Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Washington Real Estate Broker License Exam

Washington

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
151	72	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 • 151 knowledge points • 72 chapters

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

Contents

01	WAC 308-124-300 Definitions	1
02	WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements	3
03	WAC 308-124B-200 Display of licenses	4
04	WAC 308-124I-010 Purpose	5
05	Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)	6
06	WAC 308-124C-105 Required records	23
07	WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting	24
08	WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments	25
09	WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing	26
10	WAC 308-124B-205 Change of office location	28
11	WAC 308-124I-020 Recordkeeping	29
12	WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records	30
13	WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures	31
14	WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings	36
15	WAC 308-124A-705 Application examination process	37
16	WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification	38
17	WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions	39
18	WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings	43
19	WAC 308-124D-210 Expeditious performance	45
20	WAC 308-124B-207 Real estate firm identification	46
21	WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations	47
22	WAC 308-124A-707 Exam scheduling	48
23	WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures	49
24	WAC 308-124B-210 Advertising	51
25	WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities	52

Contents (cont.)

26	WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license	54
27	WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management	55
28	WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings	57
29	WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct	58
30	WAC 308-124I-050 Audits	59
31	WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction	60
32	WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities	61
33	WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience	62
34	WAC 308-124I-060 Investigations	64
35	WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office	66
36	WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities	67
37	WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications	68
38	WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities	69
39	WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction	70
40	WAC 308-124C-140 Broker responsibilities	71
41	WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement	72
42	WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)	73
43	WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license	74
44	WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period	75
45	WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services	76
46	WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal	78
47	WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements	79
48	WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours	81
49	WAC 308-124A-760 Grading of examinations	82
50	WAC 308-124A-765 Reexamination	83

Contents (cont.)

51	WAC 308-124A-770 Examination procedures	84
52	WAC 308-124A-775 Real estate fees	86
53	WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee	87
54	WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation	89
55	WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum	90
56	WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum	91
57	WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement	92
58	WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names	93
59	WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility	95
60	Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)	96
61	WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions	99
62	Supplement: State Disclosures	100
63	Supplement: Agency Law	102
64	Supplement: Transfer Taxes	104
65	Supplement: Landlord-Tenant	106
66	Supplement: Fair Housing	108
67	Supplement: Condominium/HOA	110
68	Supplement: Foreclosure	112
69	Supplement: Contracts and Closing	115
70	Supplement: State Property Law	117
71	Supplement: Property Tax	119
72	Supplement: Closing Practice	121

CHAPTER 1

WAC 308-124-300 Definitions

1.1 Kahulugan ng Branch Manager at Endorsement

Ang branch manager ay isang natural na tao na may hawak na managing broker's license at binigyan ng delegated authority ng designated broker upang pamahalaan ang isang physical location ng branch office. Ang department ay naglalabas ng specific endorsement para sa branch managers.

- ✓ Ang branch manager ay dapat magkaroon ng managing broker's license
- ✓ Ang authority upang pamahalaan ang isang branch ay delegated ng designated broker
- ✓ Ang branch manager ay namamahala lamang ng isang physical branch location
- ✓ Ang department ay naglalabas ng 'branch manager' endorsement

1.2 Kahulugan ng Branch Office

Ang branch office ay isang hiwalay na pisikal na opisina ng real estate firm na may ibang mailing address kaysa sa pangunahing opisina ng firm at gumagamit ng UBI (unified business identifier) number ng real estate firm. Lahat ng tatlong kondisyon ay dapat matugunan.

- ✓ Dapat na isang hiwalay na pisikal na opisina ng real estate firm
- ✓ Dapat na may ibang mailing address kaysa sa pangunahing opisina ng firm
- ✓ Dapat gumamit ng UBI (unified business identifier) number ng real estate firm
- ✓ Lahat ng tatlong pamantayan ay dapat matugunan upang maging branch office

1.3 Kahulugan ng Affiliated Licensees

Ang affiliated licensees ay mga natural na tao na lisensyado bilang brokers o managing brokers na nagtatrabaho para sa isang firm at may lisensya upang kumatawan sa firm sa pagpapatupad ng anumang mga aktibidad na tinukoy sa chapter 18.85 RCW.

- ✓ Ang affiliated licensees ay dapat na brokers o managing brokers
- ✓ Dapat silang magtrabaho para sa isang firm
- ✓ Sila ay lisensyado upang kumatawan sa firm sa mga aktibidad na tinukoy sa ilalim ng chapter 18.85 RCW

1.4 Mga Kontratang Serbisyo ng Brokerage na Tinukoy

Ang mga kontratang serbisyo ng brokerage ay kinabibilangan ng, ngunit hindi limitado sa, mga kasunduan sa pagbili at pagbebenta, mga kasunduan sa pag-upa o pag-renta, mga listing, mga pagpipilian, mga kasunduan sa ahensya, at mga kasunduan sa pamamahala ng ari-arian. Ito ay isang hindi kompletong listahan.

- ✓ Kinabibilangan ang mga kasunduan sa pagbili at pagbebenta, mga kasunduan sa pag-upa/pag-renta, at mga listing
- ✓ Kinabibilangan ang mga pagpipilian, mga kasunduan sa ahensya, at mga kasunduan sa pamamahala ng ari-arian
- ✓ Ang listahan ay naglalaman ng mga halimbawa lamang at hindi komprehensibo (kinabibilangan ngunit hindi limitado sa)

1.5 Pangkalahatang Kahulugan ng mga Termino sa Kabanata

Ang mga salita at termino na ginagamit sa kabanata na ito ay may parehong kahulugan tulad ng sa kabanata 18.85 RCW maliban kung ang kabanata ay malinaw na nagbibigay ng ibang kahulugan o ang konteksto ay malinaw na nagpapahiwatig ng iba't ibang kahulugan.

- ✓ Ang mga termino ay gumagamit ng kanilang kahulugan sa kabanata 18.85 RCW bilang default
- ✓ Ang ibang kahulugan ay nalalapat lamang kung ang kabanata ay malinaw na nagbibigay nito o ang konteksto ay malinaw na nangangailangan nito

CHAPTER 2

WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements

2.1 Mga Pangangailangan ng Payee para sa Mga Check sa Transaksyon

Ang lahat ng mga check na natanggap kaugnay sa mga transaksyon sa real estate—kabilang ang earnest money, security o damage deposits, rent, lease payments, at contract o mortgage payments sa real property o business opportunities na pagmamay-ari ng mga kliyente—ay dapat na payable sa real estate firm tulad ng nalisensiahan. Ang tanging pagbubukod ay kapag ang mga principals ay magkasama na sumabing sa pagsusulat na ang deposit ay dapat bayaran sa nagbebenta o sa isang nakatalagang escrow agent, at ang firm ay dapat manatiling may kopya ng ganitong written agreement.

- ✓ Ang mga check para sa earnest money, deposits, rent, lease, contract o mortgage payments ay dapat na payable sa real estate firm tulad ng nalisensiahan
- ✓ Ang isang written mutual agreement ng mga principals ay maaaring magdirekta ng pagbabayad sa nagbebenta o sa isang nakatalagang escrow agent sa halip
- ✓ Ang firm ay dapat manatiling may kopya ng written agreement

CHAPTER 3

WAC 308-124B-200 Display of licenses

3.1 Pagiging Available at Display ng mga Lisensya

Ang mga kumpanyang real estate ay dapat panatilihin ang mga indibidwal na broker at managing broker na lisensya na available sa address na nakalista sa lisensya, at dapat ipakita nang publiko ang lahat ng firm at branch office na lisensya. Sinisiguro nito na ang publiko at mga regulator ay maaaring mag-verify ng licensure sa lugar ng negosyo.

- ✓ Ang mga lisensya ng mga real estate broker at managing broker ay dapat na available sa address na lumilitaw sa indibidwal na lisensya
- ✓ Ang lahat ng firm at branch office na lisensya ay dapat ipakita sa isang lugar na nakikita ng publiko

CHAPTER 4

WAC 308-124I-010 Purpose

4.1 Mga Pamamaraan ng Pagpapahigpit ng Direktor para sa Kasanayan sa Real Estate

Ang direktor ay nag-regulate ng real estate brokerage para sa kaligtasan ng consumer dahil ang mga transaksyon sa real estate ay madalas na ang pinakamalaking financial transactions sa buhay ng isang consumer. Ang real estate license ay isang pribilehiyo na ibinigay ng estado, na nakabase sa pagtupad ng mga kinakailangang-likhang, pagpapanatili ng mga rekord, at pagsunod sa lahat ng batas—kasama ang pakikipagtulungan sa mga audit at imbestigasyon. Ang direktor ay gumagamit ng dalawang pangunahing pamamaraan ng pagpapahigpit: mga audit at mga imbestigasyon.

- ✓ Ang real estate license ay isang pribilehiyo, hindi karapatan, na ibinigay sa mga nakakatugon sa mga kinakailangan, nagpapanatili ng mga rekord, at sumusunod sa lahat ng mga batas na namamathala
- ✓ Ang pakikipagtulungan sa isang audit/imbestigasyon ng mga aktibidad sa brokerage ay isang kondisyon ng licensure
- ✓ Ang dalawang pangunahing pamamaraan ng pagpapahigpit ay mga audit at mga imbestigasyon
- ✓ Ang pamantayan ng kasanayan para sa mga may-lisensya ay iyon ng isang abogado kapag kumpleto ang mga dokumento ng transaksyon sa real estate brokerage para sa mga consumer

CHAPTER 5

Chapter 18.85 RCW Real Estate Brokers and Managing Brokers (18.85.011–18.85.930)

5.1 Mga Pangunahing Kahulugan sa Ilalim ng RCW 18.85.011

Ang kabanata ay tumutukoy sa mga pangunahing papel. Ang 'designated broker' ay isang natural na tao na nagmamari ng isang sole proprietorship firm, o isang taong may controlling interest na itinalaga ng isang business entity upang kumilos para sa firm, na ang managing broker license ay may 'designated broker' endorsement. Ang 'managing broker' ay kumilos para sa firm sa ilalim ng pagsusuri ng designated broker at maaaring magsulong ng iba pang brokers. Ang 'licensee' ay sinuman na may firm, managing broker, o broker license. Ang 'controlling interest' ay nangangahulugan ng kakayahang kontrolin ang operational o financial decisions ng isang firm.

- ✓ Ang designated broker ay dapat na isang natural na tao na nagmamari ng isang sole proprietorship o may controlling interest at itinalaga ng business entity
- ✓ Ang managing broker ay gumagana sa ilalim ng pagsusuri ng designated broker at maaaring magsulong ng iba pang brokers o managing brokers
- ✓ Ang 'licensee' ay nagsasama ng real estate firms, managing brokers, at brokers
- ✓ Ang 'Commission' ay nangangahulugan ng real estate commission ng Washington; ang 'Department' ay nangangahulugan ng Department of Licensing; ang 'Director' ay nangangahulugan ng director ng Department of Licensing

5.2 Real Estate Brokerage Services Defined

Ang 'real estate brokerage services' ay sumasaklaw sa mga serbisyong inaalok nang direkta o hindi direkta sa iba para sa kompensasyon (o ng isang licensee para sa kanilang sariling kapakinabangan), kabilang ang: paglilista, pagbebenta, pagbili, pagpapalit, pagpipilian, pag-arenda, o pag-uupahan ng real estate; pakikipag-negotiate sa ganitong mga transaksyon; pag-advertise o pagpapahayag ng sarili bilang engaged sa brokerage; payo/konsultasyon sa mga bumibili, nagbebenta, may-ari ng lupa, o mga tenant; paglabas ng broker's price opinion (BPO); pagkolekta/paghawak/pagpapadala ng transaction funds; at pagganap ng property management services (marketing, pag-arenda, pag-uupahan, pagpapanatili, o pangangasiwa nito).

- ✓ Ang broker's price opinion (BPO) ay isang oral o written report ng property value na inihanda ng isang licensee at HINDI ito appraisal maliban kung ito ay sumusunod sa chapter 18.140 RCW
- ✓ Ang brokerage services ay may kasamang property management tulad ng marketing, pag-arenda, pag-uupahan, at physical/administrative/financial maintenance
- ✓ Ang kompensasyon, o ang pangako/inaasahang kompensasyon, ay nag-trigger sa brokerage services definition

5.3 Kahulugan ng Inactive License at Independent Contractor

Ang 'inactive license' ay isang lisensya na hindi nag-expire ngunit hindi nakaaffiliate sa isang firm; ang holder ay hindi maaaring magsagawa ng real estate brokerage services. Ang 'independent contractor relationship' ay umiiral kapag walang written agreement na ginagawang empleyado ang broker AT ang karamihan ng compensation ay para sa real estate brokerage services na ibinigay ng firm. Ang status na ito ay hindi nagpapababa ng supervisory duties ng managing broker o firm.

- ✓ Ang inactive license ay hindi nag-expire ngunit hindi nakaaffiliate sa firm
- ✓ Ang independent contractor status ay hindi nagpapababa ng supervisory duties ng firm/managing broker
- ✓ Ang independent contractor ay nangangailangan ng walang employee written agreement at karamihan ng compensation ay para sa real estate services

5.4 Kahulugan ng Real Estate Firm

Ang 'real estate firm' o 'firm' ay nangangahulugang isang sole proprietorship, partnership, LLP, corporation, LLC, o iba pang legal na kinikilalang business entity na nagsasagawa ng real estate brokerage services sa Washington at may lisensya mula sa department bilang isang real estate firm.

- ✓ Ang isang firm ay dapat na may lisensya mula sa department bilang isang real estate firm upang magsagawa ng brokerage services
- ✓ Ang isang firm ay maaaring na organisado bilang isang sole proprietorship, partnership, LLP, corporation, LLC, o iba pang legal na entity

5.5 Komposisyon ng Real Estate Commission

Ang real estate commission ay binubuo ng director (na nangunguna dito) at anim na miyembro na naglilingkod sa advisory capacity sa director. Ang gobernador ay nagtatalaga sa anim na miyembro para sa anim na taong termino. Hindi bababa sa dalawang miyembro ay dapat mula sa kanluran ng Cascades at hindi bababa sa dalawang mula sa silangan ng Cascades. Ang mga miyembro ay kailangan ng hindi bababa sa limang taon ng karanasan sa serbisyong brokerage o hindi bababa sa tatlong taon sa katulad na investigative na trabaho. Ang commission ay nagtitipun ng apat na beses bawat taon o sa tawag ng director.

- ✓ Ang commission ay may director bilang chair at anim na governor-appointed advisory members na may anim na taong termino
- ✓ Hindi bababa sa dalawang miyembro ay dapat mula sa kanluran ng Cascades at hindi bababa sa dalawang mula sa silangan ng Cascades
- ✓ Ang mga miyembro ay kailangan ng 5 taong brokerage experience o 3 taong related investigative experience
- ✓ Ang commission ay nagtitipun ng apat na beses kada taon o sa tawag ng director

5.6 Kapangyarihan ng Direktor at Real Estate Education

Ang direktor, na may payo/aproval ng komisyon, naglalabas ng mga patakaran na gumagabay sa mga broker, managing broker, designated broker, at mga kumpanya. Ang direktor ay nagpapatupad ng mga batas sa paglisensiahan, nagbibigay/nagtatanggi ng mga lisensya, nagsasagawa ng mga pagdinig, nagtatalaga ng mga pamantayan sa reciprocity, maaaring magsagawa ng criminal background check (ang applicant ay nagbabayad), gumagawa ng mga pamantayan sa advertising, at gumagabay sa programa sa real estate education kasama ang minimum continuing education level. Ang direktor ay maaaring magsanction sa mga real estate school/instructor na may penalty hanggang $1,000 bawat araw bawat paglabag.

- ✓ Ang direktor ay maaaring magsagawa ng criminal background check sa lahat ng applicant at ito ay babayaran ng applicant
- ✓ Ang direktor ay nagtatalaga ng mga pamantayan para sa reciprocity/licensure ng mga applicant mula sa ibang jurisdiksyon kabilang ang mga written recognition agreement
- ✓ Ang mga multa laban sa mga real estate school ay hindi maaaring lumampas sa $1,000 bawat araw bawat paglabag, bawat araw ay isang hiwalay na paglabag

5.7 Controlling Interest - Ipinagbabawal na Kasanayan sa Title Insurance

Ang mga real estate licensee o mga taong may controlling interest sa isang real estate business ay hindi maaaring magbigay o makatanggap ng kickbacks/bayad upang hikayatin ang title insurance business kung saan sila ay may financial interest, hindi maaaring humiling o tumanggap ng kahit anong halaga na ipinagbabawal ng title company na ibigay, at hindi maaaring magkailangan sa consumer na makakuha ng title insurance mula sa isang title agent kung saan ang licensee ay may financial interest bilang kondisyon ng serbisyo. Hindi rin nila maaaring hadlangan ang paghahatid ng angkop na title insurance promotional material na sumusunod sa mga nakasaad na kondisyon.

- ✓ Ang mga licensee ay hindi maaaring magbigay o tumanggap ng kickbacks/mga bagay na may halaga na nauugnay sa title insurance business kung saan sila ay may financial interest
- ✓ Ang isang licensee ay hindi maaaring magkailangan sa consumer na gumamit ng isang title agent kung saan ang licensee ay may financial interest bilang kondisyon ng pagbibigay ng serbisyo

5.8 Bayad sa Lisensya at Real Estate Commission Account

Lahat ng bayad sa ilalim ng kabanata ay itinakda ng direktor ayon sa RCW 43.24.086, binabayaran sa state treasurer, at inilagay sa real estate commission account. Lahat ng pera mula sa mga multa ay idineposito sa real estate education program account (RCW 18.85.321).

- ✓ Ang mga bayad sa lisensya ay itinakda ng direktor at idineposito sa real estate commission account
- ✓ Ang pera mula sa mga multa ay napupunta sa real estate education program account

5.9 Interes sa Negosyo ng Direktor/Empleyado at mga Lisensyadong Empleyado ng Gobyerno

Habang nagtatrabaho sa departamento, ang direktor at mga empleyado na nag-regulate ng real estate ay dapat magbitiw ng interes sa anumang regulated na real estate business; ang isang lisensyado na nagtatrabaho para sa direktor ay may kanilang lisensya na inilagay sa inactive status hanggang sa matatapos ang pagtatrabaho. Ang mga taong may lisensya sa ilalim ng kabanata na ito na nagtatrabaho para sa isang bayan, lungsod, o county at gumagawa ng mga transaksyon para sa kanilang gobyernong employer ay maaaring manatiling may active licenses, at ang kanilang mga designated/managing brokers ay hindi responsable sa mga transaksyon na iyon.

- ✓ Ang isang lisensyado na nagtatrabaho para sa direktor ay inilalagay sa inactive status hanggang sa matatapos ang pagtatrabaho
- ✓ Ang mga lisensyadong empleyado ng lungsod/county/bayan na gumagawa ng mga transaksyon para sa kanilang gobyernong employer ay maaaring magkaroon ng active licenses, at ang kanilang mga supervising brokers ay hindi responsable sa mga transaksyon na iyon

5.10 Mga Pangangailangan sa Lisensya ng Kumpanya

Upang makakuha ng lisensya, ang isang kumpanya ay dapat magtukoy ng isang managing broker bilang ang ‚designated broker' na may kapangyarihang kumilos para sa kumpanya at magbigay ng mga pangalan ng may-ari/kontroladong interes, siguraduhin na walang taong may kontroladong interes na sumusunod sa isang huling order na suspensyon/pagpapawalang-bisa ng lisensya, at hindi dapat magdopt ng isang pangalan na pareho o katulad sa mga umiiral na lisensya o nagpapahiwatig na ito ay nonprofit, research, public bureau, o grupo. Ang aplikasyon ay nangangailangan ng pangalan ng kumpanya, UBI number, business addresses, contact info, application fee, at iba pang kinakailangang impormasyon. Ang pagpapabago ay nangangailangan ng renewal fee at abiso ng anumang pagbabago sa kontroladong interes o secretary of state registration.

- ✓ Ang isang kumpanya ay dapat magtukoy ng isang managing broker bilang ‚designated broker' na may kapangyarihang kumilos para sa kumpanya
- ✓ Ang isang kumpanya ay hindi maaaring magdopt ng pangalan na pareho o katulad sa mga umiiral na lisensya o nagpapahiwatig ng nonprofit/research/public status
- ✓ Ang kumpanya ay dapat magbigay ng unified business identifier (UBI) number at iabiso ang departamento ng anumang pagbabago sa kontroladong interes o secretary of state registration sa panahon ng pagpapabago

5.11 Mga Pangangailangan at Pagpapabago ng Broker's License

Upang makakuha ng broker's license, ang isang indibidwal ay dapat na 18 taong gulang o mas matanda, may high school diploma o katulad nito, kumpleto ng 90 oras ng aprubadong real estate instruction (fundamentals—kasama ang 3 oras ng fair housing/consumer protection—at practices) na bawat kurso ay nakumpletuhan sa loob ng dalawang taon at ang mga kurso na pagsusulit ay natapos, at lumipas sa broker's license examination. Ang unang pagpapabago ay nangangailangan ng 90 oras ng mga kurso kasama ang real estate law (na may 3 oras fair housing/consumer protection), advanced practices, at continuing education. Ang isang broker ay licensed sa isang firm lamang sa isang pagkakataon at sinusubaybayan ng isang designated o managing broker.

- ✓ Ang mga broker applicants ay dapat na hindi bababa sa 18 taong gulang na may high school diploma/equivalent, kumpleto ng 90 oras ng instruction, at lumipas sa exam
- ✓ Ang pre-license instruction ay dapat magsama ng 3 oras sa fair housing at consumer protection
- ✓ Ang isang broker ay licensed sa isang firm lamang sa isang pagkakataon at sinusubaybayan ng isang designated o managing broker
- ✓ Ang unang pagpapabago ay nangangailangan ng 90 oras ng mga kurso kasama ang real estate law at advanced practices

5.12 Mga Pangangailangan sa Lisensya ng Managing Broker

Ang isang managing broker applicant ay dapat na 18+, may high school diploma o katumbas nito, may hindi bababa sa tatlong taon ng licensed experience bilang full-time broker (sa WA o comparable jurisdiction) sa loob ng nakaraang limang taon (o otherwise qualified ng allied practical experience), kumpletuhin ang 90 oras ng instruction kabilang ang brokerage management, business management, at advanced real estate law (bawat course ay hindi bababa sa 30 clock hours, kumpletuhin sa loob ng tatlong taon, exams passed), at pumasa sa managing broker exam. Ang isang managing broker ay maaaring licensed sa isang firm lamang sa anumang oras.

- ✓ Ang managing broker ay kailangan ng hindi bababa sa 3 taon ng full-time licensed broker experience sa loob ng nakaraang 5 taon
- ✓ Ang managing broker education ay dapat kasama ang brokerage management, business management, at advanced real estate law
- ✓ Ang managing broker ay maaaring licensed sa isang firm lamang sa anumang oras

5.13 Pagpaparehistro ng Designated Broker at Endorsements

Ang isang designated broker ay dapat magkaroon ng managing broker license at maaaring kumilos bilang designated broker para sa higit sa isang firm; ang department ay nagrehistro ng designated brokers. Ang isang managing broker na tumatanggap ng endorsements mula sa ibang firms bilang kanilang designated broker ay dapat na registered sa kanilang sariling firm bilang designated broker nito. Ang mga registered designated brokers ay dapat agad na ipaalam sa department ang karagdagang firms na kanilang pinagsisilbihan at makatanggap ng printed endorsement na nagkalista ng lahat ng firms.

