạt động trong cùng một công ty môi giới

1.9 Định nghĩa Broker Giám sát

Broker giám sát là một broker bất động sản được chỉ định bởi broker chính để giám sát việc cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản của các broker liên kết và nhân viên bán hàng được giao tại văn phòng chi nhánh hoặc nhóm bất động sản.

- ✓ Broker giám sát được chỉ định bởi broker chính
- ✓ Giám sát áp dụng cho các broker liên kết và nhân viên bán hàng tại văn phòng chi nhánh hoặc nhóm bất động sản

1.10 Chuẩn Bị Hợp Đồng Bất Động Sản bởi Các Người Được Cấp Phép

Bất kỳ người được cấp phép nào cũng có thể chuẩn bị các hợp đồng bằng văn bản để bán, mua, tùy chọn, trao đổi hoặc cho thuê bất động sản, với điều kiện là việc chuẩn bị là phụ trợ cho một giao dịch mà người được cấp phép tham gia và người được cấp phép không tính một khoản phí riêng biệt để chuẩn bị các hợp đồng. Các người được cấp phép cũng có thể hỗ trợ các bên trong việc lấy bản dịch của các tài liệu nhưng không được tính phí cho sự hỗ trợ hoặc giới thiệu đó.

- ✓ Việc chuẩn bị hợp đồng phải là phụ trợ cho một giao dịch mà người được cấp phép tham gia
- ✓ Người được cấp phép không được tính một khoản phí riêng biệt để chuẩn bị hợp đồng
- ✓ Một người được cấp phép hỗ trợ dịch không được tính phí và không chịu trách nhiệm về sai sót dịch thuật

1.11 Nhân viên Lương cơ bản Được miễn trừ trong Quản lý Tài sản

Một người được trả lương làm việc cho một người môi giới được cấp phép thay mặt cho chủ sở hữu có thể thực hiện các hoạt động cho thuê hạn chế mà không cần giấy phép nếu các hành động được giới hạn trong việc trưng bày các đơn vị dân cư (nếu làm việc tại chỗ), cung cấp thông tin cho thuê có thực, chấp nhận đơn xin và chấp nhận tiền ký gửi bảo mật và tiền thuê. Những nhân viên như vậy không được phép đàm phán số tiền ký gửi/cho thuê hoặc hợp đồng cho thuê.

- ✓ Các hoạt động của nhân viên được trả lương bị giới hạn chặt chẽ trong bốn hành động được phép
- ✓ Nhân viên KHÔNG được phép đàm phán số tiền ký gửi bảo mật hoặc cho thuê hoặc đàm phán các hợp đồng cho thuê
- ✓ Tiền ký gửi và tiền thuê phải được thanh toán cho chủ sở hữu hoặc người môi giới được chủ sở hữu thuê

1.12 Người Được Cấp Phép Tuân Thủ Bất Chấp Miễn Trừ

Một người được cấp phép của Hội Đồng phải tuân thủ các quy định của Hội Đồng ngay cả khi người được cấp phép sẽ miễn trừ khỏi cấp phép theo tiểu mục A. Tuy nhiên, điều này không yêu cầu một người phải được cấp phép nếu họ miễn trừ khác.

- ✓ Một người được cấp phép phải tuân thủ các quy định của Hội Đồng ngay cả khi thực hiện các hoạt động miễn trừ khác
- ✓ Việc được cấp phép không loại bỏ miễn trừ cấp phép khả dụng

1.13 Quyền Hạn Chung Của Hội Đồng Bất Động Sản

Hội Đồng có thể thực hiện tất cả các hành động cần thiết và thích hợp để thực hiện chương này và có thể ban hành các quy định cần thiết. Nó thiết lập các yêu cầu giáo dục tối thiểu, đặt tiêu chí chất lượng cho các khóa học, có thể xác định các hoạt động được phép của những người trợ giúp không có giấy phép, và có thể xem xét các vụ kỷ luật, hoãn lại kết luận và bác bỏ các hành động theo các điều khoản và điều kiện.

- ✓ Hội Đồng có thể ban hành các quy định cần thiết để thực hiện chương này
- ✓ Hội Đồng có thể thiết lập tiêu chí cho các hoạt động được phép của các cá nhân không có giấy phép
- ✓ Hội Đồng có thể hoãn lại kết luận trong một vụ kỷ luật và bác bỏ nó theo các điều khoản và điều kiện đã đặt

1.14 Thời gian CE và Xác minh Học tập Từ xa

Mọi người nộp đơn xin cấp lại giấy phép hoạt động như người bán hàng hoặc môi giới hoạt động phải hoàn thành yêu cầu CE trước mỗi lần gia hạn hoặc tái cấp; điều này cũng áp dụng cho những người có giấy phép không hoạt động xin cấp chứng chỉ hoạt động. Quân nhân đang phục vụ quân sự có thể hoàn thành CE trong vòng sáu tháng sau khi được phát hành. Đối với học tập từ xa, Hội đồng thiết lập quy trình kiểm tra và yêu cầu một tuyên bố có công chứng, nhưng không được yêu cầu kiểm tra cho các khóa học trong lớp.

- ✓ CE phải được hoàn thành trước mỗi lần gia hạn hoặc tái cấp giấy phép hoạt động
- ✓ Quân nhân đang phục vụ quân sự có thể hoàn thành CE trong vòng sáu tháng sau khi được phát hành từ nhiệm vụ
- ✓ Các khóa học học tập từ xa yêu cầu kiểm tra và tuyên bố có công chứng; các khóa học trong lớp không được yêu cầu kiểm tra

1.15 Hạn chế Bồi thường Giới thiệu của Luật sư

Một luật sư được quyền phép mà giới thiệu khách hàng cho người được cấp phép không được phép nhận bồi thường từ công ty niêm yết hoặc được cung cấp bởi công ty thông tin nguồn chung cho các môi giới hợp tác, trừ khi luật sư cũng được cấp phép làm môi giới bất động sản hoặc người bán hàng.

- ✓ Một luật sư không được nhận bồi thường môi giới hợp tác cho giới thiệu trừ khi cũng được cấp phép làm môi giới/người bán hàng
- ✓ Bồi thường giới thiệu từ các công ty niêm yết bị hạn chế chỉ cho những người được cấp phép

1.16 Thẩm quyền của Hội đồng Miễn trừ Yêu cầu Giáo dục/Kinh nghiệm

Hội đồng có thể miễn trừ các yêu cầu giáo dục hoặc kinh nghiệm khi tìm thấy giáo dục hoặc kinh nghiệm tương đương. Những người được cấp phép trước ngày 1 tháng 7 năm 1975 và liên tục được cấp phép kể từ đó được miễn trừ các yêu cầu giáo dục bổ sung, nhưng giấy phép người bán hàng trước đó không miễn trừ một người khỏi các yêu cầu giáo dục của người môi giới. Các tổ chức không phải đại học không thể cấp các giờ học kỳ đại học.

- ✓ Hội đồng có thể miễn trừ các yêu cầu nếu giáo dục hoặc kinh nghiệm tương đương được chứng minh
- ✓ Một người bán hàng được cấp phép trước ngày 1 tháng 7 năm 1975 vẫn phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục của người môi giới để trở thành người môi giới
- ✓ Các tổ chức không phải đại học không thể cấp các giờ học kỳ đại học để có tín chỉ học tập

1.17 Quy định về Các Nhà Cung Cấp Giáo Dục Bất Động Sản

Hội đồng có thể điều tiết các trường cung cấp khóa học bất động sản (ngoại trừ những trường được điều tiết bởi các cơ quan nhà nước khác), bao gồm trình độ của giáo viên, phê duyệt chương trình học và bằng chứng về khả năng tài chính. Các quy định của Hội đồng phải bao gồm quy trình xử lý các ứng dụng giáo dục liên tục, xác nhận nhận được trong vòng 10 ngày lịch và cung cấp thông báo phê duyệt/không phê duyệt trong vòng 75 ngày lịch.

- ✓ Hội đồng có thể điều tiết các trường cung cấp khóa học bất động sản, bao gồm trình độ giáo viên và phê duyệt chương trình học
- ✓ Các ứng dụng cho khóa học CE phải được xác nhận trong vòng 10 ngày lịch kể từ khi nhận được
- ✓ Hội đồng phải thông báo phê duyệt/không phê duyệt trong vòng 75 ngày lịch

CHAPTER 2

Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, voluntary co

2.1 Giáo dục tái hoạt động cho những người có giấy phép không hoạt động

Một nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới không hoạt động quá ba năm phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục khắc phục và các yêu cầu giáo dục có hiệu lực tại thời điểm họ trở nên hoạt động. Hội đồng có thể miễn các yêu cầu này nếu, trong thời gian không hoạt động, người giữ giấy phép đã tham gia vào một ngành nghề mà kiến thức bất động sản được duy trì, HOẶC là một thành viên quân đội/vợ/chồng được giao nhiệm vụ vĩnh viễn bên ngoài Virginia người đã duy trì sự cập nhật trong lĩnh vực này. Chứng minh danh tính được yêu cầu trước khi tham gia kỳ thi tiểu bang.

- ✓ Không hoạt động quá ba năm kích hoạt các yêu cầu giáo dục khắc phục
- ✓ Ứng viên tái hoạt động phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục có hiệu lực tại thời điểm tái hoạt động
- ✓ Có thể miễn trừ cho ngành nghề liên quan bất động sản hoặc được giao nhiệm vụ quân sự bên ngoài Virginia với sự cập nhật liên tục
- ✓ Chứng minh danh tính được yêu cầu trước khi tham gia kỳ thi tiểu bang

2.2 Yêu Cầu Cấp Phép Công Ty và Thực Thể Kinh Doanh

Không có thực thể kinh doanh nào (ngoại trừ sole proprietorship) có thể hoạt động như một công ty bất động sản mà không có giấy phép công ty, có thể được cấp theo tên giả định. Mỗi thành viên quản lý/sĩ quan/đối tác/liên kết tích cực tham gia phải có giấy phép môi giới, và mỗi nhân viên/nhà thầu bán hàng phải được cấp phép. Một môi giới có thể điều hành sole proprietorship mà anh ta sở hữu mà không cần cấp phép thêm nhưng không phải dưới tên giả định. Sole proprietorship không do môi giới sở hữu phải có được giấy phép.

- ✓ Các thực thể kinh doanh (ngoại trừ sole proprietorships) cần giấy phép công ty, có thể được cấp theo tên giả định
- ✓ Mỗi chủ sở hữu/sĩ quan/đối tác tích cực tham gia phải có giấy phép môi giới
- ✓ Một môi giới có thể điều hành sole proprietorship mà anh ta sở hữu mà không cần cấp phép thêm nhưng không phải dưới tên giả định
- ✓ Sole proprietorship không do môi giới sở hữu phải có được giấy phép

2.3 Giấy phép broker, salesperson, và business entity salesperson

Không cá nhân nào được phép hoạt động như một broker mà không có giấy phép broker, và một broker có thể hoạt động như một salesperson cho một broker khác. Không cá nhân nào được phép hoạt động như một salesperson mà không có giấy phép salesperson. Một thực thể kinh doanh chỉ có thể hoạt động như một salesperson với giấy phép business entity salesperson riêng, yêu cầu mọi chủ sở hữu/viên chức tham gia hoạt động phải có giấy phép salesperson hoặc broker.

- ✓ Các cá nhân cần giấy phép broker hoặc salesperson để hoạt động ở những vị trí đó
- ✓ Một broker được cấp giấy phép có thể hoạt động như một salesperson cho broker khác
- ✓ Một salesperson thực thể kinh doanh cần giấy phép riêng và tất cả các chủ sở hữu/viên chức hoạt động phải được cấp giấy phép

2.4 Các đội bất động sản và văn phòng chi nhánh

Một nhóm các nhà môi giới/nhân viên bán hàng hoạt động như một đội bất động sản phải trước tiên có được giấy phép bán hàng của pháp nhân kinh doanh; đội có thể thuê các trợ lý không có giấy phép. Nếu một nhà môi giới chính duy trì nhiều hơn một địa điểm kinh doanh ở Virginia, cần có giấy phép văn phòng chi nhánh cho mỗi địa điểm, và phải giữ một bản sao tại địa điểm chi nhánh.

- ✓ Các đội bất động sản phải có được giấy phép bán hàng của pháp nhân kinh doanh trước khi hoạt động
- ✓ Cần có giấy phép văn phòng chi nhánh cho mỗi địa điểm kinh doanh bổ sung, với bản sao được giữ tại địa điểm đó

2.5 Bảo vệ quỹ ký quỹ do nhà môi giới nắm giữ

Không có chủ nhân giấy phép hoặc đại lý nào có thể tham ô hoặc lạm dụng quỹ được nắm giữ trong ký quỹ hoặc cho người khác. Khi Ban quản lý tin rằng chủ nhân giấy phép không thể bảo vệ đầy đủ lợi ích của các bên liên quan, Ban có thể kiến nghị tòa án có thẩm quyền vốn pháp, tòa án có thể cấm hoạt động, bảo vệ và phân phối quỹ, và bổ nhiệm một người thụ hưởng. Chi phí của người thụ hưởng do chủ nhân giấy phép trả, hoặc nếu không có khả năng, từ Quỹ Phục hồi Giao dịch hoặc quỹ của Ban; nếu chủ nhân giấy phép được xác định là không có lỗi, Ban sẽ trả.

- ✓ Các chủ nhân giấy phép không được tham ô hoặc lạm dụng quỹ ký quỹ hoặc quỹ khác được nắm giữ cho người khác
- ✓ Ban có thể kiến nghị tòa án vốn pháp để bảo vệ quỹ và bổ nhiệm người thụ hưởng
- ✓ Chi phí của người thụ hưởng do chủ nhân giấy phép trả, hoặc do Ban/Quỹ Phục hồi thanh toán nếu chủ nhân giấy phép không có khả năng hoặc được xác định là không có lỗi

2.6 Thời hạn gửi tiền cho tiền thuê, tiền ký quỹ và tiền ứng dụng

Tiền thuê được thanh toán cho người có giấy phép cho khách hàng chủ nhân phải được gửi vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi nhận được trừ khi các bên chủ yếu đồng ý khác trong văn bản. Tiền ký quỹ tuân theo quy tắc ngày làm việc ngân hàng thứ năm tương tự. Tiền ứng dụng phải được gửi vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi chủ nhân phê duyệt đơn thuê. Quỹ vẫn ở trong tài khoản ký quỹ cho đến khi được phân phối theo hợp đồng thuê, thỏa thuận quản lý hoặc luật định.

- ✓ Tiền thuê và tiền ký quỹ được gửi vào ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi nhận được
- ✓ Tiền ứng dụng được gửi vào ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi chủ nhân phê duyệt đơn ứng tuyển
- ✓ Quỹ vẫn ở trong ký quỹ cho đến khi được phân phối đúng cách

2.7 Tiền ký cược trong ký quỹ trong giao dịch mua bán

Sau khi ký kết hợp đồng, tiền ký cược (earnest money) nhận được từ người môi giới chính/giám sát hoặc đại lý của họ phải được gửi vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi ký kết, trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản, và phải duy trì ở đó cho đến khi giao dịch hoàn tất hoặc kết thúc.

- ✓ Tiền ký cược được gửi vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày làm việc ngân hàng thứ năm sau khi ký kết
- ✓ Các quỹ duy trì ở tài khoản ký quỹ cho đến khi giao dịch hoàn tất hoặc kết thúc

2.8 Giải ngân Tiền đặt cọc trong tranh chấp

Nếu giao dịch không hoàn thành, nhà môi giới sẽ giữ quỹ trong tài khoản ký quỹ cho đến khi: (i) tất cả các bên chính đồng ý bằng văn bản; (ii) tòa án ra lệnh giải ngân; (iii) quỹ được gửi vào tòa án; hoặc (iv) nhà môi giới giải ngân quỹ cho bên có quyền theo những điều khoản rõ ràng và tường minh của hợp đồng. Nhà môi giới có thể gửi thông báo bằng văn bản rằng quỹ sẽ được giải ngân trừ khi nhận được phản đối bằng văn bản trong vòng 15 ngày dương lịch. Một nhà môi giới tuân thủ phần này sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý với các bên.

- ✓ Nhà môi giới giữ tiền đặt cọc trong tranh chấp cho đến khi có sự đồng ý bằng văn bản, lệnh tòa án, gửi vào tòa án hoặc giải ngân theo những điều khoản rõ ràng của hợp đồng
- ✓ Nhà môi giới có thể giải ngân quỹ nếu không nhận được phản đối bằng văn bản trong vòng 15 ngày dương lịch kể từ thông báo
- ✓ Nhà môi giới tuân thủ sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các bên

2.9 Nhiệm vụ của Broker Giám sát

Mỗi địa điểm kinh doanh, chi nhánh và đội ngũ bất động sản phải được giám sát bởi một broker giám sát người thực hiện giám sát hợp lý và đầy đủ các dịch vụ môi giới bởi các broker liên kết được chỉ định và nhân viên bán hàng. Broker có thể chỉ định một broker khác để hỗ trợ nhưng vẫn chịu trách nhiệm. Giám sát hợp lý và đầy đủ bao gồm sẵn sàng để xem xét/phê duyệt các tài liệu, đảm bảo các chính sách bằng văn bản về escrow, công bằng nhà ở, quảng cáo, hợp đồng, trợ lý không có giấy phép, mối quan hệ đại lý và tiết lộ, và duy trì các hồ sơ cần thiết trong ba năm.

- ✓ Mỗi văn phòng, chi nhánh và đội ngũ phải có một broker giám sát thực hiện giám sát hợp lý và đầy đủ
- ✓ Việc chỉ định cho broker khác không miễn trừ broker giám sát khỏi trách nhiệm
- ✓ Broker giám sát phải đảm bảo các chính sách bằng văn bản về escrow, công bằng nhà ở, quảng cáo, hợp đồng và tiết lộ
- ✓ Các hồ sơ bắt buộc phải được lưu giữ trong ba năm và cung cấp cho Hội đồng theo yêu cầu

2.10 Chuyển tế và miễn trừ giáo dục liên tục

Hội đồng phải thiết lập các thủ tục cho phép những người được cấp phép chuyển tín chỉ CE hoàn thành trong kỳ cấp phép hiện tại sang kỳ gia hạn tiếp theo. Hội đồng cũng có thể cấp miễn trừ hoặc miễn trừ/giảm số giờ CE yêu cầu trong trường hợp bệnh tật được chứng nhận hoặc khó khăn không cần thiết được chứng minh.

- ✓ Hội đồng phải thiết lập các thủ tục chuyển CE từ kỳ hiện tại sang kỳ gia hạn tiếp theo
- ✓ Hội đồng có thể miễn trừ hoặc giảm số giờ CE đối với bệnh tật được chứng nhận hoặc khó khăn không cần thiết

2.11 Mẫu Bản Khai Báo Thông Tin Tài Sản Dân Cư

Hội Đồng Bất Động Sản phải phát triển và duy trì trên trang web của mình một mẫu bản khai báo thông tin tài sản dân cư theo Đạo Luật Khai Báo Thông Tin Tài Sản Dân Cư của Virginia, cộng với một mẫu xác nhận một trang được ký bởi các bên xác nhận rằng người mua đã được thông báo về các khai báo được liệt kê trên trang web của Hội Đồng.

- ✓ Hội Đồng duy trì mẫu bản khai báo thông tin tài sản dân cư trên trang web của mình
- ✓ Hội Đồng duy trì mẫu xác nhận một trang được ký bởi các bên xác nhận rằng người mua đã được thông báo về các khai báo

2.12 Lệnh Dừng và Thôi Hoạt Động Không Có Giấy Phép

Ban có thể phát hành lệnh dừng và thôi hoạt động đối với bất kỳ người nào không có giấy phép hoạt động như một nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng. Lệnh có hiệu lực khi được phát hành và trở thành chung cuộc trừ khi người đó kháng cáo theo Luật Quy Trình Hành Chính trong vòng 21 ngày. Hoạt động không có giấy phép liên tục có thể được chuyển để thực thi, và Ban có thể áp đặt hình phạt dân sự lên đến $1.000 mỗi giao dịch (hoặc mức bồi thường nhận được, cái nào lớn hơn), với các hình phạt được thanh toán cho Quỹ Văn Học.

- ✓ Lệnh dừng và thôi hoạt động có hiệu lực khi được phát hành; kháng cáo trong vòng 21 ngày hoặc nó trở thành chung cuộc
- ✓ Hình phạt dân sự lên đến $1.000 mỗi giao dịch hoặc mức bồi thường nhận được, cái nào lớn hơn
- ✓ Các hình phạt được thu thập được chuyển cho Quỹ Văn Học sau chi phí hành chính của Ban

2.13 Chứng nhận kiểm toán về gia hạn giấy phép công ty/doanh nhân độc lập

Khi gia hạn giấy phép công ty hoặc doanh nhân độc lập, nhà nước chủ yếu hoặc nhà môi giới giám sát phải chứng nhận rằng các hoạt động, chính sách và quy trình của công ty đã được kiểm toán để tuân thủ chương và các quy định của Hội đồng. Kiểm toán phải được thực hiện ít nhất một lần trong mỗi kỳ cấp phép, và biểu mẫu kiểm toán đã ký phải được lưu giữ tại địa điểm và cung cấp khi Hội đồng yêu cầu.

- ✓ Nhà nước chủ yếu/nhà môi giới giám sát phải chứng nhận kiểm toán tuân thủ tại mỗi lần gia hạn công ty/doanh nhân độc lập
- ✓ Kiểm toán được thực hiện ít nhất một lần trong mỗi kỳ cấp phép
- ✓ Biểu mẫu kiểm toán đã ký được lưu giữ tại địa điểm và cung cấp cho việc kiểm tra của Hội đồng

2.14 Một hành động cấu thành broker hoặc salesperson

Một hành động duy nhất để nhận tiền bù đắp cho việc mua, bán, trao đổi, cho thuê, hoặc thuê lại bất động sản cho người khác—trừ những trường hợp ngoại lệ theo 54.1-2103—làm cho cá nhân hoặc thực thể đó trở thành broker hoặc salesperson bất động sản phải có giấy phép.

- ✓ Một hành động duy nhất để nhận tiền bù đắp thay mặt người khác kích hoạt trạng thái broker/salesperson
- ✓ Các ngoại lệ trong 54.1-2103 được áp dụng

2.15 Quỹ Ký Quỹ và Phân Chỉ Bất Động Sản

Nếu một nhà môi giới giữ quỹ ký quỹ cho chủ sở hữu có tài sản bị phân chỉ, nhà môi giới có thể nộp đơn hành động interpleader theo 16.1-77. Khi phân chỉ một đơn vị gia đình với hợp đồng mua, phân chỉ sẽ chấm dứt hợp đồng và người có giấy phép có thể hoàn lại tiền đặt cọc cho người mua không vi phạm mà không cần sự đồng ý hoặc thông báo thêm. Một đại lý quản lý có thể tiếp tục thu tiền cho thuê và phải gửi vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày kinh doanh ngân hàng thứ năm sau khi nhận được.

- ✓ Nhà môi giới giữ quỹ ký quỹ trên tài sản bị phân chỉ có thể nộp đơn interpleader theo 16.1-77
- ✓ Phân chỉ chấm dứt hợp đồng mua; tiền đặt cọc có thể hoàn lại cho người mua không vi phạm mà không cần sự đồng ý thêm
- ✓ Đại lý quản lý phải gửi tiền cho thuê được thu vào tài khoản ký quỹ vào cuối ngày kinh doanh ngân hàng thứ năm

2.16 Ảnh hưởng của Foreclosure đối với người thuê nhà và quản lý tài sản

Khi một căn hộ gia đình đơn bị foreclosure và có người thuê nhà, người kế thừa mua nó làm nơi ở chính phải gửi thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà tối thiểu 90 ngày để sơ tán; người kế thừa mua cho mục đích khác chịu ràng buộc bởi hợp đồng thuê hiện tại. Foreclosure chuyển đổi một hợp đồng quản lý tài sản bằng văn bản hiện tại thành một hợp đồng tháng này sang tháng khác giữa chủ nhà kế thừa và đại lý quản lý, có thể chấm dứt bởi bất kỳ bên nào với thông báo bằng văn bản 30 ngày.

- ✓ Người kế thừa chiếm dụng làm nơi ở chính phải gửi thông báo bằng văn bản tối thiểu 90 ngày cho người thuê nhà để sơ tán
- ✓ Người kế thừa mua cho mục đích khác chịu ràng buộc bởi hợp đồng thuê hiện tại
- ✓ Foreclosure chuyển đổi hợp đồng quản lý tài sản thành tháng này sang tháng khác, có thể chấm dứt với thông báo bằng văn bản 30 ngày

2.17 Chấm dứt hợp đồng quản lý và miễn trừ trách nhiệm

Ngoài trường hợp tịch biên, một đại lý quản lý chấm dứt hợp đồng quản lý bất động sản có thể chuyển tiền escrow cho khách hàng là chủ nhà mà không cần sự đồng ý, với điều kiện là đã gửi thông báo bằng văn bản cho từng người thuê. Trong trường hợp tịch biên, người cấp giấy phép không được chuyển tiền cho chủ nhà bị tịch biên. Một đại lý quản lý tuân thủ các quy định này có miễn trừ trách nhiệm pháp lý trừ khi có lơ là nghiêm trọng hoặc hành vi cố ý.

- ✓ Đại lý quản lý có thể chuyển escrow cho chủ nhà khi chấm dứt hợp đồng với thông báo bằng văn bản cho mỗi người thuê, ngoại trừ tịch biên
- ✓ Không chuyển tiền cho khách hàng là chủ nhà có tài sản bị tịch biên
- ✓ Đại lý quản lý tuân thủ có miễn trừ trách nhiệm pháp lý trừ khi có lơ là nghiêm trọng hoặc hành vi cố ý

2.18 Tử vong hoặc Mất năng lực của Môi giới

Khi một môi giới độc lập trong một công ty tư nhân hoặc môi giới được cấp phép duy nhất trong một công ty tử vong hoặc mất năng lực, Hội đồng cấp phép phê duyệt kết luận kinh doanh trong vòng 180 ngày. Quyền hạn tuân theo thứ tự ưu tiên: (1) đại diện cá nhân đủ điều kiện, (2) đại lý theo giấy ủy quyền tham chiếu phần này, (3) người thực hiện di chúc được chỉ định trong di chúc, (4) thành viên gia đình trưởng thành, (5) nhân viên/nhà thầu độc lập. Nếu không có ai phù hợp, Hội đồng có thể bổ nhiệm người thích hợp khác để thanh lý trong vòng 180 ngày.

