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	21
07	WAC 308-124A-700 Application for a license—Fingerprinting	22
08	WAC 308-124E-100 Delivery of client funds and negotiable instruments	23
09	WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing	24
10	WAC 308-124B-205 Change of office location	26
11	WAC 308-124I-020 Recordkeeping	27
12	WAC 308-124C-110 Accuracy and accessibility of records	28
13	WAC 308-124E-105 Administration of funds held in trust—General procedures	29
14	WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings	33
15	WAC 308-124A-705 Application examination process	34
16	WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification	35
17	WAC 308-124E-110 Administration of funds held in trust—Real estate and business opportunity transactions	36
18	WAC 308-124-310 Preliminary Record in Brief Adjudicative Proceedings	39
19	WAC 308-124D-210 Expeditious performance	40
20	WAC 308-124B-207 Real estate firm identification	41
21	WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations	42
22	WAC 308-124A-707 Exam scheduling	43
23	WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures	44
24	WAC 308-124B-210 Advertising	46
25	WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities	47

Contents (cont.)

26	WAC 308-124A-710 Successful applicants must apply for a license	49
27	WAC 308-124E-115 Administration of funds held in trust—Property management	50
28	WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings	52
29	WAC 308-124I-040 Review of complaints of unprofessional conduct	53
30	WAC 308-124I-050 Audits	54
31	WAC 308-124D-220 Office requirement for brokers actively licensed in another jurisdiction	55
32	WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities	56
33	WAC 308-124A-713 Application for managing broker license examination—Other qualification or related experience	57
34	WAC 308-124I-060 Investigations	59
35	WAC 308-124D-225 Multiple business usage of office	60
36	WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities	61
37	WAC 308-124A-715 Unsuccessful managing broker applicants—Alternate qualifications	62
38	WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities	63
39	WAC 308-124A-720 Application for real estate examination, licensed in another jurisdiction	64
40	WAC 308-124C-140 Broker responsibilities	65
41	WAC 308-124A-725 Application for license or endorsement	66
42	WAC 308-124C-145 Broker responsibilities (with less than two years experience)	67
43	WAC 308-124A-726 Reversion from managing broker to broker license	68
44	WAC 308-124A-727 Application as broker license for interim period	69
45	WAC 308-124A-730 Broker, managing brokers—Termination of services	70
46	WAC 308-124A-735 & 740 Firm licenses and renewal	71
47	WAC 308-124A-750 Application for managing broker license examination—Clock hour requirements	72
48	WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours	73
49	WAC 308-124A-760 Grading of examinations	74
50	WAC 308-124A-765 Reexamination	75

Contents (cont.)

51	WAC 308-124A-770 Examination procedures	76
52	WAC 308-124A-775 Real estate fees	77
53	WAC 308-124A-780 Reinstatement of a canceled license for nonpayment of renewal fee	78
54	WAC 308-124A-785 & 788 Broker first active license renewal and activation	79
55	WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum	80
56	WAC 308-124A-802 Defining prescribed Washington real estate fair housing curriculum	81
57	WAC 308-124A-805 Address on designated broker's endorsement	82
58	WAC 308-124A-815 Prohibited firm and assumed names	83
59	WAC 308-124A-825 & 830 Change of and firm closing designated broker responsibility	84
60	Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)	85
61	WAC 308-124A-835 Courses completed in other jurisdictions	88
62	Supplement: State Disclosures	89
63	Supplement: Agency Law	91
64	Supplement: Transfer Taxes	93
65	Supplement: Landlord-Tenant	95
66	Supplement: Fair Housing	97
67	Supplement: Condominium/HOA	99
68	Supplement: Foreclosure	101
69	Supplement: Contracts and Closing	104
70	Supplement: State Property Law	106
71	Supplement: Property Tax	108
72	Supplement: Closing Practice	110

CHAPTER 1

WAC 308-124-300 Definitions

1.1 Định Nghĩa Trưởng Chi Nhánh và Endorsement

Trưởng chi nhánh là một người tự nhiên sở hữu giấy phép managing broker và được ủy quyền bởi designated broker để quản lý một vị trí chi nhánh vật lý duy nhất. Sở cấp một endorsement cụ thể cho các trưởng chi nhánh.