- ✓ Ang isang designated broker ay dapat magkaroon ng managing broker license at maaaring maglingkod bilang designated broker para sa higit sa isang firm
- ✓ Ang designated brokers ay dapat agad na ipaalam sa department ang karagdagang firms na kanilang pinagsisilbihan at makatanggap ng printed endorsement

5.14 Mga Licensyadong Mula sa Ibang Estado - Commercial Real Estate

Ang mga licensyadong mula sa ibang estado na may katumbas na lisensya ay maaaring magsagawa ng mga lisensyadong aksyon tungkol sa commercial real estate lamang kung aprubado ng director at sila ay: nakikipagtulungan sa isang WA designated broker na may aktibong managing broker license; pumasok sa isang nakasulat na kasunduan na sumasaklaw sa kooperasyon, pag-oobserba, kompensasyon, at pagsunod sa WA law; magbigay ng kopya ng kanilang kasalukuyang out-of-state license; sumasang-ayon sa WA jurisdiction; kasama ang pangalan ng WA broker sa lahat ng advertising; at magdeposito ng dokumentasyon/records sa WA firm sa loob ng tatlong taon. Nalalapat lamang sa commercial real estate.

- ✓ Ang mga out-of-state licensees ay maaaring magtrabaho lamang sa COMMERCIAL real estate at lamang sa kooperasyon sa isang WA designated broker ayon sa isang nakasulat na kasunduan
- ✓ Ang out-of-state licensee ay dapat magbigay ng pahintulot sa Washington jurisdiction at isama ang pangalan ng WA broker sa lahat ng advertising
- ✓ Ang kaugnay na dokumentasyon at records ay dapat ideposito sa WA firm sa loob ng tatlong taon

5.15 Mga Pagbubukod sa Pangangailangan ng Lisensya

Ang kabanata ay hindi umaabot sa, bukod sa iba: mga taong bumibili/nagbebenta ng ari-arian para sa kanilang sariling account at ang kanilang mga empleyado; mga abogadong-in-fact na kumilos nang walang bayad sa ilalim ng kapangyarihang-abogado; mga praktikal na abogado na nagsasagawa ng batas; mga receiver, trustee, executor, administrator, guardian, at mga taong kumilos sa ilalim ng order ng korte; mga personnel ng opisina (sekreterya, bookkeeper, accountant) na hindi nakikibahagi sa mga natukoy na aktibidad; ilang mga empleyado ng gobyerno sa pagkuha ng eminente-domain; mga operator ng pasilidad ng self-service na storage (kaugnay ng espasyo sa storage); purong mga provider ng referral (ang bayad ay hindi nakasalalay sa bayad ng licensee); mga CPA, escrow agent, at investment counselor na hindi nagpo-promote ng partikular na interes sa ari-aryang real property; mga manager ng common interest community (advisory); at ilang limitadong mga taong nag-susuporta sa property-management.

- ✓ Ang isang taong bumibili/nagbebenta ng ari-arian para sa kanilang sariling account ay exempt mula sa pangangailangan ng lisensya
- ✓ Ang isang provider ng referral ay exempt lamang kung hindi kasama sa negotiation/mga dokumento AT ang bayad ay hindi nakasalalay sa bayad ng licensee o firm
- ✓ Ang mga CPA, escrow agent, at investment counselor ay exempt lamang kung hindi sila nagpo-promote ng partikular na interes sa real property
- ✓ Ang limitadong mga aktibidad sa property-management support (paghahatid ng mga lease, pagkolekta ng mga pagbabayad na dapat sa firm, pagpapakita ng mga yunit sa ilalim ng direktang tagubilin) ay exempt

5.16 Mga Aplikasyon, Pagsusuri ng Background, at Bayad

Ang mga aplikante ng firm ay nagsusumite gamit ang isang prescribed na form; ang mga aplikante na broker/managing broker ay dapat magbayad ng exam fee at pumasa ng exam. Ang mga aplikante ay dapat magbigay ng patunay ng katapatan, integridad, magandang reputasyon, at pagkakakilanlan (na maaaring kasama ang mga fingerprint/background checks). Ang mga business entity (maliban sa general partnership) ay dapat na nakarehistro sa secretary of state at magbigay ng listahan ng governors. Ang general partnership ay dapat magbigay ng signed partnership agreement at partner list. Maliban sa corporation o LLC, ang mga aplikante ay dapat kumpletuhin ang fingerprint-based background check sa pamamagitan ng WSP at FBI. Ang director ay dapat masiguro ang regular na fingerprint/background checks.

- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magbigay ng patunay ng katapatan, integridad, magandang reputasyon, at pagkakakilanlan
- ✓ Ang mga aplikanteng hindi corporation/LLC ay dapat kumpletuhin ang fingerprint-based background check sa pamamagitan ng WSP at FBI sa kanilang gastos
- ✓ Ang mga business entity maliban sa general partnership ay dapat na nakarehistro sa secretary of state

5.17 Nilalaman at Saklaw ng Pagsusulit

Ang direktor ay nagbibigay ng sample na listahan ng mga tanong at tinitiyak sa pamamagitan ng isinulat na pagsusulit na bawat aplikante ay may: kaalaman sa wikang Ingles kabilang ang pagbabasa/pagsusulat/matematika; pag-unawa sa paghahatid ng real estate at legal na epekto ng mga deed, kontrata sa panansya, at lease; pag-unawa sa pamumuhunan sa real estate, pagpapahalaga, at appraisal; pag-unawa sa real estate broker agency relationships; pag-unawa sa real estate practice at business ethics; at pag-unawa sa mga kabanata 18.86, 18.235, at 18.85 RCW. Ang managing broker exam ay mas mahigpit kaysa sa broker exam.

- ✓ Ang pagsusulit ay sumasaklaw sa agency relationships, conveyancing, valuation, ethics, at mga kabanata 18.86, 18.235, at 18.85 RCW
- ✓ Ang managing broker examination ay mas mahigpit kaysa sa broker examination

5.18 Pagkaubos ng Lisensya, Pagbabalik, at Pagkansela

Ang lisensya ay nag-ubos pagkatapos ng dalawang taon mula sa petsa ng pagisyu; ang lisensya ng firm entity ay nag-ubos kapag nag-ubos ang pagpaparehistro/sertipiko ng secretary of state. Ang mga lisensya ay muling ginagawa pagbabago ng dalawang taon kasama ang biennial fee. Ang lisensya ay nag-ubos kapag hindi natugunan ang mga pangangailangan sa pagbabalik sa petsang itinakda; ang pagbabalik na huli ay nangangailangan ng penalty fee, at ang pagtanggap ng pagbabalik na huli ay hindi waiver ng delinquency. Ang lisensya na ang renewal fee ay hindi natanggap sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagkaubos ay kinansela, na nangangailangan ng bagong lisensya para sa relicensure. Ang director ay dapat masiguro ang regular na fingerprint/background checks para sa active licensees.

- ✓ Ang lisensya ay nag-ubos pagkatapos ng dalawang taon mula sa petsa ng pagisyu at dapat babalik pagbabago ng dalawang taon
- ✓ Ang pagbabalik na huli ay nangangailangan ng penalty fee at ang pagtanggap ng pagbabalik na huli ay hindi nagwawaive ng delinquency
- ✓ Ang lisensya ay kinansela kung ang renewal fee ay hindi natanggap sa loob ng isang taon pagkatapos ng pagkaubos

5.19 Responsibilidad para sa Pag-uugali ng mga Subordinate

Ang responsibilidad para sa pag-uugali ng anumang broker, managing broker, o branch manager sa ilalim ng kabanata ay nasa designated broker kung saan sila licensed. Bilang karagdagan, ang isang branch manager ay may responsibilidad para sa mga broker at managing broker na gumagana sa ilalim nila sa isang branch office.

- ✓ Ang designated broker ay responsable para sa pag-uugali ng mga broker, managing broker, at branch manager na licensed sa firm
- ✓ Ang isang branch manager ay may responsibilidad din para sa mga broker/managing broker na gumagana sa kanilang branch office

5.20 Patuloy na Edukasyon para sa Pagpapabago

Ang mga broker at managing broker ay dapat makumpleto ang hindi bababa sa 30 oras ng pag-aaral ng aprubadong pagtuturo kada dalawang taon upang magbago. Hanggang 15 oras ng labis na clock hours mula sa nakaraang dalawang taong panahon ay maaaring magdala. Ang mga pagsusulit ay hindi kinakailangan para sa CE. Para sa aktibong pagpapabago, 3 sa 30 oras ay dapat nakatuon sa edukasyon sa patas na pabahagi at pagpipigil ng hindi patas na kasanayan (RCW 49.60.222); ang mga naglalagay na hindi nakumpleto ang pagsasanay sa patas na pabahagi sa pre-licensing ay dapat makumpleto ang 6 na oras para sa siklo ng pagpapabago kaagad pagkatapos ng Hunyo 1, 2022.

- ✓ Ang pagpapabago ay nangangailangan ng hindi bababa sa 30 oras ng pag-aaral ng aprubadong pagtuturo kada dalawang taon
- ✓ Hanggang 15 oras ng labis na CE ay maaaring magdala mula sa nakaraang dalawang taong panahon
- ✓ Ang pagpapabago ng aktibong lisensya ay nangangailangan ng 3 sa 30 oras na nakatuon sa edukasyon sa patas na pabahagi

5.21 Mga Pangalan ng Lisensya at Ipinapalagay na Pangalan

Walang lisensya na nagbibigay-daan sa sinuman maliban sa nakalagay na tao na kumilos, o gumana sa ilalim ng anumang pangalan maliban sa nasa lisensya. Maaaring gumamit ang isang kumpanya ng isa o higit pang ipinapalagay na pangalan ngunit dapat makakuha ng hiwalay na lisensya para sa bawat dagdag na ipinapalagay na pangalan bago gamitin. Lahat ng serbisyong pang-ugnayan sa real estate ay dapat isagawa sa pangalan ng kumpanya o ang kanyang lisensyadong ipinapalagay na pangalan.

- ✓ Ang isang kumpanya ay dapat makakuha ng hiwalay na lisensya para sa bawat ipinapalagay na pangalan bago ito gamitin
- ✓ Lahat ng serbisyong real estate brokerage ay dapat isagawa sa lisensyadong pangalan ng kumpanya o ipinapalagay na pangalan

5.22 Mga Kinakailangan sa Opisina at Rekord

Bawat lisensyadong kumpanya ay dapat magpanatili ng isang opisina o repositoryo ng rekord na accessible sa Washington para sa mga kinatawan ng direktor, at dapat mapanatili at ipakita ang kumpletong hanay ng mga rekord na kinakailangan ng kabanata. Ang direktor ay maaaring magtakda ng mga patakaran para sa alternatibong at elektronikong pag-iimbak ng rekord.

- ✓ Ang isang kumpanya ay dapat magpanatili ng isang opisina o repositoryo ng rekord na accessible sa Washington para sa mga kinatawan ng direktor
- ✓ Ang isang kumpanya ay dapat mapanatili at ipakita ang kumpletong hanay ng mga rekord na kinakailangan

5.23 Mga Sangay na Opisina

Ang isang itinalagang broker ay maaaring magsumite ng aplikasyon para sa pahintulot na magtatag ng mga sangay na opisina sa ilalim ng parehong pangalan ng kumpanya pagkatapos magbayad ng bayad; ang direktor ay naglalabas ng duplicate na lisensya sa bawat sangay, na malinaw na ipinakita. Ang bawat sangay na opisina ay dapat magkaroon ng isang branch manager na isang managing broker na awtorisado ng itinalagang broker. Ang lisensya ng sangay na opisina ay hindi kinakailangan kung saan ang aktibidad sa pagbebenta ay limitado sa isang partikular na subdivision/tract kung ang isang lisensyadong opisina o sangay ay nasa loob ng 35 milya.

- ✓ Ang bawat sangay na opisina ay dapat magkaroon ng isang branch manager na isang managing broker na awtorisado ng itinalagang broker
- ✓ Ang lisensya ng sangay na opisina ay hindi kinakailangan para sa isang subdivision/tract kung ang isang lisensyadong opisina ay nasa loob ng 35 milya

5.24 Paunawa ng Pagbabago ng Lokasyon

Ang isang designated broker, managing broker, o firm ay dapat magbigay ng written notice sa director ng anumang pagbabago sa lokasyon ng negosyo o records depository. Sa paghahatid ng original license at pagbabayad ng bayad, ang director ay naglalabas ng bagong lisensya para sa bagong lokasyon.

- ✓ Ang written notice ay dapat ibigay sa director para sa anumang pagbabago ng lokasyon ng negosyo o records depository
- ✓ Ang bagong lisensya ay inilalabas sa pagsasauli ng original license at pagbabayad ng bayad

5.25 Mga Inactive na Lisensya

Ang isang lisensya na ibinigay sa direktor ay nagiging 'inactive'; ang isang inactive na nagtataglay ng lisensya ay hindi maaaring magsagawa ng brokerage services. Ang mga inactive na lisensya ay nag-renew sa parehong mga kondisyon tulad ng mga aktibong lisensya maliban sa CE requirements na hindi na kailangang matugunan, at ang kabiguan na mag-renew ay nagreresulta sa pagkakansela. Ang isang inactive na lisensya ay maaaring maging aktibo muli sa pamamagitan ng application at pagsunod; kung inactive nang higit sa tatlong taon, ang nagtataglay ay dapat magpakita ng pagkumpleto ng isang 30-clock-hour real estate course sa loob ng isang taon bago ang pag-reactivate (ang mga state-employed na nagtataglay ay exempt). Ang mga provision ng denial/suspension/revocation ay naaangkop, at kapag nagsimula na ang mga ganitong proceedings, ang lisensya ay nananatiling inactive hanggang sa magtapos sila.

- ✓ Ang isang inactive na nagtatagyal ng lisensya ay ipinagbabawal na magsagawa ng real estate brokerage services
- ✓ Ang mga inactive na lisensya ay hindi na kailangang matugunan ang CE requirements para sa renewal ngunit ang kabiguan na mag-renew ay nagreresulta sa pagkakansela
- ✓ Ang pag-reactivate pagkatapos ng higit sa 3 taong inactive ay nangangailangan ng isang 30-clock-hour

course sa loob ng isang taon bago ang pag-reactivate

5.26 Kapangyarihan at Mga Responsibilidad ng Designated/Managing Broker

Ang designated o managing brokers ay dapat sumubaybay sa mga brokers para sa pagsunod sa chapters 18.85, 18.235, at RCW 18.86.030. Ang mga listings, transactions, at contracts para sa brokerage services ay pag-aari ng firm. Ang mga brokers ay dapat makapaghatid ng pondo at records nang maaga sa hanay (sa managing broker, pagkatapos sa designated broker). Ang designated broker ay maaaring magdelegate—sa pamamagitan ng written agreement—ang ligtas na pangangasiwaan ng client funds, trust accounts, records, at supervision sa isang managing broker, at dapat panatilihin ang record ng delegations. Ang designated broker (o delegate) ay may kapangyarihan na baguhin, ipangako, o iwasakatapusan ang brokerage contracts at tumanggap ng bagong/transferred licensees. Ang isang broker na sumusubaybay sa iba ay dapat na managing broker. Sa unang dalawang taon ng isang broker, ang managing broker ay dapat magbigay ng mas mataas na supervision.

- ✓ Ang mga listings, transactions, at brokerage service contracts ay pag-aari ng real estate firm
- ✓ Ang designated broker ay maaaring magdelegate ng trust-account at supervision duties sa managing broker lamang sa pamamagitan ng written agreement, na pinapanatili ang record ng delegations
- ✓ Sa unang dalawang taon ng licensure ng isang broker, ang managing broker ay dapat magbigay ng mas mataas na supervision
- ✓ Ang isang broker na sumusubaybay o kumokontrol sa ibang mga brokers ay dapat na licensed bilang managing broker

5.27 Mga Trust Account at Paghawak ng Pondo ng Kliyente

Ang mga broker/managing broker ay dapat magsumite ng kumpletong kopya ng transaksyon sa kanilang kumpanya; ang designated broker ay nagpapanatili ng sapat na mga rekord (mga kasunduan sa pagbili at pagbebenta, mga resibo ng earnest money, mga itemized na resibo/disbursement). Ang mga pundo na kinokontrol ng isang licensee ay trust funds. Ang mga trust account ay dapat nasa kinikilalang WA depository at pisikal na hiwalay mula sa sariling pondo ng licensee. Ang trust account ay hindi kailangan kung ang kasunduan sa pagbili at pagbebenta ay nagtuturo ng earnest money sa isang named closing agent o sa nagbebenta. Ang mga broker ay dapat magdeposito ng pundo sa loob ng susunod na araw ng banking pagkatapos ng makatanggap maliban kung ang kasunduan ay nagpapahintulot ng deferred deposit. Ang mga kumpanyang nagtatagal ng earnest money ay dapat mapanatili ang isang pooled interest-bearing trust account (maliban sa property management account), na may interes na binabayaran sa state treasurer para sa housing trust fund at real estate education program account. Kapag ang mga pundo ay inaangkin ng higit sa isang partido, ang nakasulat na paunawa ng layunin na magbigay ay dapat magpadala sa lahat ng partido at ang disbursement ay dapat mangyari hindi hihigit sa 30 araw pagkatapos ng petsang paunawa.

- ✓ Ang mga pundo ng kliyente/trust ay dapat panatilihing pisikal na hiwalay mula sa sariling pundo ng licensee
- ✓ Ang mga broker ay dapat magdeposito ng pundo sa trust account ng kumpanya sa loob ng susunod na araw ng banking maliban kung ang kasunduan ay nagbibigay para sa deferred deposit
- ✓ Ang isang pooled interest-bearing trust account ay kinakailangan para sa earnest money (maliban sa property management account), na may interes na papunta sa housing trust fund at real estate education account
- ✓ Kapag ang mga pundo ay inaangkin ng higit sa isang partido, ang disbursement ay dapat mangyari hindi hihigit sa 30 araw pagkatapos ng nakasulat na paunawa sa lahat ng partido

5.28 Paghahatid ng mga Nilagdaang Instrumento

Bawat lisensyado ay dapat maghatid, o magdulot ng paghahatid, sa lahat ng partido na lumalagda sa kanila—sa loob ng makatarungang panahon pagkatapos ng paglagda—mga kasunduan sa pagbili at pagbebenta, mga kasunduan sa listing, at lahat ng katulad o magkakaibang instrumento.

- ✓ Ang mga nilagdaang kasunduan sa pagbili at pagbebenta, listings, at katulad na instrumento ay dapat ihatid sa lahat ng lumalaking partido sa loob ng makatarungang panahon
- ✓ Ang obligasyong ito ay sumasaklaw sa bawat lisensyadong ahente sa real estate

5.29 Pagtatapos ng Affiliation Sa Firm

Ang mga lisensya ng broker at managing broker ay pinapanatili ng kanilang firm sa lahat ng oras; kapag titigil na silang kumatawan sa firm, ang kanilang mga lisensya ay titigil na maging aktibo. Dapat nilang ibigay ang written notice sa designated broker sa oras ng termination, at ang firm (sa pamamagitan ng designated broker) ay dapat magbigay ng notipiko sa director. Ang kabiguan na magbigay ng prontong notipiko pagkatapos ng demand ay dahilan para sa discipline laban sa firm at designated broker. Kapag ang firm ay nag-terminate ng licensee dahil sa violation, dapat agad nilang i-file ang written statement of facts sa director.

- ✓ Kapag ang broker/managing broker ay titigil na kumatawan sa firm, ang kanilang lisensya ay titigil na maging aktibo
- ✓ Ang kabiguan ng firm na magbigay ng prontong notipiko sa director ng termination pagkatapos ng demand ay dahilan para sa discipline laban sa firm at designated broker
- ✓ Ang termination dahil sa violation ay nangangailangan sa firm na agad na mag-file ng written statement of facts sa director

5.30 Pagbabahagi ng Komisyon

Labis na iligal para sa isang lisensyadong firma, broker, o managing broker na magbayad ng anumang komisyon/kompensasyon sa isang tao na nagsasagawa ng brokerage services ngunit ay hindi lisensyado sa anumang U.S. state/possession o foreign jurisdiction na may real estate regulatory program. Ang isang firma ay hindi maaaring magbayad ng komisyon sa isang broker/managing broker na hindi lisensyado dito. Ang mga broker/managing broker ay hindi maaaring magbayad ng kanilang komisyon sa sinuman maliban sa pamamagitan ng designated broker ng firma. Ang isang eksepsyon ay nagbibigay-daan sa pagbabahagi ng komisyon sa isang lisensyadong manufactured housing retailer (chapter 46.70 RCW) sa pagbebenta ng personal property manufactured housing na ibinebenta kasama ang lupa.

- ✓ Ang mga komisyon ay hindi maaaring ibayad sa mga walang lisensya na tao na nagsasagawa ng brokerage services
- ✓ Ang isang broker/managing broker ay maaari lamang makatanggap ng kompensasyon sa pamamagitan ng designated broker ng firma
- ✓ Ang isang komisyon ay maaaring ibahagi sa isang lisensyadong manufactured housing retailer sa personal property manufactured housing na ibinebenta kasama ang lupa

5.31 Kailangan ng Lisensya - Pangunahing Hamon para sa Pasok sa Komision

Ito ay labis na ipinagbabawal na kumilos bilang isang broker, managing broker, o real estate firm nang walang unang pagkuha ng lisensya at pagsunod sa kabanata. Walang kasong maaaring isampa upang kolektahin ang kompensasyon para sa mga serbisyong brokerage nang hindi nagsasaad at nagpapatunay na ang nagsisaklaw ay maayos na may lisensya bago mag-alok na magsagawa ng transaksyon o makakuha ng kontratang kompensasyon.

- ✓ Ang paggawa bilang broker, managing broker, o firm nang walang lisensya ay labis na ipinagbabawal
- ✓ Ang isang tao ay hindi maaaring magsangkot upang kolektahin ang real estate commission nang hindi nagpapatunay na sila ay maayos na may lisensya bago nagsagawa ng mga serbisyo

5.32 Suspensyon ng Lisensya para sa Noncompliance sa Support Order

Ang direktor ay dapat kaagad na suspindihin ang lisensya ng anumang broker o managing broker na sertipikado ng DSHS bilang hindi sumusunod sa support order o visitation order. Ang muling pagisyu ay awtomatiko kapag natanggap ng direktor ang release mula sa DSHS na nagpapakita ng compliance, kung ang lahat ng iba pang requirements para sa reinstatement ay natutugunan.