- ✓ Kinh doanh có thể được kết luận trong vòng 180 ngày sau khi tử vong hoặc mất năng lực của một môi giới độc lập
- ✓ Quyền hạn tuân theo mức ưu tiên theo luật: đại diện cá nhân, đại lý POA, người thực hiện di chúc, thành viên gia đình, nhân viên
- ✓ Hội đồng có thể bổ nhiệm một người phù hợp nếu không có người nào có sẵn

2.19 Trách Vụ Của Người Giám Sát Môi Giới Về Khoảng Cách và Gia Hạn

Một người giám sát môi giới cư trú cách xa hơn 50 dặm từ một văn phòng chi nhánh nơi các người có giấy phép thường xuyên kinh doanh phải chứng nhận tuân thủ theo quý trên biểu mẫu của Hội đồng. Là điều kiện gia hạn giấy phép văn phòng chi nhánh, người giám sát môi giới phải cung cấp cho Hội đồng tên và số giấy phép của từng người có giấy phép liên kết với chi nhánh tại thời điểm gia hạn.

- ✓ Người giám sát môi giới cách xa hơn 50 dặm từ chi nhánh phải chứng nhận tuân thủ theo quý
- ✓ Gia hạn văn phòng chi nhánh yêu cầu cung cấp tên và số giấy phép của các người có giấy phép liên kết

2.20 Địa điểm kinh doanh của môi giới cư trú

Mỗi môi giới bất động sản cư trú phải duy trì một địa điểm kinh doanh trong Khối Thịnh vượng Virginia.

- ✓ Các môi giới cư trú phải duy trì một địa điểm kinh doanh ở Virginia

2.21 Sự đồng ý kiện tụng và phục vụ giấy tờ của những người không cư trú

Mỗi ứng viên không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể hủy bỏ rằng có thể khởi kiện chống lại họ tại tòa án Virginia thích hợp nơi nguyên nhân tranh chấp phát sinh hoặc nơi cư trú của người khởi kiện, với giấy tờ được phục vụ cho Giám đốc DPOR, được coi là có hiệu lực như đã phục vụ trực tiếp. Giám đốc nộp giấy tờ và ngay lập tức chuyển bản sao qua thư bảo đảm đến địa chỉ chính của người được cấp phép tại địa chỉ cuối cùng được biết đến.

- ✓ Những ứng viên không cư trú phải nộp sự đồng ý không thể hủy bỏ để phục vụ giấy tờ cho Giám đốc DPOR
- ✓ Phục vụ cho Giám đốc có ràng buộc như phục vụ trực tiếp tại Virginia
- ✓ Giám đốc chuyển giấy tờ qua thư bảo đảm đến địa chỉ chính cuối cùng được biết đến của người được cấp phép

CHAPTER 3

Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120)

3.1 Luật Phục Hồi Giao Dịch Bất Động Sản - Các Định Nghĩa Chính

Luật Phục Hồi Giao Dịch Bất Động Sản của Virginia sử dụng các thuật ngữ được định nghĩa cụ thể. 'Regulant' là bất kỳ người hoặc thực thể nào được cấp phép bởi Hội Đồng Bất Động Sản như một nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng. 'Claimant' là một người có phán quyết chưa thỏa mãn chống lại một regulant đã nộp đơn xác minh. 'Improper or dishonest conduct' được giới hạn trong việc lấy hoặc chuyển đổi tiền, tài sản hoặc giá trị sai trái/gian lận, hoặc sai lệch trọng yếu hoặc lừa dối. 'Verified claim' là một đơn xin hoàn chỉnh từ Hội Đồng, được công chứng trước công chứng viên, với tài liệu hỗ trợ cần thiết, được nhận đúng cách bởi Bộ phận.

- ✓ Thuật ngữ 'Regulant' có nghĩa là một người, ky hiệp, hiệp hội, công ty, cơ quan, công ty hoặc thực thể được cấp phép bởi Hội Đồng Bất Động Sản như một nhà môi giới hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Thuật ngữ 'Improper or dishonest conduct' chỉ bao gồm việc lấy hoặc chuyển đổi tiền/tài sản sai trái/gian lận, hoặc sai lệch trọng yếu hoặc lừa dối
- ✓ Đơn xác minh phải được chứng thực trước công chứng viên kèm theo tất cả tài liệu hỗ trợ cần thiết
- ✓ Lệnh bác bỏ KHÔNG được coi là phán quyết cho mục đích Quỹ

3.2 Đánh Giá Quỹ và Số Dư Tối Thiểu

Mỗi nhà quy định ban đầu được đánh giá $20 tại thời điểm cấp giấy phép, được gán cụ thể vào Quỹ. Số dư tối thiểu của Quỹ là $400,000. Nếu số dư giảm xuống dưới mức tối thiểu và thu nhập từ lãi suất không đủ, Hội đồng sẽ đánh giá cho mỗi nhà quy định một khoản tiền để khôi phục mức tối thiểu, nhưng không nhà quy định nào có thể bị đánh giá quá $20 trong bất kỳ thời kỳ cấp giấy phép hai năm nào. Khi Quỹ vượt quá $2 triệu vào cuối năm tài chính, số tiền vượt quá được chuyển vào Quỹ Nhà Ở Virginia.

- ✓ Mỗi nhà quy định ban đầu được đánh giá $20 tại thời điểm cấp giấy phép, được gán vào Quỹ
- ✓ Số dư tối thiểu của Quỹ là $400,000
- ✓ Không nhà quy định nào có thể bị đánh giá quá $20 tổng cộng trong bất kỳ thời kỳ cấp giấy phép hai năm nào (hết hạn vào ngày 30 tháng 6 của các năm chẵn)
- ✓ Số dư Quỹ vượt quá $2 triệu vào cuối năm tài chính được chuyển vào Quỹ Nhà Ở Virginia
- ✓ Không giấy phép nào sẽ được gia hạn hoặc khôi phục cho đến khi thanh toán các khoản đánh giá chưa thanh toán

3.3 Đủ Điều Kiện Để Phục Hồi từ Quỹ

Một người có quyền khiếu nại có thể phục hồi từ Quỹ sau khi có được phán quyết cuối cùng chống lại một người chịu quy định vì hành vi không phù hợp hoặc không trung thực xảy ra trong khi người đó là người chịu quy định hoạt động với tư cách là môi giới hoặc người bán hàng (không phải với tư cách là chủ tịch hoặc trên tài khoản riêng của họ). Một số người bị loại trừ: người chịu quy định, đại diện cá nhân của người chịu quy định, vợ/chồng hoặc con cái của người chịu quy định mà phán quyết đã được đưa ra (hoặc đại diện của họ), và các tổ chức cho vay/tài chính hoặc những người tham gia xây dựng/phát triển bất động sản.

- ✓ Phục hồi yêu cầu phán quyết cuối cùng vì hành vi không phù hợp hoặc không trung thực chống lại một người chịu quy định
- ✓ Hành vi phải xảy ra trong khi người đó là người chịu quy định hoạt động với tư cách là môi giới hoặc người bán hàng, không phải với tư cách là chủ tịch hoặc trên tài khoản riêng của họ
- ✓ Một người có quyền khiếu nại không thể là người chịu quy định, đại diện cá nhân của người chịu quy định, hoặc vợ/chồng hay con cái của người chịu quy định
- ✓ Một người có quyền khiếu nại không thể là tổ chức cho vay/tài chính hoặc người tham gia vào xây dựng/phát triển bất động sản

3.4 Điều kiện và Thời hạn Nộp Đơn Khiếu nại

Trước khi nộp đơn, người khiếu nại phải gửi bản sao đơn khiếu nại cho Hội đồng bằng thư xác nhận, cung cấp các tài liệu tiếp theo cho Hội đồng, tiến hành (hoặc cố gắng hợp lý) thẩm vấn người vay để tìm tài sản, và thực hiện tất cả các biện pháp pháp lý để áp dụng bất kỳ tài sản nào được công bố. Đơn khiếu nại có xác nhận phải được nộp cho Giám đốc không muộn hơn 12 tháng sau khi có quyết định cuối cùng không có quyền kháng cáo. Nếu người vay đã nộp đơn xin phá sản, người khiếu nại phải trước tiên nộp đơn với tòa án phá sản, và nộp đơn với Hội đồng trong vòng 12 tháng kể từ khi phá sản được giải quyết hoặc bác bỏ.

- ✓ Đơn khiếu nại có xác nhận phải được nộp không muộn hơn 12 tháng sau khi có quyết định cuối cùng không có quyền kháng cáo
- ✓ Người khiếu nại phải gửi bản sao đơn khiếu nại cho Hội đồng bằng thư xác nhận (hoặc tương đương)
- ✓ Người khiếu nại phải tiến hành hoặc cố gắng thẩm vấn người vay và theo đuổi các tài sản có sẵn trước khi nộp đơn
- ✓ Nếu người vay đã nộp đơn xin phá sản, đơn khiếu nại phải được nộp cho Hội đồng trong vòng 12 tháng kể từ khi phá sản được giải quyết hoặc bác bỏ

3.5 Giới hạn Phục hồi từ Quỹ

Phục hồi từ Quỹ phải tuân theo các giới hạn theo luật định. Đối với một giao dịch, tổng hợp tất cả các yêu cầu bồi thường chống lại một người điều hành bị giới hạn ở mức $50,000, và mức phục hồi tối đa của bất kỳ người yêu cầu nào cho một giao dịch là $20,000 (bất kể số tiền nhân định chưa trả). Trên nhiều giao dịch trong một kỳ hạn cấp phép hai năm, các yêu cầu bồi thường tổng hợp chống lại một người điều hành bị giới hạn ở mức $100,000. Lãi suất và tiền bồi thường phạt không được tính vào số tiền có thể phục hồi, nhưng chi phí tòa án và phí luật sư có thể được tính vào.

- ✓ Các yêu cầu bồi thường tổng hợp chống lại một người điều hành cho một giao dịch bị giới hạn ở mức $50,000
- ✓ Yêu cầu bồi thường tối đa của một người yêu cầu cho một giao dịch bị giới hạn ở mức $20,000
- ✓ Các yêu cầu bồi thường tổng hợp chống lại một người điều hành trong nhiều giao dịch trong một kỳ hạn cấp phép hai năm bị giới hạn ở mức $100,000
- ✓ Lãi suất và tiền bồi thường phạt không được tính vào; chi phí tòa án và phí luật sư có thể được tính vào
- ✓ Các yêu cầu bồi thường vượt quá được phân bổ theo tỷ lệ giữa các người yêu cầu theo tỷ lệ nhân định chưa trả của họ

3.6 Thanh Toán, Chuyển Nhượng Quyền, và Hủy Bỏ Giấy Phép

Theo chỉ thị của Ban, Giám đốc thanh toán cho người yêu cầu từ Quỹ sau khi người yêu cầu chuyển nhượng cho Ban các quyền của mình đối với người được điều chỉnh trong phạm vi được thỏa mãn. Khi thanh toán, Ban ngay lập tức hủy bỏ giấy phép của người được điều chỉnh có hành vi gây ra khoản thanh toán. Người được điều chỉnh này không thể nộp đơn xin giấy phép môi giới/người bán hàng mới cho đến khi hoàn lại đầy đủ Quỹ cộng với lãi suất theo tỷ giá phán quyết từ ngày thanh toán. Thanh toán từ Quỹ không làm mất hiệu lực hoặc hạn chế thẩm quyền kỷ luật riêng biệt của Ban.

- ✓ Người yêu cầu phải chuyển nhượng quyền đối với người được điều chỉnh cho Ban trong phạm vi được thỏa mãn từ Quỹ
- ✓ Ban ngay lập tức hủy bỏ giấy phép của người được điều chỉnh có hành vi dẫn đến thanh toán Quỹ
- ✓ Người được điều chỉnh không thể nộp đơn xin cấp phép trở lại cho đến khi hoàn lại đầy đủ Quỹ cộng với lãi suất theo tỷ giá phán quyết
- ✓ Thanh toán từ Quỹ không hạn chế thẩm quyền của Ban trong việc thực hiện hành động kỷ luật

3.7 Tạm dừng Giấy phép do Không thanh toán Khoản đánh giá

Nếu một cơ quan điều tiết không gửi khoản thanh toán đánh giá bắt buộc trong vòng 45 ngày kể từ khi gửi thư, Giám đốc sẽ gửi thông báo lần thứ hai bằng thư first-class đến địa chỉ ghi danh mới nhất. Nếu không nhận được thanh toán trong vòng 30 ngày sau thông báo lần thứ hai, giấy phép sẽ bị tạm dừng tự động và chỉ được khôi phục sau khi Giám đốc thực tế nhận được khoản đánh giá quá hạn.

- ✓ Khoản thanh toán đánh giá phải thanh toán trong vòng 45 ngày kể từ khi gửi thông báo
- ✓ Thông báo lần thứ hai sẽ được gửi nếu thanh toán không được nhận trong vòng 45 ngày
- ✓ Giấy phép sẽ bị tạm dừng tự động nếu không có thanh toán trong vòng 30 ngày sau thông báo lần thứ hai
- ✓ Giấy phép chỉ được khôi phục sau khi Giám đốc thực tế nhận được khoản đánh giá quá hạn

3.8 Xử Lý Hội Đồng và Các Phán Quyết Im Lặng

Bộ Pháp Vụ xem xét nhanh chóng các yêu cầu đã xác minh; nếu có bằng chứng sơ bộ, người chịu quy định sẽ nhận được thông báo cung cấp hội nghị tìm hiểu sự kiện không chính thức theo Luật Quy Trình Hành Chính. Nếu người chịu quy định không yêu cầu hội nghị trong vòng 30 ngày (cộng thêm 3 ngày nếu gửi qua đường bưu điện), yêu cầu sẽ được trình bày cho Hội Đồng kèm theo khuyến nghị thanh toán. Người khiếu nại không bị từ chối bồi thường đơn thuần vì lệnh phán quyết thiếu một phát hiện cụ thể về hành vi không đúng/không trung thực; Hội Đồng có thể xác định hành vi như vậy bằng bằng chứng đủ trong yêu cầu đã xác minh khi lệnh im lặng.

- ✓ Người chịu quy định có 30 ngày (cộng thêm 3 ngày nếu gửi qua đường bưu điện) để yêu cầu hội nghị tìm hiểu sự kiện không chính thức
- ✓ Người khiếu nại không bị từ chối bồi thường đơn thuần vì lệnh phán quyết thiếu một phát hiện cụ thể về hành vi không đúng/không trung thực
- ✓ Khi lệnh im lặng, Hội Đồng có thể xác định hành vi không đúng/không trung thực bằng bằng chứng đủ trong yêu cầu đã xác minh
- ✓ Các phát hiện của Hội Đồng là một 'quyết định vụ án' có thể phục tùng rà soát tư pháp theo Luật Quy Trình Hành Chính

3.9 Quỹ Không Đủ và Các Quy Định Không Cấm

Nếu Quỹ không đủ để trả các khiếu nại, các bên khiếu nại sẽ được thanh toán theo thứ tự các khiếu nại được nộp khi có đủ tiền. Ban có thể tạm giữ thanh toán trong vòng một năm nếu dự kiến có thêm các khiếu nại liên quan. Sự không tuân thủ của bên khiếu nại đối với các quy định thủ tục nhất định (thông báo khiếu nại, các tài liệu tiếp theo theo 54.1-2114 B 1 và 2, và sự tham gia của Ban theo 54.1-2117) không cấm bồi thường nếu bên khiếu nại đủ điều kiện.

- ✓ Các khiếu nại được thanh toán theo thứ tự nộp khi Quỹ có đủ tiền
- ✓ Ban có thể tạm giữ thanh toán trong vòng một năm nếu dự kiến có thêm các khiếu nại liên quan
- ✓ Sự không tuân thủ thông báo khiếu nại hoặc cung cấp tài liệu không cấm bồi thường nếu bên khiếu nại đủ điều kiện

3.10 Điều Tra và Quyền Tham Gia của Ban

Khi nhận được thông báo về các vụ kiện chống lại một người quy định, Bộ có thể tiến hành cuộc điều tra riêng của mình theo § 54.1-306. Sau khi phục vụ đơn khiếu nại, Ban, Giám đốc hoặc các đại diện được ủy quyền có quyền yêu cầu phép tòa để can thiệp vào vụ kiện chống lại người quy định.

- ✓ Bộ có thể tiến hành cuộc điều tra riêng của mình khi nhận được thông báo về các vụ kiện chống lại một người quy định
- ✓ Sau khi phục vụ đơn khiếu nại, Ban có thể yêu cầu phép tòa để can thiệp vào các vụ kiện

CHAPTER 4

Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135)

4.1 Các Định Nghĩa Chính Trong Quan Hệ Môi Giới

Phần 54.1-2130 định nghĩa các thuật ngữ cốt lõi được sử dụng trong toàn bộ bài viết về quan hệ môi giới. 'Agency' (Đại lý) có nghĩa là mọi mối quan hệ mà một người có giấy phép hành động hoặc đại diện cho một người dưới tư cách là đại lý bằng quyền rõ ràng trong giao dịch thương mại hoặc dân cư. 'Client' (Khách hàng) là người đã ký kết quan hệ môi giới, trong khi 'Customer' (Khách) là người CHƯA ký kết quan hệ môi giới nhưng người đó có giấy phép thực hiện các hành động bộ trưởng cho họ. Có một suy định pháp lý rằng một người là khách hàng chứ không phải khách hàng trừ khi một quan hệ môi giới được hình thành. 'Brokerage relationship' (Quan hệ môi giới) là mối quan hệ hợp đồng giữa khách hàng và người có giấy phép được tuyển dụng để tìm kiếm người bán, người mua, tùy chọn, người thuê hoặc chủ nhà.

- ✓ Một 'Client' đã ký kết quan hệ môi giới; một 'Customer' chưa ký kết
- ✓ Trừ khi ký kết quan hệ môi giới, một người được coi là khách, không phải khách hàng
- ✓ 'Ministerial acts' là những hành động thường lệ không liên quan đến quyết định riêng hoặc phán đoán riêng của người có giấy phép
- ✓ Một người có giấy phép trong quan hệ đại lý trong giao dịch dân cư phải đại diện cho khách hàng với tư cách là đại lý tiêu chuẩn hoặc đại lý dịch vụ hạn chế

4.2 Đại lý Tiêu chuẩn so với Đại lý Dịch vụ Giới hạn

Một 'đại lý tiêu chuẩn' hoạt động cho hoặc đại diện cho một khách hàng trong mối quan hệ đại lý trong một giao dịch nhà ở và có tất cả các nghĩa vụ được quy định trong bài viết cộng với bất kỳ nghĩa vụ bổ sung nào được thỏa thuận. Một 'đại lý dịch vụ giới hạn' hoạt động theo một hợp đồng môi giới cung cấp rằng đại lý sẽ KHÔNG thực hiện một hoặc nhiều nhiệm vụ trong khoản A 2 của § § 54.1-2131 đến 54.1-2134. Một đại lý dịch vụ giới hạn vẫn phải cung cấp các công khai có yêu cầu liên bang/tiểu bang/địa phương và phải công khai bằng văn bản: (i) quyền của khách hàng theo Luật Công khai Tài sản Nhà ở Virginia; (ii) các nghĩa vụ chứng chỉ bán lại chung cư nếu bán một chung cư; và (iii) các nghĩa vụ gói công khai POA nếu bán tài sản theo Luật Hiệp hội Chủ sở hữu Tài sản.

- ✓ Một đại lý tiêu chuẩn có tất cả các nhiệm vụ theo luật định cộng với bất kỳ nghĩa vụ bổ sung nào được thỏa thuận
- ✓ Một đại lý dịch vụ giới hạn có thể bỏ qua một hoặc nhiều nhiệm vụ khoản A 2 nhưng phải nêu rõ điều này trong hợp đồng môi giới
- ✓ Một đại lý dịch vụ giới hạn vẫn phải giao các công khai bắt buộc và công khai quyền của khách hàng theo Luật Công khai Tài sản Nhà ở, chứng chỉ bán lại chung cư, và các nghĩa vụ gói công khai POA bằng văn bản

4.3 Đại lý kép/Đại diện kép và Đại lý được chỉ định/Đại diện được chỉ định

Một 'đại lý kép' hoặc 'đại diện kép' có mối quan hệ môi giới với cả hai bên (cả người bán và người mua, hoặc cả chủ nhà và người thuê) trong cùng một giao dịch. Một đại lý kép có mối quan hệ đại lý; một đại diện kép có mối quan hệ độc lập — và một đại diện kép chỉ được phép hoạt động như một nhà thầu độc lập. Một 'đại lý được chỉ định' hoặc 'đại diện được chỉ định' là một người được cấp phép được chủ sở hữu hoặc nhà môi giới giám sát chỉ định để đại diện cho khách hàng khi một khách hàng khác cũng được đại diện bởi cùng một nhà môi giới trong cùng một giao dịch; một đại diện được chỉ định chỉ được phép hoạt động như một nhà thầu độc lập.

- ✓ Một đại lý kép/đại diện kép đại diện cho cả hai bên (người mua và người bán, hoặc chủ nhà và người thuê) trong một giao dịch
- ✓ Đại diện kép và đại diện được chỉ định chỉ được phép hoạt động như các nhà thầu độc lập
- ✓ Đại lý được chỉ định được chủ sở hữu/nhà môi giới giám sát chỉ định khi nhà môi giới đại diện cho cả hai khách hàng trong cùng một giao dịch

4.4 Các Nghĩa Vụ Nợ với Khách Hàng (Người Bán, Người Mua, Chủ Nhà Cho Thuê, Người Thuê)

Các Phần 54.1-2131 đến 54.1-2134 áp đặt các nghĩa vụ theo luật định tương tự đối với những người được cấp phép được thuê bởi những người bán, người mua, chủ nhà cho thuê và người thuê. Trong mỗi trường hợp, người được cấp phép phải: (1) thực hiện theo thỏa thuận môi giới; (2) thúc đẩy lợi ích của khách hàng (tiếp thị/tìm kiếm tài sản, soạn thảo và đàm phán các lời đề nghị, trình bày kịp thời tất cả các lời đề nghị bằng văn bản và đồng ý trả lời ngay cả khi đã có hợp đồng, cung cấp hỗ trợ hợp lý để thanh toán); (3) bảo vệ tính bảo mật của thông tin cá nhân và tài chính cũng như bất kỳ thông tin nào mà khách hàng yêu cầu giữ bí mật; (4) thực hiện chăm sóc thường thường; (5) kế toán kịp thời cho tất cả tiền bạc và tài sản; (6) công khai các sự kiện trọng yếu liên quan đến tài sản hoặc giao dịch mà người được cấp phép có kiến thức thực tế; và (7) tuân thủ bài viết, luật công bằng nhà ở và các quy định/luật khác có liên quan.

- ✓ Tất cả các nghĩa vụ của khách hàng: thực hiện, thúc đẩy lợi ích, bảo vệ tính bảo mật, thực hiện chăm sóc thường thường, kế toán cho quỹ, công khai các sự kiện trọng yếu có kiến thức thực tế, và tuân thủ luật pháp
- ✓ Các người được c□□p phép phải trình bày tất cả các lời đề nghị bằng văn bản và đồng ý trả lời một cách kịp thời ngay cả khi tài sản đã được đính kèm theo hợp đồng hoặc hợp đồng cho thuê
- ✓ Tính bảo mật của thông tin cá nhân và tài chính tiếp tục trừ khi luật yêu cầu công khai hoặc khách hàng đồng ý bằng văn bản

4.5 Các Nghĩa Vụ Phải Tuân Theo Khách Hàng và Xử Lý Trung Thực

Theo điều khoản B của từng đạo luật về nghĩa vụ, các nhà cấp phép phải xử lý tất cả các nhà mua, người bán, người thuê và chủ nhà tiềm năng một cách TRUNG THỰC và không được cố ý cung cấp cho họ thông tin sai lệch. Nhà cấp phép được người bán (hoặc chủ nhà) thuê phải công khai cho những nhà mua/người thuê tiềm năng tất cả các sự kiện bất lợi về vật chất liên quan đến TÌNH TRẠNG VẬT LÝ của tài sản mà họ thực sự biết. 'Tình trạng vật lý của tài sản' có nghĩa là đất đai và những cải thiện chỉ — nó KHÔNG bao gồm các vấn đề ngoài ranh giới, tài sản lân cận, các quy định sử dụng đất của chính phủ, hoặc đường cao tốc/đường phố công cộng. Các công khai phải được thực hiện bằng văn bản. Không có cơ sở hành động nào phát sinh lại nhà cấp phép vì tiết lộ thông tin được yêu cầu bởi pháp luật.

- ✓ Các nhà cấp phép phải xử lý tất cả các bên một cách trung thực và không được cố ý cung cấp thông tin sai lệch
- ✓ Đại lý của người bán/chủ nhà phải công khai bằng văn bản tất cả các sự kiện bất lợi về vật chất mà họ thực sự biết liên quan đến tình trạng vật lý của tài sản
- ✓ Khái niệm 'tình trạng vật lý' không bao gồm các vấn đề ngoài khu vực, tài sản lân cận, các quy định sử dụng đất, và đường cao tốc/đường phố công cộng

4.6 Những Người Cấp Phép Được Giao Quản Lý Bất Động Sản

Theo § 54.1-2135, một người quản lý tài sản phải: thực hiện theo hợp đồng quản lý tài sản; thực hiện chăm sóc thường lệ; kịp thời công bố các sự kiện trọng yếu mà người quản lý biết thực tế; giữ bí mật; và kịp thời báo cáo về tiền bạc và tài sản. Người quản lý không vi phạm nhiệm vụ bằng cách đại diện cho các chủ sở hữu khác. Người quản lý cũng có thể đại diện cho chủ sở hữu như người bán hoặc chủ nhà nếu mối quan hệ môi giới có quy định như vậy. Các hợp đồng quản lý tài sản dân cư phải bằng văn bản và phải có ngày kết thúc hoặc thời hạn xác định (mặc định 90 ngày sau ngày hợp đồng nếu chưa được chỉ định), nêu rõ phí quản lý và cách thức/thời điểm thanh toán, nêu rõ các dịch vụ được cung cấp, và bao gồm các điều khoản khác đã thỏa thuận. Mục 54.1-2135 KHÔNG áp dụng cho các giao dịch bất động sản thương mại.