- ✓ Trưởng chi nhánh phải sở hữu giấy phép managing broker
- ✓ Quyền quản lý chi nhánh được ủy quyền bởi designated broker
- ✓ Trưởng chi nhánh quản lý chỉ một vị trí chi nhánh vật lý duy nhất
- ✓ Sở cấp endorsement 'trưởng chi nhánh'

1.2 Định Nghĩa Chi Nhánh

Chi nhánh là một văn phòng riêng biệt về mặt vật lý của công ty bất động sản có địa chỉ thư khác với văn phòng chính của công ty và sử dụng số UBI (định danh kinh doanh thống nhất) của công ty bất động sản. Cả ba điều kiện phải được đáp ứng.

- ✓ Phải là một văn phòng riêng biệt về mặt vật lý của công ty bất động sản
- ✓ Phải có địa chỉ thư khác với văn phòng chính của công ty
- ✓ Phải sử dụng số UBI (định danh kinh doanh thống nhất) của công ty bất động sản
- ✓ Cả ba tiêu chí phải được đáp ứng để xác định là chi nhánh

1.3 Định Nghĩa Người Được Cấp Phép Liên Kết

Các người được cấp phép liên kết là những cá nhân tự nhiên được cấp phép làm broker hoặc managing broker, được tuyển dụng bởi một công ty và được cấp phép để đại diện cho công ty đó trong thực hiện bất kỳ hành động nào được quy định trong chương 18.85 RCW.

- ✓ Người được cấp phép liên kết phải là broker hoặc managing broker
- ✓ Họ phải được tuyển dụng bởi một công ty
- ✓ Họ được cấp phép để đại diện cho công ty trong các hành động được quy định theo chương 18.85 RCW

1.4 Các Hợp Đồng Dịch Vụ Môi Giới Được Định Nghĩa

Các hợp đồng dịch vụ môi giới bao gồm, nhưng không giới hạn ở, các thỏa thuận mua bán, các thỏa thuận cho thuê hoặc thuê nhà, danh sách, quyền chọn, các thỏa thuận đại lý và các thỏa thuận quản lý tài sản. Đây là một danh sách không đầy đủ.

- ✓ Bao gồm các thỏa thuận mua bán, các thỏa thuận cho thuê/thuê nhà và danh sách
- ✓ Bao gồm quyền chọn, các thỏa thuận đại lý và các thỏa thuận quản lý tài sản
- ✓ Danh sách là minh họa và không đầy đủ (bao gồm nhưng không giới hạn ở)

1.5 Ý Nghĩa Chung của các Điều khoản trong Chương

Các từ và thuật ngữ được sử dụng trong chương này có cùng ý nghĩa như trong chương 18.85 RCW trừ khi chương này rõ ràng cung cấp một ý nghĩa khác hoặc bối cảnh rõ ràng chỉ ra một ý nghĩa khác.

- ✓ Các thuật ngữ mặc định có ý nghĩa của chúng theo chương 18.85 RCW
- ✓ Một ý nghĩa khác chỉ được áp dụng nếu chương rõ ràng cung cấp nó hoặc bối cảnh rõ ràng yêu cầu nó

CHAPTER 2

WAC 308-124D-200 Checks—Payee requirements

2.1 Yêu Cầu Người Thụ Hưởng cho Séc Giao Dịch

Tất cả các séc nhận được liên quan đến các giao dịch bất động sản—bao gồm tiền chứng tỏ sáng kiến, tiền ký quỹ bảo mật hoặc bảo hiểm, tiền thuê, thanh toán cho thuê, và thanh toán hợp đồng hoặc thế chấp trên bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh thuộc quyền sở hữu của khách hàng—phải được lập hóa đơn cho công ty bất động sản theo giấy phép. Ngoại lệ duy nhất là khi các bên chính thống nhất bằng văn bản rằng tiền ký quỹ được thanh toán cho người bán hoặc một đại lý ký quỹ được chỉ định, và công ty phải giữ lại một bản sao của thỏa thuận bằng văn bản đó.

- ✓ Các séc cho tiền chứng tỏ sáng kiến, tiền ký quỹ, tiền thuê, thanh toán cho thuê, thanh toán hợp đồng hoặc thế chấp phải được lập hóa đơn cho công ty bất động sản theo giấy phép
- ✓ Một thỏa thuận thống nhất bằng văn bản của các bên chính có thể hướng dẫn thanh toán cho người bán hoặc một đại lý ký quỹ được chỉ định thay vào đó
- ✓ Công ty phải giữ lại một bản sao của thỏa thuận bằng văn bản

CHAPTER 3

WAC 308-124B-200 Display of licenses

3.1 Tính Sẵn Có và Hiển Thị Giấy Phép

Các công ty bất động sản phải giữ các giấy phép môi giới và quản lý môi giới cá nhân sẵn có tại địa chỉ trên giấy phép, và phải hiển thị công khai tất cả các giấy phép công ty và chi nhánh. Điều này đảm bảo công chúng và cơ quan quản lý có thể xác minh cấp phép tại nơi kinh doanh.