- ✓ Ang direktor ay dapat kaagad na suspindihin ang lisensya kapag ang DSHS ay nagbigay ng sertipiko ng noncompliance sa support/visitation order
- ✓ Ang muling pagisyu ay awtomatiko kapag mayroon nang DSHS release na nagpapakita ng compliance, kung ang iba pang requirements ay natutugunan

5.33 Aksyon sa Disiplina - Mga Batayan

Bukod sa propesyonal na pagkakabigo sa RCW 18.235.130, ang direktor ay maaaring magpatupad ng disiplina (na may mga sanksyon/multa sa ilalim ng RCW 18.235.110) para sa mga batayan kasama ang: paglabag sa kabanata o kaugnay na mga kabanata; paggawa/pagpapamahagi ng mga maling pahayag o pangako na alam ng may lisensya o dapat malaman na ay maling-mali; pagkakamit ng pandaraya, maling pagpapahayag, pagtatago, konspirasyon, o pagkakasunduan; paggamit ng mga taong walang lisensya; pagbabago ng pera sa tiwala/ari-arian (kabiguan na ibalik sa loob ng 30 araw pagkatapos ng hamon ay prima facie na patunay); kabiguan na magbigay-kaalaman ng impormasyon/talaan sa hamon; pag-advertisa nang walang pangalan ng kumpanya sa malinaw/napakikitang paraan; pagtanggap ng hindi-cash na earnest money nang walang pagsasauli; pagkuha ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido nang walang buong nakasulat na pagsasauli; hindi ipinahayag na kickback/diskwento; appraisal na kondisyonal sa paunang natukoy na halaga; paglabas ng mga ulat sa ari-arian kung saan ang may lisensya ay may interes nang walang pagsasauli; diskriminasyon sa pagpapatulong o aktibidad sa broker; kabiguan na panatilihin ang mga talaan sa escrow/tiwala sa loob ng tatlong taon; kabiguan na pangalagaan ang mga talaan ng kumpanya sa loob ng tatlong taon; kabiguan na magbigay ng mga kopya ng kontrata; pagtanggap ng kompensasyon maliban sa pamamagitan ng kumpanya; pagtuturo ng mga transaksyon para sa kickback nang walang pagsasauli; pagbili/pagbebenta/pag-arenda nang walang pagbubunyag ng kalagayan ng may lisensya; kabiguan na sumasagisag; matalas na loob/kasinungalingan/incompetence; pagkilos bilang tagapangasiwaan ng sasakyan nang walang lisensya; at kabiguan na maglipat ng mga pamagat ng mobile/manufactured na tahanan.

- ✓ Ang kabiguan na ibalik ang pera sa tiwala/ari-arian sa loob ng 30 araw pagkatapos ng hamon ay prima facie na patunay ng conversion
- ✓ Ang pagkuha o pagtanggap ng kompensasyon mula sa higit sa isang partido ay nangangailangan ng buong nakasulat na pagsasauli sa lahat ng mga partido
- ✓ Ang pag-advertisa ay dapat magsamahan ang pangalan ng kumpanya/inaasumang pangalan sa malinaw at napakikitang paraan
- ✓ Ang diskriminasyon sa aktibidad sa broker, kabiguan na sumasagisag, at hindi ipinahayag na kickback ay lahat ng batayan para sa disiplina

5.34 Pagsasaad ng Mga Rekord - Tatlong Taong Pangangailangan

Dalawang disciplinary grounds ay nagtatatag ng tatlong taong pagsasaad ng rekord: ang pagkabigong panatilihin ang escrow/trustee account ng mga naidiposong pondo sa loob ng tatlong taon (na nagpapakita kung kanino binayaran at iba pang kinakailangang impormasyon), at, para sa isang firm at ang kanyang designated broker, ang pagkabigong mapanatili ang mga rekord na nauugnay sa anumang real estate transaction sa loob ng tatlong taon matapos ang kanilang pagsusumite sa firm.

- ✓ Ang mga rekord ng escrow/trust account ay dapat panatilihin sa loob ng tatlong taon na nagpapakita kung kanino binayaran ang mga pondo
- ✓ Ang isang firm at ang kanyang designated broker ay dapat mapanatili ang mga record ng transaction sa loob ng tatlong taon matapos ang pagsusumite sa firm

5.35 Pagbili/Pagbebenta bilang Licensee - Disclosure

Ang isang licensee na bumibili, nagbebenta, o nag-upa (direkta o sa pamamagitan ng ikatlong partido) ng anumang interes sa real property ay dapat magpahayag ng pagsusulat na sila ay isang real estate licensee. Kapag nagpo-promote ng sariling pagmamari-ari na property, ang mga broker/firms ay dapat lamang ipahayag na mayroon silang real estate license.

- ✓ Ang isang licensee na bumibili, nagbebenta, o nag-upa ng property ay dapat magpahayag ng pagsusulat na sila ay isang real estate licensee
- ✓ Kapag nagpo-promote ng sariling pagmamari-ari na property, ang licensee ay dapat magpahayag na mayroon silang real estate license

5.36 Mga Disiplinaryong Pagdinig, Mga Order, at Mga Apela

Ang direktor ay maaaring magdelega ng mga disiplinaryong tungkulin sa mga tulong. Ang hearing officer ay nagpapanatili ng isang transcript; kung ang akusasyon ay hindi napatunayan ng patas na preponderance of evidence, ang kaso ay iniwan. Kung napatunayan ng preponderance, ang direktor ay maaaring magpataw ng mga sanksyon sa ilalim ng RCW 18.85.041 at nagsasagawa ng isang order na ipinapadala sa apektadong partido. Upang mag-apela sa superior court, ang appellant ay dapat magsumite ng $1,000 cash bond sa loob ng 30 araw mula sa desisyon ng direktor, at dapat magbayad para sa certified transcript sa loob ng 15 araw mula sa notisya o ang apela ay iniwan.

- ✓ Ang apela sa superior court ay nangangailangan ng $1,000 cash bond na isinumite sa loob ng 30 araw mula sa desisyon ng direktor
- ✓ Ang kabiguan na magbayad ng transcript cost sa loob ng 15 araw ay nagreresulta sa pagtatapon ng apela

5.37 Mga Paglabag sa Batas at Pagpapatupad ng Penalidad

Anumang tao na kumilos bilang broker, managing broker, o firm nang walang lisensya, o lumabag sa anumang probisyon ng kabanata, ay may kasalanan ng gross misdemeanor. Ang uniform regulation of business and professions act (kabanata 18.235 RCW) ay namamahala sa unlicensed practice, isyu/pagtanggi ng lisensya, at disiplina. Ang direktor ay maaaring maghabol ng injunctions at magsumite ng petisyon para sa receivership ng mga opisina na tumitibok sa batas. Ang military training/experience ay maaaring matugunan ang mga pangangailangan sa training/experience maliban kung ang direktor ay nahanap na ito ay hindi substantially equivalent.

- ✓ Ang kumilos nang walang lisensya o ang paglabag sa kabanata ay gross misdemeanor
- ✓ Ang Kabanata 18.235 RCW ay namamahala sa unlicensed practice, isyu/pagtanggi ng lisensya, at disiplina
- ✓ Ang military training/experience ay maaaring matugunan ang mga pangangailangan sa training/experience maliban kung natuklasan na hindi substantially equivalent

CHAPTER 6

WAC 308-124C-105 Required records

6.1 Mga Rekord ng Designated Broker Trust Account

Ang designated broker ay dapat panatilihin ang mga partikular na trust account records para sa firm. Ang mga rekordong ito ay nagdodokumento sa lahat ng pera na dumadaloy sa trust accounts ng firm at dapat na kumpleto at organisado upang masubaybayan ang bawat transaksyon at property management account.

- ✓ Dapat panatilihin ang duplicate receipt book o cash receipts journal na nag-record sa lahat ng receipts
- ✓ Dapat panatilihin ang sequentially numbered, nonduplicative checks kasama ang check register, cash disbursements journal o check stubs
- ✓ Dapat panatilihin ang validated duplicate bank deposit slips o daily verified bank deposits
- ✓ Dapat panatilihin ang client's accounting ledger na nagsusumaryo sa lahat ng pera na natanggap at nagastos para sa bawat transaksyon o property management/contract/mortgage collection account
- ✓ Dapat panatilihin ang separate ledger sheets para sa bawat tenant (kasama ang security deposit), lessee, vendee o mortgagor
- ✓ Dapat panatilihin ang reconciled bank statements at canceled checks para sa lahat ng trust bank accounts

6.2 Iba Pang Kinakailangang Mga Talaan ng Kumpanya

Higit pa sa mga talaan ng trust account, ang designated broker ay dapat mapanatili ang mga talaan na nauugnay sa transaksyon kabilang ang mga log, kopya ng mga kontrata, at kumpleto naming mga folder ng transaksyon. Lahat ng kinakailangang mga talaan ay dapat panatilihin sa isang solong licensed na lokasyon.

- ✓ Dapat manatili ng tumpak at updated na log ng lahat ng mga kasunduan o kontrata para sa serbisyo ng brokerage na isinumite ng mga affiliated licensees
- ✓ Isang madaling basahang kopya ng transaksyon o mga kontrata ng serbisyo sa brokerage ay dapat mapanatili sa mga file ng bawat kalahok na kumpanya
- ✓ Dapat mapanatili ang isang folder ng transaksyon na naglalaman ng lahat ng mga kasunduan, resibo, mga kontrata, mga dokumento, mga pag-upa, mga pahayag ng pagsasara, mga opinyon sa presyo ng broker, mga kasunduan sa referral, at mahalagang korespondensya para sa bawat transaksyon
- ✓ Lahat ng kinakailangang mga talaan ay dapat mapanatili sa isang lokasyon kung saan ang kumpanya ay may lisensya, na maaaring maging pangunahing opisina o anumang sangay na opisina

CHAPTER 7

WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting

7.1 Mga Pangangailangan sa Fingerprint Background Check

Ang mga bagong applicant para sa kanilang unang broker's license, at ang mga applicant para sa kanilang unang managing broker's license gamit ang alternatibong mga kwalipikasyon, ay dapat magsumite ng fingerprint background check sa authorized vendor ng departamento. Ang background checks ay kinakailangan para sa bawat aktibong pagpapabago bawat anim na taon, ngunit kung ang isang check ay ginawa sa loob ng nakaraang anim na taon, walang bagong check na kailangan upang i-activate ang isang license. Ang isang application na walang kinakailangang check ay hindi kumpleto.

- ✓ Ang mga bagong applicant sa broker license at alternatibong kwalipikadong managing broker applicant ay dapat kumpleto ng fingerprint background check sa authorized vendor
- ✓ Ang fingerprint background checks ay kinakailangan para sa bawat aktibong pagpapabago bawat anim na taon
- ✓ Kung ang isang background check ay natapos sa loob ng nakaraang anim na taon, walang bagong check na kailangan upang i-activate ang isang license
- ✓ Ang isang application na isinumite nang walang kinakailangang fingerprint check ay isinasaalang-alang na hindi kumpleto

7.2 Tinanggihang Fingerprints—Panuntunan ng 21 Araw

Kapag ang mga fingerprints ay tinanggihan, ang lisensyado o aplikante ay dapat sumunod sa mga pamamaraan ng muling pagsusumite ng vendor sa loob ng 21 calendar days. Ang kabiguan na gawin ito ay nagreresulta sa suspensyon ng real estate license hanggang sa sumusunod sa mga pamamaraan, at ang lisensyado/aplikante ay responsable sa anumang dagdag na bayad.

- ✓ Ang tinanggihang fingerprints ay dapat muling ipadala ayon sa mga pamamaraan ng vendor sa loob ng 21 calendar days
- ✓ Ang kabiguan na sumunod sa mga pamamaraan sa loob ng 21 days ay nagreresulta sa suspensyon ng license hanggang sa compliance
- ✓ Ang lisensyado o aplikante ay responsable sa anumang dagdag na bayad na dapat bayaran

CHAPTER 8

WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments

8.1 Mapagsipang Paghahatid ng Pondo ng Kliyente

Ang mga broker at managing broker ay dapat pisikong maghatid ng lahat ng pondo, pera, negotiable instrument, o mga bagay na may halaga sa naaayon na managing broker, branch manager, o sa kanilang itinalagang broker sa loob ng itinakdang panahon. Ang paghahatid ay dapat mangyari sa mas maikling panahon ng dalawang araw ng negosyo matapos sa pirma ng kliyente, o mas maaga kung ang mga tuntunin ng kontrata ay nangangailangan ng mas mabilis na paghahatid. Ang mga araw ng negosyo ay hindi kasama ang Sabado, Linggo, at mga piling holiday tulad ng tinukoy sa RCW 1.16.050.

- ✓ Ang mga pondo ay dapat ihatid sa loob ng dalawang araw ng negosyo matapos sa pirma ng kliyente o customer
- ✓ Ang paghahatid ay dapat mas maaga kung ang mga tuntunin ng kontrata ay nangangailangan ng mas mabilis na paghahatid
- ✓ Ang mga araw ng negosyo ay hindi kasama ang Sabado, Linggo, o mga piling holiday ayon sa RCW 1.16.050
- ✓ Ang mas maikling panahon ng dalawang timeframe ang kumokontrol sa deadline ng paghahatid

CHAPTER 9

WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing

9.1 Paghahatid at Pagsisiguro ng Closing Statement

Ang real estate licensee ay responsable sa pakikipag-ugnayan ng kasunduan sa pagitan ng nagbebenta at bumibili. Sa pagsasara ng transaksyon, dapat ibigay ng licensee (o ipahatid) ng kompleto at detalyadong closing statement sa bawat bumibili at bawat nagbebenta sa lahat ng real estate o business opportunity transaction kung saan ibinibigay ang brokerage services. Ang firm ay dapat magsiguro ng kopya ng lahat ng closing statements ng buyer at seller kahit na ang pondo ay hindi hinahawakan ng licensee at ang pagsasara ay nangyari sa ibang lugar.

- ✓ Ang kompleto at detalyadong closing statement ay dapat ibigay sa bawat bumibili at bawat nagbebenta sa oras ng pagsasara ng transaksyon
- ✓ Ang firm ay dapat panatilihin ang mga kopya ng lahat ng closing statements kahit na ang pagsasara ay ginawa sa ibang lugar at ang pondo ay hindi hinahawakan ng licensee
- ✓ Ang mga statement ay kinakailangan sa bawat transaksyon kung saan ang licensee ay nagbibigay ng brokerage services

9.2 Net Proceeds at Custody ng Pondo

Ang net proceeds ng benta sa lahat ng real estate transactions na isinara ng isang licensee ay dapat direktang bayaran sa nagbebenta maliban kung hindi ito ibinigay ng isang written agreement. Kapag higit sa isang licensee ang involved at ang mga pondo ay dineposit ng mamimili bago ang pagsasara, ang firm na unang nakatanggap ng pondo ay nagsasagawa ng custody at ay accountable hanggang ang mga pondo ay maipamahagi o maideliver ayon sa written instructions na nilagdaan ng lahat ng partido.

- ✓ Ang net proceeds ay dapat direktang bayaran sa nagbebenta maliban kung ang isang written agreement ay nagbibigay ng iba
- ✓ Ang firm na unang nakatanggap ng pundo ng mamimili ay nagsasagawa ng custody at accountability hanggang sa maipamahagi
- ✓ Ang mga pondo ay maaaring lamang maipamahagi ayon sa written instructions na nilagdaan ng lahat ng partido sa transaksyon

9.3 Kinakailangang Nilalaman ng Closing Statements

Ang mga closing statement para sa lahat ng real estate o business opportunity transaction kung saan nakikibahagi ang firm ay dapat ipakita ang petsa ng closing, ang kabuuang presyo ng pagbili, at isang itemized na listahan ng lahat ng adjustment, pera, o iba't ibang bagay na may halaga na natanggap o ibinayad—na nakakilala kung kanino kredido o debito ang bawat item. Ang mga petsa ng adjustment ay dapat ipakita kasama ng mga pangalan ng payee, maker, at assignee ng lahat ng note na ibinayad, ginawa, o assume.

- ✓ Ang closing statement ay dapat ipakita ang petsa ng closing at ang kabuuang presyo ng pagbili
- ✓ Dapat itemize ang lahat ng adjustment, pera, o iba't ibang bagay na may halaga na may credit/debit attribution
- ✓ Dapat ipakita ang mga petsa ng adjustment at mga pangalan ng payee, maker, at assignee ng lahat ng note

9.4 Katayuan ng Earnest Money at mga Resibo

Ang lahat ng mga lisensyado ay dapat panatilihing nakaalam ang partido kung saan nila ibinigay ang mga serbisyong pang-broker tungkol sa katayuan ng deposit ng earnest money. Ang mga lisensyado ay dapat din manatiling may kopya at magbigay ng mga kopya ng mga resibo sa mga pangunahing partido at sumasalihim na mga kumpanya.

- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat panatilihing nakaalam ang kanilang kliyente tungkol sa katayuan ng deposit ng earnest money
- ✓ Ang mga lisensyado ay dapat manatiling may kopya at magbigay ng mga kopya ng mga resibo sa mga pangunahing partido at sumasalihim na mga kumpanya

CHAPTER 10

WAC 308-124B-205 Change of office location

10.1 Pag-ulat ng Pagbabago ng Lokasyon ng Opisina

Kapag nagbago ang lokasyon ng opisina ng isang kumpanya, ang itinalagang broker ay dapat na agad na ipahayag ito sa real estate program. Ito ay ginagawa sa pamamagitan ng paghahatid ng nakompletong application para sa pagbabago ng address, pagbabalik ng lahat ng lisensya, paghahatid ng nakompletong transfer applications, at pagbabayad ng tamang bayad sa loob ng kinakailangang panahon.

- ✓ Ang itinalagang broker ay dapat na magsumite ng pagbabago sa loob ng sampung araw
- ✓ Dapat magsumite ng nakompletong change of address application, ibalik ang lahat ng lisensya, magbigay ng nakompletong transfer applications, at magbayad ng tamang bayad

CHAPTER 11

WAC 308-124I-020 Recordkeeping

11.1 Mga Kinakailangan sa Pagpapanatili at Pagkakadisponible ng Mga Talaan

Ang mga may lisensya ay dapat lumikha at mapanatili ang mga talaan ng kanilang mga aktibidad sa negosyong real estate para sa mga layunin ng regulasyon. Ang mga talaan ay dapat panatilihin at ilagay sa disponibilidad ng direktor sa loob ng tatlong taon mula sa pagtatapos ng mga kaugnay na serbisyo o transaksyon. Ang mga may lisensya ay walang interes sa privacy sa mga talaan na kinakailangan nilang panatilihin ayon sa batas o patakaran.

- ✓ Ang mga talaan ay dapat panatilihin at ilagay sa disponibilidad ng direktor sa loob ng tatlong taon mula sa pagtatapos ng mga kaugnay na serbisyo o transaksyon
- ✓ Ang mga may lisensya ay walang interes sa privacy sa mga talaan na kinakailangan nilang panatilihin ayon sa batas o patakaran
- ✓ Ang mga may lisensya ay dapat lumikha at mapanatili ang mga talaan ng kanilang mga aktibidad sa negosyo

CHAPTER 12

WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records

12.1 Katumpakan, Lokasyon at Pagsasaad ng Mga Rekord

Ang lahat ng kinakailangang mga rekord sa real estate ay dapat na tumpak, kasalukuyan, at napanatili sa licensed na opisina. Ang mga rekord ay dapat mapanatili at available para sa inspeksyon para sa isang minimum na panahon. Ang mga closed na transaksyon ay maaaring ilipat sa isang central Washington facility sa ilalim ng ilang mga kondisyon.

- ✓ Ang lahat ng kinakailangang mga rekord ay dapat na tumpak, nakalathala at napanatili nang updated
- ✓ Ang mga rekord ay dapat na panatilihin sa isang address kung saan ang firm ay licensed na mapanatili ang isang real estate office
- ✓ Ang mga transaksyon na closed sa loob ng hindi bababa sa isang taon ay maaaring panatilihin sa isang central facility na matatagpuan sa Washington
- ✓ Ang isang listing ng lahat ng mga transaksyon na naka-store nang malayo ay dapat na mapanatili sa licensed office ng firm at madaling makuha kapag hiniling ng department
- ✓ Ang lahat ng mga rekord ay dapat na mapanatili at available para sa inspeksyon ng director para sa isang minimum na tatlong taon

12.2 Elektronikong at Alternatibong Pag-iimbak ng Rekord

Ang mga rekord ay maaaring iimbakan nang elektroniko o sa mga remote device basta lahat ng dokumento ay maaaring agad na makuha, tingnan, at i-print sa lisensiyadong opisina ng kumpanya. Ang itinalagang broker ay dapat mapanatili ang gumaganang kagamitan at isang indexed na sistema ng pag-iimbak.

- ✓ Ang mga rekord ay maaaring iimbakan nang elektroniko o sa mga remote device lamang kung ang pagkuha ng lahat ng dokumento ay kaagad
- ✓ Ang pagkuha ay dapat na posible sa lisensiyadong opisina ng kumpanya at payagan ang pagtingin at pagpi-print ng lahat ng dokumento
- ✓ Ang mga iniimbakang dokumento ay kinabibilangan ng mga kasunduan sa pagbebenta, pagbabawas ng presyo o pagbabago ng kalagayan, mga alok at kontra-alok, elektronikong komunikasyon, negosasyon, mga rekord ng trust account, at panghuling resulta
- ✓ Ang itinalagang broker ay dapat panatilihin ang kagamitan sa magandang kondisyon at indexing ng pag-iimbak ng dokumento para sa mabilis na pagkuha

CHAPTER 13

WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures

13.1 Tungkulin na Panatilihin ang Pondo ng Kliyente sa Trust

Ang isang real estate broker na makakatanggap ng pondo mula sa anumang principal o partido sa isang real estate/business opportunity transaction, property management agreement, contract/mortgage collection agreement, o advance fees ay dapat panatilihin ang mga pondo na ito sa trust at hindi maaaring gamitin ang mga ito para sa kapakinabangan ng broker, managing broker, firm, o sinuman na walang karapatang makakuha. Ang mga designated broker ay responsable sa pagsisiguro na ang mga affiliated licensees ay nag-aalaga sa pondo ng kliyente. Ang mga pondo ay dapat ideposito sa isang federally insured (FDIC o NCUA) bank, savings association, o credit union na maaaring tumanggap ng serbisyo sa Washington state.

- ✓ Ang trust funds ay hindi maaaring gamitin para sa kapakinabangan ng broker, firm, o mga walang karapatang tao
- ✓ Ang mga designated broker ay responsable sa pagsisiguro na ang mga affiliated licensees ay nag-aalaga sa pondo ng kliyente
- ✓ Ang mga pondo ay dapat ideposito sa isang FDIC- o NCUA-insured institution na kayang tumanggap ng serbisyo sa Washington state
- ✓ Ang designated broker ay responsable sa pagdedeposito, paghawak, pagbabayad, pagtanggap, pagpaparehistro, pag-account, pagbibigay-alam, at pagkukuenta ng balanse

13.2 Panahon ng Deposito para sa Trust Funds

Lahat ng pondo na natanggap na may kaugnayan sa pagbebenta, pag-upa, leasing, pagpipilian ng real estate/business opportunities, kontrata/mortgage collections, o advance fees ay dapat ideposito sa trust bank account ng firm hindi huli sa susunod na banking day pagkatapos ng receipt, na may mga exception. Ang cash ay dapat ideposito sa pamamagitan ng susunod na banking day. Ang mga tseke na natanggap bilang earnest money ay maaaring panatilihin kung ang earnest money agreement ay nagsasaad na ang tseke ay dapat panatilihin para sa isang tinukoy na panahon o hanggang sa isang partikular na kaganapan. Ang Sabado, Linggo, at legal holidays ay hindi banking days.