- ✓ Các hợp đồng quản lý tài sản dân cư phải bằng văn bản với ngày kết thúc hoặc thời hạn xác định
- ✓ Nếu không có ngày kết thúc xác định, hợp đồng chấm dứt 90 ngày sau ngày của nó
- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ phí quản lý (số tiền và điều khoản thanh toán) và các dịch vụ được cung cấp
- ✓ Các quy định về nhiệm vụ quản lý tài sản không áp dụng cho các giao dịch thương mại

4.7 Mối Quan Hệ Nhà Thầu Độc Lập

Một 'nhà thầu độc lập' là người có giấy phép ký kết mối quan hệ môi giới dựa trên thỏa thuận bằng văn bản quy định cụ thể rằng người có giấy phép hoạt động như một nhà thầu độc lập và KHÔNG phải là đại lý. Người có giấy phép như vậy chỉ có các nghĩa vụ được thỏa thuận trong thỏa thuận môi giới, cộng với mức tối thiểu theo quy định bắt buộc: tuân thủ các subdivisions A 3 đến 7 và subsections B và E của § § 54.1-2131 đến 54.1-2134, cũng như subdivisions A 2 đến 6 và subsections C và D của § 54.1-2135. Ngược lại, người có giấy phép không có nghĩa vụ nào theo § § 54.1-2131 đến 54.1-2135. Thỏa thuận môi giới phải nêu rõ liệu người có giấy phép đại diện cho khách hàng với tư cách là đại lý hay nhà thầu độc lập.

- ✓ Mối quan hệ nhà thầu độc lập phải được nêu cụ thể bằng văn bản trong thỏa thuận môi giới
- ✓ Nhà thầu độc lập vẫn phải tuân thủ A 3–7 và các subsections B và E của các quy định về nghĩa vụ hiện hành
- ✓ Thỏa thuận môi giới phải nêu rõ liệu người có giấy phép hoạt động với tư cách là đại lý hay nhà thầu độc lập

4.8 Định Nghĩa Bất Động Sản Thương Mại vs. Dân Cư

Thuật ngữ 'bất động sản dân cư' có nghĩa là tài sản thực có chứa từ một đến bốn đơn vị nhà ở dân cư và việc bán các lô đất chứa từ một đến bốn đơn vị nhà ở dân cư. Thuật ngữ 'bất động sản thương mại' có nghĩa là bất kỳ bất động sản NÀO KHÁC hơn bất động sản chứa từ một đến bốn đơn vị dân cư hoặc bất động sản được phân loại để đánh giá theo § 58.1-3230. Bất động sản thương mại KHÔNG bao gồm các đơn vị nhà ở gia đình đơn (condos, townhouses, căn hộ, nhà trong khu phân lô) khi cho thuê theo từng đơn vị, ngay cả khi là một phần của tòa nhà lớn hơn có hơn bốn đơn vị.

- ✓ Bất động sản dân cư = 1 đến 4 đơn vị nhà ở dân cư
- ✓ Bất động sản thương mại = bất kỳ bất động sản nào khác hơn 1–4 đơn vị dân cư hoặc tài sản được phân loại theo § 58.1-3230
- ✓ Các đơn vị gia đình đơn được cho thuê theo từng đơn vị không phải là thương mại ngay cả khi là một phần của tòa nhà lớn hơn

4.9 Tiết Lộ Bắt Buộc về Tường Khô Bị Lỗi và Chì

Nếu một người được cấp phép có kiến thức thực tế về tường khô bị lỗi (như được định nghĩa trong § 36-156.1) ở một tài sản nhà ở, người được cấp phép phải tiết lộ điều này cho người mua hoặc người thuê tiềm năng. Đối với các giao dịch cho thuê nhà cho thuê, nếu một người được cấp phép có kiến thức thực tế về bất kỳ đường ống, lắp ráp nước, cố định, h焊锡 hoặc flux nào không đáp ứng định nghĩa 'không chứa chì' của Đạo luật Nước Uống An Toàn Liên Bang (42 U.S.C. § 300g-6) ở một tài sản nhà ở, người được cấp phép phải tiết lộ điều này cho người thuê tiềm năng. Các tiết lộ này áp dụng cho tất cả đại diện của người bán, người mua, chủ nhà và người thuê.

- ✓ Kiến thức thực tế về tường khô bị lỗi ở tài sản nhà ở phải được tiết lộ cho người mua/người thuê
- ✓ Trong các giao dịch cho thuê, kiến thức thực tế về các thành phần nước không 'không chứa chì' phải được tiết lộ cho người thuê tiềm năng
- ✓ Định nghĩa 'tường khô bị lỗi' được xác định bằng tham chiếu đến § 36-156.1

4.10 Tiết lộ Nơi Cư Trú Chính của Người Mua

Trong một giao dịch bất động sản dân cư, một người được cấp phép được thuê bởi người mua phải tiết lộ cho người bán liệu người mua có dự định sử dụng tài sản làm nơi cư trú chính hay không. Việc người mua bày tỏ ý định như vậy trong hợp đồng bán hàng sẽ thỏa mãn yêu cầu này, và không có nguyên nhân kiện cáo nào phát sinh đối với người được cấp phép vì tiết lộ, bất kỳ sai sót nào trong đó, hoặc việc người mua không tiết lộ.

- ✓ Đại lý của người mua phải tiết lộ cho người bán liệu người mua có dự định sử dụng tài sản làm nơi cư trú chính
- ✓ Tuyên bố ý định của người mua trong hợp đồng bán hàng thỏa mãn yêu cầu tiết lộ
- ✓ Không có nguyên nhân kiện cáo nào phát sinh đối với người được cấp phép vì sai sót hoặc không tiết lộ ý định này

4.11 Các Hành động Thực thi và Không Vi phạm Các Khoản quy định

Một người được cấp phép được một bên tuyển dụng có thể cung cấp hỗ trợ cho bên đối lập bằng cách thực hiện các hành động thực thi (trừ khi bị luật pháp hoặc thỏa thuận môi giới cấm). Thực hiện các hành động đó, nếu không không phù hợp với khoản A, không vi phạm thỏa thuận môi giới và không tạo ra mối quan hệ môi giới với bên kia. Một người được cấp phép cũng không vi phạm bất kỳ khoản quy định nào bằng cách trình bày các tài sản thay thế cho khách hàng tiềm năng (dưới dạng khách hàng hoặc khách) hoặc đại diện cho các khách hàng khác với các tài sản khác.

- ✓ Thực hiện các hành động thực thi cho bên đối lập không tạo ra mối quan hệ môi giới với bên đó
- ✓ Các hành động thực thi không vi phạm thỏa thuận môi giới hiện tại trừ khi bị cấm rõ ràng
- ✓ Một người được cấp phép không vi phạm khoản quy định bằng cách trình bày các tài sản thay thế hoặc đại diện cho các khách hàng khác

4.12 Yêu Cầu Công Bố Mối Quan Hệ Môi Giới

Điều E của mỗi luật quy định bổ sung yêu cầu các cấp có giấy phép trong các giao dịch bất động sản dân cư phải công bố mối quan hệ môi giới theo các quy định của bài viết. Ngoài ra, các cấp có giấy phép không bắt buộc phải công bố liệu các dịch vụ thanh toán sẽ được cung cấp bởi một luật sư hay đại lý thanh toán không phải luật sư. Không cần có thỏa thuận bằng văn bản giữa một cấp có giấy phép và một người mua tiềm năng hay người thuê trước khi cấp có giấy phép cho xem các bất động sản.

- ✓ Các cấp có giấy phép trong các giao dịch dân cư phải công bố mối quan hệ môi giới theo yêu cầu của bài viết
- ✓ Thỏa thuận môi giới bằng văn bản không bắt buộc phải có trước khi cho xem bất động sản cho người mua tiềm năng hay người thuê
- ✓ Các cấp có giấy phép không bắt buộc phải công bố liệu các dịch vụ thanh toán được cung cấp bởi luật sư hay đại lý thanh toán không phải luật sư

CHAPTER 5

Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, record maintenance (54.

5.1 Các Điều Khoản Bắt Buộc Trong Hợp Đồng Brokerage Bằng Văn Bản

Mỗi hợp đồng brokerage phải bằng văn bản và phải chứa các điều khoản bắt buộc cụ thể. Nó phải nêu rõ số tiền phí brokerage và cách/thời điểm thanh toán, mô tả các dịch vụ sẽ được cung cấp bởi người có giấy phép, bao gồm tất cả các điều khoản khác đã thỏa thuận, và—khi đại diện kép được đồng ý—phải bao gồm các công khai theo § 54.1-2139(A).

- ✓ Hợp đồng brokerage phải nêu rõ số tiền phí brokerage và cách cũng như thời điểm thanh toán
- ✓ Phải nêu rõ các dịch vụ sẽ được cung cấp bởi người có giấy phép và bao gồm các điều khoản khác đã thỏa thuận
- ✓ Khi đại diện kép được đồng ý, phải bao gồm các công khai được quy định trong § 54.1-2139(A)

5.2 Nghĩa Vụ Của Người Cấp Giấy Phép Sau Khi Chấm Dứt Thỏa Thuận Môi Giới

Sau khi chấm dứt, hết hạn hoặc hoàn thành thỏa thuận môi giới, người cấp giấy phép không còn có bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với khách hàng ngoại trừ hai điều: (i) phải báo cáo tất cả tiền bạc và tài sản liên quan đến mối quan hệ này, và (ii) phải giữ bí mật tất cả thông tin cá nhân/tài chính và bất kỳ thông tin nào khác mà khách hàng yêu cầu giữ bí mật—trừ khi luật pháp yêu cầu công khai hoặc khách hàng đồng ý bằng văn bản.

- ✓ Sau khi chấm dứt, người cấp giấy phép phải báo cáo tất cả tiền bạc và tài sản liên quan đến mối quan hệ môi giới
- ✓ Nghĩa vụ bảo mật sau khi chấm dứt tiếp tục có hiệu lực trừ khi luật pháp quy định khác hoặc khách hàng đồng ý bằng văn bản
- ✓ Các nghĩa vụ tiếp tục này áp dụng trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản

5.3 Tiết Lộ Mối Quan Hệ Môi Giới trong Các Giao Dịch Bất Động Sản Nhà Ở

Khi có cuộc thảo luận thực chất về một tài sản cụ thể với một người mua hoặc bán tiềm năng/thực tế không được đại diện mà không phải là khách hàng của người cấp phép, người cấp phép phải tiết lộ bất kỳ mối quan hệ môi giới nào với một bên khác. Ngoại trừ § § 54.1-2139 hoặc 54.1-2139.1, tiết lộ phải bằng văn bản vào thời điểm sớm nhất có thể, không muộn hơn khi hỗ trợ bất động sản cụ thể được cung cấp lần đầu tiên. Nếu kết hợp với các tiết lộ khác, nó phải được nhận thấy rõ (chữ đậm, tất cả chữ hoa, gạch dưới, hoặc trong một hộp riêng biệt).

- ✓ Tiết lộ được kích hoạt bởi cuộc thảo luận thực chất về một tài sản cụ thể với một người không được đại diện không phải là khách hàng
- ✓ Yêu cầu tiết lộ bằng văn bản vào thời điểm sớm nhất có thể, không muộn hơn khi hỗ trợ bất động sản cụ thể được cung cấp lần đầu tiên
- ✓ Tiết lộ phải rõ ràng—chữ đậm, tất cả chữ hoa, gạch dưới, hoặc trong một hộp riêng biệt

5.4 Công Bố Hợp Đồng Đại Lý Dịch Vụ Hạn Chế

Một người có giấy phép có thể hoạt động như một đại lý dịch vụ hạn chế trong một giao dịch nhà ở chỉ theo một thỏa thuận môi giới bằng văn bản mà (i) công bố rằng người có giấy phép là một đại lý dịch vụ hạn chế, (ii) liệt kê các dịch vụ cụ thể được cung cấp, và (iii) liệt kê các nhiệm vụ đại lý tiêu chuẩn cụ thể sẽ KHÔNG được cung cấp. Công bố này phải rõ ràng (in đậm hoặc viết hoa toàn bộ, và gạch chân hoặc trong một hộp riêng biệt). Một đại lý dịch vụ hạn chế cũng phải công bố đại lý kép theo § 54.1-2139.

- ✓ Đại lý dịch vụ hạn chế yêu cầu một thỏa thuận môi giới bằng văn bản công bố tình trạng đó
- ✓ Thỏa thuận phải liệt kê các dịch vụ cụ thể được cung cấp VÀ các nhiệm vụ đại lý tiêu chuẩn cụ thể không được cung cấp
- ✓ Công bố phải rõ ràng và đại lý dịch vụ hạn chế vẫn phải công bố đại lý kép theo § 54.1-2139

5.5 Dual Agency Được Công Khai Trong Các Giao Dịch Nhà Ở

Một người có giấy phép không được phép hoạt động như một đại lý kép/đại diện kép trong một giao dịch nhà ở mà không trước tiên có được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các bên sau khi công khai bằng văn bản về các hậu quả. Một đại lý kép có mối quan hệ đại lý; một đại diện kép có mối quan hệ nhà thầu độc lập. Công khai phải được thực hiện bằng văn bản và cung cấp cho cả hai bên trước khi quan hệ đại lý kép/đại diện kép bắt đầu. Các công khai là không hợp lệ nếu không được ký bởi khách hàng hoặc nếu được đưa ra trong hợp đồng mua hàng, hợp đồng cho thuê hoặc tài liệu giao dịch khác.

- ✓ Dual agency/representation yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản trước đó của tất cả các bên sau khi công khai bằng văn bản về các hậu quả
- ✓ Công khai phải được cung cấp bằng văn bản cho cả hai bên trước khi bắt đầu quan hệ kép
- ✓ Một công khai là không hợp lệ nếu không được ký bởi khách hàng, hoặc nếu được đưa ra trong hợp đồng mua hàng, hợp đồng cho thuê hoặc tài liệu giao dịch khác

5.6 Cơ quan được chỉ định và Đại diện được uỷ quyền

Một principal/supervising broker có thể chỉ định các licensee liên kết khác nhau để đại diện cho các khách hàng khác nhau trong cùng một giao dịch nhà ở. Đây không phải là dual agency đối với các designated agents nếu mỗi agent chỉ đại diện cho một khách hàng, nhưng supervising broker được coi là dual agent. Các designated agents không được tiết lộ thông tin bí mật của khách hàng trừ cho broker của họ. Việc sử dụng designated agents phải được công bố rõ ràng theo mẫu quy định.

- ✓ Các designated agents được chỉ định bởi supervising broker mỗi người đại diện cho một khách hàng và không phải là dual agents
- ✓ Principal/supervising broker giám sát giao dịch được coi là dual agent
- ✓ Các designated agents chỉ được tiết lộ thông tin bí mật của khách hàng cho broker của họ; việc sử dụng phải được công bố

5.7 Công khai Mối quan hệ Môi giới cho Chủ nhà và Người thuê

Một người có giấy phép phải công khai bằng văn bản cho một chủ nhà hoặc người thuê thực tế/tiềm năng không được đại diện rằng người có giấy phép có mối quan hệ môi giới với một bên khác. Công khai này phải được đưa vào tất cả các đơn xin thuê hoặc trong chính hợp đồng thuê, tùy cái nào đến trước, và không muộn hơn khi ký hợp đồng thuê. Điều này không áp dụng cho các điều khoản thuê có thời hạn dưới hai tháng trong các đơn vị dân cư một hoặc nhiều gia đình.

- ✓ Công khai bằng văn bản được yêu cầu trong tất cả các đơn xin thuê hoặc trong chính hợp đồng thuê, tùy cái nào đến trước
- ✓ Nếu không có trong các điều khoản thuê, công khai phải được thực hiện không muộn hơn khi ký hợp đồng thuê
- ✓ Miễn trừ áp dụng cho các hợp đồng thuê nhà ở có thời hạn dưới hai tháng

5.8 Thay Đổi Mối Quan Hệ và Lưu Giữ Hồ Sơ Công Khai

Nếu mối quan hệ của một người có giấy phép với khách hàng thay đổi, người đó phải công khai sự thay đổi đó bằng văn bản cho tất cả các khách hàng đã tham gia vào giao dịch dự kiến. Các bản sao của những công khai liên quan đến các hợp đồng mua bán đã được thực hiện đầy đủ phải được lưu giữ trong ba năm làm bằng chứng, bất kể người nhận có xác nhận bằng văn bản hay không.

- ✓ Thay đổi mối quan hệ với khách hàng yêu cầu công khai bằng văn bản cho tất cả những người liên quan đến giao dịch
- ✓ Những công khai liên quan đến các hợp đồng mua bán đã được thực hiện đầy đủ phải được giữ lại trong ba năm
- ✓ Việc lưu giữ áp dụng bất kể liệu công khai có được xác nhận bằng văn bản hay không

5.9 Hỗ Trợ Bên Khác Mà Không Tạo Agency

Một người được cấp giấy phép do một khách hàng tuyển dụng mà, không có thêm tiền bù, cung cấp cho bên khác (không có đại diện hoặc có dịch vụ hạn chế) thông tin giao dịch hoặc hỗ trợ không chịu trách nhiệm ngoại trừ sơ suất cộng tính hoặc hành động cố ý, và do đó không tạo mối quan hệ môi giới. Một người được cấp giấy phép có thể tính phí cho bên khác để được cung cấp dịch vụ; khoản thanh toán như vậy không tạo mối quan hệ agency nhưng người được cấp giấy phép bị buộc phải tuân theo tiêu chuẩn chăm sóc thường lệ.

- ✓ Cung cấp thông tin/hỗ trợ cho bên khác không tạo mối quan hệ môi giới
- ✓ Trách nhiệm pháp lý đối với hỗ trợ không được trả tiền chỉ phát sinh do sơ suất cộng tính hoặc hành động cố ý
- ✓ Tính phí cho bên khác để được cung cấp dịch vụ không tạo agency nhưng áp dụng tiêu chuẩn chăm sóc thường lệ

5.10 Nghĩa vụ Công khai Quyền lợi Sở hữu Tài sản

Nếu một người có giấy phép biết hoặc nên biết rằng họ, một thành viên gia đình, công ty của họ hoặc thành viên công ty, hoặc một thực thể mà họ có quyền lợi sở hữu đang mua, bán hoặc cho thuê tài sản bất động sản và người có giấy phép là một bên trong giao dịch, họ phải công khai bằng văn bản rằng họ là người có giấy phép và rằng quyền lợi sở hữu như vậy tồn tại hoặc sẽ tồn tại. Việc công khai được thực hiện với người mua, người bán, chủ sở hữu hoặc người thuê khi có những cuộc thảo luận thực chất về tài sản bất động sản cụ thể.

- ✓ Một người có giấy phép là bên trong giao dịch phải công khai bằng văn bản rằng họ là người có giấy phép
- ✓ Phải công khai mọi quyền lợi sở hữu của chính họ, gia đình, công ty, các thành viên công ty hoặc các thực thể mà họ sở hữu
- ✓ Việc công khai là bắt buộc khi có những cuộc thảo luận thực chất về tài sản bất động sản cụ thể

5.11 Rút Lui Đại Lý Kép và Không Có Nguyên Do Khiếu Nại

Không có nguyên do khiếu nại phát sinh đối với một đại lý kép/đại diện vì thực hiện các bản tiết lộ môi giới bắt buộc, và việc thực hiện chúng không chấm dứt bất kỳ mối quan hệ môi giới nào. Một người có giấy phép có thể rút lui mà không phải chịu trách nhiệm pháp lý khi đại diện một khách hàng từ chối đồng ý với đại lý kép được tiết lộ, chấm dứt mối quan hệ đó mà không ảnh hưởng đến quyền tiếp tục đại diện cho khách hàng khác hoặc khách hàng từ chối trong các giao dịch không liên quan.

- ✓ Không có nguyên do khiếu nại phát sinh đối với một đại lý kép vì thực hiện các bản tiết lộ được phép/bắt buộc
- ✓ Một người có giấy phép có thể rút lui mà không phải chịu trách nhiệm pháp lý nếu khách hàng từ chối đồng ý với đại lý kép
- ✓ Việc rút lui không ảnh hưởng đến việc tiếp tục đại diện cho khách hàng khác hoặc khách hàng từ chối

trong các giao dịch khác

5.12 Nội dung Biểu mẫu Tiết lộ Đại lý kép (Nhà ở)

Biểu mẫu tiết lộ đại lý kép nhà ở xác định người cấp giấy phép, công ty, các bên được đại diện và năng lực (đại lý tiêu chuẩn, đại lý dịch vụ hạn chế hoặc độc lập). Nó phải bao gồm xác nhận bảo mật (không tiết lộ thông tin bảo mật của một khách hàng cho khách hàng khác). Đối với một khách hàng hiện tại cộng với một khách hàng mới, nó phải cảnh báo rằng người cấp giấy phép không thể đưa ra lời khuyên về các điều khoản đề nghị/phản đề nghị, tính phù hợp/tình trạng tài sản, sửa chữa hoặc tranh chấp, có thể thiếu kiến thức về nhu cầu của khách hàng, và bất kỳ bên nào cũng có thể thuê một người cấp giấy phép khác với chi phí bổ sung.

- ✓ Biểu mẫu phải nêu giới hạn bảo mật: đại lý kép không được tiết lộ thông tin bảo mật của một khách hàng cho khách hàng khác
- ✓ Biểu mẫu khách hàng một-hiện-tại/một-mới phải cảnh báo rằng người cấp giấy phép không thể đưa ra lời khuyên về điều khoản, tính phù hợp, tình trạng, sửa chữa hoặc tranh chấp
- ✓ Biểu mẫu phải nêu rằng bất kỳ bên nào cũng có thể thuê một người cấp giấy phép khác với chi phí bổ sung

5.13 Công khai Đại lý kép trong Giao dịch Thương mại

Một người cấp phép có thể hoạt động như đại lý kép/đại diện trong giao dịch bất động sản thương mại chỉ khi được cấp phép bằng văn bản của tất cả các khách hàng. Một đại lý kép có mối quan hệ đại lý; một đại diện kép có mối quan hệ độc lập. Sự đồng ý bằng văn bản được coi là đã được cấp cho bất kỳ khách hàng nào ký vào công khai. Công khai phải được công khai rõ ràng nếu kết hợp với thông tin khác, và phải bao gồm xác nhận bảo mật.

- ✓ Đại lý kép thương mại yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các khách hàng
- ✓ Sự đồng ý và công khai được coi là đã được cấp cho bất kỳ khách hàng nào ký vào công khai
- ✓ Công khai phải được công khai rõ ràng nếu kết hợp với thông tin khác và bao gồm giới hạn bảo mật

5.14 Tiền Bồi Thường Không Tạo Mối Quan Hệ Môi Giới

Việc thanh toán hoặc hứa thanh toán/tiền bồi thường cho một môi giới bất động sản không tự động tạo mối quan hệ môi giới giữa bất kỳ môi giới, người bán, chủ nhà, người mua hoặc người thuê nào. Tương tự như vậy, người cấp phép của người mua/người thuê không được coi là có mối quan hệ môi giới với người bán, chủ nhà hoặc người cấp phép khác chỉ bằng cách sử dụng công ty nguồn thông tin chung (ví dụ: MLS).

- ✓ Thanh toán hoặc hứa thanh toán tiền bồi thường cho môi giới không tạo mối quan hệ môi giới
- ✓ Sử dụng công ty nguồn thông tin chung không tự động tạo mối quan hệ môi giới
- ✓ Công ty nguồn thông tin chung có thể yêu cầu những người cấp phép công bố bản chất của mối quan hệ môi giới của họ

5.15 Giới Hạn Trách Nhiệm của Khách Hàng và Môi Giới

Một khách hàng nói chung không chịu trách nhiệm về sự trình bày sai của người có giấy phép trừ khi khách hàng biết hoặc nên biết và không sửa chữa kịp thời, cũng như không chịu trách nhiệm về sơ suất hoặc các hành động cố ý của người có giấy phép. Một môi giới tuyển dụng một môi giới khác để hỗ trợ không chịu trách nhiệm về sự trình bày sai của môi giới đó (trừ khi biết và không sửa chữa) hoặc sơ suất. Khách hàng và những người có giấy phép chỉ sở hữu kiến thức thực tế—kiến thức không được quy cho họ. Những giới hạn này không áp dụng cho các vấn đề liên quan đến các thực hành phân biệt đối xử trong nhà ở bất hợp pháp.

- ✓ Một khách hàng không chịu trách nhiệm về sự trình bày sai của người có giấy phép trừ khi khách hàng biết hoặc nên biết và không sửa chữa kịp thời
- ✓ Kiến thức và thông tin không được quy cho hoặc giữa các khách hàng và người có giấy phép—chỉ kiến thức thực tế mới được tính
- ✓ Các giới hạn trách nhiệm không áp dụng cho các vấn đề liên quan đến các thực hành phân biệt đối xử trong nhà ở bất hợp pháp

5.16 Người Cấp Phép Không Chịu Trách Nhiệm Đối Với Một Số Thông Tin Sai Lệch

Một người cấp phép không chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin sai lệch nếu nó đến từ khách hàng, một cơ quan chính phủ, một nguồn phi chính phủ nhận được từ một cơ quan chính phủ, hoặc một chuyên gia được cấp phép/chứng chỉ/đăng ký—miễn là người cấp phép không có kiến thức thực tế rằng nó là sai và không hành động với sự bất chấp dễ dãi đối với sự thật. Điều này bao gồm các hành động quy định và dân sự.

- ✓ Không chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch có nguồn gốc từ khách hàng, chính phủ, hoặc một chuyên gia được cấp phép
- ✓ Bảo vệ chỉ áp dụng nếu người cấp phép thiếu kiến thức thực tế về tính sai lệch và không hành động với sự bất chấp dễ dãi đối với sự thật

✓

Áp dụng cho cả các hành động quy định theo chương và các hành động dân sự

5.17 Luật Thông Thường Bị Hủy Bỏ và Duy Trì Hồ Sơ

Luật thông thường về đại lý (agency) liên quan đến các mối quan hệ môi giới bất động sản bị hủy bỏ rõ ràng ở mức độ không phù hợp với bài viết này; khung pháp định kiểm soát. Các quy định của Hội đồng Bất động sản Thực tế Virginia phải phù hợp với bài viết này. Không có gì giới hạn luật chống độc quyền của liên bang hoặc tiểu bang. Bất kỳ hồ sơ nào mà một người có giấy phép phải duy trì có thể được lưu giữ dưới dạng hồ sơ điện tử theo Đạo luật Giao dịch Điện tử Thống nhất.

- ✓ Luật thông thường về agency bị hủy bỏ ở mức độ không phù hợp với bài viết về mối quan hệ môi giới
- ✓ Các quy định của Hội đồng Bất động sản phải phù hợp với bài viết, và bài viết này không giới hạn luật chống độc quyền
- ✓ Các hồ sơ bắt buộc của người có giấy phép có thể được duy trì điện tử theo Đạo luật Giao dịch Điện tử Thống nhất

CHAPTER 6

Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15)

6.1 Trạng Thái Người Có Giấy Phép Hoạt Động vs. Không Hoạt Động

Một người có giấy phép 'hoạt động' là một môi giới hoặc nhân viên bán hàng đang hoạt động tốt, dưới sự giám sát của một người chủ tịch hoặc môi giới giám sát, và thực hiện các hoạt động bất động sản được cấp phép như được định nghĩa trong Va. Code 54.1-2100. Một người có giấy phép ở 'trạng thái không hoạt động' không dưới sự giám sát của môi giới chủ tịch/giám sát và không thực hiện bất kỳ hoạt động được cấp phép nào. Hiểu rõ sự khác biệt này là cần thiết vì một người có giấy phép phải hoạt động để hợp pháp thực hành kinh doanh bất động sản.

- ✓ 'Hoạt động' đòi hỏi phải đang hoạt động tốt, giám sát bởi người chủ tịch/môi giới giám sát, và thực hiện các hoạt động 54.1-2100
- ✓ 'Trạng thái không hoạt động' có nghĩa là không có môi giới chủ tịch/giám sát và không có hoạt động được cấp phép nào đang được thực hiện
- ✓ Một người có giấy phép không thể tiến hành kinh doanh bất động sản trong khi ở trạng thái không hoạt động

6.2 Nhà môi giới chính và Nhà môi giới giám sát

Một 'nhà môi giới chính' là nhà môi giới cá nhân được chỉ định bởi mỗi công ty để đảm bảo tuân thủ Chương 21 của Đạo luật 54.1 và các quy định, cũng như nhận các thông tin liên lạc từ hội đồng. Trong một doanh nghiệp độc quyền, nhà môi giới chủ sở hữu duy nhất là nhà môi giới chính. Một 'nhà môi giới giám sát' được chỉ định bởi nhà môi giới chính để giám sát các dịch vụ môi giới do các nhà môi giới liên kết và nhân viên bán hàng được giao cho các chi nhánh hoặc các đội bất động sản, hoặc để giám sát một đại lý được chỉ định.

- ✓ Mỗi công ty phải chỉ định một nhà môi giới chính để đảm bảo tuân thủ các quy định
- ✓ Trong một doanh nghiệp độc quyền, nhà môi giới chủ sở hữu duy nhất được cấp phép là nhà môi giới chính
- ✓ Nhà môi giới giám sát được chỉ định bởi nhà môi giới chính để giám sát các chi nhánh, đội ngũ hoặc các đại lý được chỉ định
- ✓ Nhà môi giới chính nhận tất cả các thông tin liên lạc và thông báo từ hội đồng liên quan đến tuân thủ quy định

6.3 Tiêu Chuẩn Giờ Học / Giờ Đồng Hồ

Một 'giờ học hoặc giờ đồng hồ' bằng 50 phút giảng dạy. Điều này rất quan trọng để tính toán các giờ tín chỉ trước cấp phép, sau cấp phép và giáo dục liên tục.

- ✓ Một giờ học hoặc giờ đồng hồ bằng 50 phút giảng dạy
- ✓ Các yêu cầu về giáo dục được đo lường bằng những giờ 50 phút này

6.4 Định Nghĩa Tham Gia Tích Cực (Tiêu Chuẩn 40 Giờ)

Tham gia tích cực có nghĩa là cấp phép hoạt động với một công ty bất động sản được cấp phép hoặc doanh nghiệp độc quyền thực hiện các hoạt động theo 54.1-2100 trung bình ít nhất 40 giờ mỗi tuần. Tiêu chuẩn này thường được kiểm tra liên quan đến các yêu cầu về kinh nghiệm của người môi giới.

- ✓ Tham gia tích cực yêu cầu cấp phép hoạt động với một công ty hoặc doanh nghiệp độc quyền
- ✓ Phải đạt mức trung bình ít nhất 40 giờ mỗi tuần hoạt động bất động sản được cấp phép

6.5 Đại lý tiêu chuẩn so với Nhà thầu độc lập

Một 'đại lý tiêu chuẩn' là người có giấy phép hoạt động thay mặt hoặc đại diện cho một khách hàng trong mối quan hệ đại lý, với các nghĩa vụ theo Điều 3 của Chương 21 của Bộ luật 54.1. Một 'nhà thầu độc lập' đại diện cho một khách hàng không phải là đại lý tiêu chuẩn, với các trách vụ được điều chỉnh bởi hợp đồng bằng văn bản giữa người có giấy phép và khách hàng.

- ✓ Một đại lý tiêu chuẩn có các nghĩa vụ đại lý theo luật định theo Điều 3, Chương 21, Bộ luật 54.1
- ✓ Các trách vụ của nhà thầu độc lập được điều chỉnh bởi hợp đồng bằng văn bản với khách hàng
- ✓ Một nhà thầu độc lập đại diện cho khách hàng với tư cách khác với đại lý tiêu chuẩn

6.6 Định Nghĩa Về Firm và Sole Proprietor

Một 'firm' là bất kỳ thực thể kinh doanh hoặc sole proprietorship (chủ sở hữu không phải là broker) thực hiện giao dịch kinh doanh bất động sản và được yêu cầu theo 18VAC135-20-20 B phải có giấy phép brokerage firm riêng biệt. Một 'sole proprietor' là bất kỳ cá nhân nào kinh doanh dưới tên của họ hoặc tên giả định/tên thương mại theo Chương 5 của ĐTitle 59.1.

- ✓ Một firm phải có giấy phép brokerage firm riêng biệt theo 18VAC135-20-20 B
- ✓ Một sole proprietor kinh doanh dưới tên của họ hoặc một tên thương mại đã đăng ký

6.7 Quảng cáo và Thông tin Liên hệ

'Quảng cáo' có nghĩa là tất cả các liên lạc được phát tán qua bất kỳ phương tiện nào cho người tiêu dùng cho bất kỳ mục đích nào liên quan đến hoạt động bất động sản được cấp phép. 'Thông tin liên hệ' có nghĩa là số điện thoại, địa chỉ email hoặc địa chỉ web của công ty hoặc chi nhánh, hoặc liên kết kỹ thuật số đến đó khi được sử dụng trong quảng cáo kỹ thuật số.

- ✓ Quảng cáo bao gồm TẤT CẢ các liên lạc qua BẤT KỲ phương tiện nào liên quan đến hoạt động bất động sản được cấp phép
- ✓ Thông tin liên hệ bao gồm số điện thoại, email hoặc địa chỉ web của công ty hoặc chi nhánh
- ✓ Quảng cáo kỹ thuật số có thể sử dụng liên kết kỹ thuật số đến thông tin liên hệ

6.8 Các Nhà Cung Cấp và Trường Độc Lập

Một 'nhà cung cấp' là một đại học, cao đẳng hoặc cao đẳng cộng đồng được công nhận; một trường trung học cung cấp các khóa học giáo dục phân phối cho người lớn; hoặc một trường độc lập. Một 'trường độc lập' là một trường tư nhân, một hiệp hội chuyên môn bất động sản, hoặc một tổ chức liên quan không nằm dưới quyền của Bộ Giáo dục nhưng được hội đồng phê duyệt để giảng dạy các khóa học bất động sản.

- ✓ Các nhà cung cấp bao gồm các cao đẳng được công nhận, các trường trung học đủ tiêu chuẩn và các trường độc lập
- ✓ Một trường độc lập phải được hội đồng phê duyệt để giảng dạy các khóa học bất động sản
- ✓ Các trường độc lập không nằm dưới quyền của Bộ Giáo dục

6.9 Yêu Cầu Phí Tổng Quát

Tất cả các khoản phí không được hoàn lại và sẽ không được tính theo tỷ lệ. Ngày nhận được bởi ban hoặc đại lý của nó xác định xem khoản phí có đúng hạn hay không. Phí thi được áp dụng cho các khoản phí hợp đồng từ nhà cung cấp bên ngoài được thương lượng theo Đạo luật Mua sắm Công khai Virginia và có thể được điều chỉnh theo những hợp đồng đó.

- ✓ Tất cả các khoản phí của ban không được hoàn lại và không được tính theo tỷ lệ
- ✓ Tính kịp thời của khoản phí dựa trên ngày nhận được bởi ban hoặc đại lý của nó
- ✓ Các khoản phí thi có thể thay đổi dựa trên hợp đồng nhà cung cấp bên ngoài của ban

6.10 Phí Giấy Phép Nhân Viên Bán Hàng

Theo lịch biểu phí năm 2026, nhân viên bán hàng qua giáo dục/kỳ thi hoặc qua tương hỗ có giá $210 cộng với đánh giá Quỹ Phục Hồi $20 (tổng cộng $230). Gia hạn nhân viên bán hàng là $100, tái cấp là $155.

- ✓ Giấy phép nhân viên bán hàng ban đầu (kỳ thi hoặc tương hỗ) = $210 + $20 Quỹ Phục Hồi = $230
- ✓ Gia hạn nhân viên bán hàng = $100
- ✓ Tái cấp nhân viên bán hàng = $155

6.11 Phí Cấp Giấy Phép Môi Giới

Giấy phép môi giới thông qua giáo dục/kỳ thi hoặc tương hỗ có giá $265 cộng với đánh giá Quỹ Phục hồi $20 (tổng cộng $285). Gia hạn giấy phép môi giới là $120 và tái cấp là $180. Giấy phép môi giới đồng thời là $195, gia hạn môi giới đồng thời $80, và tái cấp môi giới đồng thời $180.

- ✓ Giấy phép môi giới ban đầu (kỳ thi hoặc tương hỗ) = $265 + $20 Quỹ Phục hồi = $285
- ✓ Gia hạn môi giới = $120; tái cấp môi giới = $180
- ✓ Giấy phép môi giới đồng thời = $195; gia hạn = $80; tái cấp = $180

6.12 Định Nghĩa Broker Liên Kết

Một 'associate broker' là bất kỳ cá nhân được cấp phép bởi bảng nào đó giữ giấy phép broker ngoài trừ một người được chỉ định làm principal broker. Điều này phân biệt những broker giữ giấy phép broker nhưng không đóng vai trò là principal broker của công ty.

- ✓ Một associate broker giữ giấy phép broker nhưng không phải là principal broker
- ✓ Chỉ những cá nhân được cấp phép mới có thể là associate brokers

6.13 Phí Cấp Giấy Phép Công Ty và Chi Nhánh

Giấy phép công ty có giá $350 cộng với $20 đánh giá Quỹ Phục Hồi ($370 tổng cộng); gia hạn công ty là $240 và tái cấp là $370. Giấy phép chi nhánh là $265, gia hạn chi nhánh là $135, và tái cấp chi nhánh là $205.

- ✓ Giấy phép công ty ban đầu = $350 + $20 Quỹ Phục Hồi = $370; gia hạn = $240; tái cấp = $370
- ✓ Giấy phép chi nhánh = $265; gia hạn = $135; tái cấp = $205

6.14 Phí Thực Thể Kinh Doanh và Giao Dịch

Giấy phép của một người bán hàng hoặc nhà môi giới được cấp cho một thực thể kinh doanh có giá $265 + $20 Quỹ Phục Hồi ($285); gia hạn $135; tái cấp $205. Các đơn xin cấp chứng chỉ chuyển nhượng và kích hoạt mỗi cái là $90. Việc chuyển đổi sang giấy phép nhân viên bán hàng hoặc nâng cấp thành giấy phép nhà môi giới mỗi cái có giá $120.

- ✓ Giấy phép thực thể kinh doanh = $265 + $20 = $285; gia hạn = $135; tái cấp = $205
- ✓ Đơn xin chuyển nhượng = $90; đơn xin kích hoạt = $90
- ✓ Chuyển đổi sang nhân viên bán hàng = $120; nâng cấp thành nhà môi giới = $120

6.15 Phí Nhà cung cấp Giáo dục và Giảng viên

Chứng chỉ trường độc lập là $265, gia hạn $135, tái thiết lập $205. Chứng chỉ giảng viên giáo dục tiền cấp phép là $265, gia hạn $115, tái thiết lập $170. Đánh giá Quỹ Phục hồi $20 chỉ áp dụng khi được chỉ định theo Va. Code 54.1-2113.

- ✓ Chứng chỉ trường độc lập = $265; gia hạn = $135; tái thiết lập = $205
- ✓ Chứng chỉ giảng viên giáo dục tiền cấp phép = $265; gia hạn = $115; tái thiết lập = $170
- ✓ Đánh giá Quỹ Phục hồi áp dụng theo Va. Code 54.1-2113

CHAPTER 7

Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or transfer (18V

7.1 Yêu Cầu Giấy Phép Công Ty

Mỗi công ty phải xin giấy phép công ty trước khi tiến hành kinh doanh bất động sản, riêng biệt và khác biệt với các giấy phép cá nhân. Các công ty riêng lẻ do nhà môi giới sở hữu KHÔNG bắt buộc phải có giấy phép công ty, nhưng một chủ sở hữu riêng lẻ không phải nhà môi giới, công ty hợp danh, hiệp hội, LLC hoặc công ty phải xin một. Các ứng viên phải tiết lộ tên được công khai với công chúng, đăng ký tên thương mại/giả với Ủy ban Công ty Nhà nước, tiết lộ địa chỉ địa điểm kinh doanh, và được thành lập theo luật Virginia hoặc được phép kinh doanh tại Virginia. Mỗi công ty phải có một nhà môi giới chính có giấy phép hoạt động.

- ✓ Các công ty riêng lẻ do nhà môi giới sở hữu không cần giấy phép công ty; các thực thể không phải do nhà môi giới sở hữu cần
- ✓ Giấy phép công ty riêng biệt và khác biệt với các giấy phép cá nhân của những người trong công ty môi giới
- ✓ Tên thương mại hoặc giả phải được đăng ký với Ủy ban Công ty Nhà nước (Ch. 5, Title 59.1)
- ✓ Mỗi công ty phải có một nhà môi giới chính có giấy phép hoạt động

7.2 Tiêu chuẩn để cấp giấy phép cá nhân

Mỗi người nộp đơn xin cấp giấy phép bán hàng hoặc môi giới phải ít nhất 18 tuổi và có bằng cấp trung học hoặc tương đương. Các ứng viên phải báo cáo bất kỳ hành động kỷ luật nào của bất kỳ hội đồng nào ở bất kỳ khu vực pháp lý nào (đình chỉ, hủy bỏ, từ bỏ, hình phạt tiền tệ hoặc giáo dục khắc phục). Hội đồng có thể từ chối cấp phép do các hành động trước đó, với quyền xem xét theo Luật Quy trình Hành chính. Các ứng viên phải chịu lấy dấu vân tay và công khai các bản án cụ thể và ký tuyên bố xác nhận rằng họ đã đọc và hiểu các quy định và Chương 21 của Tiêu đề 54.1.

- ✓ Ứng viên phải ít nhất 18 tuổi và có bằng cấp trung học hoặc tương đương
- ✓ Ứng viên phải báo cáo bất kỳ hành động kỷ luật nào chống lại giấy phép nghề nghiệp/hoạt động nghề nghiệp ở bất kỳ khu vực pháp lý nào
- ✓ Ứng viên phải chịu lấy dấu vân tay và công khai các bản án hình sự nhẹ (gian lận/không trung thực, tội tấn công tình dục, phân phối ma túy không phải cần sa, hoặc đánh đập) trong vòng 5 năm, cộng với TẤT CẢ các bản án hình sự nặng
- ✓ Ứng viên phải ký tuyên bố xác nhận rằng họ đã đọc và hiểu chương này và Chương 21 của Tiêu đề 54.1

7.3 Yêu Cầu Kinh Nghiệm Cấp Phép Broker

Những người nộp đơn xin cấp phép làm nhà môi giới bất động sản phải hoạt động tích cực với tư cách là nhân viên bán hàng bất động sản trong 36 tháng trong 48 tháng ngay trước khi nộp đơn. Kinh nghiệm này phải được xác minh bởi người đứng đầu hoặc nhà môi giới giám sát mà người nộp đơn đã làm việc khi có được kinh nghiệm.

- ✓ Những người nộp đơn cấp phép broker phải hoạt động tích cực với tư cách là nhân viên bán hàng trong 36 tháng trong 48 tháng ngay trước khi nộp đơn
- ✓ Kinh nghiệm phải được xác minh bởi người đứng đầu hoặc nhà môi giới giám sát

7.4 Yêu Cầu Cấp Phép Văn Phòng Chi Nhánh

Nếu một broker chính duy trì nhiều hơn một địa điểm kinh doanh trong tiểu bang, phải xin cấp phép văn phòng chi nhánh cho mỗi địa điểm bổ sung ngoài địa điểm chính được ghi chú trong đơn xin cấp phép của công ty. Giấy phép văn phòng chi nhánh phải được duy trì tại địa điểm chi nhánh, và đơn xin cấp phép phải công khai tên công ty, địa điểm chi nhánh, và broker giám sát cho chi nhánh đó.

- ✓ Giấy phép văn phòng chi nhánh được yêu cầu cho mỗi địa điểm kinh doanh bổ sung ngoài địa điểm chính
- ✓ Đơn xin cấp phép phải công khai tên công ty, địa điểm chi nhánh, và broker giám sát
- ✓ Giấy phép văn phòng chi nhánh phải được duy trì tại địa điểm văn phòng chi nhánh

7.5 Các Trình Độ Bổ Sung - Kỳ Thi và Giáo Dục

Những người nộp đơn xin cấp phép lần đầu phải hoàn thành tất cả các khóa học bắt buộc trước khi tham gia kỳ thi cấp phép và phải đã vượt qua kỳ thi viết của hội đồng trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn hoàn chỉnh. Việc không tuân thủ các quy trình tiến hành thi cử có thể là lý do từ chối. Hội đồng có thể, theo quyết định riêng của mình, miễn trừ các yêu cầu về giáo dục và kinh nghiệm.

- ✓ Những người nộp đơn phải hoàn thành tất cả các khóa học bắt buộc trước khi tham gia kỳ thi cấp phép
- ✓ Những người nộp đơn phải đã vượt qua kỳ thi viết trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn hoàn chỉnh
- ✓ Hội đồng có thể miễn trừ các yêu cầu về giáo dục và kinh nghiệm theo quyết định riêng của mình

7.6 Yêu Cầu Cấp Phép Qua Hỗ Trợ Lẫn Nhau

Các ứng viên xin cấp phép nhân viên bán hàng hoặc môi giới thông qua hỗ trợ lẫn nhau phải vượt qua kỳ thi viết về luật và quy định bất động sản của Virginia trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn. Họ phải đã nhận được giấy phép ngoài tiểu bang của mình bằng cách vượt qua kỳ thi tương đương về bản chất và phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục tương đương về bản chất. Các ứng viên xin cấp phép môi giới thông qua hỗ trợ lẫn nhau phải tích cực hoạt động trong 36 tháng trong số 48 tháng trước đó, được xác minh bởi một người có kiến thức trực tiếp về các hoạt động của họ.

- ✓ Các ứng viên xin cấp phép qua hỗ trợ lẫn nhau phải vượt qua kỳ thi luật và quy định của Virginia trong vòng 12 tháng trước khi nộp đơn
- ✓ Giấy phép ngoài tiểu bang phải được cấp thông qua kỳ thi và giáo dục tương đương về bản chất
- ✓ Các ứng viên xin cấp phép môi giới qua hỗ trợ lẫn nhau cần 36 tháng hoạt động tích cực trong 48 tháng trước đó, được xác minh bởi một người có kiến thức trực tiếp

7.7 Giấy phép Nhân viên bán hàng hoặc Môi giới của Thực thể Kinh doanh

Ngoài các yêu cầu trình độ cá nhân, người nộp đơn xin giấy phép nhân viên bán hàng hoặc môi giới như một thực thể kinh doanh phải đảm bảo rằng mọi chủ sở hữu hoặc viên chức tham gia tích cực trong kinh doanh bất động sản đều có giấy phép nhân viên bán hàng hoặc môi giới cá nhân. Giấy phép thực thể kinh doanh KHÔNG thay thế giấy phép cá nhân. Có thể có nhiều hơn một người có giấy phép tham gia. Thực thể phải được thành lập theo luật Virginia và đăng ký tên thương mại/tên giả với Ủy ban Công ty nhà nước.

- ✓ Mọi chủ sở hữu hoặc viên chức tham gia tích cực trong kinh doanh bất động sản phải có giấy phép cá nhân
- ✓ Giấy phép thực thể kinh doanh không thay thế giấy phép cá nhân
- ✓ Thực thể kinh doanh phải được thành lập theo luật Virginia và đăng ký tên thương mại/tên giả với SCC

7.8 Giấy Phép Đồng Thời

Để hoạt động như một người môi giới ở nhiều hơn một công ty cùng một lúc, những người môi giới phải lấy giấy phép đồng thời bằng cách nộp đơn xin giấy phép đồng thời, phải được chứng nhận bởi người môi giới chính của mỗi công ty. Cần phải trả phí cho mỗi giấy phép đồng thời.

- ✓ Người môi giới hoạt động ở nhiều hơn một công ty phải lấy giấy phép đồng thời
- ✓ Đơn xin giấy phép đồng thời phải được chứng nhận bởi người môi giới chính của mỗi công ty
- ✓ Cần phải trả phí cho mỗi giấy phép đồng thời

7.9 Công Nhận Giấy Phép Toàn Cầu - Tiểu Bang Lân Cận

Hội đồng sẽ cấp giấy phép salesperson hoặc broker theo hình thức công nhận giấy phép toàn cầu cho một cá nhân được cấp phép ở một tiểu bang lân cận khi: có giấy phép hiện hành, hợp lệ với phạm vi hoạt động tương tự; đang ở tình trạng tốt và không có khiếu nại đang chờ xử lý; đã đáp ứng các yêu cầu về dấu vân tay/tiết lộ; không bị xử kỷ liên quan đến gây hại cho công chúng hoặc bị đình chỉ/tạm dừng/thu hồi giấy phép; thanh toán phí tương ứng; và vượt qua Kỳ Thi Bất Động Sản Virginia.

- ✓ Người nộp đơn từ tiểu bang lân cận phải có giấy phép hiện hành, hợp lệ ở tình trạng tốt với phạm vi hoạt động tương tự
- ✓ Người nộp đơn phải thanh toán phí tương ứng và vượt qua Kỳ Thi Bất Động Sản Virginia
- ✓ Người nộp đơn không được bị xử kỷ vì gây hại cho công chúng hoặc bị đình chỉ/tạm dừng/thu hồi giấy phép

7.10 Công Nhận Giấy Phép Phổ Quát - Các Tiểu Bang Khác

Đối với các cá nhân được cấp giấy phép ở một tiểu bang (không giáp ranh), lãnh thổ hoặc khu vực pháp lý khác của Hoa Kỳ, hội đồng sẽ cấp giấy phép theo công nhận giấy phép phổ quát nếu cá nhân đó đã nắm giữ giấy phép hợp lệ hiện tại có phạm vi tương tự trong ít nhất ba năm, được cấp giấy phép sau khi vượt qua kỳ thi trạng thái và đáp ứng các yêu cầu về giáo dục/đào tạo/kinh nghiệm, có tình trạng tốt không có khiếu nại đang chờ xử lý, đáp ứng các yêu cầu dấu vân tay, không có kỷ luật bị loại trừ, trả phí và vượt qua Kỳ thi Bất Động Sản Virginia.

- ✓ Người nộp đơn phải đã nắm giữ giấy phép hợp lệ có phạm vi tương tự trong ít nhất ba năm
- ✓ Người nộp đơn phải đã vượt qua kỳ thi trạng thái ban đầu và đáp ứng các yêu cầu về giáo dục/đào tạo/kinh nghiệm
- ✓ Người nộp đơn phải vượt qua Kỳ thi Bất Động Sản Virginia và trả phí tương hỗ

7.11 Kích hoạt Giấy phép Không hoạt động

Một chủ sở hữu giấy phép không hoạt động có thể kích hoạt giấy phép của họ với một công ty có giấy phép hoặc sole proprietorship bằng biểu mẫu kích hoạt của board. Chủ sở hữu giấy phép không được tiến hành bất kỳ hoạt động có giấy phép nào cho đến khi giấy phép được board cấp. Giáo dục liên tục phải hoàn thành trong vòng hai năm trước khi kích hoạt khi giấy phép không hoạt động quá 30 ngày. Một chủ sở hữu giấy phép không hoạt động quá ba năm phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục tiền giấy phép hiện tại.

- ✓ Một chủ sở hữu giấy phép không được tiến hành bất kỳ hoạt động có giấy phép nào cho đến khi giấy phép được kích hoạt được board cấp
- ✓ CE phải hoàn thành trong vòng hai năm trước khi kích hoạt nếu không hoạt động quá 30 ngày
- ✓ Một giấy phép không hoạt động quá ba năm yêu cầu đáp ứng các yêu cầu giáo dục tiền giấy phép hiện tại

7.12 Chuyển Nhượng Giấy Phép Giữa các Công Ty

Một người có giấy phép có thể chuyển từ một công ty được cấp phép hoặc doanh nghiệp tư nhân sang công ty khác bằng cách nộp đơn chuyển nhượng kèm theo phí yêu cầu. Đơn phải bao gồm chữ ký của người quản lý chính mới hoặc nhân viên giám sát được phân công chịu trách nhiệm về các hoạt động của người có giấy phép. Việc chuyển nhượng có hiệu lực khi nhân viên giám sát đó ký thực hiện đơn. Không có phí được tính cho việc chuyển nhượng giữa các chi nhánh trong cùng một công ty.