- ✓ Ang trust funds ay dapat ideposito hindi huli sa susunod na banking day pagkatapos ng receipt
- ✓ Ang cash ay dapat ideposito hindi huli sa susunod na banking day
- ✓ Ang earnest money checks ay maaaring panatilihin kung ang agreement ay nagsasaad na ang tseke ay panatilihin para sa isang tinukoy na panahon o hanggang sa isang partikular na kaganapan
- ✓ Ang Sabado, Linggo, at legal holidays (RCW 1.16.050) ay hindi banking days

13.3 Reconciliation at Monthly Trial Balance

Ang reconciled trust bank account balance ay dapat palaging katumbas ng outstanding trust liability sa mga kliyente plus ang 'open account' ledger funds. Ang designated broker ay dapat maghanda ng monthly trial balance ng client's ledger, na nag-reconcile sa trust bank statement at check register/bank control account. Ang checkbook balance, bank reconciliation, at client ledgers ay dapat laging magkasundo. Ang trial balance ay naglalista ng lahat ng client ledgers na may owner name/control number, date ng last entry, at ledger balance.

- ✓ Ang reconciled trust account balance ay dapat palaging katumbas ng outstanding client liability plus open account ledger
- ✓ Ang designated broker ay dapat maghanda ng monthly trial balance na nag-reconcile ng ledger, bank statement, at check register
- ✓ Ang checkbook balance, bank reconciliation, at client ledgers ay dapat magkasundo sa lahat ng oras

13.4 Mga Ipinagbabawal na Deposito at Pag-disbursement

Walang deposito ng pondo na pagmamay-ari ng broker o firm ang maaaring gawin sa trust account, maliban sa minimal na halaga upang buksan o panatilihing bukas ang account; at walang pondo na walang kaugnayan sa transaksyon ng kliyente ang maaaring i-deposito. Walang pag-disbursement na maaaring gawin para sa mga item na hindi kaugnay sa isang partikular na transaksyon, na lumampas sa mga halagang hawak para sa transaksyon na iyon, para sa komisyon sa mga taong lisensyado sa firm, para sa gastos ng negosyo ng firm, o para sa bayad sa banco (na may limitadong pagbubukod). Ang mga komisyon at gastos ng negosyo ay dapat bayaran mula sa regular na business bank account ng firm. Ang mga bayad sa banco ay overhead ng firm at dapat singilin sa business account.

- ✓ Tanging minimal na pondo ng firm upang buksan/panatilihin ang account lamang ang maaaring i-deposito
- ✓ Walang pag-disbursement mula sa trust para sa mga item na hindi kaugnay sa isang partikular na transaksyon
- ✓ Walang pag-disbursement na lampas sa aktwal na halaga na hawak para sa isang transaksyon
- ✓ Ang mga komisyon sa mga lisensyadong miyembro ng firm at gastos ng negosyo ng firm ay dapat bayaran mula sa regular na business account, hindi sa trust account
- ✓ Ang mga bayad sa banco ay overhead ng firm at sa pangkalahatan ay hindi maaaring bayaran mula sa trust account

13.5 Pagtatalaga ng Trust Account at Interes

Ang mga bank account ay dapat italaga bilang trust account sa pangalan ng firm o assumed name na licensed. Ang interes na kredito sa account ng kliyente ay dapat itala bilang liability sa client ledger. Ang interes na itinalaga sa firm sa pamamagitan ng written agreement ay hindi maaaring manatili sa trust account; ang designated broker ay dapat magsaayos upang ang financial institution ay mag-credit nito sa general account ng firm.

- ✓ Ang mga bank account ay dapat italaga bilang trust account sa pangalan ng firm o assumed name na licensed
- ✓ Ang interes na kredito sa kliyente ay dapat itala bilang liability sa client ledger
- ✓ Ang interes na itinalaga sa firm sa pamamagitan ng written agreement ay hindi maaaring manatiling nasa trust account

13.6 Pagpapanatili ng Mga Rekord at Mga Ledger ng Kliyente

Ang itinalagang broker ay dapat mapanatili ang isang sistema ng mga rekord na nagbibigay ng audit trail ng lahat ng pondo na natanggap at naglabas, na may lahat ng pondo na kinikilala sa bawat indibidwal na kliyente. Ang isang indibidwal na ledger sheet ng kliyente ay dapat itatag para sa bawat kliyente, na nagpapakita ng lahat ng mga resibo at pagbabayad. Ang mga credit entry ay dapat ipakita ang petsa, halaga, at item na saklaw (hal., earnest money deposit, down payment, renta, damage deposit, interes, advance fee). Ang mga debit entry ay dapat ipakita ang petsa ng tseke, numero ng tseke, halaga, payee, at item na saklaw. Ang isang 'opening account' ledger ay kinakailangan para sa firm funds na ginamit upang magbukas o panatilihing hindi sarado ang account.

- ✓ Ang mga rekord ay dapat magbigay ng audit trail na may lahat ng pondo na kinikilala sa bawat indibidwal na kliyente
- ✓ Ang isang indibidwal na ledger ng kliyente ay dapat itatag at mapanatili para sa bawat kliyente
- ✓ Ang mga credit entry ay dapat ipakita ang petsa ng deposito, halaga, at item na saklaw
- ✓ Ang mga debit entry ay dapat ipakita ang petsa ng tseke, numero ng tseke, halaga, payee, at item na saklaw
- ✓ Ang isang 'opening account' ledger ay kinakailangan para sa minimal na firm funds

13.7 Mga Pangangailangan sa Disbursement at Wire Transfers

Lahat ng disbursement ng trust funds ay dapat gawin sa pamamagitan ng check o electronic transfer na iginuhit sa trust bank account at natukoy sa isang specific na transaction o agreement. Ang check number, halaga, petsa, payee, mga item na saklaw, at ang specific na client's ledger na debitado ay dapat ipakita, at walang check number na maaaring i-duplicate. Walang disbursement batay sa wire transfer receipts na maaaring gawin hanggang sa ma-verify ang deposit. Isang follow-up hard-copy debit memo ay dapat ibigay para sa wire-transfer disbursements, at ang mga signed owner instructions na nagbibigay-daan sa receiving entity/account ay dapat ipanatili sa transaction file.

- ✓ Lahat ng disbursements ay dapat sa check o electronic transfer na iginuhit sa trust account at natukoy sa isang specific na transaction
- ✓ Walang duplicate check numbers sa isang single trust account
- ✓ Walang disbursement batay sa wire transfer receipts hanggang sa ma-verify ang deposit
- ✓ Isang follow-up hard-copy debit memo ay kailangan para sa wire-transfer disbursements
- ✓ Ang mga signed owner wire instructions na nagpapakita ng receiving entity at account ay dapat ipanatili

13.8 Mga Komisyon sa Ibang Mga Kumpanya

Ang mga komisyon na utang sa ibang kumpanya ay maaaring bayaran mula sa tunay na estate trust bank account at dapat bayaran kaagad pagkatapos makatanggap ng pondo. Ang mga komisyon na ibinahagi sa ibang kumpanya ay ginagawang pagbawas sa kabuuang komisyon na natanggap.

- ✓ Ang mga komisyon na utang sa ibang kumpanya ay maaaring bayaran mula sa trust account at dapat bayaran kaagad
- ✓ Ang mga komisyon na ibinahagi sa ibang kumpanya ay pagbawas sa kabuuang komisyon na natanggap

13.9 Mga Buo na Tseke at Computerized na Mga Sistema

Ang mga buo na tsekeng isinulat sa trust account ay dapat permanenteng masira at panatilihin. Ang mga patakaran ay nalalapat sa parehong manual at computerized na mga sistema ng accounting. Ang mga computerized na sistema ay dapat mag-backup ng lahat ng data files, mapanatili ang mga register/journals/reconciliations/trial balances na available para sa agarang retrieval o pag-print sa demand ng departamento, at ang designated broker ay dapat magsagip ng dated source document/index file upang suportahan ang mga pagbabago sa mga record.

- ✓ Ang mga buo na trust account checks ay dapat permanenteng masira at panatilihin
- ✓ Ang mga patakaran ng trust account ay nalalapat sa parehong manual at computerized na mga sistema
- ✓ Ang mga computerized na sistema ay dapat mag-backup ng lahat ng data at magbigay-daan sa agarang retrieval sa demand ng departamento

CHAPTER 14

WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings

14.1 Pagsasabik ng Maikling Adjudicative Proceedings

Ang direktor ay sumasabik sa RCW 34.05.482 hanggang 34.05.494 upang pamahalaan ang maikling adjudicative proceedings. Ang mga prosesyong ito ay isinasagawa ayon sa kahilingan at/o ayon sa discretion ng direktor sa ilalim ng RCW 34.05.482 para sa mga kategorya ng mga bagay na nabanggit sa WAC 308-09-525.

- ✓ Ang maikling adjudicative proceedings ay pinamamahalaan ng RCW 34.05.482 hanggang 34.05.494
- ✓ Maaari itong isagawa ayon sa kahilingan o ayon sa discretion ng direktor
- ✓ Ang mga naaasahang kategorya ng mga bagay ay nabanggit sa WAC 308-09-525

CHAPTER 15

WAC 308-124A-705 Application examination process

15.1 Pag-iskedyul ng Pagsusulit sa Lisensya

Ang isang taong nais sumali sa broker o managing broker exam ay dapat makipag-ugnayan sa testing service na hindi bababa sa isang business day bago ang ninanais na petsa ng pagsusulit upang mag-iskedyul at magbayad, at lamang pagkatapos makatanggap ng written notice na natugunan ang mga kinakailangan. Ang mga kandidatong nakatanggap ng clock hours sa ibang jurisdiction ay dapat una na magsumite ng patunay ng edukasyon para mabago sa ilalim ng WAC 308-124A-755.

- ✓ Ang mga kandidato ay dapat makipag-ugnayan sa testing service na hindi bababa sa isang business day bago ang ninanais na petsa ng pagsusulit upang mag-iskedyul at magbayad
- ✓ Ang pag-iskedyul ng exam ay pinapayagan lamang pagkatapos ng written notice na natugunan ang mga kinakailangan
- ✓ Ang clock hours mula sa ibang jurisdiction ay nangangailangan ng patunay ng edukasyon na isinumite para sa pagbabago sa ilalim ng WAC 308-124A-755

CHAPTER 16

WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification

16.1 Obligasyon na Ipaalam ang mga Aksyon sa Hukuman

Bawat lisensyado ay dapat ipaalam sa real estate program sa loob ng itinakdang panahon ang mga criminal, civil, at propesyonal na aksyon sa licensing na nagsasangkot sa kanila. Ito ay naaaring mangyari anuman ang pending na apela.

- ✓ Ang notipikasyon ay dapat gawin sa loob ng dalawampung araw pagkatapos ng serbisyo o kaalaman
- ✓ Dapat iulat ang anumang criminal complaint, information, indictment, o conviction (kasama ang guilty o nolo contendere pleas) na nagpapangalan sa lisensyado bilang defendant
- ✓ Dapat iulat ang entry ng civil court order, verdict, o judgment laban sa lisensyado na nagsasangkot sa real estate o business-related na aktibidad, anuman ang pending na apela
- ✓ Dapat iulat ang anumang propesyonal na lisensya, sertipikasyon, o permit na natanggap ang multa, suspensyon, pagsasaayos, o pagtanggi mula sa anumang governmental agency

CHAPTER 17

WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions

17.1 Interest-Bearing Trust Accounts at Housing Trust Fund

Ang mga trust bank account, deposit slip, check, at signature card ay dapat designado bilang trust account sa pangalan ng firm/assumed name. Ang trust account para sa real estate sales o business opportunity transactions ay dapat maging interest-bearing demand deposit account ayon sa RCW 18.85.285. Ang firm ay dapat magtala ng pooled interest-bearing housing trust fund account para sa deposit na $10,000 o mas mababa, kung saan ang interes ay babayaran sa department pagkatapos ng reasonable na bank charges (hindi kasama ang check printing/bookkeeping fees). Para sa deposit na higit $10,000, ang licensee ay dapat magbigay ng written disclosure na ang depositor ay maaaring pumili ng separate interest-bearing account (interes sa party) o ang pooled account (kung ang mga party ay sumasang-ayon sa writing).

- ✓ Ang real estate sales/business opportunity trust account ay dapat maging interest-bearing demand deposit account
- ✓ Ang trust fund na $10,000 o mas mababa ay dapat mapunta sa pooled interest-bearing housing trust fund account, kung saan ang interes ay babayaran sa department
- ✓ Para sa deposit na higit $10,000, ang licensee ay dapat magbigay ng written disclosure ng pagpipilian sa pagitan ng separate account (interes sa party) o pooled account (kung ang mga party ay sumasang-ayon sa writing)

17.2 Pagbabayad ng Komisyon Pagkatapos ng Pagsasara

Isang hiwalay na tseke ay dapat iguhit mula sa trust bank account, na babayaran sa firm bilang licensed, para sa bawat komisyon na kinita pagkatapos ng final closing ng real estate o business opportunity transaction. Ang bawat commission check ay dapat matukoy sa transaction kung saan ito naaangkop.

- ✓ Isang hiwalay na tseke na babayaran sa firm ay dapat iguhit para sa bawat komisyon na kinita
- ✓ Ang komisyon ay maaari lamang iguhit pagkatapos ng final closing ng transaction
- ✓ Ang bawat commission check ay dapat matukoy sa specific transaction nito

17.3 Ang Disbursement Bago ang Closing ay Nangangailangan ng Written Release

Walang disbursement mula sa trust account na maaaring gawin bago ang closing o bago ang isang kondisyon sa purchase and sale agreement ay mangyari, sa sinumang tao para sa anumang dahilan, nang walang written release mula sa parehong bumili at nagbenta—maliban: kung ang agreement ay nagtatapos sa sariling mga kondisyon nito bago ang closing, ang mga pondo ay inilalabas tulad ng ibinibigay ng agreement nang walang written release; at ang mga pondo ay maaaring ilabas sa designated escrow agent nang makatuwiran bago ang closing upang hayaang malinisan ang mga tseke.

- ✓ Walang disbursement bago ang closing nang walang written release mula sa parehong bumili at nagbenta
- ✓ Eksepsyon: kung ang agreement ay nagtatapos sa sariling mga kondisyon nito, ang mga pondo ay inilalabas ayon sa agreement nang walay written release
- ✓ Eksepsyon: ang mga pondo ay maaaring ilabas sa designated escrow agent nang makatuwiran bago ang closing upang hayaang malinisan ang mga tseke

17.4 Mga Bayad sa Bangko na Lumampas sa Kita mula sa Interes

Kapag ang mga bayad/singil sa bangko ay lumampas sa kita mula sa interes, na nagsisibabang bumaba ang balanse sa ibaba ng pangangailangan ng trust account, ang itinalagang broker ay dapat magdeposito ng firm/nontrust funds sa loob ng isang banking day mula sa pagtanggap ng abiso upang ibalananse ang account. Para sa mga hiwalay na account (higit sa $10,000), ang broker ay maaaring makatanggap ng reimbursement mula sa depositor kung may nakasulat na pahintulot. Para sa pooled housing trust fund account, ang itinalagang broker ay dapat sumagot sa labis na bayad bilang business expense.

- ✓ Ang itinalagang broker ay dapat magdeposito ng pondo sa loob ng isang banking day mula sa abiso kung ang mga bayad ay lumampas at nagsisibabang magdulot ng kakulangan
- ✓ Para sa mga hiwalay na account, ang broker ay maaaring makatanggap ng reimbursement mula sa depositor lamang kung may nakasulat na pahintulot
- ✓ Para sa pooled housing trust fund account, ang broker ay sumasaklaw sa labis na bayad bilang business expense

17.5 Earnest Money na Inilalaan sa Ibang Partido

Kapag ang isang transaksyon ay nag-udyok para sa earnest money deposit/nota/instrumento na alahanin ng isang partido maliban sa firm, ang licensee ay dapat maghahatid ng earnest money sa partido na itinakda sa purchase and sale agreement, makakuha ng dated receipt, at maghahatid ng receipt sa designated/managing broker. Ang dated receipt ay dapat ilagay at panatilihin sa lahat ng transaction files ng nakikibahaging firms. Ang designated broker ay may ultimate responsibility para sa delivery ng funds.

- ✓ Ang licensee ay dapat maghahatid ng earnest money sa partido na itinakda sa purchase and sale agreement
- ✓ Ang licensee ay dapat makakuha ng dated receipt at maghahatid nito sa designated/responsible managing broker
- ✓ Ang dated receipt ay dapat panatilihin sa lahat ng participating firms' transaction files
- ✓ Ang designated broker ay may ultimate responsibility para sa delivery ng funds

CHAPTER 18

WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings

18.1 Paunang Rekord para sa Mga Isyu ng Lisensya/Tigil at Desist

Para sa isang aplikasyon para sa isang orihinal o pagpapabago ng lisensya, pagsang-ayon sa isang kurso sa edukasyon/kurikulum, o paglabas ng isang order na tigil at desist, ang paunang rekord ay binubuo ng aplikasyon (o order na tigil at desist) at mga kaugnay na dokumento, lahat ng mga dokumento na ginagamit ng programa sa pagmumungkahi ng pagtanggi o sa paglabas ng order, at ang lahat ng koresponden sa pagitan ng aplikante/respondent at ng programa tungkol sa usapan.

- ✓ Ang rekord ay kinabibilangan ng aplikasyon o order na tigil at desist kasama ang mga kaugnay na dokumento
- ✓ Ang rekord ay kinabibilangan ng lahat ng mga dokumento na ginagamit ng programa upang tanggihan o magbigay ng order
- ✓ Ang rekord ay kinabibilangan ng lahat ng koresponden sa pagitan ng aplikante/respondent at ng programa

18.2 Paunang Tala para sa Pagtukoy ng Pagsunod

Para sa pagtukoy ng pagsunod sa isang dating inilabas na huling order o kasunduan, ang paunang tala ay binubuo ng ang dating huling order/kasunduan, lahat ng mga ulat o dokumento na isinumite ng o sa direktang utos ng may-lisensya tungo sa pagtupad ng mga tuntunin nito, lahat ng sulat-alok tungkol sa pagsunod, at lahat ng mga dokumento na ginagamit na nagpapakita ng kabiguan sa pagsunod.

- ✓ Ang tala ay kinabibilangan ng dating inilabas na huling order o kasunduan
- ✓ Ang tala ay kinabibilangan ng mga ulat/dokumento na isinumite tungo sa pagtupad ng mga tuntunin
- ✓ Ang tala ay kinabibilangan ng sulat-alok tungkol sa pagsunod at mga dokumento na nagpapakita ng hindi pagsunod

18.3 Paunang Rekord para sa Iba Pang mga Isyung Disiplinasyon

Para sa lahat ng ibang mga isyu na napapailalim sa maikling parinig na adjudikativo, ang paunang rekord ay binubuo ng lahat ng mga dokumentong ginamit ng programa sa pagtatayo ng disiplinasyong aksyon sa ilalim ng RCW 18.235.110 at ang lahat ng ugnayan sa pagitan ng may-lisensya at ng programa tungkol sa mga inilalahad na paglabas.

- ✓ Kasama sa rekord ang mga dokumentong ginagamit sa pagtatayo ng disiplina sa ilalim ng RCW 18.235.110
- ✓ Kasama sa rekord ang ugnayan sa pagitan ng may-lisensya at programa tungkol sa mga inilalahad na paglabas

CHAPTER 19

WAC 308-124D-210 Expeditious performance

19.1 Tungkulin ng Mabilis na Pagpapatupad

Ang isang real estate licensee ay dapat magsagawa ng lahat ng mga aksyon na kinakailangan ng isang real estate agreement nang kasing bilis na posible. Ang sinisiklong o negligent na pagkaantala sa pagpapatupad ay itinuturing na nakakasama sa pampublikong interes at bumubuo ng paglabag sa RCW 18.85.361(23).

- ✓ Ang mga licensee ay dapat magsagawa ng lahat ng mga aksyon na kinakailangan ng isang real estate agreement nang kasing bilis na posible
- ✓ Ang sinisiklong o negligent na pagkaantala ay lumalabag sa RCW 18.85.361(23) at nakakasama sa pampublikong interes

CHAPTER 20

WAC 308-124B-207 Real estate firm identification

20.1 Pagkilala sa Firm at Branch Office

Bawat firm at branch office ay dapat na makilala sa publiko sa pamamagitan ng pagpapakita ng licensed na pangalan ng firm o ang licensed na assumed name nito sa address ng opisina na nakasaad sa lisensya.

- ✓ Anumang firm o branch office ay dapat magpakita ng pangalan ng firm o assumed name tulad ng na-license
- ✓ Ang ipapakitang pangalan ay dapat na makikita ng publiko sa address na lumilitaw sa lisensya

CHAPTER 21

WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations

21.1 Mga Nakasulat na Pahayag at Paliwanag sa Panahon ng Imbestigasyon

Sa panahon ng imbestigasyon o audit, maaaring kailanganin ng mga may-lisensya na magbigay ng mga nakasulat na pahayag at/o paliwanag. Ang ganitong kahilingan ay maaari lamang ibigay ng isang autoridad na kumakatawan sa direktor—tulad ng isang investigator, auditor, program staff, o ibang napagkakatiwalaang taong itinalaga.

- ✓ Maaaring kailanganin ng mga may-lisensya na magbigay ng mga nakasulat na pahayag at/o paliwanag sa panahon ng imbestigasyon o audit
- ✓ Ang kahilingan para sa isang nakasulat na pahayag o paliwanag ay maaari lamang ibigay ng isang autoridad na kumakatawan sa direktor (investigator, auditor, program staff, o napagkakatiwalaang taong itinalaga)

CHAPTER 22

WAC 308-124A-707 Exam scheduling

22.1 Pagkansela ng Eksamen at Bayad para sa No-Show

Ang mga kandidato na humihingi ng umaga o hapon na eksamen ay agad na nakaplanado at binigyan ng numero ng pagrehistro. Ang isang kandidato ay susuri ng buong bayad ng eksamen kung hindi nila ibigay sa serbisyo ng pagsusulit ang dalawang araw na paunawa upang baguhin ang petsa ng eksamen, o kung hindi sila dumalo at sumali sa eksamen sa nakaplanong/muling nakaplanong oras.

- ✓ Dapat ibigay ang dalawang araw na paunawa sa serbisyo ng pagsusulit upang baguhin ang petsa ng eksamen
- ✓ Ang hindi pagbibigay ng dalawang araw na paunawa o ang hindi paglalabas ay nagreresulta sa pagkuha ng buong bayad ng eksamen
- ✓ Ang mga kandidato ay binibigyan ng numero ng pagrehistro na nagpapatunay ng kanilang reserbasyon

CHAPTER 23

WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures

23.1 Mga Pangangailangan sa Nakasulat na Kasunduan sa Pamamahala ng Ari-arian

Ang lahat ng ari-arian na pinamamahalaan ng isang kumpanya ay dapat suportahan ng isang nakasulat na kasunduan sa pamamahala na nilagdaan ng may-ari at itinalagang broker, at ito ay dapat panatilihin. Ang kasunduan ay dapat naglalaman ng hindi bababa sa: ang kompensasyon ng kumpanya; ang uri at bilang ng mga yunit o square footage (kung hindi-residential); kung ang kumpanya ay awtorisadong magkolekta at magbayad ng mga pondo at para sa anong mga layunin; anumang pahintulot na magpigil ng mga security deposit at kung paano maaaring ibayad ang mga ito; at ang dalas ng pagbibigay ng mga buod na pahayag sa may-ari.