- ✓ Đơn chuyển nhượng giấy phép yêu cầu chữ ký của người quản lý chính mới hoặc nhân viên giám sát
- ✓ Việc chuyển nhượng có hiệu lực khi nhân viên giám sát mới ký thực hiện đơn
- ✓ Không có phí được tính cho việc chuyển nhượng giữa các chi nhánh trong cùng một công ty hoặc doanh nghiệp tư nhân

7.13 Các Địa Điểm Không Yêu Cầu Giấy Phép Chi Nhánh

Không cần giấy phép chi nhánh cho: một địa điểm không thuộc sở hữu/thuê/được kiểm soát độc quyền bởi môi giới (trừ khi được công bố cho công chúng như một địa điểm hoạt động bất động sản thường xuyên); một phương tiện cơ giới hoặc tàu thủy; một nơi chỉ dành cho quảng cáo chung như triển lãm thương mại hoặc hội chợ; một nhà ở (trừ khi được công bố cho công chúng như một địa điểm hoạt động thường xuyên); một hộp thư bưu điện hoặc dịch vụ thư; hoặc một địa điểm công cộng như quán cà phê hoặc nhà hàng.

- ✓ Không có giấy phép chi nhánh cho phương tiện cơ giới, tàu thủy, triển lãm thương mại/hội chợ, hộp thư bưu điện, hoặc các không gian công cộng như nhà hàng
- ✓ Nhà ở hoặc địa điểm không độc quyền chỉ yêu cầu giấy phép chi nhánh nếu được công bố cho công chúng như một địa điểm hoạt động bất động sản thường xuyên

7.14 Đổi Giấy Phép Broker Thành Giấy Phép Salesperson

Một broker muốn đổi giấy phép broker để lấy giấy phép salesperson phải nộp đơn xin cấp phép hoàn chỉnh kèm theo khoản phí thích hợp. Khi đổi, người được cấp giấy phép đồng ý rằng bất kỳ giấy phép broker hiện tại nào sẽ ngừng tồn tại. Nếu người được cấp giấy phép sau đó chọn trở thành broker một lần nữa, họ phải vượt qua kỳ thi broker hiện tại và đáp ứng các yêu cầu giáo dục và kinh nghiệm hiện tại có hiệu lực tại thời điểm nộp đơn đó.

- ✓ Việc đổi thành giấy phép salesperson sẽ làm cho bất kỳ giấy phép broker hiện tại nào ngừng tồn tại
- ✓ Để trở thành broker một lần nữa, người được cấp giấy phép phải vượt qua kỳ thi broker hiện tại và đáp ứng các yêu cầu giáo dục/kinh nghiệm hiện tại

7.15 Công Nhận Giấy Phép Phổ Quát - Tiểu Bang Không Yêu Cầu Giấy Phép

Một cá nhân có ba năm kinh nghiệm trong một tiểu bang không yêu cầu giấy phép được coi là đã đáp ứng tất cả các yêu cầu về kinh nghiệm, đào tạo và giáo dục. Để đủ điều kiện thi, người nộp đơn phải chứng minh ít nhất ba năm kinh nghiệm làm người bán hàng hoặc môi giới ở tiểu bang đó, đáp ứng các yêu cầu về dấu vân tay, không có kỷ luật không đủ điều kiện và thanh toán phí. Những cá nhân này vẫn phải vượt qua tất cả các bài thi được yêu cầu của những người nộp đơn ban đầu.

- ✓ Ba năm kinh nghiệm trong một tiểu bang không yêu cầu giấy phép đáp ứng các yêu cầu về kinh nghiệm, đào tạo và giáo dục
- ✓ Người nộp đơn vẫn phải vượt qua tất cả các bài thi được yêu cầu của những người nộp đơn ban đầu theo 18VAC135-20-35

CHAPTER 8

Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, board discretion to

8.1 Kỳ hạn gia hạn giấy phép và ngày hết hạn

Giấy phép cho các nhân viên bán hàng, nhà môi giới và công ty hết hạn hai năm kể từ ngày cuối cùng của tháng phát hành như được thể hiện trên giấy phép. Ngoại lệ duy nhất là giấy phép nhà môi giới đồng thời, hết hạn vào cùng ngày với giấy phép nhà môi giới ban đầu.

- ✓ Giấy phép nhân viên bán hàng, nhà môi giới và công ty hết hạn hai năm kể từ ngày cuối cùng của tháng phát hành
- ✓ Giấy phép nhà môi giới đồng thời hết hạn vào cùng ngày với giấy phép nhà môi giới ban đầu
- ✓ Ngày hết hạn được chỉ định trên chính giấy phép đó

8.2 Yêu cầu Giáo dục Liên tục của Nhân viên Bán hàng Khi Gia hạn

Đối với các lần gia hạn tiếp theo, các nhân viên bán hàng hoạt động phải hoàn thành ít nhất 16 giờ giáo dục liên tục mỗi kỳ cấp phép. Trong số đó, 11 giờ là bắt buộc: 2 giờ luật về công bằng nhà ở, 3 giờ đạo đức và tiêu chuẩn hành vi, 2 giờ cơ quan bất động sản, 2 giờ hợp đồng bất động sản (các nguyên tắc hợp đồng, biểu mẫu, tiền gửi/tài khoản escrow), và 2 giờ cập nhật pháp lý và xu hướng mới nổi (bao gồm các khu vực ngập lụt và Chương trình Bảo hiểm Lũ Quốc gia). 5 giờ tùy chọn còn lại đến từ danh sách phần B.

- ✓ Các nhân viên bán hàng hoạt động phải hoàn thành 16 giờ CE mỗi kỳ cấp phép
- ✓ 11 giờ là các chủ đề bắt buộc do hội đồng yêu cầu; 5 giờ là tùy chọn
- ✓ Các chủ đề bắt buộc bao gồm 2 giờ công bằng nhà ở, 3 giờ đạo đức, 2 giờ cơ quan, 2 giờ hợp đồng, 2 giờ cập nhật pháp lý/xu hướng mới nổi

8.3 Yêu cầu Giáo dục Tiếp tục của Người môi giới khi gia hạn Giấy phép

Những người môi giới hoạt động phải hoàn thành ít nhất 24 giờ giáo dục tiếp tục trong mỗi kỳ hạn giấy phép. Trong số này, 19 giờ là bắt buộc: 8 giờ giám sát và quản lý các tác nhân và công ty môi giới (2 trong số đó bao gồm các yêu cầu giám sát người môi giới theo chương này và Chương 21 của Đề mục 54.1), 2 giờ nhà ở công bằng, 3 giờ đạo đức và tiêu chuẩn ứng xử, 2 giờ cơ quan bất động sản, 2 giờ hợp đồng bất động sản và 2 giờ cập nhật pháp lý và các xu hướng mới nổi (vùng lũ/NFIP). 5 giờ tùy chọn còn lại đến từ mục B.

- ✓ Những người môi giới hoạt động phải hoàn thành 24 giờ CE trong mỗi kỳ hạn giấy phép
- ✓ 19 giờ là bắt buộc; 5 giờ là tùy chọn
- ✓ 8 giờ bắt buộc bao gồm giám sát/quản lý, với 2 trong số đó về các yêu cầu giám sát người môi giới

8.4 Không gia hạn và các yêu cầu tái cấp cấp

Tất cả những người nộp đơn tái cấp phải đáp ứng các yêu cầu giáo dục theo 18VAC135-20-95 hoặc -101; những người muốn kích hoạt phải hoàn thành giáo dục, trong khi tái cấp giấy phép không hoạt động không yêu cầu CE. Nếu việc gia hạn (bao gồm biên lai phí) không hoàn thành trong vòng 30 ngày kể từ ngày hết hạn, phí tái cấp là bắt buộc. Giấy phép có thể được tái cấp trong vòng một năm sau khi hết hạn bằng cách thanh toán phí tái cấp.

- ✓ Phí tái cấp được áp dụng nếu việc gia hạn không hoàn thành trong vòng 30 ngày kể từ ngày hết hạn
- ✓ Giấy phép có thể được tái cấp trong vòng một năm sau khi hết hạn với phí tái cấp
- ✓ Tái cấp giấy phép không hoạt động không yêu cầu CE; kích hoạt giấy phép có yêu cầu giáo dục

8.5 Cửa sổ phục hồi và hậu quả của giấy phép hết hạn

Giấy phép được phục hồi sẽ giữ lại cùng số hiệu giấy phép và được gán ngày hết hạn là hai năm kể từ ngày hết hạn trước đó. Sau một năm kể từ ngày hết hạn, giấy phép không thể được phục hồi trong bất kỳ trường hợp nào, và người nộp đơn phải đáp ứng tất cả các yêu cầu giáo dục và kỳ thi hiện tại và nộp đơn như một người nộp đơn mới. Không có cá nhân, tổ chức hoặc công ty nào được phép thực hiện các hoạt động được định nghĩa trong § 54.1-2100 với giấy phép hết hạn; việc này có thể cấu thành hoạt động không có giấy phép có thể bị truy tố.

- ✓ Giấy phép được phục hồi giữ lại cùng số hiệu, hết hạn hai năm kể từ ngày hết hạn trước đó
- ✓ Sau một năm kể từ ngày hết hạn, không thể phục hồi và người đó phải nộp đơn lại như một người nộp đơn mới
- ✓ Hoạt động kinh doanh bất động sản với giấy phép hết hạn có thể cấu thành hoạt động không có giấy phép có thể bị truy tố

8.6 Phân chia môn học giáo dục sau cấp phép

Chương trình học 30 giờ sau cấp phép cho những người bán hàng năm đầu được chia thành các giờ môn học bắt buộc cụ thể với tổng cộng 30 giờ: 2 giờ công bằng nhà ở/ADA/quyền dân sự, 6 giờ luật bất động sản và quy định, 3 giờ đạo đức và tiêu chuẩn hành vi, 2 giờ các vấn đề và xu hướng ngành hiện tại, 3 giờ luật đại lý, 6 giờ soạn hợp đồng, 3 giờ quản lý rủi ro, 3 giờ yêu cầu escrow, và 2 giờ tài chính liên quan đến bất động sản.

- ✓ Tổng số là 30 giờ chia thành chín lĩnh vực môn học bắt buộc
- ✓ Các phân bổ lớn nhất là 6 giờ mỗi cái cho luật bất động sản/quy định và soạn hợp đồng
- ✓ Bao gồm 3 giờ yêu cầu escrow và 3 giờ luật đại lý

8.7 Những Người Cấp Phép Không Hoạt Động và Miễn Trừ Lực Lượng Vũ Trang

Các nhà môi giới và người bán hàng không hoạt động không bắt buộc phải hoàn thành khóa học giáo dục liên tục như một điều kiện của việc gia hạn. Những người cấp phép hoạt động được triệu tập để thực hiện nhiệm vụ tích cực hoặc được triển khai trong Lực lượng Vũ Trang Hoa Kỳ có thể hoàn thành các khóa học bắt buộc trong vòng sáu tháng kể từ khi được thả khỏi nhiệm vụ tích cực hoặc triển khai.

- ✓ Các nhà môi giới và người bán hàng không hoạt động được miễn trừ khỏi CE như một điều kiện gia hạn
- ✓ Những người cấp phép hoạt động được triển khai có sáu tháng sau khi được thả để hoàn thành các khóa học bắt buộc

8.8 Tuyên thệ thay thế đào tạo về Công bằng nhân đạo trong Nhà ở

Một người có giấy phép nộp một tuyên thệ được công chứng xác nhận rằng họ không và sẽ không thực hiện môi giới bất động sản nhà ở, quản lý nhà ở hoặc cho thuê nhà ở trong thời kỳ cấp phép không cần phải tham gia đào tạo công bằng nhân đạo. Thay vào đó, người có giấy phép đó phải nhận đào tạo về các luật và quy định chống phân biệt liên bang và bang khác có liên quan.

- ✓ Tuyên thệ được công chứng xác nhận không thực hành dân cư miễn trừ yêu cầu đào tạo công bằng nhân đạo
- ✓ Người có giấy phép phải được đào tạo về các luật chống phân biệt liên bang/bang khác có liên quan

8.9 Yêu cầu CE cho người có giấy phép đa quốc gia

Những nhân viên bán hàng có giấy phép ở nhiều khu vực pháp lý phải hoàn thành 16 giờ CE, với cùng 11 giờ bắt buộc được hội đồng phê duyệt, nhưng có thể thay thế giáo dục hoàn thành ở khu vực pháp lý khác của họ cho 5 giờ tùy chọn còn lại. Những người môi giới có giấy phép ở nhiều khu vực pháp lý phải hoàn thành 24 giờ CE với 19 giờ bắt buộc, và có thể thay thế giáo dục từ khu vực pháp lý khác cho 5 giờ tùy chọn.

- ✓ Nhân viên bán hàng đa quốc gia hoàn thành 16 giờ; 11 bắt buộc, có thể thay thế giáo dục từ tiểu bang khác cho 5 giờ tùy chọn
- ✓ Người môi giới đa quốc gia hoàn thành 24 giờ; 19 bắt buộc, có thể thay thế giáo dục từ tiểu bang khác cho 5 giờ tùy chọn
- ✓ Các môn học bắt buộc được hội đồng phê duyệt không thể bị thay thế

8.10 Tài liệu CE, tín dụng hướng dẫn viên và chuyển tiếp

Những người có giấy phép phải lưu giữ bằng chứng về giáo dục liên tục trong ba năm và cung cấp cho hội đồng theo yêu cầu; không làm như vậy có thể dẫn đến không cấp lại hoặc kỷ luật. Các hướng dẫn viên cũng là những người giữ giấy phép của hội đồng có thể kiếm được tín dụng CE khi giảng dạy các khóa học CE. Các tín dụng CE dư thừa được kiếm trong sáu tháng trước khi giấy phép hết hạn sẽ được chuyển sang kỳ gia hạn hai năm tiếp theo.

- ✓ Các hồ sơ CE phải được lưu giữ trong ba năm và được cung cấp cho hội đồng theo yêu cầu
- ✓ Những người giữ giấy phép-hướng dẫn viên có thể kiếm được tín dụng CE khi giảng dạy các khóa học CE
- ✓ Các tín dụng CE dư thừa kiếm được trong vòng sáu tháng trước khi hết hạn sẽ được chuyển sang kỳ gia hạn tiếp theo

8.11 Quy Trình Gia Hạn Giấy Phép

Trước ngày hết hạn giấy phép, ban quản lý gửi thông báo gia hạn cho người nắm giữ giấy phép, và mỗi người nắm giữ giấy phép muốn gia hạn phải nộp lệ phí thích hợp được quy định trong 18VAC135-20-15 trước ngày hết hạn. Việc không nhận được thông báo gia hạn từ ban quản lý không miễn trừ nghĩa vụ gia hạn của người nắm giữ giấy phép.

- ✓ Ban quản lý gửi thông báo gia hạn trước ngày hết hạn, và người nắm giữ giấy phép phải nộp lệ phí yêu cầu trước ngày hết hạn
- ✓ Việc không nhận được thông báo gia hạn không miễn trừ nghĩa vụ gia hạn

8.12 Tình Trạng của Người Có Giấy Phép Trước Khi Phục Hồi Giấy Phép

Một người có giấy phép phục hồi giấy phép được coi là đã liên tục có giấy phép mà không bị gián đoạn, vẫn chịu sự kiểm soát kỷ luật của ban trong toàn bộ khoảng thời gian lapsed, và phải chịu trách nhiệm về các hoạt động được thực hiện trong khoảng thời gian đó.

- ✓ Một người có giấy phép phục hồi được coi là có giấy phép liên tục mà không bị gián đoạn
- ✓ Người có giấy phép vẫn chịu sự kiểm soát kỷ luật của ban và phải chịu trách nhiệm về các hoạt động trong khoảng thời gian lapsed

8.13 Quyền Tùy Ý Của Hội Đồng Từ Chối Gia Hạn Hoặc Tái Cấp Chứng Chỉ

Hội đồng có thể từ chối gia hạn hoặc tái cấp chứng chỉ vì: (i) những lý do giống như hội đồng có thể từ chối cấp chứng chỉ lần đầu tiên hoặc kỷ luật một người nắm giữ chứng chỉ hiện tại; (ii) không đáp ứng các điều khoản của thỏa thuận cấp chứng chỉ hoặc lệnh khác của hội đồng; hoặc (iii) không thanh toán đầy đủ các khoản tiền phạt và chi phí do hội đồng áp dụng, cộng với bất kỳ lãi suất phát sinh nào.

- ✓ Có thể từ chối gia hạn hoặc tái cấp vì những lý do giống như hội đồng có thể từ chối cấp chứng chỉ lần đầu tiên hoặc kỷ luật một người nắm giữ chứng chỉ
- ✓ Được phép từ chối vì không đáp ứng thỏa thuận hoặc lệnh của hội đồng
- ✓ Được phép từ chối vì không thanh toán các khoản tiền phạt, chi phí và lãi suất phát sinh do hội đồng áp dụng

CHAPTER 9

Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and management (18VAC135-20-155

9.1 Căn cứ Hành động Kỷ luật của Ban

Ban Bất động sản có quyền áp dụng các hình phạt tiền tệ và tạm dừng hoặc thu hồi bất kỳ giấy phép hoặc chứng chỉ nào khi một người có giấy phép hoặc chủ sở hữu chứng chỉ đã vi phạm (hoặc cộng tác với người khác trong việc vi phạm) các luật lệ và quy định hiện hành. Thẩm quyền kỷ luật phát sinh từ Chương 21 của Tiêu đề 54.1, phần A 7 của § 54.1-201, § 54.1-202, và Luật Quy trình Hành chính.

- ✓ Ban có thể áp dụng hình phạt tiền tệ và tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép hoặc chứng chỉ do vi phạm Chương 1, 2, 3 và 21 của Tiêu đề 54.1, Chương 10 của Tiêu đề 55.1, hoặc bất kỳ quy định Ban nào
- ✓ Cộng tác với người khác trong việc vi phạm một điều khoản là một hành động có thể bị kỷ luật
- ✓ Một người có giấy phép có thể bị buộc tội vi phạm bất kể các hành động đó được thực hiện với tư cách cá nhân hay với tư cách là người có giấy phép bất động sản

9.2 Trách Nhiệm của Broker Giám Sát

Ngoài các trách nhiệm theo luật định trong § 54.1-2110.1, các broker giám sát có những trách nhiệm quy định cụ thể để giám sát các dịch vụ môi giới, đảm bảo chỉ những người được cấp phép mới thực hiện các hoạt động được cấp phép, giám sát những người không được cấp phép, và phản hồi các broker hợp tác.

- ✓ Phải cung cấp giám sát dịch vụ môi giới một cách kịp thời
- ✓ Phải thực hiện các bước hợp lý để đảm bảo chỉ những người được cấp phép mới thực hiện các hoạt động yêu cầu giấy phép (xem 18VAC135-20-335 A)
- ✓ Phải cung cấp giám sát đầy đủ đối với tất cả các cá nhân hoặc thực thể không được cấp phép liên quan đến công ty hoặc những người được cấp phép của công ty (xem 18VAC135-20-335 B)
- ✓ Phải hành động một cách thận trọng và nhanh chóng hợp lý trong việc phản hồi các yêu cầu từ các broker hợp tác

9.3 Yêu Cầu Duy Trì Tài Khoản Escrow Chung

Các công ty và sole proprietorships nắm giữ tiền trong escrow phải duy trì một hoặc nhiều tài khoản escrow được bảo hiểm liên bang với các yêu cầu cụ thể về đặt tên, ghi nhãn và trách nhiệm. Broker chính chịu trách nhiệm chính.

- ✓ Nếu tiền được nắm giữ trong escrow, công ty hoặc sole proprietorship phải duy trì một hoặc nhiều tài khoản escrow được bảo hiểm liên bang cho tất cả các quỹ nhận được trong giao dịch bất động sản
- ✓ Tài khoản escrow phải mang tên mà công ty hoặc sole proprietorship được cấp phép
- ✓ Broker chính chịu trách nhiệm đối với các tài khoản này và phải có quyền ký; các broker giám sát và những người ký khác cũng có thể chịu trách nhiệm
- ✓ Tất cả các tài khoản, séc và bảng kê ngân hàng như vậy phải được ghi nhãn 'escrow' và được chỉ định là tài khoản escrow với tổ chức tài chính
- ✓ Số dư tài khoản escrow phải luôn đủ để giải thích cho tất cả các quỹ được chỉ định để nắm giữ

9.4 Tiền Ký Quỹ và Quỹ của Người Có Giấy Phép

Các quỹ cụ thể phải được gửi vào ký quỹ, và mặc dù thu nhập trong tương lai của người có giấy phép có thể tạm thời nằm trong ký quỹ, chúng phải được xác định riêng biệt và không bao giờ được trả trực tiếp cho người có giấy phép.

- ✓ Tiền cọc, tiền đặt cọc chân thành, tiền thanh toán, tiền đăng ký, tiền thuê, tiền bảo đảm thuê, và tiền được hỗ trợ cho chi phí đóng cửa phải được gửi vào ký quỹ trừ khi tất cả các bên chính đồng ý bằng văn bản
- ✓ Quỹ cuối cùng thuộc về người có giấy phép có thể có trong ký quỹ nếu được xác định riêng biệt, nhưng phải được trả cho công ty (không trực tiếp cho người có giấy phép) khi đến hạn
- ✓ Tiền có thể cuối cùng thuộc về người có giấy phép không cấu thành trộn lẫn nếu rút ra theo khoảng thời gian không quá sáu tháng và người có giấy phép luôn có thể xác định chính xác tổng quỹ thuộc về người có giấy phép so với công ty

9.5 Xử lý và Giải ngân Quỹ Ký quỹ

Các quỹ ký quỹ trong các giao dịch mua và cho thuê phải được xử lý theo các phần Bộ luật cụ thể. Các chủ nhân giấy phép có quyền hạn chế đối với quỹ và không được giải ngân quỹ mà không có đủ tiền gửi hoặc khấu trừ chi phí đóng cửa không đúng cách.

- ✓ Sau khi phê chuẩn, tiền cọc chân thành phải được gửi, xử lý và giải ngân phù hợp với § 54.1-2108.2
- ✓ Một chủ nhân giấy phép không được quyền lợi trên bất kỳ phần nào của tiền cọc chân thành hoặc hoa hồng cho đến khi giao dịch được hoàn tất, trừ khi tất cả các bên chính đồng ý khác trong văn bản
- ✓ Các quỹ cho thuê (tiền gửi đơn xin, tiền đặt cọc bảo mật, tiền thuê) phải được gửi vào ký quỹ theo § 54.1-2108.1; tiền đặt cọc bảo mật và tiền thuê trả trước tuân theo Đạo luật Chủ nhà và Người thuê Nhà dân cư Virginia (Chương 12 của Tiêu đề 55.1)
- ✓ Một chủ nhân giấy phép không được giải ngân tiền ký quỹ trừ khi có đủ tiền được gửi có tính cho tài khoản của khách hàng hoặc tài sản liên quan
- ✓ Trừ khi tất cả các bên chính đồng ý trong văn bản, các chi phí đóng cửa (ví dụ: định giá, bảo hiểm, phí báo cáo tín dụng) không được khấu trừ từ tiền gửi hoặc khoản thanh toán ban đầu
- ✓ Trên các tài khoản có lãi suất, phần công bố văn bản liên quan đến giải ngân lãi suất phải được thực hiện trong hợp đồng tại thời điểm ký

9.6 Bảo Trì Quỹ Ký Quỹ Không Đúng Cách

Quy định xác định các hành động cụ thể cấu thành xử lý ký quỹ không đúng cách, bao gồm trộn lẫn và không gửi tiền đúng cách. Những hành động này là lý do để kỷ luật.

- ✓ Chấp nhận bất kỳ giấy tờ, chứng chỉ không thương lượng, hoặc bất cứ thứ gì không dễ thương lượng được làm tiền ký quỹ mà không thừa nhận việc chấp nhận đó trong thỏa thuận là không đúng cách
- ✓ Trộn lẫn xảy ra khi một nhà môi giới trộn tiền của khách hàng với tiền của riêng nhà môi giới hoặc tiền của công ty, công ty, hoặc hiệp hội của nhà môi giới; sử dụng quỹ ký quỹ để mua CD và thế chấp/cầm cố nó hoặc loại bỏ bản gốc khỏi quyền kiểm soát của nhà môi giới cấu thành trộn lẫn
- ✓ Không gửi quỹ ký quỹ vào một tài khoản được chỉ định để nhận chỉ những quỹ như vậy (theo phần A 1) là không đúng cách

9.7 Yêu Cầu Trưng Bày Tại Địa Điểm Kinh Doanh

Mỗi nhà môi giới chính phải giữ cho công chúng có thể dễ dàng tiếp cận các giấy phép nhất định tại địa điểm kinh doanh chính, và mỗi chi nhánh có các yêu cầu trưng bày riêng. Điều này đảm bảo công chúng có thể xác minh ai được phép tiến hành kinh doanh tại một địa điểm.

- ✓ Địa điểm kinh doanh chính phải có sẵn cho công chúng dễ dàng tiếp cận: giấy phép của công ty, giấy phép của nhà môi giới chính, và giấy phép của mỗi nhân viên bán hàng và nhà môi giới hoạt động với công ty
- ✓ Mỗi chi nhánh phải có sẵn cho công chúng dễ dàng tiếp cận: giấy phép chi nhánh và danh sách của mỗi nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới được giao cho chi nhánh đó

9.8 Duy trì Tên và Địa chỉ Hiện tại với Hội đồng

Những người có giấy phép phải thông báo cho Hội đồng về tên và địa chỉ hiện tại của họ, báo cáo những thay đổi trong khung thời gian quy định, và tuân thủ các quy tắc về tên chuyên nghiệp. Hội đồng không chịu trách nhiệm về các thông tin liên lạc bị mất do người có giấy phép không cập nhật địa chỉ của mình.