- ✓ Ang isang nakasulat na kasunduan sa pamamahala na nilagdaan ng may-ari at itinalagang broker ay kinakailangan at dapat panatilihin
- ✓ Ang kasunduan ay dapat maglaman ng kompensasyon ng kumpanya, uri ng ari-arian/mga yunit, awtoridad sa pagkolekta/pagbabayad ng pondo, pangangasiwaan ng security deposit, at dalas ng mga buod na pahayag
- ✓ Ang lahat ng naupahan o inilisang ari-arian ay dapat suportahan ng isang nakasulat na kasunduan sa pag-upa o lease

23.2 Mga Kinakailangan sa Owner Summary Statement

Bawat may-ari ng managed property ay dapat makatanggap ng summary statement (tulad ng ibinigay sa management agreement) para sa bawat property na namamahalaan. Ang statement ay dapat ipakita ang: balance na dala mula sa nakaraang summary, total rent receipts, owner contributions, iba pang itemized receipts, itemization ng lahat ng expenses na nabayaran, ending balance, at ang bilang ng units na nararenta o square footage kung non-residential. Ang designated broker ay dapat magtipid ng true copy ng bawat summary statement.

- ✓ Ang summary statement ay dapat ibigay sa bawat may-ari para sa bawat managed property
- ✓ Ang statement ay dapat magpakita ng carried-forward balance, rent receipts, owner contributions, iba pang receipts, itemized expenses, ending balance, at units/square footage
- ✓ Ang designated broker ay dapat magtipid ng true copy ng bawat summary statement

23.3 Karagdagang Mga Serbisyo at Mga Pagbabago sa Kasunduan

Ang isang kumpanya ay maaaring magbigay ng ibang mga serbisyo sa mga may-ari ng mga pangangasiwaang ari-arian lamang kung ito ay gumagawa ng buong nakasulat na pagbubunyag ng relasyon ng broker sa lahat ng mga taong nagbibigay ng ganitong mga serbisyo, nagbubunyag ng mga bayad na naunang inilahad, at nakakakuha ng pahintulot ng may-ari. Ang anumang pagbabago o pagbabago sa kasunduan sa pamamahala ay dapat na nakasulat, nilagdaan ng may-ari at itinalagang broker, at napanatili.

- ✓ Ang mga karagdagang serbisyo ay nangangailangan ng buong nakasulat na pagbubunyag ng mga relasyon, naunang pagbubunyag ng bayad, at pahintulot ng may-ari
- ✓ Ang anumang pagbabago o pagbabago sa kasunduan sa pamamahala ay dapat na nakasulat, nilagdaan ng may-ari at itinalagang broker, at napanatili

CHAPTER 24

WAC 308-124B-210 Advertising

24.1 Advertising Under Licensed Firm Name

Lahat ng advertising ng firm ay dapat gumana sa ilalim ng pangalan ng licensed firm o ng licensed assumed name. Ito ay nalalapat sa lahat ng advertising at solicitations para sa brokerage services sa lahat ng media, kasama ang internet-based advertising, web pages, email, newspapers, at iba pang visual media.

- ✓ Ang firm ay dapat gumana sa ilalim ng firm name nito o ng assumed name na licensed
- ✓ Lahat ng advertising at solicitations para sa brokerage services, kasama ang internet, web pages, email, newspaper, at iba pang visual media, ay dapat kasama ang firm name o licensed assumed name

24.2 Paggamit ng Mga Pangalan, Pamagat, o Brand ng Broker

Ang mga broker at managing broker na nag-advertise gamit ang unlicensed na pangalan, pamagat, o brand ay dapat palaging ipakita ang licensed na pangalan ng kumpanya o assumed name nang malinaw at kapansin-pansin sa tabi nito. Ang pangalan, pamagat, o brand ay hindi maaaring magmungkahi ng isang hiwalay na legal na entity o ibang kumpanya/opisina, at kinakailangan ang paunang nakasulat na pahintulot mula sa designated broker.

- ✓ Dapat palaging gamitin at ipakita ang licensed na pangalan o assumed name ng kumpanya nang malinaw at kapansin-pansin kasama ang anumang pangalan, pamagat, o brand
- ✓ Hindi dapat gumamit ng pangalan na nagmumungkahi ng hiwalay na legal na entity tulad ng 'Inc.,' 'LLC,' 'LLP,' 'Corp.,' 'firm,' o 'company'
- ✓ Hindi dapat gumamit ng mga termino na karaniwang tumutukoy sa isang kumpanya o opisina tulad ng 'realty,' 'realtors,' 'firm,' o 'real estate'
- ✓ Dapat makatanggap ng paunang nakasulat na pahintulot mula sa designated broker ng kumpanya upang gumamit ng unlicensed na pamagat o brand

CHAPTER 25

WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities

25.1 Mga Pangunahing Tungkulin sa Supervision ng Designated Broker

Ang designated broker ay may panghuling responsibilidad para sa compliance, pakikipagtulungan sa department, accessibility ng records, at oversight ng trust account. Ang mga tungkuling ito ay hindi eksklusibo.

- ✓ Dapat siguraduhin na lahat ng real estate brokerage services ay sumusunod sa chapters 18.85, 18.86, 18.235 RCW at kaugnay na rules
- ✓ Dapat makipagtulungan sa department sa investigations, audits o licensing matters
- ✓ Dapat siguraduhin ang accessibility ng offices at records ng firm at gawing available ang mga copies ng required records kapag hiniling
- ✓ Dapat siguraduhin na ang monthly reconciliation ng trust bank accounts at monthly trial balances ay nakumpleto, tumpak at updated
- ✓ Dapat siguraduhin na ang trial balance at reconciliation ay nagpapakita na ang accounts ay balanced
- ✓ Dapat siguraduhin na may policies/procedures para sa safe handling ng customer o client funds o property

25.2 Delegasyon ng Mga Tungkulin sa Mga Pamamahalaang Broker

Ang itinalagang broker ay maaaring magdelega ng mga tungkulin sa mga pamamahalaang broker sa pamamagitan ng nakasulat, pirmasahang mga kasunduan sa delegasyon. Ang mga delegasyon ay dapat sumasaklaw sa mga partikular na nakalista na tungkulin at maaari lamang gawin sa mga pamamahalaang broker na lisensyado sa firm.

- ✓ Dapat mapanatili ang updated na nakasulat na mga assignment ng delegasyon na pirmasahan ng lahat ng partido
- ✓ Ang mga delegasyon ay maaari lamang gawin sa mga pamamahalaang broker na lisensyado sa firm
- ✓ Ang mga delegasyon ay dapat tugunan ang pagpapanatili ng mga rekord, advertising, trust accounting, ligtas na paghawak ng pondo/property, kapangyarihan na magbigay, pagsusuri ng kontrata, pagbabago/pagtatapos ng mga kontrata, pagsusulong ng mga broker, at mas mataas na pagsusulong ng mga broker na lisensyado ng mas mababa sa dalawang taon
- ✓ Ang mga delegasyon ay dapat tugunan ang paggamit, paglipat at paglalabas ng mga licensee sa o mula sa firm

25.3 Mga Kinakailangang Nakasulat na Patakaran at Pagsusuri ng Kontrata

Ang itinalagang broker ay dapat mapanatili at sundin ang mga nakasulat na patakaran na sumasaklaw sa mga referral ng home inspector, antas ng pagsusipat, at sapilitan na pagsusuri ng mga kontrata na kinabibilangan ng mga hindi pa nakakaranas na broker.

- ✓ Dapat mapanatili ang nakasulat na patakaran sa pagpapakilala ng home inspector na nagpoprotekta sa karapatan ng consumer na kusang pumili at pumipigil sa pakikipagsabwatan
- ✓ Ang mga referral ng home inspector na may kaugnayan sa negosyo o pamilya ay nangangailangan ng kumpletong nakasulat na pabunyag bago gamitin ang serbisyo
- ✓ Dapat magkaroon ng nakasulat na patakaran sa antas ng pagsusipat ng lahat ng broker, managing broker at branch manager
- ✓ Ang mga kontrata na kinabibilangan ng anumang broker na may lisensya na mas mababa sa dalawang taon ay dapat suriin ng itinalagang broker o delegadong managing broker sa loob ng limang araw ng negosyo pagkatapos ng mutual acceptance, na may nakaligtas na patunay

25.4 Pagsusuri ng Lisensya at Mga Tungkulin sa Pagsasara ng Kumpanya

Ang itinalagang broker ay dapat masiguro na ang lahat ng mga tao at ang kumpanya ay maayos na may lisensya, masiguro ang maagapang paghahatid ng mga dokumento ng transaksyon, at sundin ang mga partikular na pamamaraan kapag nagsisilbing kumpanya.

- ✓ Dapat masiguro na ang lahat ng mga taong nagsasagawa ng mga serbisyong brokerage at ang kumpanya ay may angkop na lisensya
- ✓ Dapat masiguro na ang mga kasanib na may lisensya ay maghatid ng mga dokumento ng transaksyon sa loob ng dalawang araw ng negosyo mula sa mutual acceptance
- ✓ Kapag nagsisilbing kumpanya, dapat magbigay sa departamento ng affidavit ng pagsasara ng kumpanya sa loob ng limang araw ng negosyo
- ✓ Sa loob ng limang araw ng negosyo dapat masiguro na ang lahat ng mga kontrata ng serbisyong brokerage ay nakatatapos o inilipat sa ibang lisensyadong kumpanya na may nakasulat na pahintulot
- ✓ Sa loob ng limang araw ng negosyo dapat ipaalam sa lahat ng mga partido sa mga nakabinbing transaksyon na ang kumpanya ay nagsisilbing at alinman sa paglipat ng mga dokumento o masiguro ang pagkakatapos nang walang bagong aktibidad na maaaring lisensyahan

CHAPTER 26

WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license

26.1 Ang Resulta ng Exam ay Valid sa Loob ng Isang Taon

Ang mga resulta ng pagsusulit ay valid lamang sa loob ng isang taon. Ang isang taong pumasa sa broker o managing broker exam ay dapat maging licensed sa loob ng isang taon mula sa petsa ng exam, o kailangan nilang muling subukan at makapasa ng iba pang pagsusulit.

- ✓ Ang mga resulta ng pagsusulit ay valid lamang sa loob ng isang taon
- ✓ Ang mga applicant ay dapat maging licensed sa loob ng isang taon mula sa petsa ng exam
- ✓ Ang pagkabigo na maging licensed sa loob ng isang taon ay nangangailangan ng pagsusulit ulit at pagpasa sa iba pang exam

CHAPTER 27

WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management

27.1 Mga Panuntunan sa Pagpapalabas ng Security Deposit

Walang pagpapalabas ng mga pondo na natanggap bilang pinsala o security deposits sa isang lease/rental contract ang maaaring gawin sa may-ari o sa sinuman nang walang nakasulat na kasunduan ng tenant, hanggang sa katapusan ng tenancy kung kailan ang mga pondo ay ibinabayad ayon sa rental/lease agreement. Kapag natapos ang management agreement, ang mga pondo ng may-ari ay ibinabayad ayon sa agreement; ang damage/security deposits ay napupunta sa may-ari o successor property manager, at ang mga tenant ay notipikahan ayon sa RCW 59.18.270.

- ✓ Ang security/damage deposits ay hindi maaaring ibayad sa may-ari o iba nang walang nakasulat na kasunduan ng tenant hanggang sa katapusan ng tenancy
- ✓ Sa pagtatapos ng management agreement, ang security deposits ay napupunta sa may-ari o successor property manager at ang mga tenant ay dapat notipikahan ayon sa RCW 59.18.270

27.2 Mga Alituntunin sa Interes ng Property Management Trust Account

Ang mga property management trust account ay exempted mula sa requirement ng interes-bearing ng RCW 18.85.285, ngunit maaaring maitatag ang mga interest-bearing account. Ang mga interest-bearing account o dividend-earning investment account na naglalaman lamang ng income-property fund ng isang individual owner ay maaaring maitatag kapag direktado ng isang written property management agreement/directive, na may lahat ng interes na naiipon para sa owner. Ang mga account na naglalaman lamang ng tenant damage/security deposit para sa residential income property ng isang owner ay maaaring maitatag na may interes na binabayaran sa owner kung ang firm ay formally designated bilang 'representative of the landlord' sa ilalim ng RCW 59.18.270. Hindi kailangang lumikha ang broker ng individual interest-bearing account kapag lahat ng owner ay nagtatalaga ng interes sa firm. Ang isang common 'clearing account' ay maaaring maitatag ngunit dapat ay trust account.

- ✓ Ang property management trust account ay exempted mula sa interest-bearing requirement ng RCW 18.85.285
- ✓ Ang interest-bearing account ay nangangailangan ng written management agreement/directive na may interes na naiipon para sa owner
- ✓ Ang interes sa tenant security deposit account ay maaaring mapunta sa owner lamang kung ang firm ay designated bilang 'representative of the landlord' sa ilalim ng RCW 59.18.270
- ✓ Ang isang common 'clearing account' ay dapat na trust account

27.3 Property Management Accounting sa Cash Basis

Anumang sistema ng property management accounting ay dapat na isang accounting ng cash na natanggap at ginastos. Anumang iba pang accounting method na inaalok sa mga may-ari ay dapat na suplementaryo lamang sa accounting ng firm para sa lahat ng cash na natanggap at ginastos sa pamamagitan ng trust account(s). Lahat ng mga summary statements ng mga may-ari ay dapat na kasama ang cash accounting na ito.

- ✓ Ang property management accounting ay dapat na isang accounting ng cash na natanggap at ginastos
- ✓ Ang iba pang accounting methods ay dapat na suplementaryo sa cash accounting ng firm
- ✓ Lahat ng owner summary statements ay dapat na kasama ang cash accounting

27.4 Mga Paghihigpit sa Paunang Pahintulot ng Pagbabayad

Ang paunang pahintulot ng pagbabayad o diskwento ng financial institution para sa mga paulit-ulit na gastusin (tulad ng mortgage payments) para sa kapakanan ng may-ari ay hindi pinapayagan kung ang account ay naglalaman ng tenant security deposits o pondo na nagmumula sa mahigit isang kliyente.

- ✓ Ang paunang paulit-ulit na pagbabayad ay ipinagbabawal kung ang account ay naglalaman ng tenant security deposits
- ✓ Ang paunang paulit-ulit na pagbabayad ay ipinagbabawal kung ang account ay naglalaman ng pondo mula sa mahigit isang kliyente

27.5 Property Management Fees and Commissions

Isang tseke lamang ang maaaring iguhit mula sa trust account na payable sa firm na licensed para sa lahat ng property management fees at commissions kung suportado ng isang schedule ng commissions na natukoy para sa bawat individual na kliyente. Ang property management commissions ay dapat na i-withdraw ng hindi bababa sa isang beses bawat buwan.

- ✓ Isang tseke para sa lahat ng PM fees/commissions ay pinapayagan kung suportado ng schedule na nagbibigay-kahulugan sa bawat kliyente
- ✓ Ang property management commissions ay dapat na i-withdraw ng hindi bababa sa isang beses bawat buwan

CHAPTER 28

WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings

28.1 Presiding Officer at Impartiality

Ang mga maikli na adjudikative proceedings ay isinasagawa ng isang presiding officer na itinalaga ng director. Ang kayang iyon ay hindi dapat direktang lumahok sa desisyon na humantong sa kahilingan para sa maikli na adjudikative proceeding, upang matiyak ang impartiality.

- ✓ Ang presiding officer ay itinalaga ng director
- ✓ Ang presiding officer ay hindi dapat direktang lumahok sa underlying decision

28.2 Ebidensya, Testimonya, at Mga Kinakailangang Pagkakasunod-sunod

Ang mga partido o ang kanilang mga kinatawan ay maaaring magpresentang nakasulat na dokumentasyon sa loob ng petsa na itinakda ng naghahain na opisyal. Ang opisyal ay maaaring, ayon sa kanyang paghuhusga, payagan ang oral na pagtatalo, ngunit walang mga saksi na maaaring magbigay ng testimonya. Ang opisyal ay maaaring gamitin ang kadalubhasaan ng ahensya bilang karagdagan sa talaan. Ang opisyal ay hindi maaaring magbigay ng oral na order at dapat magpasok ng nakasulat na paunang order sa loob ng sampung araw mula sa huling petsa para sa paghahatid ng materyales o oral na pagtatalo.

- ✓ Ang mga partido ay maaaring magpadala ng nakasulat na dokumentasyon bago ang deadline na itinakda ng naghahain na opisyal
- ✓ Ang oral na pagtatalo ay nasa diskresiyon; walang mga saksi na maaaring lumitaw upang magbigay ng testimonya
- ✓ Ang opisyal ay maaaring gumamit ng kadalubhasaan ng ahensya bilang batayan para sa desisyon
- ✓ Walang mga oral na order na pinapayagan; dapat magpasok ng paunang order sa loob ng sampung araw mula sa huling petsa ng paghahatid

CHAPTER 29

WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct

29.1 Pagsusuri ng Reklamo at Discretion sa Imbestigasyon

Ang mga reklamo ay sinusuri upang matukoy kung ang mga alegasyon ay naglalarawan ng isang malinaw na paglabas sa mga batas na ina-administer ng departamento. Ang mga tauhan ay maaaring magsagawa ng fact-finding upang masuri ang merito. Kahit na ang isang reklamo na may merito ay maaaring hindi imbestigahan batay sa kalubhaan ng inilalahad na paglabas o mga resources at priyoridad ng departamento. Kung ang mga karagdagang paglabas ay natuklasan sa panahon ng audit/imbestigasyon, ang auditor o investigator ay maaaring imbestigahan ang mga ito at humiling ng mga kaugnay na rekord at paliwanag.

- ✓ Ang mga reklamo ay sinusuri upang matukoy kung ang mga ito ay naglalarawan ng isang malinaw na paglabas sa mga batas na ina-administer ng departamento
- ✓ Ang departamento ay maaaring tanggihan ang imbestigasyon kahit ng isang reklamo na may merito batay sa kalubhaan ng paglabas o mga resources at priyoridad ng departamento
- ✓ Kung ang isang auditor/investigator ay natuklasan ang ebidensya ng mga karagdagang paglabas na lampas sa reklamo, sila ay maaaring imbestigahan at humiling ng mga rekord at paliwanag tungkol sa mga karagdagang paglabas na ito

CHAPTER 30

WAC 308-124I-050 Audits

30.1 Routine na Audit ng Real Estate Firms

Ang mga real estate firm ay napapailalim sa routine audit na nakaplanong mangyari bawat tatlong taon. Ang mga audit ay isinasagawa sa lisensyadong lokasyon ng firm o sa pasilidad na pinili ng departamento. Ang audit ay maaaring simulan anumang oras batay sa mga resulta ng nakaraang audit o reklamo. Ang mga audit ay hindi nakaplanado ngunit normal na nagaganap mula 8:00 a.m. hanggang 5:30 p.m., Lunes hanggang Biyernes, hindi kasama ang mga araw na pista ng estado. Maaaring magpakita ng walang abiso ang auditor sa mga oras na ito, at maaaring kailanganin ng lisensyado na ibigay ang lahat ng mga talaan na kailangan nilang panatilihin sa panahong iyon.

- ✓ Ang routine audit ay nakaplanong mangyari bawat tatlong taon
- ✓ Ang mga audit ay normal na nagaganap mula 8:00 a.m. hanggang 5:30 p.m., Lunes hanggang Biyernes, hindi kasama ang mga araw na pista ng estado
- ✓ Maaaring magpakita ng walang abiso ang auditor sa mga oras na ito at humingi ng lahat ng mga talaan na dapat panatilihin ng lisensyado
- ✓ Ang auditor ay hindi maaaring pumasok ng sapilitang sa lisensyadong lokasyon ng negosyo maliban kung kasama ang law enforcement ayon sa wastong search warrant
- ✓ Ang pagtanggi na magbigay ng access ay maaaring magresulta sa disiplinary na aksyon ayon sa chapters 18.85 at 18.235 RCW
- ✓ Ang audit ay maaaring simulan anumang oras batay sa mga resulta ng nakaraang audit o reklamo

30.2 Audit Cost Charges sa mga Licensee

Ang departamento ay hindi maaaring magbayad para sa gastos ng routine audits. Ngunit, ang audit costs ay maaaring ibayad ng licensee sa ilalim ng RCW 18.235.110(2) kapag ang departamento ay nag-audit batay sa isang reklamo, nahanap ang mga paglabas, at ang direktor ay naglabas ng order na nagdadaos ng sanctions. Ang auditor at licensee ay maaaring magkasama na pumayag na tapusin o ipagpatuloy ang audit sa labas ng normal na oras at petsa na limitasyon.

- ✓ Ang departamento ay hindi maaaring magbayad para sa gastos ng routine audits
- ✓ Ang audit costs ay maaaring ibayad ng licensee lamang kapag ang audit ay batay sa isang reklamo, nahanap ang mga paglabas, at ang direktor ay naglabas ng sanction order
- ✓ Ang auditor at licensee ay maaaring magkasama na pumayag na magsagawa ng audit sa labas ng normal na oras/petsa na limitasyon

CHAPTER 31

WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction

31.1 Opisina at Mga Rekord para sa Mga Kumpanyang Nasa Ibang Estado

Para sa isang kumpanya na aktibong may lisensya sa ibang jurisdiksyon kung saan matatagpuan ang pangunahing opisina ng broker, ang 'opisina' ayon sa RCW 18.85.231 ay nangangahulugang ang lokasyon sa Washington kung saan pinapanatili ang trust account at mga rekord ng transaksyon. Ang mga rekord ay dapat mapanatili sa loob ng tatlong taon, bukas at accessible sa departamento ng licensing, at ang mga partido sa transaksyon ay maaaring mag-access ng mga rekordong inihanda o pinanatili para sa kanila.

- ✓ Ang 'opisina' ay ang lokasyon sa Washington kung saan pinapanatili ang trust account at mga rekord ng transaksyon
- ✓ Ang mga rekord ay dapat mapanatili sa loob ng tatlong taon at accessible sa departamento ng licensing
- ✓ Ang mga partido sa transaksyon ay may access sa mga rekordong inihanda o pinanatili para sa kanila

31.2 Mga Kinakailangan sa Lisensya para sa Mga Kumpanyang Mula sa Ibang Estado

Ang isang kumpanyang may pangunahing opisina at aktibong lisensya sa ibang hurisdiksyon na nagsisikap na makakuha ng lisensya sa Washington ay dapat makakuha ng lisensya ng kumpanya at magrehistro ng natural na tao na tumutugon bilang isang Washington managing broker at may controlling interest sa kumpanya upang maglingkod bilang Washington designated broker. Ang kumpanya ay dapat ipaalam sa real estate program ang lokasyon ng Washington records at isama ang address na iyon kasama ang headquarters address sa application. Ang Washington license ay dapat ilagay sa lokasyon sa Washington kung saan inaasikaso ang mga rekord. Sa loob ng 30 araw matapos ipadala ang notice of audit, ang broker ay dapat dumalo sa opisina ng departamento sa Olympia base sa appointment upang lagdaan ang audit report.

- ✓ Ang kumpanya ay dapat makakuha ng Washington firm license at tukuyin ang isang qualified managing broker na may controlling interest bilang Washington designated broker
- ✓ Ang lokasyon ng Washington records address ay dapat iulat at ang lisensya ay dapat ilagay doon
- ✓ Sa loob ng 30 araw mula ng ipadala na audit notice, ang broker ay dapat pumirma sa audit report sa opisina ng departamento sa Olympia base sa appointment

CHAPTER 32

WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities

32.1 Mga Pangunahing at Itinakdang Tungkulin ng Branch Manager

Ang branch manager ay gumaganap ng pag-ooperate sa branch office kabilang ang pagsusuperbisyon at paglalahad ng lisensya ng mga miyembro nito, at maaaring magsagawa ng mga itinakdang pangunahing accounting at ibang tungkulin kung binigyan ng pahintulot ng designated broker.

- ✓ Dapat matiyak na ang mga serbisyo ng brokerage ay sumusunod sa chapters 18.85, 18.86, 18.235 RCW at nakikipagtulungan sa mga investigasyon at audit ng department
- ✓ Dapat matiyak na ang lahat ng mga taong nasa branch ay may tamang lisensya at magbigay ng pag-ooperate ng lahat ng gawain sa branch kabilang ang mas mataas na pagsusuperbisyon sa mga brokers na may lisensya ng mas mababa sa dalawang taon
- ✓ Dapat matiyak na ang mga affiliated licensees ay magsumite ng mga dokumento sa transaksyon sa loob ng dalawang araw ng negosyo matapos ang mutual acceptance
- ✓ Kung itinakda, dapat matiyak ang buwanang rekonsiliasyon ng trust account, buwanang trial balances, na ang mga account ay balansado, at ligtas na paghawak ng mga pondo at ari-arian
- ✓ Kung itinakda, maaaring magasikaso ng pagpapanatili ng mga rekord, tamang pagpapadvertisa, pagsusuri ng kontrata, at pagsunod sa mga nakasulat na patakaran ng designated broker kabilang ang limang araw na pagsusuri ng kontrata para sa mga walang karanasang brokers

CHAPTER 33

WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience

33.1 Alternatibong Kwalipikasyon para sa Pagsusulit ng Managing Broker

Ang mga aplikante na walang tatlong taon ng full-time broker experience na kinakailangan ng RCW 18.85.111 ay maaaring umangkop sa pamamagitan ng praktikal na karanasan na konektado sa real estate. Ang aplikasyon ay dapat kasama ang sulat na humihiling ng pagkilala, detalyadong kasaysayan/resume na may dokumentasyon, at certified license affidavit kung kinakailangan. Ang kinikilalang alternatibo ay kinabibilangan ng: pag-aaral ng real estate pagkatapos ng secondary kasama ang isang taon bilang aktibong licensed broker; isang taon bilang licensed attorney na nagsasagawa ng real estate; limang taon bilang licensed mortgage broker/loan originator; limang taon bilang licensed limited practice officer/escrow agent; limang taon bilang licensed/certified appraiser; o limang taon na namamahala/nag-aupa/nagbebenta/bumibili ng property para sa isang third-party entity. Ang lahat ng karanasan ay dapat na natapos sa loob ng anim na taon kaagad bago ang aplikasyon.

- ✓ Ang alternatibong kwalipikasyon ay sumasaklaw sa tatlong taon ng full-time broker experience sa ilalim ng RCW 18.85.111
- ✓ Ang sulat, detalyadong kasaysayan/resume na may dokumentasyon, at certified license affidavit ay dapat sumama sa aplikasyon
- ✓ Karamihan ng mga alternatibo ay nangangailangan ng limang taon ng full-time experience (mortgage broker/loan originator, LPO/escrow agent, appraiser, third-party property management); ang mga ruta ng attorney at real estate education ay nangangailangan ng isang taon
- ✓ Ang lahat ng kwalipikadong karanasan ay dapat na natapos sa loob ng anim na taon kaagad bago ang petsa ng aplikasyon

CHAPTER 34

WAC 308-124I-060 Investigations

34.1 Mga Kahilingan para sa Talaan ng Imbestigasyon at Inspeksyon Nang Walang Warranty

Lahat ng mga kahilingan para sa talaan ay dapat ibigay ng isang awtorisadong kinatawan ng direktor. Ang mga kahilingan para sa mga talaan, dokumento, o detalyadong paliwanag ay dapat na nasa sulat—sa pamamagitan ng regular na koryo, fax, email, o nang personal. Ang mga imbestigador ay hindi magsisikap na humiling ng mga dokumento/paliwanag sa pamamagitan ng telepono maliban kung sinusundan ng isang nakasulat na kahilingan. Ang isang lisensyado ay hindi maaaring sisirain sa pagkabigo na makipagtulungan maliban kung ang imbestigador ay gumawa ng isang nakasulat na kahilingan na naglalarawan ng mga talaan na may sapat na partikularidad. Ang isang imbestigador ay maaaring tuklasin ang lisensyadong lokasyon ng negosyo at mga talaan ng isang lisensyado nang walang warranty sa loob ng normal na oras ng negosyo o isang napag-usapang pagpupulong.

- ✓ Ang mga kahilingan para sa mga talaan, dokumento, o paliwanag ay dapat na nasa sulat (regular na koryo, fax, email, o nang personal)
- ✓ Ang mga kahilingan sa pamamagitan ng telepono ay hindi wasto maliban kung sinusundan ng isang nakasulat na kahilingan
- ✓ Ang isang lisensyado ay hindi sisirain sa pagkabigo na makipagtulungan maliban kung ang nakasulat na kahilingan ay naglalarawan ng mga talaan na may sapat na partikularidad
- ✓ Ang isang imbestigador ay maaaring tuklasin ang isang lisensyadong lokasyon ng negosyo at mga talaan nang walang warranty, mula 8:00 a.m. hanggang 5:30 p.m., Lunes–Biyernes (hindi kasama ang mga pista), o sa loob ng isang napag-usapang pagpupulong
- ✓ Ang isang imbestigador ay hindi maaaring pumasok nang palakas sa isang lokasyon maliban kung kasama ang mga tagapagpatupad ng batas ayon sa isang wastong search warrant
- ✓ Ang pagtanggi na magbigay ng access ay maaaring magresulta sa disiplinaryang aksyon ayon sa mga kabanata 18.85 at 18.235 RCW

CHAPTER 35

WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office

35.1 Kasabay na Negosyo sa Lokasyon ng Opisina

Ang isang firm ay maaaring magsagawa ng mga serbisyong real estate brokerage sa isang lokasyon ng opisina kung saan ang firm o designated broker ay sabay-sabay na nagsasagawa ng isang hiwalay na aktibidad sa negosyo. Gayunpaman, ang mga aktibidad at records ng real estate brokerage ay dapat isagawa at mapanatili nang hiwalay at malayo mula sa anumang iba pang mga aktibidad sa negosyo ng firm o designated broker.

- ✓ Ang isang firm ay maaaring magbahagi ng lokasyon ng opisina na may hiwalay na kasabay na aktibidad sa negosyo
- ✓ Ang mga aktibidad at records ng real estate brokerage ay dapat panatilihing hiwalay at malayo mula sa anumang ibang mga aktibidad sa negosyo

CHAPTER 36

WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities

36.1 Mga Pangkalahatang Responsibilidad ng Managing Broker

Ang mga managing broker ay dapat sumunod sa mga batas sa paglilisensya, makipagtulungan sa departamento, panatilihing kasalukuyan ang impormasyon sa pakikipag-ugnayan, sundin ang mga nakasulat na patakaran, at isagawa nang maayos ang mga dokumento sa transaksyon at pondo.

- ✓ Dapat siguraduhin na ang mga serbisyo sa broker ay sumusunod sa mga kabanata 18.85, 18.86, 18.235 RCW at makipagtulungan sa departamento
- ✓ Dapat panatilihing nalalaman ng real estate program ang kasalukuyang mailing address at dapat na may angkop na lisensya
- ✓ Dapat sundin ang nakasulat na patakaran ng designated broker sa pagpapadala ng mga home inspector
- ✓ Dapat isagawa ang mga dokumento sa transaksyon at mga kontrata sa serbisyo sa broker sa designated broker o delegadong managing broker sa loob ng dalawang araw ng negosyo mula sa mutual acceptance
- ✓ Dapat sundin ang mga patakaran sa ligtas na paghawak at mapagtimpalaan na paghahatid ng pondo ng customer/kliyente, tamang pag-advertise, at pagbabago o pagtatapos ng mga kontrata sa serbisyo sa broker

CHAPTER 37

WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications

37.1 Walang Pagsusulit Gamit ang Alternatibong Mga Kwalipikasyon

Isang managing broker applicant na aprubado na kumuha ng eksamen batay sa alternatibong mga kwalipikasyon sa ilalim ng WAC 308-124A-713 na kasunod na nabigo sa eksamen ay hindi pinapayugang ulitin ang eksamen gamit ang alternatibong mga kwalipikasyon o karanasan.

- ✓ Ang pagkabigo sa eksamen pagkatapos ng pagsang-ayon sa pamamagitan ng alternatibong mga kwalipikasyon ay nagbabarrera sa pag-ulit ng eksamen gamit ang mga alternatibong kwalipikasyon na iyon
- ✓ Ang applicant ay hindi maaaring umasa sa alternatibong mga kwalipikasyon o karanasan para sa isang pagsusulit

CHAPTER 38

WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities

38.1 Mga Responsibilidad ng Delegadong Managing Broker

Kapag na-delegate ng designated broker, ang managing broker ay tumatanggap ng specific trust accounting, record, supervision, at policy-enforcement duties para sa mga kanilang sinusupervisahan.

- ✓ Dapat masiguro ang monthly trust account reconciliation, monthly trial balances, at na ang mga accounts ay balanced
- ✓ Dapat masiguro na ang required records ay maintained at up-to-date at ang advertising ay proper at legal
- ✓ Dapat magbigay ng timely review ng contracts at proper modification/termination ng brokerage service contracts
- ✓ Dapat masiguro ang proper at adequate supervision kasama ang heightened supervision ng brokers licensed na mas mababa sa dalawang taon
- ✓ Dapat masiguro na ang affiliated licensees ay sumusunod sa designated broker's written policies, kasama ang five-business-day review ng contracts involving brokers licensed na mas mababa sa dalawang taon na may documented proof retained

CHAPTER 39

WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction

39.1 Reciprocity—Washington Law Portion Only

Ang isang taong nag-apply para sa broker o managing broker exam na aktibong licensed sa parehong o mas mataas na kapasidad sa ibang jurisdiksiyon nang may magandang standing (o nasa loob ng nakaraang anim na buwan) ay kailangan lamang sumali sa Washington law portion ng exam. Ang mga applicant ay dapat magsumite ng license verification form na kumpleto ng licensing authority ng ibang jurisdiksiyon. Ang director ay maaaring makipasok sa written recognition agreements sa mga katulad na jurisdiksiyon.

- ✓ Ang out-of-jurisdiction licensees na may magandang standing (o sa loob ng nakaraang anim na buwan) sa parehong o mas mataas na kapasidad ay tumutulong lamang sa Washington law portion
- ✓ Ang license verification form na kumpleto ng licensing authority ng ibang jurisdiksiyon ay dapat na isubmite
- ✓ Ang director, sa payo ng real estate commission, ay maaaring pumasok sa reciprocal written recognition agreements

CHAPTER 40

WAC 308-124C-140 Broker responsibilities

40.1 Pangkalahatang Responsibilidad ng Broker

Lahat ng mga broker ay dapat sumunod sa mga batas sa paglilisensya, makipagtulungan sa departamento, mapanatili ang kasalukuyang impormasyon sa pakikipag-ugnayan, sundin ang patakaran ng kumpanya, at mapatupad ng maayos ang paghahatid ng mga dokumento at pondo.

- ✓ Dapat siguraduhin na ang mga serbisyong pang-brokerash ay sumusunod sa mga kabanata 18.85, 18.86, 18.235 RCW at makipagtulungan sa mga imbestigasyon ng departamento
- ✓ Dapat panatilihing nakaalam ang programa sa real estate ng kasalukuyang mailingong adres at may angkop na lisensya
- ✓ Dapat sundin ang isinulat na patakaran ng designated broker tungkol sa paghahanap ng mga home inspector
- ✓ Dapat ihahatid ang mga dokumento sa transaksyon at mga kontrata ng serbisyong pang-brokerash sa designated broker o delegadong managing broker sa loob ng dalawang araw ng negosyo mula sa mutual acceptance
- ✓ Dapat sundin ang mga patakaran sa ligtas na pangangalaga at mapatupad na paghahatid ng pondo ng customer/kliyente, angkop na pagpapaalam, at pagbabago o pagwawakas ng mga kontrata

CHAPTER 41

WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement

41.1 Mga Pangangailangan sa Paglalagay ng Lisensya at Endorsement

Ang isang taong nais maging lisensyado bilang broker o managing broker, o nais maging endorsed bilang branch manager o designated broker, ay dapat magpadala ng aplikasyon sa isang porma na aprubado ng director. Ang mga aplikasyon para sa broker at managing broker ay dapat imantala ng designated broker kung saan ibibigay ang lisensya; ang isang branch manager ay maaaring magpirmang maging kapalit ng designated broker para sa mga lisensyang ibibigay sa sangay na opisina.

- ✓ Ang mga aplikasyon ay dapat gawin sa isang porma na aprubado ng director
- ✓ Ang mga aplikasyon para sa broker at managing broker ay dapat imantala ng designated broker kung saan ibibigay ang lisensya
- ✓ Ang isang branch manager ay maaaring magpirmang maging kapalit ng designated broker para sa mga lisensyang ibibigay sa sangay na opisina

CHAPTER 42

WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)

42.1 Mas Mataas na Pagsusuperbisyon para sa Mga Bagong Broker

Ang mga broker na may mas kaunti sa dalawang taong karanasan ay may lahat ng karaniwang responsibilidad ng broker at dagdag na antas ng pagsusuperbisyon sa loob ng kanilang unang dalawang taon ng lisensya.

- ✓ Dapat tuparin ang lahat ng responsibilidad na nakalista sa WAC 308-124C-140
- ✓ Napapailalim sa mas mataas na pagsusuperbisyon sa loob ng unang dalawang taon ng lisensya
- ✓ Dapat sumali sa lahat ng kinakailangang pagsusuri ng mga kasunduan at serbisyo ng brokerage ng itinalagang o na-appoint na managing broker
- ✓ Dapat magsumite ng patunay ng pagkumpleto ng mga kurso sa oras na kinakailangan ng departamento sa itinalagang o managing broker
- ✓ Dapat makakuha ng payo/tulong kapag nag-aalok ng mga serbisyo na higit pa sa kanilang kadalubhasaan at sa angkop na panahon ay magsumite ng mga kontrata, dokumento, at pondo ayon sa patakaran ng pagsusuri ng itinalagang broker

CHAPTER 43

WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license

43.1 Pagbabalik ng Managing Broker sa Broker License

Ang isang managing broker ay maaaring bumalik sa broker license sa pamamagitan ng pagkumpleto ng form ng department at pagbabayad ng applicable fees. Kung nasa active status, ang managing broker ay dapat makakuha ng signature ng designated broker na kinikilala ang pagbabalik. Ang renewal date ay nananatiling pareho. Para bumalik sa managing broker status, ang broker ay dapat matugunan ang lahat ng RCW 18.85.111 requirements kasama ang pagkuha ng exam.

- ✓ Ang pagbabalik ay nangangailangan ng pagkumpleto ng department form at pagbabayad ng applicable fees
- ✓ Ang active managing broker ay dapat makakuha ng signature ng designated broker na kinikilala ang pagbabalik
- ✓ Ang renewal date ng bagong broker license ay nananatiling pareho
- ✓ Ang pagbabalik sa managing broker status ay nangangailangan ng pagtugon sa lahat ng RCW 18.85.111 requirements, kasama ang exam

CHAPTER 44

WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period

44.1 Pansamantalang Lisensya ng Broker—45 Araw

Ang mga aplikante para sa broker ay maaaring magsimulang magtrabaho sa o pagkatapos ng petsa ng postmark ng paghahatid sa departamento ng: pabila ng pagtatapos sa pagsusulit; ang form ng aplikasyon para sa lisensya; pagpapatunay na sinundan ang proseso ng fingerprint ng authorized vendor; at bayad sa lisensya. Ang nakompletong form ng aplikasyon ay nagsisilbing pansamantalang lisensya para sa hanggang 45 araw maliban kung may dahilan para sa aksyon sa disiplina.

- ✓ Ang isang aplikante ay maaaring magsimulang magtrabaho pagkatapos ng paghahatid ng pabila ng pagsusulit, form ng aplikasyon, pagpapatunay ng fingerprint, at bayad
- ✓ Ang nakompletong form ng aplikasyon para sa lisensya ay nagsisilbing pansamantalang lisensya para sa hanggang 45 araw
- ✓ Ang pansamantalang lisensya ay walang bisa kung may dahilan para sa aksyon sa disiplina ayon sa RCW 18.235.130 at 18.85.361

CHAPTER 45

WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services

45.1 Pagwawakas ng Serbisyo ng Broker

Ang isang broker o managing broker ay gumagana lamang sa ilalim ng pagsusipat ng isang managing broker, branch manager, o designated broker. Ang relasyon ay maaaring wakasan ng walang kondisyon ng alinman sa partido sa pamamagitan ng writtennotisa. Ang mga notisa ay dapat ipadala sa real estate program nang walang pagkaantala kasama ng isinusuko ang lisensya. Ang designated broker ay hindi maaaring maglagay ng kondisyon sa pagsusuko ng lisensya sa anumang aksyon ng broker. Ang petsa ng pagwawakas ay ang postmark, fax, o hand-delivery date. Kung ang lisensya ay nawala, isang sulat ng release ay dapat ipadala; walang mga paglilipat ang pinapayagan hanggang sa ang lisensya ay isinuko o isang release ay inilagay.

- ✓ Ang licensed relationship ay maaaring wakasan ng walang kondisyon sa pamamagitan ng written notice mula sa alinman sa partido
- ✓ Ang termination notice ay dapat ibigay sa real estate program nang walang pagkaantala kasama ang surrendered license
- ✓ Ang designated broker ay hindi maaaring maglagay ng kondisyon sa pagsusuko ng lisensya sa pagganap ng anumang aksyon ng broker
- ✓ Ang termination date ay ang postmark, fax, o hand-delivery date sa real estate program
- ✓ Kung ang lisensya ay nawala, isang sulat ng release ay kinakailangan bago ang anumang transfer ay pinapayagan

CHAPTER 46

WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal

46.1 Termino ng Lisensya ng Kumpanya at Patunay ng Pagpapabago

Ang mga lisensyang inilabas sa mga kumpanya ay nag-expire pagkatapos ng dalawang taon mula sa petsa ng paglalabas. Ang mga aplikante para sa pagpapabago ng lisensya ng kumpanya ay dapat magbigay ng patunay ng isang kasalukuyang master business license na pinabago ng awtoridang nagmula sa secretary of state.

- ✓ Ang mga lisensya ng kumpanya ay nag-expire pagkatapos ng dalawang taon mula sa petsa ng paglalabas
- ✓ Ang pagpapabago ng lisensya ng kumpanya ay nangangailangan ng patunay ng isang kasalukuyang master business license na pinabago sa pamamagitan ng secretary of state

CHAPTER 47

WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements

47.1 Pamahalaan ng Broker Exam Clock Hour Requirements

Ang mga applicant para sa managing broker exam ay dapat kumpletuhin ang 90 clock hours ng aprubadong real estate instruction na higit pa sa ibang kinakailangang oras, kabilang ang mga kurso sa advanced real estate law, real estate brokerage management, at business management. Bawat kurso ay dapat na aprubadong subject matter (WAC 308-124H-820), hindi bababa sa 30 clock hours ang haba, at dapat kasama ang comprehensive exam. Ang mga kurso ay dapat makumpleto sa loob ng tatlong taon bago mag-apply. Ang mga kursong ito ay maaaring maglingkod bilang continuing education lamang kung ang comprehensive exam ay napasa, ngunit ang mga licensee ay dapat magbigay ng karagdagang coursework kung ang mga klase na ito ay ginamit na upang matugunan ang ibang CE requirements.

- ✓ Ang mga managing broker applicant ay dapat kumpletuhin ang 90 clock hours ng aprubadong instruction bilang dagdag sa ibang kinakailangang oras
- ✓ Ang mga kinakailangang subject ay advanced real estate law, real estate brokerage management, at business management
- ✓ Bawat qualifying course ay dapat na hindi bababa sa 30 clock hours at dapat kasama ang comprehensive examination
- ✓ Ang mga kurso ay dapat makumpleto sa loob ng tatlong taon bago mag-apply para sa managing broker exam

CHAPTER 48

WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours

48.1 Pagpapalit ng Mas Mataas na Edukasyon para sa Oras ng Klase

Ang direktor ay maaaring payagan ang pagpapalit ng mga kinakailangan sa oras ng klase sa RCW 18.85.141 at 18.85.111 kung ang indibidwal ay nakatapos ng katumbas na kurso sa isang institusyon ng mas mataas na edukasyon o institusyong nagbibigay ng degree. Ang mga indibidwal ay dapat magsumite ng transcript kasama ang application sa pagsusulit; ang departamento ay maaaring maghingi ng sertipikasyon na ang kurso ay nakakatugon sa itinakdang nilalaman.

- ✓ Ang kurso sa antas ng kolehiyo na katumbas ay maaaring magpalit para sa mga kinakailangan sa oras ng klase sa ilalim ng RCW 18.85.141 at 18.85.111
- ✓ Ang transcript mula sa institusyon ng mas mataas na edukasyon ay dapat kasama ang application sa pagsusulit
- ✓ Ang departamento ay maaaring maghingi ng sertipikasyon mula sa institusyon na ang kurso ay nakakatugon sa itinakdang nilalaman

CHAPTER 49

WAC 308-124A-760 Grading of examinations

49.1 Mga Passing Scores at Istruktura ng Eksamen

Para makapasa sa broker exam, kinakailangan ang minimum na scaled score na 70 sa bawat dalawang bahagi: isang national portion (general real estate practices) at isang state portion (Washington laws/regulations). Para makapasa sa managing broker exam, kinakailangan ang minimum na scaled score na 75 sa bawat bahagi; ang national portion ay gumagamit ng simulation questions na sinusubok ang information gathering at decision-making aspects (75 required sa bawat aspect), at ang state portion ay sumasaklaw sa Washington law at ang closing/settlement process. Ang passing portion score ay valid para sa anim na buwan.

- ✓ Ang broker exam ay nangangailangan ng minimum scaled score na 70 sa bawat national at state portion
- ✓ Ang managing broker exam ay nangangailangan ng minimum scaled score na 75 sa bawat portion (at bawat simulation aspect)
- ✓ Ang bawat broker/managing broker exam ay binubuo ng national portion at Washington state portion
- ✓ Ang passing score para sa isang portion ng exam ay valid sa loob ng anim na buwan

CHAPTER 50

WAC 308-124A-765 Reexamination

50.1 Mga Pamamaraan ng Muling Pagsusuri

Ang isang aplikante na nabigo sa pagsusulit o hindi dumalo ay maaaring muling mag-apply sa pamamagitan ng makipag-ugnayan sa testing service upang magshedule at magbayad. Ang mga aplikante para sa managing broker na gumamit ng alternate qualifications at nabigo ay dapat sumunod sa WAC 308-124A-750 (ang buong clock hour requirements).