- ✓ Các nhân viên bán hàng và môi giới cá nhân phải thông báo cho Hội đồng về tên và địa chỉ nhà hiện tại của họ, báo cáo những thay đổi bằng văn bản trong vòng 30 ngày lịch.
- ✓ Các môi giới chính phải thông báo cho Hội đồng về tên công ty, chi nhánh văn phòng và tên cũng như địa chỉ của các thực thể kinh doanh hiện tại, báo cáo những thay đổi bằng văn bản trong vòng 30 ngày lịch; địa chỉ vật lý là bắt buộc.
- ✓ Tên chuyên nghiệp chỉ có thể được sử dụng nếu nó được nộp cho Hội đồng trước khi sử dụng, phải bao gồm tên đầu tiên hoặc tên cuối cùng, và không được chứa bất kỳ chức danh nào.
- ✓ Một nhân viên bán hàng hoặc môi giới chỉ được cấp giấy phép cho địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp độc quyền hoặc công ty mà họ hoạt động.

9.9 Báo cáo Chấm dứt hoặc Kết thúc Trạng thái Hoạt động

Khi trạng thái hoạt động của một người cấp phép kết thúc, công ty hoặc nhà môi giới chính phải thông báo cho Hội đồng kịp thời. Các khung thời gian khác nhau và các bên chịu trách nhiệm khác nhau áp dụng tùy thuộc vào việc đó là người cấp phép thông thường hay nhà môi giới chính.

- ✓ Khi một nhân viên bán hàng hoặc nhà môi giới bị chấm dứt hoặc kết thúc trạng thái hoạt động, chủ sở hữu duy nhất hoặc nhà môi giới chính phải thông báo cho Hội đồng với tên của người cấp phép, số giấy phép và ngày chấm dứt trong vòng 10 ngày lịch
- ✓ Khi nhà môi giới chính bị chấm dứt hoặc kết thúc trạng thái hoạt động tại một công ty, công ty phải thông báo cho Hội đồng trong vòng 10 ngày lịch
- ✓ Khi một công ty hoặc thực thể kinh doanh không còn được phép tiến hành kinh doanh tại Thịnh vượng chung, Hội đồng có thể chấm dứt giấy phép của nó cho đến khi nó cung cấp bằng chứng rằng nó được phép lại

9.10 Xử Lý Escrow trong Tình Huống Foreclosure

Khi tài sản được giữ với quỹ escrow bị tịch thu, các nhà môi giới phải tuân theo các quy định pháp định cụ thể cho cả giao dịch mua và thuê, bao gồm xử lý tiền đặt cọc, thu tiền thuê nhà và tiếp tục các thỏa thuận quản lý tài sản.

- ✓ Trong các giao dịch mua nơi nhà môi giới giữ quỹ escrow và tài sản bị tịch thu, nhà môi giới phải tuân theo § 54.1-2108.1 A 1 và A 2
- ✓ Nếu một đơn vị dân cư một gia đình có người thuê bị tịch thu và chủ nhà giữ tiền đặt cọc, nó phải được xử lý theo § 54.1-2108.1 A 3
- ✓ Thỏa thuận quản lý tài sản có hiệu lực tại ngày bán đấu giá tịch thu phải tiếp tục theo § 54.1-2108.1 A 5

CHAPTER 10

Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 to -240)

10.1 Hồ sơ tài chính mà Broker Chính phải duy trì

Theo 18VAC135-20-185(A), broker chính phải duy trì hồ sơ tài chính cho bất kỳ giao dịch bất động sản nào được thực hiện theo giấy phép của broker, và các hồ sơ này phải dễ dàng truy cập được từ nơi làm việc của broker. Nếu văn phòng của broker chính nằm ngoài Virginia nhưng công ty có một chi nhánh ở Virginia, một bản sao của các hồ sơ này phải dễ dàng truy cập được ở văn phòng Virginia.

- ✓ Hồ sơ phải hiển thị: từ ai đã nhận được tiền, ngày nhận, nơi gửi, ngày gửi, xử lý cuối cùng của quỹ và bất kỳ thông tin nào khác được yêu cầu theo chương
- ✓ Hồ sơ tài chính phải dễ dàng truy cập được từ nơi làm việc của broker
- ✓ Nếu văn phòng broker chính ở ngoài Virginia và công ty có chi nhánh Virginia, một bản sao của các hồ sơ phải dễ dàng truy cập được ở văn phòng Virginia

10.2 Lưu giữ hồ sơ môi giới và giao dịch trong ba năm

18VAC135-20-185(C) quy định các kỳ hạn lưu giữ hồ sơ mà nhà môi giới chính hoặc nhà môi giới giám sát phải tuân thủ. Các hợp đồng môi giới và các công khai/sự đồng ý về cơ quan đại diện kép/được chỉ định được lưu giữ trong ba năm kể từ ngày thực hiện. Các tài liệu giao dịch (hợp đồng bán, giải phóng, cho thuê, hợp đồng quản lý tài sản, bảng tính toán, công khai về bên không được đại diện) được lưu giữ trong ba năm kể từ ngày đóng cửa, hoặc kể từ ngày phê chuẩn nếu giao dịch không hoàn tất. Các hồ sơ về biên lai và chi trả tiền được giữ cho người khác được lưu giữ trong ba năm kể từ ngày đóng cửa/chấm dứt một lần bán, hoặc từ ngày chấm dứt cho thuê hoặc kết thúc sự tham gia của người cấp phép vào một lần cho thuê.

- ✓ Mỗi hợp đồng môi giới và mỗi công khai cơ quan đại diện kép/được chỉ định và sự đồng ý: lưu giữ 3 năm kể từ ngày thực hiện
- ✓ Tất cả các tài liệu giao dịch (hợp đồng bán, giải phóng, cho thuê, hợp đồng quản lý tài sản, bảng tính toán, công khai về bên không được đại diện): lưu giữ 3 năm kể từ ngày đóng cửa, hoặc kể từ ngày phê chuẩn nếu giao dịch không hoàn tất
- ✓ Các hồ sơ về biên lai và chi trả tiền nhận được thay mặt cho người khác: lưu giữ 3 năm kể từ ngày đóng cửa/chấm dứt lần bán, hoặc chấm dứt cho thuê hoặc kết thúc sự tham gia của người cấp phép vào lần cho thuê

10.3 Quảng cáo phải được giám sát và dưới tên của công ty

Theo 18VAC135-20-190(A), tất cả quảng cáo phải được giám sát trực tiếp của đại lý chính hoặc đại lý giám sát và dưới tên của công ty. Khi có liên quan, phải tuân thủ các yêu cầu công khai theo § 54.1-2138.1. Tên công ty được cấp phép phải được hiển thị rõ ràng và dễ đọc trên tất cả quảng cáo.

- ✓ Tất cả quảng cáo phải được giám sát trực tiếp của đại lý chính hoặc đại lý giám sát và dưới tên của công ty
- ✓ Tên công ty được cấp phép phải được hiển thị rõ ràng và dễ đọc trên tất cả quảng cáo
- ✓ Quảng cáo phải tuân thủ các yêu cầu công khai theo § 54.1-2138.1 khi có liên quan

10.4 Nội dung tiết lộ quảng cáo bắt buộc

18VAC135-20-190(B) yêu cầu tất cả quảng cáo của một công ty hoặc licensee liên kết phải chứa một tiết lộ quảng cáo rõ ràng, dễ đọc và nổi bật bao gồm tên của công ty và thông tin liên hệ của văn phòng. Thông tin liên hệ của văn phòng và bất kỳ thông tin bắt buộc bổ sung nào được chỉ định bởi người quản lý chính hoặc broker giám sát trong các chính sách bằng văn bản của công ty, và quảng cáo của licensee liên kết phải được thực hiện theo những chính sách đó.

- ✓ Tiết lộ quảng cáo phải bao gồm (i) tên của công ty và (ii) thông tin liên hệ của văn phòng, rõ ràng, dễ đọc và nổi bật
- ✓ Thông tin liên hệ của văn phòng và thông tin bắt buộc bổ sung được đặt bởi người quản lý chính hoặc broker giám sát trong các chính sách bằng văn bản của công ty
- ✓ Tất cả quảng cáo của licensee liên kết phải được thực hiện theo các chính sách của người quản lý chính hoặc broker giám sát

10.5 Công bố mối quan hệ môi giới trong các giao dịch mua

Theo 18VAC135-20-220(A), người có giấy phép phải công bố người mà họ đại diện cho người mua hoặc bán tiềm năng thực tế không phải là khách hàng của người có giấy phép và không được đại diện bởi người có giấy phép khác, khi có cuộc thảo luận thực chất về một tài sản cụ thể (theo § 54.1-2138 A). Công bố phải bằng văn bản vào thời điểm sớm nhất có thể, nhưng không muộn hơn khi cung cấp hỗ trợ bất động sản cụ thể lần đầu tiên.

- ✓ Phải công bố người mà người có giấy phép đại diện cho người mua/bán không được đại diện khi có cuộc thảo luận thực chất về một tài sản cụ thể
- ✓ Công bố phải bằng văn bản vào thời điểm sớm nhất có thể, không muộn hơn khi cung cấp hỗ trợ bất động sản cụ thể lần đầu tiên
- ✓ Công bố tuân thủ § 54.1-2138 A sẽ thỏa mãn yêu cầu này

10.6 Sự đồng ý bằng văn bản cho đại lý kép và đại lý được chỉ định

18VAC135-20-220(A)(3) yêu cầu một người có giấy phép hoạt động như một đại lý kép hoặc đại lý được chỉ định/đại diện phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các khách hàng tại thời điểm sớm nhất thực tế. Sự đồng ý được coi là có khi một khách hàng ký một bản tiết lộ phù hợp với § § 54.1-2139, 54.1-2139.01 và 54.1-2139.1. Bản tiết lộ phải được cung cấp cho và sự đồng ý phải được thu từ người mua không muộn hơn khi đơn đề nghị mua được trình bày cho người có giấy phép sẽ trình bày nó, và từ người bán không muộn hơn khi đơn đề nghị được trình bày cho người bán.

- ✓ Một đại lý kép hoặc đại lý được chỉ định/đại diện phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các khách hàng tại thời điểm sớm nhất thực tế
- ✓ Sự đồng ý của người mua phải được thu tại thời điểm không muộn hơn khi đơn đề nghị được trình bày cho người có giấy phép sẽ trình bày nó cho đại lý niêm yết/người bán
- ✓ Sự đồng ý của người bán phải được thu tại thời điểm không muộn hơn khi đơn đề nghị mua được trình bày cho người bán

10.7 Cung Cấp Hồ Sơ và Thông Tin Kịp Thời cho Hội Đồng

18VAC135-20-240 yêu cầu người có giấy phép phải cung cấp cho hội đồng hoặc các đại lý của nó, trong vòng 10 ngày kể từ khi được yêu cầu, thẻ chữ ký, hồ sơ ngân hàng, hoặc bất kỳ tài liệu/sách/hồ sơ nào liên quan đến giao dịch bất động sản mà người có giấy phép đã tham gia hoặc được yêu cầu duy trì, để kiểm tra và sao chép (trừ khi có quy định khác hoặc theo § 54.1-2108). Hội đồng có thể kéo dài thời hạn 10 ngày đối với các trường hợp đặc biệt. Người có giấy phép phải trả lời bất kỳ yêu cầu nào khác từ hội đồng trong vòng 21 ngày.

- ✓ Các hồ sơ được yêu cầu (thẻ chữ ký, hồ sơ ngân hàng, tài liệu giao dịch) phải được cung cấp cho hội đồng trong vòng 10 ngày, tùy thuộc vào việc hội đồng kéo dài thời hạn cho các trường hợp đặc biệt
- ✓ Người có giấy phép phải trả lời bất kỳ yêu cầu nào khác từ hội đồng hoặc đại lý hội đồng trong vòng 21 ngày

10.8 Hệ Thống Kế Toán Công Khai Tuân Thủ

18VAC135-20-185(B) yêu cầu nhà môi giới chính phải duy trì một hệ thống kế toán hoặc ghi chép hồ sơ mà chính xác và rõ ràng công khai tuân thủ đầy đủ các yêu cầu ghi chép hồ sơ. Các bản ghi kế toán phải có đủ chi tiết để xác định sự tuân thủ như vậy.

- ✓ Hệ thống kế toán/ghi chép hồ sơ phải chính xác và rõ ràng công khai tuân thủ đầy đủ
- ✓ Các bản ghi kế toán phải có đủ chi tiết để xác định sự tuân thủ

10.9 Tính Chính Xác và Cập Nhật Kịp Thời của Quảng Cáo

18VAC135-20-190(B)(3)-(4) yêu cầu rằng thông tin bất động sản được cung cấp và kiểm soát bởi người được cấp phép trong quảng cáo phải phù hợp với tình trạng của bất động sản và trạng thái hợp đồng hiện tại, và quảng cáo phải được cập nhật kịp thời bất cứ khi nào có thay đổi quan trọng đối với trạng thái danh sách hoặc mô tả bất động sản. Nếu người được cấp phép biết rằng bên thứ ba kiểm soát quảng cáo, người được cấp phép phải gửi yêu cầu bằng văn bản kịp thời để thực hiện các thay đổi cần thiết.

- ✓ Thông tin bất động sản trong quảng cáo phải phù hợp với tình trạng của bất động sản và trạng thái hợp đồng hiện tại
- ✓ Quảng cáo phải được cập nhật kịp thời đối với bất kỳ thay đổi quan trọng nào về trạng thái danh sách hoặc mô tả bất động sản
- ✓ Nếu bên thứ ba kiểm soát quảng cáo, người được cấp phép phải gửi yêu cầu bằng văn bản kịp thời để thực hiện các thay đổi

10.10 Định dạng nổi bật cho các tiết lộ kết hợp

18VAC135-20-220(A)(4) cho phép một tiết lộ bắt buộc có thể được kết hợp với các tiết lộ hoặc thông tin khác, nhưng nếu được kết hợp thì nó phải nổi bật—in bằng chữ đậm, tất cả chữ hoa, gạch chân, trong một hộp riêng biệt, hoặc theo quy định của § 54.1-2138.

- ✓ Các tiết lộ bắt buộc có thể được kết hợp với các tiết lộ hoặc thông tin khác
- ✓ Nếu được kết hợp, tiết lộ phải nổi bật: chữ đậm, tất cả chữ hoa, gạch chân, trong hộp riêng biệt, hoặc theo quy định của § 54.1-2138

10.11 Công Bố Mối Quan Hệ Môi Giới trong Giao Dịch Cho Thuê

Theo 18VAC135-20-220(B), trừ khi đã công bố trước đó, người có giấy phép phải công bố cho chủ nhà hoặc người thuê thực tế hoặc tiềm năng không được đại diện rằng người có giấy phép có mối quan hệ môi giới với một bên khác. Công bố phải bằng văn bản và được đưa vào đơn xin cho thuê hoặc chính hợp đồng cho thuê, cái nào xảy ra trước tiên; nếu các điều khoản cho thuê không có quy định này, công bố phải bằng văn bản không muộn hơn lúc ký hợp đồng cho thuê. Yêu cầu này không áp dụng cho các điều khoản cho thuê nhà ở có thời hạn dưới hai tháng.

- ✓ Công bố bằng văn bản về mối quan hệ môi giới hiện tại phải được thực hiện với chủ nhà hoặc người thuê không được đại diện, trong đơn xin cho thuê hoặc hợp đồng cho thuê, cái nào xảy ra trước tiên (không muộn hơn lúc ký hợp đồng cho thuê)
- ✓ Yêu cầu công bố cho thuê không áp dụng cho hợp đồng cho thuê nhà ở một hoặc nhiều gia đình có thời hạn dưới hai tháng

10.12 Kiểm toán bắt buộc trước khi hết hạn giấy phép công ty

18VAC135-20-225(A) yêu cầu chủ tịch hoặc nhân viên môi giới giám sát (hoặc bên thứ ba) tiến hành kiểm toán trong vòng 90 ngày trước khi giấy phép công ty hết hạn, được ghi chép trên biểu mẫu do ban phát triển. Cuộc kiểm toán phải kiểm tra và ghi chép sự tuân thủ của công ty trong nhiều lĩnh vực.

- ✓ Kiểm toán bắt buộc phải được tiến hành trong vòng 90 ngày trước khi giấy phép công ty hết hạn và được ghi chép trên biểu mẫu của ban
- ✓ Cuộc kiểm toán phải kiểm tra xử lý ký quỹ và hồ sơ tài chính, tuân thủ công bằng trong nhà ở, quảng cáo, soạn thảo hợp đồng/cho thuê/thỏa thuận, sử dụng những cá nhân không có giấy phép, mối quan hệ giữa đại lý/người thầu độc lập, phân phối các bản cập nhật quy định, và ghi chép các công khai bắt buộc
- ✓ Nếu phát hiện không tuân thủ, nhân viên môi giới có thể sử dụng các quy trình tuân thủ tự nguyện trong tiểu mục B

10.13 Miễn trừ trách nhiệm của môi giới thông qua tuân thủ tự kiểm tra

18VAC135-20-225(B) cấp miễn trừ từ kỷ luật của hội đồng cho chủ sở hữu hoặc môi giới giám sát liên quan đến các vấn đề tự báo cáo khi các điều kiện cụ thể được đáp ứng theo § 54.1-2111.1. Môi giới phải thực hiện (hoặc có người thực hiện) kiểm tra, ký báo cáo và thông báo bằng văn bản cho hội đồng về không tuân thủ—trong vòng 30 ngày kể từ khi hoàn tất tự kiểm tra hoặc trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận báo cáo kiểm tra bên thứ ba—gửi bản tuyên bố về việc đã khắc phục hoặc kế hoạch sửa chữa trong vòng 90 ngày.

- ✓ Môi giới phải thực hiện hoặc có người thực hiện kiểm tra và ký báo cáo để đủ điều kiện nhận miễn trừ
- ✓ Hội đồng phải được thông báo bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ khi hoàn tất tự kiểm tra hoặc nhận báo cáo kiểm tra bên thứ ba, kèm theo tuyên bố khắc phục hoặc kế hoạch sửa chữa trong 90 ngày
- ✓ Miễn trừ không áp dụng khi không tuân thủ có tính chất cố ý hoặc là kết quả của sơ suất trầm trọng (bao gồm nhân viên không có giấy phép đàm phán hợp đồng cho thuê theo § 54.1-2103 C)
- ✓ Miễn trừ chỉ áp dụng cho môi giới thực hiện kiểm tra và gửi kế hoạch, không áp dụng cho bất kỳ môi giới hoặc nhân viên bán hàng nào khác; không hoàn thành kế hoạch trong vòng 90 ngày sẽ mất quyền miễn trừ

CHAPTER 11

Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsibility for license

11.1 Các Hành động Bị Cấm: Gian lận, Kết án và Báo cáo

18VAC135-20-260 liệt kê các hành động bị cấm rộng rãi. Việc lấy hoặc duy trì giấy phép bằng cách trình bày sai sự thật hoặc gian lận bị cấm, cũng như việc giữ nhiều hơn một giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng ở Virginia ngoại trừ những trường hợp được phép. Ký tên không đúng cách (hoặc từ chối hợp lý) vào biểu mẫu xác minh kinh nghiệm bị cấm. Các kết án hình sự nhất định và các hành động kỷ luật ở các quyền tài phán khác phải được báo cáo và có thể kích hoạt kỷ luật.

- ✓ Không thể lấy, gia hạn, khôi phục hoặc duy trì giấy phép bằng cách trình bày sai sự thật hoặc gian lận
- ✓ Không thể giữ nhiều hơn một giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng Virginia ngoại trừ những trường hợp được quy định trong chương
- ✓ Kết án về một tội nhẹ liên quan đến gian lận/không trung thực, tội tình dục, phân phối ma túy không phải cần sa, hoặc tấn công, hoặc bất kỳ tội nặng nào là một hành động bị cấm
- ✓ Phải thông báo cho hội đồng bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ bất kỳ kết án nào như vậy
- ✓ Phải thông báo cho hội đồng bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ bất kỳ hành động kỷ luật nào đối với giấy phép chuyên nghiệp hoặc nghề nghiệp khác

11.2 Các Hành Động Bị Cấm: Công Bằng Về Nhà Ở và Điều Tra Của Hội Đồng

Một người được cấp phép bị tòa án hoặc cơ quan hành chính tìm thấy vi phạm Đạo luật Công Bằng Về Nhà Ở Virginia hoặc các luật công bằng về nhà ở liên bang (Tiêu đề VIII của Đạo luật Dân quyền năm 1968 hoặc Đạo luật Dân quyền năm 1866) sẽ thực hiện một hành động bị cấm. Cấp ý thức cung cấp thông tin sai lệch, gây hiểu lầm hoặc không đầy đủ cho cuộc điều tra của hội đồng bị cấm, cũng như vi phạm hoặc âm mưu vi phạm các quy định của Tiêu đề 54.1 hoặc các quy định của hội đồng.

- ✓ Một vi phạm công bằng về nhà ở được phán quyết cuối cùng (tiểu bang hoặc liên bang) là một hành động bị cấm
- ✓ Không được cố ý cung cấp thông tin sai lệch, gây hiểu lầm hoặc không đầy đủ cho hội đồng hoặc các đại lý của nó
- ✓ Không được vi phạm, xúi giục, hợp tác hoặc âm mưu với người khác để vi phạm Tiêu đề 54.1 hoặc các quy định của hội đồng

11.3 Nghĩa Vụ Bảo Vệ Lợi Ích Công Chúng

Điều 11 yêu cầu các chủ sở hữu giấy phép phải hành động để bảo vệ lợi ích công chúng. Nó liệt kê các nhiệm vụ giám sát của môi giới (đảm bảo trách nhiệm giải trình về giao dịch tài chính, tài khoản ký quỹ và hoạt động hàng ngày; rút tiền từ tài khoản ký quỹ và lập tài liệu đúng cách; đảm bảo các chủ sở hữu giấy phép được giám sát nắm giữ giấy phép hoạt động; quyền ký trên tất cả các tài khoản; tính toán chi trả tiền của người khác) và nhiệm vụ của chủ sở hữu giấy phép (nộp tiền ký quỹ và tài liệu cho môi giới kịp thời; không hoạt động bên ngoài công ty; không hoạt động không có giấy phép; không hoạt động với giấy phép không hoạt động/hết hạn).

- ✓ Môi giới chính/giám sát phải đảm bảo giám sát và trách nhiệm giải trình về tài chính công ty, tài khoản ký quỹ và hoạt động hàng ngày
- ✓ Môi giới phải có quyền ký trên tất cả các tài khoản công ty và tính toán/chuyển tiền thuộc về người khác
- ✓ Chủ sở hữu giấy phép không được thực hiện các hoạt động được quy định bên ngoài công ty môi giới của họ (ngoại trừ trường hợp chủ sở hữu giấy phép sở hữu quyền lợi trong tài sản)
- ✓ Chủ sở hữu giấy phép không được hoạt động bất động sản với giấy phép không hoạt động hoặc hết hạn
- ✓ Chủ sở hữu giấy phép phải nộp kịp thời tất cả tiền ký quỹ, hợp đồng và tài liệu bắt bu□□□c cho môi giới

11.4 Hành Vi Không Đúng Đắn, Gian Lận hoặc Không Trung Thực

Điều 12 phụ luật định nghĩa hành vi không đúng đắn, gian lận hoặc không trung thực, bao gồm chuyển hướng hoa hồng từ công ty, tạo hoặc thay đổi tài liệu nhằm dẫn dối, ký tên thay mặt khách hàng mà không có quyền hạn pháp lý, quản lý sai tài khoản escrow, trình bày sai thông tin về quyền sở hữu tài sản hoặc người nắm giữ tiền escrow, nộp các séc đặt cọc chân thành trùng lặp với nhiều đề nghị, và thi lấy giấy phép cho người khác hoặc thi lại để cấp giấy phép đã có.

- ✓ Không được tạo ra hoặc thay đổi bất kỳ tài liệu nào có ý định dẫn dối
- ✓ Không được ký tên lên tài liệu thay mặt khách hàng mà không có sự ủy quyền pháp lý thích hợp
- ✓ Không được chỉ định tài khoản escrow thanh toán cho người cấp giấy phép hoặc thương lượng séc mà không có quyền hạn bằng văn bản
- ✓ Không được nộp các bản sao của cùng một séc đặt cọc chân thành với nhiều đề nghị
- ✓ Không được trình bày sai thông tin về quyền sở hữu tài sản hoặc người nắm giữ tài khoản escrow
- ✓ Không được thi lấy giấy phép cho người khác hoặc thi lại để cấp giấy phép đã có

11.5 Xung Đột Lợi Ích

18VAC135-20-270 định nghĩa các hành động xung đột lợi ích. Một người có giấy phép không được phép hoạt động với một môi giới khác ngoài môi giới chính của họ mà không có sự đồng ý bằng văn bản của môi giới chính. Một người có giấy phép không được phép đại diện cho nhiều hơn một khách hàng trong một giao dịch được quản lý bởi § § 54.1-2139, 54.1-2139.01 và 54.1-2139.1 mà không trước tiên có được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các khách hàng (tức là đại diện kép yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản).

- ✓ Hoạt động với một môi giới khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của môi giới chính là một xung đột lợi ích
- ✓ Đại diện cho nhiều hơn một khách hàng (đại diện kép) yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản trước đó của tất cả các khách hàng

11.6 Giao dịch Tài chính và Giao dịch Không Thích Hợp

18VAC135-20-280 cấm trả tiền/giá trị cho các cá nhân không có giấy phép để cung cấp các dịch vụ yêu cầu giấy phép, và cấm một nhân viên bán hàng/môi giới liên kết nhận tiền bồi thường từ bất kỳ ai khác ngoài chủ sở hữu chính/môi giới giám sát (trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản trước đó). Nó cấm tạo lợi nhuận từ thông tin giao dịch bảo mật mà không có sự đồng ý bằng văn bản, nhận lợi ích cho công việc mà không có sự thừa nhận bằng văn bản của người trả tiền, và danh sách 'net'. Giao dịch không thích hợp bao gồm việc đề nghị bán/cho thuê tài sản mà không có sự biết đến và đồng ý của chủ sở hữu hoặc không xác minh danh tính, hoặc trên các điều khoản không được phép.