- ✓ Ang mga aplikante na nabigo o hindi dumalo ay maaaring mag-apply para sa muling pagsusuri sa pamamagitan ng testing service
- ✓ Ang mga aplikante para sa managing broker na gumamit ng alternate qualifications at nabigo ay dapat sumunod sa clock hour requirements ng WAC 308-124A-750

CHAPTER 51

WAC 308-124A-770 Examination procedures

51.1 Pag-uugali sa Eksamen at Mga Bawal na Gawain

Bawat aplikante ay dapat magpresenta ng isang valid na government-issued photo ID; ang kabiguan ay nagreresulta sa pagtanggi ng pagpasok. Ang mga bawal na gawain ay kinabibilangan ng pagpapakipag-usap sa ibang mga examinees, pakikipag-ugnayan o pag-record ng impormasyon, paggamit ng hindi awtorisadong materyales, pag-aalis ng test materials/notes, at nakakagambala na pag-uugali. Ang mga lalabas ay dapat magbigay ng mga materyales at umalis, na waiving ang eksamen na may voided na answer sheet at walang refund, at dapat muling mag-apply. Ang mga inalis na aplikante ay dapat magsumite ng liham na humihiling ng pahintulot upang muling subukan; ang departamento ay maaaring tanggihan ang pagsusulit sa loob ng hanggang isang taon.

- ✓ Ang mga aplikante ay dapat magpresenta ng isang valid na government-issued photo ID o magtataas ng pagtanggi ng pagpasok
- ✓ Ang bawal na pag-uugali ay kinabibilangan ng pakikipag-usap, pag-record/pakikipag-ugnayan, hindi awtorisadong materyales, pag-aalis ng materyales, at nakakagambala na pag-uugali
- ✓ Ang mga lalabas ay waiving ang eksamen, ang kanilang answer sheet ay voided na walang refund, at dapat muling mag-apply
- ✓ Ang isang inalis na aplikante ay maaaring tanggihan ng pagsusulit sa loob ng hanggang isang taon pagkatapos ng review ng departamento

CHAPTER 52

WAC 308-124A-775 Real estate fees

52.1 Real Estate License Fee Schedule

Ang mga bayad na epektibo para sa mga lisensya/serbisyo sa o pagkatapos ng Setyembre 1, 2021 ay kinabibilangan ng $20 real estate research center fee sa loob ng broker at managing broker original/renewal fees. Broker: application/exam $210, reexam $210, original license $233, renewal $233, late renewal with penalty $273, print $5, certification $40. Managing broker: application/exam $210, reexam $210, original license $330, renewal $330, late renewal with penalty $370, print $5, certification $40. Firm/assumed name: original $304, renewal $304, late with penalty $345, print $5, certification $40. Branch: original $288, renewal $288, late with penalty $329, certification $40, print $5. Ang fingerprint processing ay ayon sa vendor schedule.

- ✓ Ang broker original license at renewal fees ay $233; managing broker ay $330
- ✓ Ang firm/assumed name license original at renewal fees ay $304; branch ay $288
- ✓ Ang $20 real estate research center fee ay kasama sa broker at managing broker original at renewal fees
- ✓ Ang late renewal with penalty ay nagdadagdag ng $40 sa standard renewal fee sa lahat ng license types
- ✓ Ang fingerprint processing at rolling fees ay binabayaran ayon sa vendor schedule

CHAPTER 53

WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee

53.1 Pagbabalik ng Lisensya Pagkatapos ng Pagkansela

Ang isang taong kinansela dahil sa hindi pagbabayad ay maaaring magbalik sa loob ng dalawang taon sa pamamagitan ng alinman sa: (1) pagsumite ng aplikasyon na nagpapatunay ng 60 na oras ng inilahad na pag-aaral na natapos sa loob ng isang taong nakaraang (hindi bababa sa 30 na oras ng batas sa real estate), pagbabayad ng lahat ng hindi bayad na bayad sa pagpapabago na may multa sa kasalukuyang rate, at pagbabayad ng $100 na multa sa pagbabalik; o (2) natutugunan ang mga paunang pamamaraan sa pagkukuha ng lisensya kabilang ang anumang naaaasahang pagsusulit at kinakailangang kurso ayon sa RCW 18.85.101/18.85.111 na natapos sa loob ng tatlong taong nakaraang. Ang mga kinansela ng higit sa dalawang taon ay dapat matugunan ang pagpipilian (2).

- ✓ Ang pagbabalik sa loob ng dalawang taon ay nangangailangan ng 60 na oras ng pag-aaral (30 sa batas ng real estate) sa loob ng nakaraang taon, mga hindi bayad na bayad na may multa, at isang $100 na multa sa pagbabalik
- ✓ Bilang kahalili, ang isang aplikante ay maaaring matugunan ang mga paunang pamamaraan sa pagkukuha ng lisensya kabilang ang naaaasahang pagsusulit at kinakailangang kurso
- ✓ Ang pagkansela na lampas sa dalawang taon ay nangangailangan ng pagsasagawa ng buong paunang mga kinakailangan sa pagkukuha ng lisensya

CHAPTER 54

WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation

54.1 Unang Aktibong Pagpapabago at Pag-activate ng Lisensya ng Broker

Para sa unang aktibong pagpapabago ng lisensya ng broker, ang broker ay dapat magbigay ng patunay ng 90 oras na nagsimula pagkatapos ng unang paglisensya mula sa aprubadong kurikulum—kasama ang real estate law, advanced practices, at 30 oras ng aprubadong continuing education (kasama ang core curriculum at Washington real estate fair housing). Ang isang inactive na lisensya ay maaaring maging active sa ilalim ng RCW 18.85.265. Ang isang broker ay maaaring gumamit ng isang 30-oras na advanced real estate practices o real estate law course para sa parehong pag-activate ng isang lisensya na inactive ng 3 o higit pang taon at para sa unang aktibong pagpapabago.

- ✓ Ang unang aktibong pagpapabago ay nangangailangan ng 90 oras na nagsimula pagkatapos ng unang paglisensya, kasama ang real estate law at advanced practices
- ✓ Ang 90 oras ay kinabibilangan ng 30 oras ng aprubadong continuing education na sumasaklaw sa core curriculum at Washington real estate fair housing
- ✓ Ang isang 30-oras na advanced practices o real estate law course ay maaaring matugunan ang parehong pag-activate (inactive ng 3 o higit pang taon) at unang aktibong pagpapabago

CHAPTER 55

WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum

55.1 Prescribed Core Curriculum

Ang isang licensee ay dapat kumpletuhin ang hindi bababa sa tatlong oras ng director-approved core curriculum continuing education—praktikal na impormasyon sa contemporary real estate issues na inirekomenda ng real estate commission. Maraming core curricula ang maaaring tumugon sa residential, commercial, at property management disciplines. Ang core ay maaaring maging hiwalay na 3-hour course o 3 oras sa loob ng mas malaking course. Ang core ay dapat kumpletuhin sa loob ng 24 buwan mula sa renewal date; ang core na nagsimula sa pagitan ng 24 at 36 buwan noon ay hindi tumitipid sa core requirement ngunit maaaring maging regular CE.

- ✓ Ang hindi bababa sa tatlong oras ng approved core curriculum ay kinakailangan sa bawat renewal
- ✓ Ang core curriculum ay dapat kumpletuhin sa loob ng 24 buwan mula sa renewal date ng licensee
- ✓ Ang core na nagsimula sa pagitan ng 24 at 36 buwan noon ay tumitipid lamang bilang regular CE, hindi sa core requirement
- ✓ Ang core curriculum ay maaaring maging hiwalay na 3-hour course o tatlong oras sa loob ng mas malaking approved course

CHAPTER 56

WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum

56.1 Washington Real Estate Fair Housing Curriculum

Ang Washington real estate fair housing curriculum ay isang director-approved na kurso na nagpapakilala sa mga brokers at managing brokers sa federal Fair Housing Act (42 U.S.C. 3601 et seq.) at sa Washington law against discrimination (chapter 49.60 RCW) dahil ito ay nauugnay sa real estate transactions. Ang department ay nagsasagawa ng curriculum outline na ginagamit upang bumuo ng kurso.

- ✓ Ang fair housing curriculum ay sumasaklaw sa federal Fair Housing Act (42 U.S.C. 3601 et seq.) at sa Washington's law against discrimination (chapter 49.60 RCW)
- ✓ Ang kurso ay dapat na isang specific course of study na aprubado ng director
- ✓ Ang department ay nagsasagawa ng curriculum outline na ginagamit upang bumuo ng kurso

CHAPTER 57

WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement

57.1 Designated Broker Endorsement Address

Ang address sa endorsement ng designated broker ay ang lokasyon kung saan ang designated broker ay ang managing broker. Ang real estate program ay nagrehistro ng bawat address ng firm kung saan ang designated broker ay tumatanggap ng endorsement mula sa ibang firms.

- ✓ Ang endorsement address ay ang lokasyon kung saan ang designated broker ay ang managing broker
- ✓ Ang real estate program ay nagrehistro ng bawat address ng firm kung saan ang designated broker ay tumatanggap ng endorsement mula sa ibang firms

CHAPTER 58

WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names

58.1 Mga Ipinagbabawal na Pangalan ng Kumpanya at Ipinasuming Pangalan

Ang departamento ay maaaring tanggihan, suspindihin, o ikatsa ang pangalan ng isang kumpanya o ipinasuming pangalan na nakakasama, pareho o katulad sa iba pang lisensyadong pangalan ng kumpanya, o nagpapahiwatig na ang kumpanya ay isang pampublikong ahensya, bahagi ng pamahalaan, hindi-pangkita-kita, o organisasyong pananaliksik. Ang mga pangalan ay 'katulad' kapag naiiba lamang sa pamamagitan ng corporate designator, artikulo/ugnay na salita, plural, heograpikong designator, pagkaikli, pagpapalit ng simbolo, o paggamit ng mga salitang tulad ng 'realty,' 'real estate,' 'group,' 'realtors,' o 'firm.' Ang isang kumpanya ay hindi maaaring mag-advertisa gamit ang isang walang-lisensya na pangalan; ang isang tunay na franchise ay maaaring gamitin ang pangalan ng franchisor na may sariling pangalan ng kumpanya.

- ✓ Ang isang pangalan ay maaaring ikatsang kung ito ay nakakasama, masyadong katulad sa isang umiiral na lisensyadong pangalan, o nagpapahiwatig ng estado ng pamahalaan, hindi-pangkita-kita, o pananaliksik
- ✓ Ang mga pangalan na naiiba lamang sa pamamagitan ng mga designator, artikulo, plural, heograpikong termino, pagkaikli, simbolo, o karaniwang termino sa real estate ay itinuturing na katulad
- ✓ Ang isang kumpanya ay hindi maaaring mag-advertisa gamit ang isang pangalan na hindi lisensyado ng departamento
- ✓ Ang isang tunay na franchise ay maaaring gamitin ang pangalan ng franchisor na pinagsama sa pangalan ng kumpanya ng franchise

CHAPTER 59

WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility

59.1 Pagbabago ng Designated Broker at Pagsasara ng Firm

Upang magbago ng designated broker, dapat isubmit ang isang statement na nilagdaan ng parehong outgoing at incoming designated brokers, na naglalaman ng lahat ng outstanding client trust liabilities at pending transactions at nagpapatunay ng sapat na trust funds upang matugunan ang mga liabilities na ito. Kapag nagsasara ang isang firm, ang designated broker ay responsable sa pagbibigay sa department ng closing firm affidavit.

- ✓ Ang pagbabago ng designated broker ay nangangailangan ng statement na nilagdaan ng parehong outgoing at incoming designated brokers
- ✓ Ang statement ay dapat maglaman ng outstanding client trust liabilities at pending transactions at magpatunay ng sapat na trust funds
- ✓ Ang pagsasara ng firm ay nangangailangan sa designated broker na magbigay sa department ng closing firm affidavit

CHAPTER 60

Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)

60.1 Default Agency Relationship - Buyer's Agent

Sa ilalim ng brokerage relationships law ng Washington (chapter 18.86 RCW, ang pangunahing agency statute na na-reference sa buong 18.85), ang isang broker na nagtatrabaho kasama ang isang bumibili ay ipinapalagay na kumakatawan sa buyer na iyon maliban kung may written agreement na sa iba o ang buyer ay mayroon nang representative. Ang Washington ay pinalitan ang tradisyonal na common-law agency ng statutory brokerage relationships na nagde-define ng mga tungkulin ng licensee.

- ✓ Ang isang broker na nagtatrabaho kasama ang isang bumibili ay ipinapalagay na agent ng buyer maliban kung iba ang kasunduan sa isang written agreement
- ✓ Gumagamit ang Washington ng statutory brokerage relationships (chapter 18.86 RCW) sa halip na common-law agency

60.2 Mga Tungkulin na Owed sa Lahat ng Partido

Sa ilalim ng RCW 18.86.030, isang broker ay may mga tungkulin sa LAHAT ng partido sa isang transaksyon (kung kinakatawan man o hindi), kabilang ang: pagsasagawa ng maingat na kasanayan at pag-aalaga; pagharap ng tapat at sa mabuting pananampalataya; paghahatid ng lahat ng isinulat na alok, paunawa, at komunikasyon sa tamang oras; pagsasahayot ng lahat ng umiiral na mahalagang katotohanan na alam ng broker at hindi halata o madaling matukoy ng isang partido; pagsasagawa ng accounting sa tamang oras para sa lahat ng pera at ari-arian na natanggap; at pagbibigay ng brochure sa batas ng real estate agency sa mga partido bago pumasok sa relasyon ng agency.

- ✓ Ang isang broker ay may mga tungkulin ng maingat na kasanayan/pag-aalaga, katapatan, at mabuting pananampalataya sa LAHAT ng partido sa isang transaksyon
- ✓ Ang isang broker ay dapat magbunyag ng lahat ng umiiral na mahalagang katotohanan na alam at hindi halata o madaling matukoy ng isang partido
- ✓ Ang isang broker ay dapat na may panahon na ipresentang lahat ng isinulat na alok at komunikasyon at mag-account para sa lahat ng pera/ari-arian na natanggap
- ✓ Ang brochure sa batas ng agency ay dapat ibigay bago pumasok sa relasyon ng agency

60.3 Mga Tungkulin na Inutang sa Punong-Negosyo (Kliyente)

Bilang dagdag sa mga tungkulin na inutang sa lahat ng partido, ang isang broker na kumakatawan sa punong-negosyo (mamimili o nagbebenta) ay may mas mataas na tungkulin: maging tapat sa punong-negosyo sa pamamagitan ng hindi pagsasagawa ng anumang aksyon na nakakasama o nakakasama sa interes ng punong-negosyo; pagbubunyag ng mga tunay na salungat sa loob ng mabilis na panahon; pagpapayo sa punong-negosyo na magtangkilik ng eksperto sa mga bagay na higit sa kadalubhasaan ng broker; hindi pagbubunyag ng mahigpit na impormasyon mula o tungkol sa punong-negosyo; at pagpagsikap nang mabuti at patuloy upang mahanap ang isang property o mamimili (maliban kung kabilang na).

- ✓ Ang broker ay may tungkulin ng katapatan sa isang kinakatawang punong-negosyo—hindi pagsasagawa ng anumang aksyon na nakakasama sa interes ng punong-negosyo
- ✓ Ang broker ay hindi dapat magbunyag ng mahigpit na impormasyon tungkol sa punong-negosyo, at dapat magbunyag ng mga salungat sa interes
- ✓ Ang broker na kumakatawan sa punong-negosyo ay dapat magpagsikap nang mabuti at patuloy maliban kung kabilang na

60.4 Dual Agency at Limited Dual Agency

Ang isang broker ay maaaring kumatawan sa parehong partido (nagbebenta at bumibili) sa parehong transaksyon lamang na may nakasulat na pahintulot mula sa parehong partido. Bilang isang dual agent (o kapag ang iba't ibang mga broker ng parehong kumpanya ay kumakatawan sa bawat partido), ang ilang mga tungkulin—tulad ng tungkulin ng walang hahati na katapatan at pagbubunyag ng kumpidensyal na impormasyon—ay limitado. Ang isang designated broker at anumang managing broker na nagsusulong sa mga broker ng isang kumpanya ay dual agents kapag ang kumpanya ay kumakatawan sa parehong partido, na napapailalim sa parehong pahintulot at pagbabago ng tungkulin.

- ✓ Ang kumakatawan sa parehong partido (dual agency) ay nangangailangan ng nakasulat na pahintulot mula sa parehong partido
- ✓ Ang mga tungkulin ng isang dual agent sa katapatan at kumpidensyalidad ay limitado ng batas
- ✓ Kapag ang isang kumpanya ay kumakatawan sa parehong partido, ang designated/managing broker ay isang dual agent na napapailalim sa mga pangangailangan ng pahintulot

60.5 Pagtatapos ng Agency at mga Pangangalangang Pagkatapos ng Pagtatapos

Ang relasyon ng agency ay nagtatapos sa pamamagitan ng nakasulat na kasunduan sa pag-expire, pagkumpleto ng pagganap, ang kapwa kasunduan ng mga partido, o tulad ng ibinigay ng batas. Pagkatapos ng pagtatapos, ang tanging patuloy na pangangalaga ng broker ay ang pag-account para sa lahat ng pera at ari-arian na natanggap sa panahon ng relasyon at hindi ibahagi ang impormasyon na kumpidensyal na ibinigay ng principal sa panahon ng relasyon.

- ✓ Pagkatapos ng pagtatapos, ang isang broker ay dapat pa rin mag-account para sa pera at ari-arian at panatilihing kumpidensyal ang impormasyon ng principal
- ✓ Ang relasyon ng agency ay nagtatapos sa pamamagitan ng pag-expire ng kasunduan, pagkumpleto ng pagganap, o kapwa kasunduan ng mga partido

60.6 Vicarious Liability at Imputed Knowledge Limits

Sa ilalim ng kabanata 18.86 RCW, ang isang principal ay generally hindi vicariously liable para sa mga aksyon o pagkakamali ng broker maliban kung ang principal ay nakibahagi o nag-authorize ng aksyon. Katulad nito, ang kaalaman o impormasyon ng broker ay generally hindi imputed sa partido na kinakatawan ng broker (o sa ibang partido), na naglilimita sa automatic imputation ng kaalaman ng isang licensee sa client.

- ✓ Ang isang principal ay hindi vicariously liable para sa mga aksyon ng broker maliban kung ang principal ay nakibahagi o nag-authorize sa kanila
- ✓ Ang kaalaman ng broker ay generally hindi imputed sa kinakatawang partido

CHAPTER 61

WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions

61.1 Pagpapahintulot ng mga Kurso mula sa Ibang Jurisdiksiyon

Ang isang kurso na nakumpleto sa ibang jurisdiksiyon ay maaaring aprubahan para sa credit ng oras ng klase kung: ito ay inaalok ng isang tax-supported public technical/community college o ibang mas mataas na institusyon ng pag-aaral at ang direktor ay nahanap na ito ay lubos na nakakatugon sa mga pangangailangan ng pagpapahintulot; ito ay aprubahan para sa real estate licensing/renewal at inaalok ng isang aprubadong entidad sa jurisdiksiyon na iyon; o ang direktor ay kung hindi man ay tumutukoy na ito ay lubos na nakakatugon sa pangkalahatang mga pangangailangan ng pagpapahintulot.

- ✓ Ang mga kurso mula sa tax-supported colleges o mas mataas na mga institusyon ng pag-aaral ay maaaring maging angkop kung ang direktor ay nakahanap ng mahalagang pagsunod
- ✓ Ang mga kurso na aprubahan para sa licensing/renewal at inaalok ng isang aprubadong entidad sa jurisdiksiyon na iyon ay maaaring maging angkop
- ✓ Ang direktor ay maaaring aprubahan ang anumang kurso na natukoy na lubos na nakakatugon sa pangkalahatang mga pangangailangan ng pagpapahintulot

CHAPTER 62

Supplement: State Disclosures

62.1 Seller Disclosure Statement (Form 17) - Paghahatid, Pagbabalik, at mga Pagbibigay-daan

Ang RCW 64.06 ay nangangailangan sa nagbebenta ng residential property (kabilang ang walang pagpapabuti ng lupa at commercial property sa magkaibang mga form) na maghatid ng isang kumpleto at nilagdaang seller disclosure statement sa bumili sa loob ng 5 araw ng negosyo pagkatapos ng mutual acceptance ng purchase agreement, maliban kung ang bumili ay sumuko ng karapatan sa sulat; ang environmental section ay hindi maaaring bawiin para sa residential property kung ang nagbebenta ay may kaalaman ng isang problema. Ang bumili ay maaaring magpagabalik ng agreement sa pamamagitan ng written notice sa loob ng 3 araw ng negosyo pagkatapos makatanggap ng statement; kung ang statement ay hindi kailanman ihahatid, ang karapatan sa pagbabalik ay patuloy hanggang sa mas maaga sa pagitan ng paghahatid at 3 araw ng negosyo o closing. Ang statement ay hindi isang warranty at hindi nagiging bahagi ng kontrata; ang nagbebenta ay dapat tumugon batay sa aktwal na kaalaman, at ang isang licensee ay hindi responsable para sa mga kamalian ng nagbebenta maliban kung ang licensee ay nakaalam ng kamalian. Ang mga exempt transfer ay kinabibilangan ng foreclosure at deed-in-lieu, transfer sa pagitan ng mga asawa o co-owners, mga regalo, transfer ng mga ari-arian o court order, at mga transfer sa o mula sa mga entity ng pamahalaan. Sa ilalim ng RCW 64.06.021 ang katotohanan na ang isang property ay ang site ng isang suicide, homicide, o ibang felony, o ay occupied ng isang tao na may HIV, ay hindi isang material fact na nangangailangan ng disclosure. Pinagkukunan: RCW 64.06.020, 64.06.030, 64.06.021, 64.06.050

- ✓ Ang nagbebenta ay dapat maghatid ng disclosure statement sa loob ng 5 araw ng negosyo pagkatapos ng mutual acceptance maliban kung ang bumili ay sumuko sa sulat.
- ✓ Ang bumili ay maaaring magpagabalik sa pamamagitan ng written notice sa loob ng 3 araw ng negosyo pagkatapos makatanggap ng statement.
- ✓ Ang environmental section ay hindi maaaring bawiin para sa residential property kung ang nagbebenta ay may kaalaman ng isang problema.
- ✓ Ang foreclosure, deed in lieu, mga regalo, transfer sa pagitan ng mga asawa o co-owners, at estate o court-ordered transfer ay exempt.
- ✓ Ang suicide, homicide, ibang felony sa property, o HIV status ng isang resident ay statutorily hindi material facts.

CHAPTER 63

Supplement: Agency Law

63.1 Agency Pamphlet, Written Agency Disclosure, at Written Brokerage Services Agreements (2024 Changes)

Ayon sa RCW 18.86.030, ang isang broker ay dapat magbigay ng statutory pamphlet (ngayon ay may pamagat na Real Estate Brokerage in Washington, ang nilalaman ay inilalaan ng RCW 18.86.120) sa bawat partido bago ang partido ay pumirma ng services agreement, pumirma ng offer, sumagot sa limited dual agency, o magwaive ng anumang karapatan, alin man ang unang mangyari. Ang broker ay dapat din magpahayag nang nakasulat sa lahat ng mga partido sa transaksyon kung sino ang kinakatawan ng broker, at ang pagpapahayag na ito ay dapat gawin bago ang partido ay pumirma ng offer (maaari itong isama sa purchase and sale agreement). Epektibo noong Enero 1, 2024 (SSB 5191), ang isang firm ay dapat magkaroon ng written brokerage services agreement sa isang buyer sa lalong madaling panahon pagkatapos na nagsimulang magbigay ang broker ng serbisyo at sa isang seller bago magbigay ng serbisyo; ang agreement ay dapat magpahayag ng term, compensation, kung ang limited dual agency ay pinapayagan, at anumang iba pang kinakailangang termino. Ang compensation ay maaaring bayaran ng sinumang partido at hindi kailanman lumikha ng agency sa sarili nitong. Pinagkukunan: RCW 18.86.030, 18.86.080, 18.86.120 (tulad ng binago ng 2023 c 214)

- ✓ Ang agency pamphlet ay dapat ihatid bago ang partido ay pumirma ng services agreement, pumirma ng offer, sumagot sa limited dual agency, o magwaive ng karapatan, alin man ang unang mangyari.
- ✓ Ang written disclosure ng sino ang kinakatawan ng broker ay dapat gawin sa lahat ng mga partido bago ang partido ay pumirma ng offer.
- ✓ Mula noong 2024-01-01, ang mga firm ay dapat magkaroon ng written brokerage services agreements sa mga buyer at seller na nagsasaad ng term at compensation.
- ✓ Ang pagbabayad ng compensation ay hindi kailanman nagtatatag ng agency relationship sa sarili nito.

CHAPTER 64

Supplement: Transfer Taxes

64.1 Real Estate Excise Tax (REET) - Graduated Rates, Payment, and Exemptions

Ang Washington ay nagpapataw ng real estate excise tax sa bawat benta ng real property, sinusukat ng buong presyo ng benta, at ang obligasyon ng nagbebenta ang magbayad (RCW 82.45.080); ito ay lien din sa property at ang bumibili ay nagiging liable kung hindi ito babayaran. Mula 2020 ang state rate ay graduated; ang mga threshold na epektibo mula 2023 ay 1.10% sa bahagi hanggang $525,000, 1.28% mula $525,000 hanggang $1,525,000, 2.75% mula $1,525,000 hanggang $3,025,000, at 3.00% sa higit pa sa $3,025,000, na may threshold adjustments bawat apat na taon. Ang agricultural at timber land ay sinusunod sa flat rate na 1.28%, at ang mga lungsod at county ay nagdagdag ng local REET (karaniwang 0.25% o 0.50%). Ang REET affidavit na nilagdaan ng parehong partido ay isinasaad sa county treasurer kapag naitala ang deed, at ang tax ay dapat bayaran sa oras ng benta na may penalties pagkatapos ng isang buwan. Ang mga pagpapalipat ng controlling interest (50% o higit pa) sa entidad na nagmamay-ari ng real property ay taxable din; ang mga regalo, pamanahin, at pagpapalipat sa pagitan ng mga asawa ay exempt. Pinagkukunan: RCW 82.45.060, 82.45.080, 82.45.010, 82.46

- ✓ Ang REET ay obligasyon ng nagbebenta at lien sa property; ang bumibili ay liable kung hindi ito babayaran.
- ✓ Ang state rates ay graduated: 1.10% hanggang $525,000, 1.28% hanggang $1,525,000, 2.75% hanggang $3,025,000, at 3.00% sa higit pa (thresholds mula 2023).
- ✓ Ang local REET ay idinagdag ng mga lungsod at county, karaniwang 0.25% o 0.50%.
- ✓ Ang REET affidavit ay dapat isampa sa county treasurer bago maitala ang deed.
- ✓ Ang mga regalo, pamanahin, at pagpapalipat sa pagitan ng mga asawa ay exempt; ang benta ng 50%-o-higit na controlling interest sa entidad ay taxable.

CHAPTER 65

Supplement: Landlord-Tenant

65.1 Residential Landlord-Tenant Act - Deposits, Notices, Entry, at Pagtaas ng Rent

Sa ilalim ng RCW 59.18, maaaring kumuha ang isang landlord ng security deposit lamang sa pamamagitan ng isang written rental agreement na may signed move-in checklist mula sa parehong partido; ang deposit ay dapat ilagay sa isang trust account at dapat magbigay ng written receipt sa tenant na nagpapangalan sa depository. Ang landlord ay dapat ibalik ang deposit o isang itemized statement ng deductions sa loob ng 30 araw pagkatapos matapos ang tenancy at ang tenant ay lumipat (RCW 59.18.280, amended 2023), at ang nonrefundable fees ay dapat labelado bilang nonrefundable sa agreement. Ang landlord entry ay nangangailangan ng hindi bababa sa 2 araw na written notice, o 1 araw na notice upang ipakita ang unit sa prospective tenants o buyers (RCW 59.18.150). Ang tenant na may arrears sa rent ay dapat makatanggap ng 14-day pay-or-vacate notice, ang 10-day comply-or-vacate notice ay naaangkop sa ibang lease violations, at ang 3-day notice ay naaangkop sa waste, nuisance, o unlawful activity; karamihan ng residential evictions ay nangangailangan ng just cause sa ilalim ng RCW 59.18.650. Ang HB 1217 (2025) ay naglalagay ng cap sa annual residential rent increases sa mas mababa ng 7% plus CPI o 10% (5% para sa manufactured home lots) na may exemptions tulad ng newer construction, at nangangailangan ng 90 days written notice ng rent increase (verify current limits). Source: RCW 59.18.260, 59.18.280, 59.18.150, 59.18.140, 59.18.650, 59.12.030

- ✓ Ang deposit o itemized statement ay dapat ibalik sa loob ng 30 araw pagkatapos ang tenant ay lumipat.
- ✓ Ang deposit ay pinapayagan lamang sa isang written rental agreement at signed move-in checklist; ang deposit ay napupunta sa trust account at ang tenant ay nakakatanggap ng receipt.
- ✓ Ang landlord entry ay nangangailangan ng 2 araw na written notice, o 1 araw upang ipakita sa prospective tenants o buyers.
- ✓ Ang pay-or-vacate notice ay 14 araw; ang comply-or-vacate ay 10 araw; ang waste o nuisance ay 3 araw.
- ✓ Ang rent increases ay nangangailangan ng 90 araw na notice at capped sa mas mababa ng 7% plus CPI o 10% bawat taon sa ilalim ng 2025 law (verify).

CHAPTER 66

Supplement: Fair Housing

66.1 Batas ng Washington Laban sa Diskriminasyon - Mga Protektadong Klase sa Pabahay

Ang Batas ng Washington Laban sa Diskriminasyon (RCW 49.60.222) ay nagbabawal ng diskriminasyon sa mga transaksyon ng real estate, kabilang ang benta, pag-upa, pagfinance, at mga serbisyo ng brokerehe, batay sa lasa, kulay, batang imigrante, estado ng pamilya na may mga bata, kasarian, estado sibil, sexual orientation (kasama ang expression o pagkakakilanlan ng kasarian), edad, honorableng libong sundalo o military status, kapansanan, o paggamit ng isang sinanay na alagang hayop o service animal. Ang mga landlord ay hindi rin maaaring magdiskrimina batay sa pinagkukunan ng kita, kabilang ang tulong sa pabahay tulad ng Section 8 vouchers (RCW 59.18.255). Ang mga reklamong pang-kliyente ay inihain sa Washington State Human Rights Commission sa loob ng isang taon, at maaaring mag-abogado rin sa hukuman. Ang proteksyon ng pamilya-may-mga-bata ay hindi nalalapat sa qualified housing para sa mga mas matandang tao, at ang batas ay hindi pumipigil sa landlord na mag-upa sa isang taong nangangailangan ng service animal nang walang pet deposit. Pinagkukunan: RCW 49.60.222, 49.60.230, 59.18.255

- ✓ Ang Washington ay nagdadagdag ng lasa, estado sibil, sexual orientation at pagkakakilanlan ng kasarian, edad, veteran o military status, estado ng citizenship o immigration, at paggamit ng service animal sa mga pederal na klase.
- ✓ Ang pinagkukunan ng kita, kabilang ang mga housing assistance vouchers, ay protektado sa mga pag-upa sa ilalim ng RCW 59.18.255.
- ✓ Ang mga reklamo ay napupunta sa Washington State Human Rights Commission at dapat isampa sa loob ng isang taon.
- ✓ Ang qualified housing para sa mga mas matandang tao ay exempt mula sa proteksyon ng pamilya na may mga bata.

CHAPTER 67

Supplement: Condominium/HOA

67.1 Mga Pagbubunyag ng Condominium at Common Interest Community - Public Offering Statement at Resale Certificate

Sa ilalim ng Washington Uniform Common Interest Ownership Act (RCW 64.90), ang isang declarant na nagbebenta ng unit sa isang bagong common interest community ay dapat maghatid ng public offering statement, at ang bumibili ay maaaring kanselahin ang kasunduan sa pagbili sa loob ng 7 araw pagkatapos tumanggap nito. Sa muling pagbebenta ng isang unit owner, ang nagbebenta ay dapat magbigay ng resale certificate mula sa asosasyon na nagpapakita ng mga assessment, budget, reserves, pending litigation, at iba pang kinakailangang impormasyon; ang bumibili ay maaaring kanselahin sa loob ng 5 araw pagkatapos tumanggap ng resale certificate. Ang asosasyon ay dapat magbigay ng sertipiko sa loob ng 10 araw mula sa kahilingan at maaaring magbigay ng bayad na limitado ng batas (humigit-kumulang $275 plus isang mas maliit na update fee). Ang bumibili ay hindi pananagutan para sa mga hindi nabayarang assessment na higit pa sa mga ipinahayag sa sertipiko. Mga lumang condominium na ginawa sa ilalim ng RCW 64.34 ay may magkatulad na public offering statement at resale certificate provisions. Pinagkukunan: RCW 64.90.610, 64.90.620, 64.90.640; RCW 64.34.410, 64.34.425

- ✓ Ang bumibili ng bagong unit ay maaaring kanselahin sa loob ng 7 araw pagkatapos tumanggap ng public offering statement.
- ✓ Ang bumibili sa muling pagbebenta ay maaaring kanselahin sa loob ng 5 araw pagkatapos tumanggap ng resale certificate.
- ✓ Ang asosasyon ay dapat maghatid ng resale certificate sa loob ng 10 araw mula sa kahilingan; ang bayad ay limitado ng batas.
- ✓ Ang bumibili ay hindi pananagutan para sa mga hindi ibunyag na assessment na higit pa sa mga ipinapakita sa sertipiko.

CHAPTER 68

Supplement: Foreclosure

68.1 Deed of Trust Nonjudicial Foreclosure, Judicial Foreclosure, at Redemption

Ang mga lender sa Washington ay karaniwang nag-secure ng mga pautang gamit ang deeds of trust at nag-foreclose nonjudicially sa ilalim ng RCW 61.24. Ang trustee ay dapat magisyu ng notice of default nang hindi bababa sa 30 araw bago mag-record ng notice of trustee's sale, at ang notice of sale ay dapat ma-record, maabiso, at ilagay sa public view nang hindi bababa sa 90 araw bago ang sale (120 araw para sa owner-occupied residential loans na saklaw ng Foreclosure Fairness Act pre-foreclosure notice at mediation process). Ang borrower ay maaaring ayusin ang default at mag-reinstate hanggang 11 araw bago ang sale; ang trustee's sales ay ginaganap sa Biyernes mula 9 a.m. hanggang 4 p.m. sa courthouse. Walang karapatang mag-redeem pagkatapos ng trustee's sale, at ang lender ay hindi makakakuha ng deficiency judgment pagkatapos ng nonjudicial foreclosure ng owner-occupied residential deed of trust. Ang judicial foreclosure ng mortgage o deed of trust (RCW 61.12) ay nagpapahintulot ng deficiency judgment ngunit nagbibigay sa debtor ng statutory redemption period na 12 buwan pagkatapos ng sheriff's sale, na nabawasan sa 8 buwan kung ang lender ay waive ang deficiency (RCW 6.23.020). Source: RCW 61.24.030, 61.24.040, 61.24.090, 61.24.100, 61.12, 6.23.020

- ✓ Ang notice of default ay dapat maguna sa notice of trustee's sale ng hindi bababa sa 30 araw.
- ✓ Ang notice of trustee's sale ay dapat ibigay nang hindi bababa sa 90 araw bago ang sale (120 araw para sa owner-occupied residential loans sa ilalim ng Foreclosure Fairness Act).
- ✓ Ang borrower ay maaaring mag-reinstate ng loan hanggang 11 araw bago ang trustee's sale.
- ✓ Walang redemption at walang deficiency judgment pagkatapos ng nonjudicial foreclosure ng owner-occupied residential deed of trust.
- ✓ Ang judicial foreclosure ay may 12-buwan na redemption period, o 8 buwan kung ang lender ay waive ang deficiency.

68.2 Distressed Property Conveyances Act - Mga Distressed Home Consultant

Ang RCW 61.34 ay naglalapat sa mga transaksyon na kinasasangkutan ang isang distressed home, ibig sabihin ang isang tahanan na nasa panganib ng foreclosure dahil sa isang recorded notice of default, isang delinquency na 30 o higit pang araw, o mga delinquent property taxes. Ang isang taong nag-aalok na tumulong sa may-ari na ihinto o i-postpone ang foreclosure, makakuha ng loan, o ilipat ang titulo at i-lease back ang tahanan ay isang distressed home consultant na may responsibilidad na magbigay ng fiduciary duties at dapat sumunod sa mahigpit na kontrata, disclosure, at cancellation requirements; ang isang distressed home conveyance kung saan ang may-ari ay nananatiling nasa possession na may option na bumili pabalik ay lubhang regulated. Ang mga real estate licensees ay exempt kapag nagbibigay ng ordinary brokerage services upang i-list o ibenta ang isang distressed home, ngunit mawawalan ng exemption kung kukunin nila ang kontrol ng sale proceeds o magsasali sa isang distressed home conveyance. Ang mga paglabas ay unfair practices sa ilalim ng Consumer Protection Act at maaaring magresulta sa criminal penalties. Source: RCW 61.34.020, 61.34.030, 61.34.040, 61.34.070

- ✓ Ang isang distressed home ay isa na nakaharap sa foreclosure sa pamamagitan ng notice of default, 30-day delinquency, o unpaid taxes.
- ✓ Ang isang distressed home consultant ay may responsibilidad na magbigay ng fiduciary duties sa homeowner.
- ✓ Ang mga licensees na nagsasagawa lamang ng brokerage services ay exempt; ang pagkuha ng kontrol ng proceeds o pagsali sa isang leaseback conveyance ay nagtanggal ng exemption.
- ✓ Ang mga paglabas ay violations ng Consumer Protection Act.

CHAPTER 69

Supplement: Contracts and Closing

69.1 Mga Pag-aalinlangan sa Earnest Money (Interpleader Statute) at Liquidated Damages Cap

Ang RCW 64.04.220 ay nagbibigay ng statutory procedure para sa isang broker o escrow holder na nagho-hold ng disputed earnest money: sa loob ng 15 araw matapos makatanggap ng written demand mula sa isang partido, ang holder ay dapat magbigay ng notipikasyon sa lahat ng ibang partido, na may 20 araw upang mag-object nang nakasulat. Kung walang timely objection na natanggap, ang holder ay dapat magpalabas ng pondo sa demanding party; kung may objection na natanggap, ang holder ay maaaring magsimula ng interpleader action sa loob ng 60 araw, magdeposito ng pondo sa korte, at mabuo ang release mula sa liability. Sa ilalim ng RCW 64.04.005, ang isang provision na ginagawang sole remedy ng seller ang earnest money bilang liquidated damages sa buyer default ay enforceable kung ang earnest money ay hindi lumalampas sa 5% ng purchase price at ang mga partido ay magkahiwalay na nag-initial ng provision; ang anumang labis ay dapat ibalik. Ang mga firms na nagho-hold ng earnest money ay dapat din sumunod sa trust account rules sa WAC 308-124E. Source: RCW 64.04.220, 64.04.005

- ✓ Ang holder ay dapat magbigay ng notipikasyon sa ibang mga partido sa loob ng 15 araw mula sa written demand para sa earnest money.
- ✓ Ang ibang mga partido ay may 20 araw upang mag-object; nang walang objection ang holder ay magpapalabas ng pondo.
- ✓ Kung mag-object ang isang partido, ang holder ay maaaring mag-file ng interpleader sa loob ng 60 araw at magdeposito ng pondo sa korte.
- ✓ Ang forfeited earnest money bilang liquidated damages ay enforceable lamang hanggang 5% ng purchase price.

CHAPTER 70

Supplement: State Property Law

70.1 Community Property, Statutory Deeds, at Recording Priority

Ang Washington ay isang community property state; sa ilalim ng RCW 26.16.030 alinman sa asawa o registered domestic partner ay hindi maaaring magbenta, magconvey, o mag-encumber ng community real property maliban kung ang isa ay sumali sa deed o encumbrance, kaya't ang parehong signature ay kinakailangan sa listings, deeds, at mortgages ng community real property. Ang bawat conveyance ng real estate at bawat kontrata na lumilikha ng encumbrance ay dapat na sa pamamagitan ng deed na nakasulat, nilagdaan ng grantor, at kinikilala sa harap ng notary o iba pang authorized officer (RCW 64.04.010, .020). Ang statutory short forms ay ang statutory warranty deed, bargain and sale deed, at quitclaim deed (RCW 64.04.030-.050); ang real estate contract (installment land contract) ay dapat na ma-record at REET ay dapat bayaran kapag naisakatuparan. Ang Washington ay sumusunod sa race-notice recording rule: ang isang unrecorded conveyance ay void laban sa isang susunod na bona fide purchaser for value nang walang notice na nag-record una (RCW 65.08.070). Source: RCW 26.16.030; RCW 64.04.010-.050; RCW 65.08.070

- ✓ Ang parehong asawa o domestic partner ay dapat sumali sa pagconvey o pag-encumber ng community real property.
- ✓ Ang isang deed ay dapat na nakasulat, nilagdaan ng grantor, at kinikilala upang maging recordable at valid.
- ✓ Ang statutory deed forms ay warranty, bargain and sale, at quitclaim.
- ✓ Ang mga unrecorded conveyance ay void laban sa isang mas maglapit na bona fide purchaser na nag-record una (race-notice).

CHAPTER 71

Supplement: Property Tax

71.1 Pagpapakita ng Halaga ng Ari-arian, Mga Petsa ng Pagbabayad, Pagpapawalang-bisa para sa Matatanda, at Homestead

Ang tunay na ari-arian sa Washington ay sinusuri ng county assessor sa 100% ng tunay at makatarungang (market) halaga sa Enero 1 ng taong pag-aaral, na may muling pagpapakita ng halaga ng hindi bababa sa bawat 6 na taon at mga siklo ng pisikal na inspeksyon (karamihan ng mga county ay muling nagsusuri nang bawat taon). Ang mga buwis ay dapat bayaran sa dalawang kalahati sa Abril 30 at Oktubre 31; kung ang kabuuan ay mas mababa sa $50, ang buong halaga ay dapat bayaran sa Abril 30, at ang mga nangungupitang buwis ay nagiipon ng interes at mga multa, na may pahintulot sa county foreclosure pagkatapos ang mga buwis ay 3 taong nangungupit (RCW 84.64.050). Ang mga regular na levy ay limitado sa 1% ng tunay at makatarungang halaga ($10 bawat $1,000), at ang mga budget ng regular levy ng taxing district ay maaaring lumaki lamang ng tungkol 1% bawat taon nang walang pagsang-ayon ng voter. Ang mga taong edad 61 o mas matanda, na nag-retire dahil sa kapansanan, o mga veterans na may kapansanan na nagmamay-ari at naninirahan sa kanilang tahanan ay maaaring umangkop para sa senior/disabled exemption o deferral kung ang kita ay mas mababa sa county-specific na mga hangganan na nakatali sa median household income (RCW 84.36.381; i-verify ang kasalukuyang mga hangganan). Ang homestead exemption mula sa mga judgment creditor (RCW 6.13.030) ay katumbas ng mas malaki sa $125,000 o ang county median sale price ng isang single-family home. Pinagkukunan: RCW 84.40.030, 84.56.020, 84.52.050, 84.36.381, 84.64.050, 6.13.030

- ✓ Ang ari-arian ay sinusuri sa 100% ng tunay at makatarungang halaga sa Enero 1.
- ✓ Ang mga buwis ay dapat bayaran sa kalahati sa Abril 30 at Oktubre 31; mas mababa sa $50 ay dapat bayaran nang lubos sa Abril 30.
- ✓ Ang regular na property tax levy ay limitado sa 1% ng halaga ($10 bawat $1,000 assessed value).
- ✓ Ang county tax foreclosure ay maaaring magsimula pagkatapos ang mga buwis ay 3 taong nangungupit.
- ✓ Ang senior/disabled exemption ay nagsisimula sa edad 61 na may county-based na mga limitasyon sa kita; ang homestead ay katumbas ng mas malaki sa $125,000 o ang county median home price.

CHAPTER 72

Supplement: Closing Practice

72.1 Kasanayan sa Pagsara ng Transaksyon sa Washington - Mga Ahente ng Escrow, Mga Opisyal ng Limitadong Pagsasanay, at Karaniwang Gastos

Ang mga pagsara ng transaksyon sa Washington ay hinahawakan sa pamamagitan ng escrow sa halip na ng mga abogado; ang pagsasangkot ng abogado ay hindi kinakailangan. Ang sinumang nagsasagawa ng escrow para sa bayad ay dapat na lisensyado bilang ahente ng escrow ng Departamento ng Mga Institusyong Pinansyal sa ilalim ng Escrow Agent Registration Act (RCW 18.44), na may mga pagbubukod para sa mga abogado, mga kumpanyang nag-aasseguro ng titulo, mga bangko at ibang reguladong nagpapahiram, at ang mga lisensyadong broker sa real estate na gumagawa ng pagsara ng isang transaksyon kung saan sila ang broker (i-verify ang mga limitasyon sa pagkuha ng hiwalay na bayad sa escrow). Ang mga dokumento sa pagsara tulad ng mga deed at deed of trust ay maaaring piliin at ihanda ng mga abogado o ng Mga Opisyal ng Limitadong Pagsasanay (LPO) na sertipikado sa ilalim ng Supreme Court Admission to Practice Rule 12; ang mga lisensyadong real estate ay maaaring lamang magpuno ng mga blangko sa aprubadong mga anyo. Sa pamamagitan ng katimbasan ang nagbebenta ay nagbabayad ng REET at ang patakaran ng titulo ng may-ari, ang bumili ay nagbabayad ng patakaran ng titulo ng inaasikaso at mga gastos sa pautang, at ang mga bayad sa escrow ay karaniwang hinati; ang isang lisensyadong tagapaglingkod bilang escrow ay dapat pa rin sumunod sa mga patakaran ng account ng WAC 308-124E. Pinagkukunan: RCW 18.44.011, 18.44.021, 18.44.031; APR 12

- ✓ Ang mga abogado ay hindi kinakailangan sa mga pagsara sa Washington; ang mga ahente ng escrow na lisensyado ng DFI sa ilalim ng RCW 18.44 ay karaniwang nagsasara.
- ✓ Ang mga abogado, mga kumpanyang may titulo, mga bangko, at mga broker na nagsasara ng kanilang sariling mga transaksyon ay napapahintulutan sa pagsisiguro bilang ahente ng escrow.
- ✓ Ang mga Opisyal ng Limitadong Pagsasanay na sertipikado sa ilalim ng APR 12 ay maaaring maghanda ng mga dokumento sa pagsara.
- ✓ Ang nagbebenta ay karaniwang nagbabayad ng REET at ang patakaran ng titulo ng may-ari; ang bumili ay nagbabayad ng patakaran ng inaasikaso at mga gastos sa pautang.