- ✓ Không được trả tiền/giá trị cho một cá nhân không có giấy phép để cung cấp các dịch vụ yêu cầu giấy phép bất động sản
- ✓ Một nhân viên bán hàng/môi giới liên kết chỉ có thể được trả tiền bởi chủ sở hữu chính hoặc môi giới giám sát của họ trừ khi môi giới chính cấp sự đồng ý bằng văn bản trước đó
- ✓ Danh sách 'net' (để cho phép người có giấy phép giữ bất kỳ khoản tiền thừa nào trên giá ròng của người bán) bị cấm
- ✓ Không được đề nghị bán/cho thuê tài sản mà không có sự biết đến và đồng ý của chủ sở hữu hoặc trên các điều khoản khác với những điều được phép

11.7 Báo cáo sai lệch hoặc Thiếu sót Thông tin

18VAC135-20-300 định nghĩa báo cáo sai lệch/thiếu sót thông tin, bao gồm quảng cáo 'bait and switch', không tiết lộ những sự thật vật lý bất lợi về mặt chất liệu mà người cấp phép biết, không nộp kịp thời tất cả các đơn chào hàng/phản chào hàng/từ chối bằng văn bản, không tiết lộ những sự thật chất liệu cho khách hàng, không thông báo kịp thời những thay đổi chất liệu, vi phạm bảo mật trong cơ chế đại lý kép, bỏ qua các điều khoản hoàn toàn hoặc danh tính của những người nắm giữ tiền ký quỹ, đưa ra những tuyên bố sai để cho người cho vay, và đưa ra những lời hứa sai.

- ✓ Quảng cáo 'bait and switch' là một báo cáo sai lệch bị cấm
- ✓ Đại lý tiêu chuẩn của người bán/chủ nhà phải tiết lộ kịp thời những sự thật vật lý bất lợi về mặt chất liệu liên quan đến tình trạng vật lý mà người cấp phép thực sự biết
- ✓ Người cấp phép phải nộp kịp thời tất cả các đơn chào hàng, phản chào hàng và từ chối bằng văn bản cho khách hàng hoặc bên không được đại diện
- ✓ Đại lý kép không được tiết lộ thông tin giao dịch bảo mật của một khách hàng cho khách hàng khác
- ✓ Các tài liệu phải xác định tất cả những người nắm giữ bất kỳ tiền ký quỹ nào

11.8 Các Hoạt Động Chỉ Dành Cho Người Có Giấy Phép

18VAC135-20-335(A) liệt kê các hoạt động chỉ một cá nhân hoặc thực thể có giấy phép mới được phép thực hiện: trưng bày bất động sản, tổ chức các ngày mở cửa, trả lời các câu hỏi về danh sách/quyền sở hữu/tài chính/đóng cửa/hợp đồng/thỏa thuận/tài liệu pháp lý, thảo luận/giải thích/diễn giải/đàm phán hợp đồng và thỏa thuận với bất kỳ ai bên ngoài công ty, và đàm phán hoặc đồng ý về bất kỳ hoa hồng, chia tách hoa hồng, phí quản lý hoặc phí giới thiệu nào.

- ✓ Chỉ một người có giấy phép mới được phép trưng bày bất động sản hoặc tổ chức ngày mở cửa
- ✓ Chỉ một người có giấy phép mới được phép đàm phán hợp đồng, danh sách, hợp đồng thuê nhà hoặc thỏa thuận quản lý bất động sản với bất kỳ ai bên ngoài công ty
- ✓ Chỉ một người có giấy phép mới được phép đàm phán hoặc đồng ý về hoa hồng, chia tách hoa hồng, phí quản lý hoặc phí giới thiệu

11.9 Các Hoạt Động Của Trợ Lý Không Có Giấy Phép Được Phép

18VAC135-20-335(B) liệt kê các nhiệm vụ mà trợ lý không có giấy phép có thể thực hiện: các nhiệm vụ kế toán chung, gửi danh sách/thay đổi đến MLS, theo dõi các cam kết vay sau khi được phê chuẩn, làm chìa khóa, tính toán séc hoa hồng, đặt biển hiệu, dịch vụ chuyên chở, lên lịch các cuộc hẹn, ghi chép/ký quỹ ký quỹ, chấp nhận tiền ký quỹ và tiền thuê theo thỏa thuận cho thuê, chuẩn bị mẫu đơn để người có giấy phép/nhà môi giới phê duyệt, ký các tài liệu cho thuê được phê duyệt bởi nhà môi giới, chuẩn bị quảng cáo để phê duyệt, lắp ráp các tài liệu đóng cửa, lấy các hồ sơ công khai, theo dõi các tệp và đặt hàng sửa chữa thường xuyên theo hướng dẫn.

- ✓ Trợ lý không có giấy phép có thể thực hiện các nhiệm vụ kế toán và chỉ cung cấp thông tin được hiển thị trên danh sách
- ✓ Trợ lý không có giấy phép có thể ghi chép và ký quỹ ký quỹ và chấp nhận tiền ký quỹ và tiền thuê theo hợp đồng trong thỏa thuận cho thuê
- ✓ Trợ lý không có giấy phép chỉ có thể ký vào các thỏa thuận cho thuê được phê duyệt bởi nhà môi giới và các công khai cần thiết, không phải đàm phán
- ✓ Các tài liệu và mẫu đơn được chuẩn bị bởi trợ lý không có giấy phép yêu cầu phê duyệt của người có giấy phép và nhà môi giới giám sát

11.10 Giao Đặt Không Đúng Cách của các Tài Liệu

18VAC135-20-310 yêu cầu giao đặt kịp thời cho mỗi bên chủ yếu các bản sao của các công bố bắt buộc, danh sách, hợp đồng thuê, đề nghị, phản đề nghị, phụ lục và các thỏa thuận được phê chuẩn. Tại buổi đóng, những người có giấy phép phải giao một bản tuyên bố đã ký, được chứng thực về các biên lai và chi tiêu cho người bán và người mua (trừ khi một bản tuyên bố của đại lý thanh toán riêng biệt công bố các chi tiêu). Những người có giấy phép phải trao trả các tài liệu cho chủ sở hữu hợp pháp theo yêu cầu mà không có lý do chính đáng để từ chối.

- ✓ Phải giao đặt kịp thời các bản sao đầy đủ, rõ ràng của các công bố bắt buộc và các tài liệu giao dịch cho mỗi bên chủ yếu
- ✓ Phải cung cấp cho người bán và người mua một bản tuyên bố đã ký, được chứng thực về các biên lai và chi tiêu tại buổi đóng (miễn trừ nếu bản tuyên bố thanh toán công bố các chi tiêu)
- ✓ Không được từ chối hoặc không giao đặt tài liệu cho chủ sở hữu hợp pháp theo yêu cầu mà không có lý do chính đáng

11.11 Trách nhiệm của Nhà môi giới đối với Các hành động của những người có giấy phép

18VAC135-20-330 quy định rằng một nhà môi giới chính hoặc nhà môi giới giám sát không tự động chịu trách nhiệm pháp lý đối với các hành động bất hợp pháp của các nhân viên bán hàng, nhân viên, đối tác hoặc các công ty liên kết. Kỷ luật đối với nhà môi giới yêu cầu hội đồng phải thỏa mãn rằng nhà môi giới đã biết hoặc nên biết về vi phạm và không thực hiện hành động hợp lý để khắc phục.

- ✓ Nhà môi giới không bị kỷ luật vì vi phạm của cấp dưới trừ khi nhà môi giới biết hoặc nên biết về điều đó
- ✓ Trách nhiệm của nhà môi giới cũng yêu cầu rằng nhà môi giới không thực hiện hành động hợp lý để khắc phục tình huống

11.12 Ảnh hưởng của Hành động Kỷ luật đối với các Người được cấp phép Cấp dưới

18VAC135-20-340 quy định rằng việc thu hồi, tạm ngừng hoặc từ chối gia hạn giấy phép của một nhà môi giới chính hoặc chủ sở hữu duy nhất sẽ tự động yêu cầu trả lại cho ban các giấy phép của tất cả các cá nhân hoạt động tại công ty bị ảnh hưởng, cho đến khi được cấp lại theo yêu cầu bằng văn bản của chủ sở hữu duy nhất hoặc nhà môi giới chính theo 18VAC135-20-170 B.

- ✓ Hành động kỷ luật chống lại nhà môi giới chính hoặc chủ sở hữu duy nhất tự động yêu cầu trả lại tất cả các giấy phép của những người được cấp phép liên kết
- ✓ Các giấy phép được trả lại chỉ được cấp lại khi có yêu cầu bằng văn bản theo 18VAC135-20-170 B

11.13 Ảnh hưởng của kỷ luật đối với các giấy phép và chứng chỉ đồng thời

18VAC135-20-345 quy định rằng khi hội đồng quản lý tạm dừng, thu hồi hoặc từ chối gia hạn giấy phép của một broker được cá nhân giữ, nó sẽ làm tương tự đối với các giấy phép broker đồng thời khác của cá nhân đó. Tương tự như vậy, kỷ luật đối với giấy phép của một cá nhân sẽ kích hoạt tạm dừng, thu hồi hoặc từ chối gia hạn các chứng chỉ giảng viên và phê duyệt giảng viên của cá nhân đó.

- ✓ Kỷ luật của một giấy phép broker được cá nhân giữ sẽ mở rộng đến các giấy phép broker đồng thời khác của người đó
- ✓ Kỷ luật đối với giấy phép của một cá nhân sẽ mở rộng đến các chứng chỉ giảng viên và phê duyệt giảng viên của người đó

CHAPTER 12

Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410)

12.1 Nội dung và Thời lượng Khóa học Nguyên tắc và Thực hành

Khóa học về nguyên tắc và thực hành bất động sản phải là khóa học tối thiểu 60 giờ lớp học tương đương bốn giờ học kỳ hoặc sáu giờ quý. Nó phải bao gồm 25 lĩnh vực chủ đề bắt buộc bao gồm tác động kinh tế/xã hội của bất động sản, thị trường và phân tích, quyền tài sản, hợp đồng, giấy chứng thực quyền, thế chấp và giấy chứng thực niềm tin, các loại thế chấp, hợp đồng thuê, quyền cấu kết, sở hữu nhà ở, bất động sản và bảo hiểm tiêu đề, đầu tư, thuế, tài chính bất động sản, các thỏa thuận môi giới và trách nhiệm hợp đồng đại lý, tiếp thị, quản lý tài sản, tìm kiếm/xét duyệt/đăng ký tiêu đề, đóng cửa tiêu đề, định giá, quy hoạch phân lô/chung cư, các quy định pháp luật, luật pháp nhà ở, các quy định pháp luật công bằng trong nhà ở, và quy định của Ban Quản lý Bất động sản.

- ✓ Khóa học nguyên tắc và thực hành phải tối thiểu 60 giờ lớp học (bốn giờ học kỳ hoặc sáu giờ quý)
- ✓ Nội dung bắt buộc bao gồm các quy định pháp luật công bằng trong nhà ở, luật pháp nhà ở, và quy định của Ban Quản lý Bất động sản
- ✓ Nội dung bắt buộc bao gồm các thỏa thuận môi giới và trách nhiệm hợp đồng đại lý, hợp đồng, giấy chứng thực quyền, và các chủ đề tài chính

12.2 Yêu Cầu Khóa Học Broker

Brokerage phải là một khóa học bắt buộc cụ thể gồm ba giờ học kỳ hoặc sáu giờ quý, nhưng ít nhất 45 giờ lớp học, tạo thành một khóa học hoàn chỉnh. Các 'Related subjects' được tham chiếu trong § 54.1-2105 phải liên quan đến bất động sản, bao gồm quản lý tài sản, quy hoạch đất đai và sử dụng đất, luật kinh doanh, kinh tế bất động sản và đầu tư bất động sản. Không quá 45 giờ lớp học của các khóa học liên quan đến broker sẽ được chấp nhận thay thế các khóa học broker cụ thể được nêu trong § 54.1-2105.

- ✓ Brokerage phải là một khóa học bắt buộc cụ thể có ít nhất 45 giờ lớp học (ba giờ học kỳ hoặc sáu giờ quý)
- ✓ Các 'Related subjects' phải liên quan đến bất động sản, bao gồm quản lý tài sản, quy hoạch đất đai/sử dụng đất, luật kinh doanh, kinh tế bất động sản và đầu tư
- ✓ Không quá 45 giờ lớp học của các khóa học liên quan đến broker được chấp nhận thay thế các khóa học broker cụ thể

12.3 Chứng chỉ các trường tư nhân

Mọi người ứng tuyển chứng chỉ trường tư nhân phải đáp ứng các tiêu chuẩn trong mục A của § 54.1-2105.02 của Bộ luật Virginia. Người ứng tuyển chứng minh trách nhiệm tài chính bằng cách nộp thư xác nhận của CPA chứng thực giá trị ròng, hoặc một bảng cân đối kế toán hoặc báo cáo tài chính. Phải thể hiện giá trị ròng tối thiểu.

- ✓ Người ứng tuyển phải nộp hoặc thư xác nhận của CPA chứng thực giá trị ròng, HOẶC bảng cân đối kế toán hoặc báo cáo tài chính được CPA chứng thực
- ✓ Người ứng tuyển phải thể hiện giá trị ròng tối thiểu là $2,000
- ✓ Phải đáp ứng các tiêu chuẩn trong mục A của § 54.1-2105.02 của Bộ luật Virginia

12.4 Trình độ quản lý và đủ điều kiện của Giảng viên Giáo dục Tiền cấp phép

Người nộp đơn để được chứng nhận là giảng viên giáo dục tiền cấp phép phải đáp ứng hai trong bảy tiêu chuẩn được liệt kê kết hợp thông tin xác thực tiên quyết, giáo dục và kinh nghiệm. Các tùy chọn bao gồm giấy phép môi giới hoạt động có bằng cấp đại học cộng với hai năm liên tiếp kinh nghiệm bất động sản hoạt động; giấy phép môi giới hoạt động cộng với năm năm liên tiếp kinh nghiệm hoạt động; chứng chỉ chuyên nghiệp được hội đồng phê duyệt; chứng chỉ DREI từ Hiệp hội Giáo dục Bất động sản; thông tin xác thực giảng dạy hợp lệ của Virginia (hoặc tương đương); ít nhất năm năm kinh nghiệm giảng dạy trong bất động sản hoặc tại một tổ chức được công nhận; hoặc là thành viên luật sư của Hội luật sư bang Virginia tham gia vào luật liên quan đến bất động sản. Hội đồng có thể miễn những yêu cầu này sau khi xem xét bằng chứng về những tiêu chuẩn tương đương về thực chất.

- ✓ Các ứng viên làm giảng viên giáo dục tiền cấp phép phải đáp ứng HAI trong bảy tiêu chuẩn trong các mục 1 đến 7
- ✓ Giấy phép môi giới hoạt động cộng với bằng cấp đại học yêu cầu hai năm liên tiếp kinh nghiệm bất động sản hoạt động ngay trước khi nộp đơn
- ✓ Giấy phép môi giới hoạt động không có bằng cấp yêu cầu năm năm liên tiếp kinh nghiệm bất động sản hoạt động
- ✓ Hội đồng có thể miễn những yêu cầu này sau khi xem xét bằng chứng về những tiêu chuẩn tương đương về thực chất

12.5 Tiêu chuẩn kỹ năng của Giáo viên dạy Giáo dục Liên tục và Giáo dục Sau Cấp phép

Người nộp đơn xin chứng chỉ làm giáo viên dạy giáo dục liên tục và giáo dục sau cấp phép phải có chuyên môn trong một lĩnh vực cụ thể của bất động sản, với ít nhất ba năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đó trong vòng năm năm ngay trước khi nộp đơn, và chỉ có thể giảng dạy trong lĩnh vực chuyên môn của mình. Phải cung cấp bằng chứng về chuyên môn và có thể bao gồm bảng điểm giáo dục, chứng chỉ chuyên nghiệp, không quá ba thư giới thiệu, một tiểu sử hoặc tài liệu khác xác minh kinh nghiệm. Hội đồng có quyền từ chối người nộp đơn đã bị xử kỷ luật.

- ✓ Phải có ít nhất ba năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực cụ thể trong vòng năm năm ngay trước khi nộp đơn
- ✓ Giáo viên chỉ có thể giảng dạy trong lĩnh vực chuyên môn của người nộp đơn
- ✓ Bằng chứng về chuyên môn có thể bao gồm không quá ba thư giới thiệu
- ✓ Hội đồng có quyền từ chối người nộp đơn đã bị xử kỷ luật

12.6 Phê duyệt các khóa học tiền cấp phép

Các khóa học tiền cấp phép phải được hội đồng chấp nhận, dạy bởi một giáo viên tiền cấp phép được chứng chỉ, và bao gồm một bài đánh giá bằng văn bản cuối cùng được giám sát. Các khóa học phải có cơ chế để hợp lý đảm bảo rằng những người có giấy phép tích cực tham gia mỗi giờ học. Các trường phải gửi một đơn đăng ký điện tử trên biểu mẫu của hội đồng, lấy được sự phê duyệt của hội đồng trước khi lần đầu tiên cung cấp khóa học, và cung cấp thông tin cần thiết: chương trình khóa học (các khóa học Nguyên tắc và Thực hành phải bao gồm các chủ đề trong 18VAC135-20-400; các khóa học của môi giới cần một chương trình được chấp nhận), tên sách giáo khóa và tài liệu nghiên cứu, mô tả các bài tập nghiên cứu, bản sao của các bài đánh giá/bài kiểm tra/câu đố, và thông tin về lưu giữ hồ sơ.

- ✓ Các khóa học tiền cấp phép cần một bài đánh giá bằng văn bản cuối cùng được giám sát
- ✓ Các khóa học tiền cấp phép phải dạy bởi một giáo viên tiền cấp phép được chứng chỉ
- ✓ Phải lấy được sự phê duyệt của hội đồng trước khi lần đầu tiên cung cấp khóa học
- ✓ Các khóa học Nguyên tắc và Thực hành Bất động sản phải bao gồm các lĩnh vực chủ đề được quy định trong 18VAC135-20-400

12.7 Phê duyệt các khóa học CE và hậu cấp phép

Các trường phải nộp đơn xin điện tử trên biểu mẫu của hội đồng và được phê duyệt trước khi cung cấp các khóa học giáo dục liên tục hoặc hậu cấp phép. Mỗi khóa học phải bao gồm một cơ chế để hợp lý đảm bảo sự tham gia tích cực cho mỗi giờ học. Các khóa học tương ứng và học từ xa phải bao gồm các thủ tục kiểm tra thích hợp để xác minh hoàn thành, bao gồm yêu cầu người được cấp phép nộp một tuyên bố có công chứng chứng thực sự tuân thủ của nhà cung cấp giáo dục hoặc trong hồ sơ riêng của họ. Hội đồng phê duyệt các khóa học và giờ học dựa trên tính liên quan đến các nhiệm vụ được quy định trong § 54.1-2100, và nội dung phải cụ thể đối với các luật và quy định hiện hành của Virginia khi áp dụng.

- ✓ Phê duyệt của hội đồng phải được lấy trước khi ban đầu cung cấp các khóa học CE hoặc hậu cấp phép
- ✓ Các khóa học học từ xa yêu cầu một tuyên bố có công chứng chứng thực sự tuân thủ các yêu cầu của khóa học
- ✓ Các giờ học được phê duyệt dựa trên tính liên quan đến các nhiệm vụ được nêu trong § 54.1-2100 của Bộ luật Virginia
- ✓ Nội dung khóa học phải cụ thể đối với các luật và quy định hiện hành của Virginia khi áp dụng

12.8 Hết hạn phê duyệt khóa học và giáo viên

Sự phê duyệt các khóa học tiền cấp phép, giáo dục liên tục và hậu cấp phép, cũng như các giáo viên hậu cấp phép và giáo dục liên tục, hết hạn ba năm kể từ ngày cuối cùng của tháng mà hội đồng cấp phép.

- ✓ Phê duyệt khóa học và giáo viên hết hạn ba năm kể từ ngày cuối cùng của tháng mà phê duyệt được cấp
- ✓ Áp dụng cho các khóa học tiền cấp phép, CE và hậu cấp phép cũng như các giáo viên hậu cấp phép và CE

12.9 Yêu Cầu Lưu Giữ Hồ Sơ Học Sinh Của Trường Học

Tất cả các trường học phải thiết lập và duy trì hồ sơ cho mỗi học sinh bao gồm tên và địa chỉ của học sinh, tên khóa học và số giờ học, giáo trình hoặc dàn ý khóa học, tên giáo viên, ngày hoàn thành thành công, và mã khóa học của hội đồng. Các hồ sơ phải có sẵn để kiểm tra trong giờ làm việc bình thường bởi các đại diện hội đồng được ủy quyền, và tất cả các hồ sơ học sinh và lớp học phải được lưu giữ trong thời gian tối thiểu năm năm.

- ✓ Hồ sơ học sinh phải bao gồm tên/địa chỉ, tên khóa học và số giờ học, giáo trình/dàn ý, tên giáo viên, ngày hoàn thành, và mã khóa học của hội đồng
- ✓ Các hồ sơ phải có sẵn để kiểm tra trong giờ làm việc bình thường bởi các đại diện hội đồng được ủy quyền
- ✓ Tất cả các hồ sơ học sinh và lớp học phải được lưu giữ trong thời gian tối thiểu năm năm

12.10 Tài liệu và Báo cáo Hoàn thành Khóa học

Các trường phải cung cấp cho mỗi học sinh một chứng chỉ hoàn thành khóa học hoặc tài liệu chứng minh khác chứa tên học sinh, tên trường, tên khóa học, số phê duyệt khóa học, ngày hoàn thành khóa học, số giờ tín chỉ hoàn thành và một tuyên bố rằng khóa học đó đã được 'Phê duyệt bởi Hội đồng Bất động sản.' Tất cả các nhà cung cấp phải truyền dữ liệu hoàn thành khóa học điện tử cho hội đồng theo định dạng và phương pháp được phê duyệt trong vòng năm ngày làm việc kể từ khi hoàn thành từng khóa học. Các trường phải cập nhật tài liệu để phản ánh những thay đổi trong luật pháp hoặc quy định hiện hành khi những thay đổi đó có hiệu lực, mà không cần phê duyệt riêng.

- ✓ Tài liệu hoàn thành phải chứa tên học sinh, tên trường, tên khóa học, số phê duyệt, ngày hoàn thành, số giờ hoàn thành và tuyên bố 'Phê duyệt bởi Hội đồng Bất động sản'
- ✓ Dữ liệu hoàn thành khóa học phải được truyền điện tử cho hội đồng trong vòng năm ngày làm việc kể từ khi hoàn thành khóa học
- ✓ Các trường phải cập nhật tài liệu khóa học để phản ánh những thay đổi về pháp luật hoặc quy định khi chúng có hiệu lực, mà không cần phê duyệt riêng

12.11 Rút lại Phê duyệt Trường học, Khóa học hoặc Giáo viên

Ban có thể rút lại phê duyệt của bất kỳ trường học, khóa học hoặc giáo viên nào vì những lý do được liệt kê: không còn đáp ứng các tiêu chuẩn của ban; tìm kiếm thông tin để khám phá các câu hỏi thi trong quá khứ hoặc tương lai; phân phối hoặc truyền đạt các câu hỏi thi mà không có sự phê duyệt bằng văn bản trước đó của chủ sở hữu bản quyền; quảng cáo dịch vụ của trường một cách gian lận, lừa dối hoặc sai lệch; các viên chức trường/giáo viên/những người được chỉ định tham gia kỳ thi cấp phép bất động sản vì bất kỳ mục đích nào khác ngoài việc lấy giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng; hoặc không đảm bảo truyền tải dữ liệu hoàn thành khóa học điện tử kịp thời và chính xác.

- ✓ Có thể rút lại phê duyệt vì tìm kiếm hoặc phân phối/truyền đạt các câu hỏi thi
- ✓ Có thể rút lại phê duyệt vì quảng cáo gian lận, lừa dối hoặc sai lệch các dịch vụ của trường
- ✓ Các viên chức trường/giáo viên/những người được chỉ định không được tham gia kỳ thi cấp phép ngoại trừ để lấy giấy phép môi giới hoặc nhân viên bán hàng
- ✓ Có thể rút lại phê duyệt vì không đảm bảo truyền tải dữ liệu hoàn thành khóa học điện tử kịp thời và chính xác

CHAPTER 13

Supplement: Property Condition Disclosures

13.1 Đạo luật Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư Virginia – Tuyên bố Cảnh báo cho Người mua và Quyền Chấm dứt

Virginia là một tiểu bang theo nguyên tắc buyer-beware. Theo Đạo luật Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư, chủ sở hữu tài sản bất động sản dân cư (1-4 unit) phải cung cấp cho người mua Tuyên bố Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư của Hội đồng Bất động sản, tuyên bố này không công bố các khiếm khuyết nhưng khuyên người mua thực hiện kiểm tra kỹ lưỡng về các vấn đề như tình trạng, zoning, rủi ro lũ lụt, mực nước biển dâng cao, các khu vực lịch sử, và các điều khoản hạn chế. Các giao dịch miễn trừ bao gồm giao dịch do tòa án ra lệnh, hàng lâm quyền và các deed in lieu, giao dịch giữa các chủ sở hữu chung hoặc vợ chồng, giao dịch fiduciary, và một số dự án xây dựng mới. Nếu tuyên bố được gửi sau khi hợp đồng được phê chuẩn, người mua có thể chấm dứt hợp đồng bằng thông báo bằng văn bản trong vòng 3 ngày sau khi gửi trực tiếp hoặc điện tử, trong vòng 5 ngày sau dấu postmark nếu gửi qua đường bưu điện, hoặc bất kỳ lúc nào trước khi dàn xếp nếu chưa bao giờ được gửi; quyền kết thúc tại thời điểm dàn xếp hoặc khi người mua chiếm dụng hoặc nộp đơn xin vay. Các người giữ giấy phép phải thông báo cho người bán về nghĩa vụ và cho người mua về quyền của họ, và không chịu trách nhiệm về việc chủ sở hữu không công bố. Nguồn: Va. Code § 55.1-700 through § 55.1-714

- ✓ Chủ sở hữu tài sản dân cư 1-4 unit phải cung cấp cho người mua Tuyên bố Công bố Thông tin Bất động sản Dân cư của Hội đồng Bất động sản (biểu mẫu buyer beware).
- ✓ Người mua có thể chấm dứt trong vòng 3 ngày sau khi gửi trực tiếp hoặc điện tử, 5 ngày sau dấu postmark nếu gửi qua đường bưu điện, hoặc bất kỳ lúc nào trước khi dàn xếp nếu chưa bao giờ được gửi.
- ✓ Quyền chấm dứt bị mất tại thời điểm dàn xếp, khi người mua chiếm dụng, hoặc khi nộp đơn xin vay thế chấp.
- ✓ Miễn trừ: hàng lâm quyền, do tòa án ra lệnh, giao dịch giữa các chủ sở hữu chung hoặc vợ chồng, giao dịch fiduciary, và hầu hết xây dựng mới (nhà xây dựng mới cung cấp công bố hạn chế thay vào đó).
- ✓ Người giữ giấy phép phải thông báo cho người bán về nghĩa vụ và cho người mua về quyền nhưng không chịu trách nhiệm về việc người bán không công bố.

13.2 Tài sản Bị Kỷ Luật, Sổ Đăng Ký Tội Phạm Tình Dục, và Công Khai Bắt Buộc Đặc Biệt

Luật pháp Virginia quy định rằng chủ sở hữu và nhân viên cấp phép không có trách vụ công khai rằng tài sản là nơi xảy ra giết người, tội ác trọng tội, hay tự tử, hoặc rằng cư dân có HIV hoặc bất kỳ bệnh không lây truyền nào khác; thay vào đó, người mua được khuyên trong bản tuyên bố công khai kiểm tra sổ đăng ký tội phạm tình dục của Cảnh sát Tiểu bang Virginia. Riêng biệt, Luật Công Khai Tài Sản Nhà Ở áp dụng các trách vụ công khai khẳng định đối với các mục nhất định: chủ sở hữu có kiến thức thực tế phải công khai vật liệu xây dựng bị lỗi (drywall), các hành động thực thi bộ quy tắc xây dựng hoặc quy hoạch sắp tới, và rằng tài sản đã từng được sử dụng để sản xuất methamphetamine và chưa được khắc phục. Các miễn trừ cho phép vận hành hệ thống thoát nước và vị trí vùng hoạt động du lịch cũng phải được công khai. Không công khai khẳng định sẽ cấp cho người mua quyền chấm dứt trước khi giải quyết và có thể gây thiệt hại. Nguồn: Va. Code § 55.1-713; § 55.1-708 đến § 55.1-708.2

- ✓ Không trách vụ công khai giết người, tội ác trọng tội, tự tử, hoặc HIV/bệnh không lây truyền khác ảnh hưởng đến tài sản (tài sản bị kỷ luật).
- ✓ Người mua được hướng dẫn đến sổ đăng ký tội phạm tình dục của Cảnh sát Tiểu bang Virginia thay vì được nhân viên cấp phép cho biết về các tội phạm.
- ✓ Chủ sở hữu phải công khai khẳng định vật liệu xây dựng bị lỗi đã biết, các vi phạm bộ quy tắc xây dựng đang chờ xử lý, và sản xuất methamphetamine chưa được khắc phục.
- ✓ Các miễn trừ cho phép vận hành thoát nước và vị trí vùng hoạt động du lịch phải được công khai theo Luật.

CHAPTER 14

Supplement: Landlord-Tenant Law

14.1 VRLTA – Tiền Ký Gửi An Toàn, Kiểm Tra Nhập Cư và Quyền Vào Của Chủ Nhà

Đạo luật về Chủ nhà và Người thuê nhà Tiểu bang Virginia điều chỉnh gần như tất cả các hợp đồng thuê nhà dân cư trong Khối Thịnh vượng. Chủ nhà không được phép yêu cầu tiền ký gửi an toàn vượt quá hai tháng tiền thuê định kỳ, và phải hoàn lại tiền ký gửi, kèm theo danh sách chi tiết các khoản khấu trừ, trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà và bàn giao chiếm hữu; các khoản khấu trừ được thực hiện trong thời gian thuê nhà yêu cầu phải có danh sách chi tiết bằng văn bản gửi cho người thuê trong vòng 30 ngày. Trong vòng 5 ngày sau khi nhập cư, chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một báo cáo bằng văn bản về tình trạng của đơn vị, mà người thuê có thể tranh cãi trong vòng 5 ngày. Chủ nhà cũng phải cung cấp cho mỗi người thuê Tuyên bố Quyền và Trách nhiệm của Người thuê và các bản công khai bằng văn bản về nấm mốc, chì, tấm thạch cao bị lỗi và các khu vực cơ sở không quân sự. Chủ nhà chỉ có thể vào với sự đồng ý của người thuê hoặc sau khi thông báo hợp lý, ít nhất 72 giờ để bảo trì thường xuyên không được yêu cầu bởi người thuê, ngoại trừ các trường hợp khẩn cấp. Nguồn: Va. Code § 55.1-1200 et seq. (§ 55.1-1204, § 55.1-1214, § 55.1-1226, § 55.1-1229)

- ✓ Tiền ký gửi an toàn tối đa là 2 tháng tiền thuê định kỳ.
- ✓ Tiền ký gửi cộng với các khoản khấu trừ chi tiết phải được hoàn lại trong vòng 45 ngày sau khi kết thúc và bàn giao chiếm hữu.
- ✓ Báo cáo kiểm tra nhập cư phải được cung cấp cho người thuê trong vòng 5 ngày nhập cư.
- ✓ Quyền truy cập bảo trì thường xuyên yêu cầu thông báo ít nhất 72 giờ; không cần thông báo trong các trường hợp khẩn cấp.
- ✓ Chủ nhà phải cung cấp Tuyên bố Quyền và Trách nhiệm của Người thuê và các bản công khai về nấm mốc/thạch cao/khu vực quân sự.

14.2 VRLTA – Thông Báo, Chấm Dứt, Trục Xuất và Các Biện Pháp Khắc Phục của Người Thuê

Theo VRLTA, hợp đồng thuê tháng được chấm dứt bằng thông báo bằng văn bản ít nhất 30 ngày từ bất kỳ bên nào, và hợp đồng thuê không thể chấm dứt bằng tự trợ; chủ nhà phải lấy phán quyết trục xuất bất hợp pháp tại Tòa án Huyện Đặc biệt và sử dụng cảnh sát. Đối với không tuân thủ vật chất có thể khắc phục, chủ nhà gửi thông báo 21/30 (30 ngày để dọn đi trừ khi khắc phục trong 21 ngày); vi phạm không thể khắc phục cho phép thông báo chấm dứt 30 ngày. Đối với không thanh toán tiền thuê, chủ nhà phải gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu trả tiền hoặc bỏ đi trong 14 ngày (được thành định vĩnh viễn bởi HB 1333 năm 2020, Va. Code § 55.1-1245(F)) trước khi nộp đơn xin trục xuất bất hợp pháp. Chủ nhà phải bảo trì các tiền đề ở tình trạng thích hợp và có thể sống được cũng như tuân thủ các quy tắc xây dựng; người thuê có thể khẳng định các vi phạm thông qua ký quỹ tiền thuê tại tòa án sau thông báo bằng văn bản và không thể bị trả đũa vì các khiếu nại. Các quân nhân có thể chấm dứt hợp đồng với lệnh thay đổi trạm vĩnh viễn. Nguồn: Va. Code § 55.1-1220, § 55.1-1244, § 55.1-1245, § 55.1-1253, § 55.1-1258

- ✓ Hợp đồng thuê tháng kết thúc sau ít nhất 30 ngày thông báo bằng văn bản từ bất kỳ bên nào.
- ✓ Vi phạm có thể khắc phục: thông báo chấm dứt 30 ngày với 21 ngày để khắc phục (thông báo 21/30); vi phạm không thể khắc phục: thông báo 30 ngày.
- ✓ Không thanh toán tiền thuê: thông báo bằng văn bản yêu cầu trả tiền hoặc bỏ đi trong 14 ngày trước khi nộp đơn trục xuất bất hợp pháp (Va. Code § 55.1-1245(F)).
- ✓ Trục xuất tự trợ bị cấm; trục xuất yêu cầu phán quyết của Tòa án Huyện Đặc biệt và thực thi của cảnh sát.
- ✓ Người thuê có thể nộp tiền thuê vào ký quỹ tòa án để khắc phục các vi phạm về khả năng sống; trả đũa bị cấm.

CHAPTER 15

Supplement: Fair Housing

15.1 Luật Fair Housing của Virginia – Các Lớp Được Bảo Vệ và Thực Thi

Luật Fair Housing của Virginia cấm phân biệt đối xử trong việc bán hoặc cho thuê nhà ở dựa trên chủng tộc, màu sắc, tôn giáo, nguồn gốc quốc gia, giới tính, tuổi tác, tình trạng gia đình, khuyết tật, nguồn tiền, định hướng tính dục, bản sắc giới tính và tình trạng quân sự. Tuổi tác (55 tuổi trở lên), nguồn tiền, định hướng tính dục, bản sắc giới tính (được thêm vào ngày 1 tháng 7 năm 2020), và tình trạng quân sự (được thêm vào ngày 1 tháng 7 năm 2021) vượt ra ngoài các lớp liên bang. Luật này được quản lý bởi Văn phòng Fair Housing trong DPOR; các khiếu nại chống lại những người có giấy phép được nghe xét bởi Hội đồng Bất động sản và chống lại những người không có giấy phép bởi Hội đồng Fair Housing, và một khiếu nại phải được nộp trong vòng một năm kể từ hành động phân biệt đối xử được cáo buộc. Các ngoại lệ bao gồm một ngôi nhà riêng lẻ được bán hoặc cho thuê bởi chủ sở hữu không quá ba ngôi nhà như vậy mà không có người có giấy phép, các nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng có bốn đơn vị trở xuống, và các tổ chức tôn giáo và câu lạc bộ tư nhân, nhưng quảng cáo phân biệt đối xử không bao giờ được miễn trừ. Một người có giấy phép được phát hiện vi phạm sẽ phải đối mặt với kỷ luật giấy phép ngoài các biện pháp khắc phục dân sự, và Virginia yêu cầu các giờ fair housing như một phần của giáo dục liên tục. Nguồn: Va. Code § 36-96.1 đến § 36-96.23

- ✓ Virginia thêm tuổi tác (55+), nguồn tiền, định hướng tính dục, bản sắc giới tính, và tình trạng quân sự vào các lớp được bảo vệ liên bang.
- ✓ Các khiếu nại fair housing phải được nộp trong vòng 1 năm kể từ hành động phân biệt đối xử.
- ✓ Hội đồng Bất động sản xử lý các khiếu nại chống lại những người có giấy phép; Hội đồng Fair Housing xử lý những người không có giấy phép.
- ✓ Các ngoại lệ của chủ sở hữu (không quá 3 ngôi nhà riêng lẻ mà không có đại lý; do chủ sở hữu chiếm dụng 4 đơn vị trở xuống) không bao giờ bao gồm quảng cáo phân biệt đối xử.

CHAPTER 16

Supplement: Transfer Taxes and Recording

16.1 Thuế ghi chép và Thuế của người cấp quyền trên Deed và Deed of Trust

Virginia áp dụng thuế ghi chép nhà nước trên deed là $0.25 trên mỗi $100 (hoặc một phần) giá tiền hoặc giá trị thực tế, cái nào lớn hơn, và các cơ quan địa phương có thể thêm thuế ghi chép địa phương lên đến một phần ba thuế nhà nước; theo thường lệ, người nhận cấp quyền (người mua) sẽ trả những khoản này. Người bán trả thuế của người cấp quyền là $0.50 trên mỗi $500 giá tiền (tương đương $1.00 trên mỗi $1,000), được ghi trên mặt deed. Deed of trust được đánh thuế ở mức $0.25 trên mỗi $100 số tiền được bảo đảm, với mức giảm trên phần vượt quá các ngưỡng nhất định; những khoản tái cấp vốn với cùng một người cho vay sẽ được xử lý giảm. Các khoản phí vận chuyển khu vực bổ sung cho người cấp quyền được áp dụng ở các cơ quan địa phương Northern Virginia và Hampton Roads (xác minh mức giá hiện tại trên mỗi $100). Deed được ghi ở văn phòng của tòa án circuit của thành phố hoặc hạt nơi đất nằm. Nguồn: Va. Code § 58.1-801, § 58.1-802, § 58.1-802.3, § 58.1-802.4, § 58.1-803, § 58.1-3800

- ✓ Thuế ghi chép nhà nước trên deed: $0.25 trên mỗi $100 giá tiền hoặc giá trị, cái nào lớn hơn; thường được thanh toán bởi người mua.
- ✓ Thuế ghi chép địa phương có thể lên đến một phần ba thuế nhà nước.
- ✓ Thuế của người cấp quyền: $0.50 trên mỗi $500 ($1 trên mỗi $1,000) giá tiền, thanh toán bởi người bán.
- ✓ Thuế ghi chép deed of trust: $0.25 trên mỗi $100 số tiền được bảo đảm (mức giảm trên khoản vay lớn).
- ✓ Các khoản phí vận chuyển khu vực được thêm vào ở Northern Virginia và Hampton Roads (xác minh mức giá).

CHAPTER 17

Supplement: Condominium and HOA Law

17.1 Luật Tiết lộ Bán lại – Chứng chỉ Bán lại của Hiệp hội và Hủy bỏ của Người mua

Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2023, Luật Tiết lộ Bán lại đã hợp nhất các yêu cầu tiết lộ bán lại trước đây có trong Luật Chung cư và Luật Hiệp hội Chủ sở hữu Tài sản. Khi một lô đất hoặc đơn vị trong một chung cư, hiệp hội chủ sở hữu tài sản, hoặc hợp tác xã được bán lại, người bán phải lấy từ hiệp hội và giao cho người mua một chứng chỉ bán lại chứa đựng bản tuyên bố, quy tắc tổ chức, nội quy, ngân sách, các khoản đánh giá, dự trữ, vụ kiện còn lại, và bất kỳ chi phí vốn được phê duyệt nào; hiệp hội phải cung cấp nó trong vòng 14 ngày kể từ khi nhận yêu cầu, và Hội đồng Cộng đồng Lợi ích Chung có quyền hạn chế các khoản phí có thể được tính. Người mua có thể hủy bỏ hợp đồng mà không bị phạt trong vòng 3 ngày kể từ khi nhận chứng chỉ trực tiếp hoặc điện tử, trong vòng 6 ngày kể từ ngày dấu bưu điện nếu gửi qua thư, hoặc bất kỳ lúc nào trước khi thanh toán nếu chứng chỉ không bao giờ được giao; quyền hủy bỏ bị mất hiệu lực nếu không được thực hiện trong thời gian đó. Những người có giấy phép nên làm cho việc bán phụ thuộc vào việc giao và xem xét chứng chỉ. Source: Va. Code § 55.1-2307 through § 55.1-2316

- ✓ Hiệp hội phải giao chứng chỉ bán lại trong vòng 14 ngày kể từ khi người bán yêu cầu.
- ✓ Người mua có thể hủy bỏ trong vòng 3 ngày kể từ khi nhận trực tiếp hoặc điện tử, 6 ngày kể từ dấu bưu điện nếu gửi qua thư, hoặc bất kỳ lúc nào trước thanh toán nếu chứng chỉ không bao giờ được giao.
- ✓ Quyền hủy bỏ bị mất hiệu lực nếu không được thực hiện trong thời gian quy định.
- ✓ Áp dụng cho chung cư, khu phụ cấp của POA, và hợp tác xã; các khoản phí bị giới hạn bởi quy định của Hội đồng CIC.

17.2 Luật Căn Hộ Công Khai Tuyên Bố Chào Bán và Quyền Hủy Nợ Time-Share

Các căn hộ chung cư và time-share được quy định bởi Hội Đồng Cộng Đồng Lợi Ích Chung trong DPOR. Một khai báo viên bán một đơn vị căn hộ mới phải đăng ký căn hộ và gửi tuyên bố chào bán công khai cho mỗi người mua, người có thể hủy hợp đồng trong vòng 10 ngày sau khi thực hiện hoặc sau khi nhận được POS, cái nào xảy ra sau; tiền ký gửi của người mua phải được giữ trong escrow cho đến khi đóng cửa. Khi một tòa nhà chung cư được chuyển đổi thành căn hộ, người thuê phải nhận được thông báo trước về việc chuyển đổi và quyền mua các đơn vị của họ (áp dụng thời gian thông báo 120 ngày; xác minh). Theo Đạo luật Time-Share Bất Động Sản Virginia, người mua có thể hủy hợp đồng time-share trong vòng 7 ngày dương lịch sau khi thực hiện, và nhà phát triển phải gửi tuyên bố chào bán time-share công khai. Nguồn: Va. Code § 55.1-1900 et seq. (Condominium Act); § 55.1-2200 et seq. (Time-Share Act)

- ✓ Người mua căn hộ mới có thể hủy trong vòng 10 ngày sau khi ký hợp đồng hoặc nhận được tuyên bố chào bán công khai.
- ✓ Khai báo viên phải giữ tiền ký gửi của người mua trong escrow cho đến khi thanh toán.
- ✓ Người mua time-share có quyền hủy 7 ngày sau khi ký.
- ✓ Chuyển đổi căn hộ yêu cầu thông báo trước cho người thuê hiện tại kèm theo quyền mua (120 ngày; xác minh).
- ✓ Hội Đồng Cộng Đồng Lợi Ích Chung, không phải Hội Đồng Bất Động Sản, đăng ký căn hộ và time-share.

CHAPTER 18

Supplement: Closing Practice

18.1 Đại lý CRESPA và Luật Wet Settlement

Virginia không yêu cầu một luật sư phải tiến hành đóng cửa. Theo Đạo luật Bảo vệ Quyết toán Bất động sản Tiêu dùng (CRESPA), quyết toán cho tài sản dân cư có 1-4 đơn vị chỉ có thể được tiến hành bởi một đại lý quyết toán đã đăng ký, có thể là một luật sư được cấp phép, một công ty hoặc đại lý bảo hiểm tiêu đề được cấp phép, một môi giới bất động sản, hoặc một tổ chức tài chính; các đại lý quyết toán không phải luật sư (lay) phải đăng ký với Bộ Bảo hiểm của Ủy ban Công ty Tiểu bang và phải có bảo hiểm sai sót và bỏ sót, trái phiếu tín thác, và trái phiếu bảo đảm (xác minh số tiền hiện tại), và không được cung cấp tư vấn pháp lý. Người mua có quyền chọn đại lý quyết toán, và mọi hợp đồng mua hàng phải chứa một thông báo bằng văn bản về quyền đó. Theo Luật Wet Settlement, một nhà cho vay phải giải ngân tiền vay cho đại lý quyết toán vào hoặc trước khi quyết toán, và đại lý quyết toán phải ghi nhận chứng thư và chứng thư của quỹ đất và giải ngân các khoản quyết toán trong vòng 2 ngày làm việc sau khi quyết toán; tiền phải ở dạng đã xóa trước khi giải ngân. Source: Va. Code § 55.1-1000 đến § 55.1-1017 (CRESPA); § 55.1-900 đến § 55.1-905 (Luật Wet Settlement)

- ✓ Các luật sư không bắt buộc; CRESPA cho phép các luật sư, đại lý tiêu đề/công ty, môi giới, và tổ chức tài chính đóng vai trò là đại lý quyết toán đã đăng ký.
- ✓ Người mua chọn đại lý quyết toán và hợp đồng phải công bố quyền đó.
- ✓ Các đại lý quyết toán lay không được cung cấp tư vấn pháp lý và phải duy trì bảo hiểm E&O, tín thác, và bảo đảm.
- ✓ Luật Wet Settlement: ghi nhận và giải ngân phải diễn ra trong vòng 2 ngày làm việc sau khi quyết toán.

CHAPTER 19

Supplement: Foreclosure

19.1 Deed of Trust Foreclosure – Bán Tài Sản Của Trustee, Thông Báo, Và Không Có Quyền Mua Lại Sau Bán

Virginia là một bang deed-of-trust với thủ tục thi hành công chứng không thông qua tòa án: người vay (grantor) chuyển nhượng tài sản cho một trustee người nắm giữ quyền bán để lợi ích của người cho vay (beneficiary). Trước khi bán tài sản của trustee, phải gửi thông báo bằng văn bản về thời gian, ngày tháng và địa điểm cho chủ sở hữu hiện tại tại địa chỉ cuối cùng được biết đến ít nhất 14 ngày trước khi bán (thông báo dài hơn có thể được yêu cầu cho tài sản dân cư do chủ sở hữu chiếm cứ theo các sửa đổi gần đây; xác minh). Cuộc bán phải được quảng cáo trên một tờ báo như deed of trust quy định (ít nhất 3 lần), hoặc nếu deed im lặng, mỗi tuần một lần trong 4 tuần liên tiếp, với cuộc bán được tổ chức không sớm hơn 8 ngày sau quảng cáo đầu tiên và không muộn hơn 30 ngày sau quảng cáo cuối cùng. Quyền mua lại công bằng của người vay tồn tại cho đến khi bán, nhưng Virginia không cung cấp quyền mua lại theo luật pháp sau khi bán tài sản của trustee, và người cho vay có thể yêu cầu phán quyết thiếu hụt cho bất kỳ khoản thiếu hụt nào. Nguồn: Va. Code § 55.1-320 đến § 55.1-324

- ✓ Thi hành công chứng là không thông qua tòa án thông qua quyền bán của trustee trong deed of trust.
- ✓ Chủ sở hữu phải nhận thông báo bằng văn bản về cuộc bán ít nhất 14 ngày trước khi bán (xác minh cho tài sản dân cư do chủ sở hữu chiếm cứ).
- ✓ Nếu deed of trust im lặng, quảng cáo mỗi tuần một lần trong 4 tuần liên tiếp; cuộc bán giữa 8 ngày sau quảng cáo đầu tiên và 30 ngày sau quảng cáo cuối cùng.
- ✓ Không có quyền mua lại theo luật pháp sau khi bán tài sản của trustee; phán quyết thiếu hụt được phép.

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 Thuế Tài Sản Thực Địa Phương – Đánh Giá, Đánh Giá Lại và Các Chương Trình Cứu Trợ

Virginia không có thuế tài sản thực ở cấp tiểu bang; tài sản thực được đánh thuế bởi các thành phố, quận và thị trấn. Hiến pháp yêu cầu đánh giá ở mức 100 phần trăm giá trị thị trường công bằng, và thuế được tính bằng cách áp dụng tỷ lệ được đặt địa phương cho mỗi $100 giá trị được đánh giá. Các thành phố phải tiến hành đánh giá lại toàn bộ ít nhất 2 năm một lần và các quận ít nhất 4 năm một lần (6 năm một lần đối với các quận có dân số dưới 50.000), với quyền phụ thuế gắn vào đất đai vào ngày 1 tháng 1 và có quyền ưu tiên hơn các quyền phụ khác. Các đơn vị địa phương có thể áp dụng đánh giá dựa trên mục đích sử dụng (giá trị sử dụng) cho đất nông nghiệp, horticulture, rừng và không gian mở, với thuế hoàn trả khi mục đích sử dụng thay đổi, và có thể cấp miễn trừ hoặc hoãn lại thuế cho các chủ sở hữu từ 65 tuổi trở lên hoặc vĩnh viễn khuyết tật đáp ứng các giới hạn về thu nhập và tài sản ròng; các cựu chiến binh có tình trạng khuyết tật vĩnh viễn liên quan đến dịch vụ 100 phần trăm (và các vợ sống sót) được miễn trừ toàn bộ trong nhà ở chính của họ. Nguồn: Va. Const. Art. X § § 1, 2, 6-A; Va. Code § 58.1-3201, § 58.1-3210, § 58.1-3219.5, § 58.1-3230, § 58.1-3250 et seq.

- ✓ Tài sản thực được đánh giá ở mức 100 phần trăm giá trị thị trường công bằng; tỷ lệ được nêu cho mỗi $100 giá trị được đánh giá.
- ✓ Các thành phố đánh giá lại ít nhất 2 năm một lần; các quận 4 năm một lần (6 năm nếu dân số dưới 50.000).
- ✓ Quyền phụ thuế địa phương có quyền ưu tiên hơn các quyền phụ khác trên tài sản.
- ✓ Đánh giá dựa trên mục đích sử dụng đất kích hoạt thuế hoàn trả khi mục đích sử dụng thay đổi; cứu trợ có sẵn cho chủ sở hữu 65 tuổi trở lên hoặc khuyết tật và miễn trừ toàn bộ cho cựu chiến binh khuyết tật 100 phần trăm.

CHAPTER 21

Supplement: New Construction

21.1 Bảo hành Nhà Ở Mới theo Luật Định

Trong mọi hợp đồng bán nhà ở mới, người bán được coi là bảo đảm rằng ngôi nhà và các vật cố định của nó không có khiếm khuyết cấu trúc, được xây dựng theo cách thức chuyên nghiệp, và phù hợp cho việc sinh sống, và người bán cũng là nhà xây dựng còn bảo đảm thêm về nền tảng. Bảo hành chung kéo dài một năm từ khi chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc khi người mua chiếm hữu, tùy theo điều nào xảy ra trước, trong khi bảo hành nền tảng của nhà ở mới kéo dài 5 năm. Bảo hành chỉ có thể được từ bỏ hoặc sửa đổi bằng ngôn ngữ viết nổi bật trong hợp đồng được ký hoặc viết tắt riêng biệt, và bất kỳ hành động nào khiếu nại vi phạm phải được nêu ra trong vòng 2 năm sau khi vi phạm xảy ra. Nguồn: Va. Code § 55.1-357

- ✓ Bảo hành theo luật định ngầm định trên nhà ở mới: không có khiếm khuyết cấu trúc, chuyên nghiệp, phù hợp cho việc sinh sống, trong 1 năm.
- ✓ Bảo hành nền tảng của nhà xây dựng-người bán kéo dài 5 năm.
- ✓ Từ bỏ hoặc sửa đổi bảo hành yêu cầu ngôn ngữ hợp đồng nổi bật, được ký hoặc viết tắt riêng biệt.
- ✓ Hành động khiếu nại vi phạm phải được nêu ra trong vòng 2 năm sau khi vi phạm xảy ra.