- ✓ Các giấy phép của các môi giới bất động sản và quản lý môi giới phải sẵn có tại địa chỉ xuất hiện trên giấy phép cá nhân
- ✓ Tất cả các giấy phép công ty và chi nhánh phải được hiển thị trong một khu vực có thể nhìn thấy bởi công chúng

CHAPTER 4

WAC 308-124I-010 Purpose

4.1 Các Phương Pháp Thực Thi của Giám Đốc Đối với Hoạt Động Kinh Doanh Bất Động Sản

Giám đốc điều chỉnh các hoạt động môi giới bất động sản để bảo vệ người tiêu dùng vì các giao dịch bất động sản thường là những giao dịch tài chính lớn nhất trong cuộc đời của một người tiêu dùng. Giấy phép bất động sản là một đặc quyền được cấp bởi nhà nước, tùy thuộc vào việc đáp ứng các yêu cầu cấp phép, duy trì hồ sơ và tuân thủ tất cả các luật—bao gồm cả việc hợp tác với các cuộc kiểm tra và điều tra. Giám đốc sử dụng hai phương pháp thực thi chính: kiểm tra và điều tra.

- ✓ Giấy phép bất động sản là một đặc quyền, không phải quyền, được cấp cho những người đáp ứng các yêu cầu, duy trì hồ sơ và tuân thủ tất cả các luật chi phối
- ✓ Hợp tác với cuộc kiểm tra/điều tra các hoạt động môi giới là điều kiện của việc cấp phép
- ✓ Hai phương pháp thực thi chính là kiểm tra và điều tra
- ✓ Tiêu chuẩn thực hành đối với các chủ thể được cấp phép là tiêu chuẩn của một luật sư khi hoàn thành các tài liệu giao dịch môi giới bất động sản cho người tiêu dùng

CHAPTER 5

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

5.1 Các Định Nghĩa Chính Theo RCW 18.85.011

Chương này định nghĩa các vai trò cốt lõi. Một 'designated broker' là một người tự nhiên sở hữu một công ty độc quyền, hoặc một người có quyền kiểm soát được chỉ định bởi một thực thể kinh doanh để hoạt động cho công ty, có giấy phép managing broker với sự chứng thực 'designated broker'. Một 'managing broker' hoạt động thay mặt cho công ty dưới sự giám sát của designated broker và có thể giám sát các broker khác. Một 'licensee' là bất kỳ ai nắm giữ giấy phép công ty, managing broker hoặc broker. 'Controlling interest' có nghĩa là khả năng kiểm soát các quyết định hoạt động hoặc tài chính của công ty.

- ✓ Một designated broker phải là một người tự nhiên sở hữu một công ty độc quyền hoặc có quyền kiểm soát và được chỉ định bởi thực thể kinh doanh
- ✓ Một managing broker làm việc dưới sự giám sát của designated broker và có thể giám sát các broker hoặc managing broker khác
- ✓ Một 'licensee' bao gồm các công ty bất động sản, managing brokers và brokers
- ✓ 'Commission' có nghĩa là ủy ban bất động sản của Washington; 'Department' có nghĩa là Sở Cấp Phép; 'Director' có nghĩa là giám đốc của Sở Cấp Phép

5.2 Dịch Vụ Môi Giới Bất Động Sản Được Xác Định

Dịch vụ môi giới bất động sản bao gồm các dịch vụ được cung cấp trực tiếp hoặc gián tiếp cho người khác để lấy tiền công (hoặc bởi người có giấy phép thay mặt họ), bao gồm: niêm yết, bán, mua, trao đổi, cấp quyền, cho thuê hoặc thế chấp bất động sản; đàm phán các giao dịch như vậy; quảng cáo hoặc tuyên bố rằng mình tham gia vào môi giới; tư vấn/hướng dẫn cho người mua, người bán, chủ nhà, hoặc người thuê; phát hành ý kiến giá của môi giới (BPO); thu thập/giữ/chi tiền giao dịch; và cung cấp dịch vụ quản lý tài sản (tiếp thị, cho thuê, thế chấp, bảo trì, hoặc giám sát).

- ✓ Ý kiến giá của môi giới (BPO) là báo cáo bằng miệng hoặc bằng văn bản về giá trị tài sản được chuẩn bị bởi người có giấy phép và KHÔNG phải là định giá trừ khi nó tuân thủ chương 18.140 RCW
- ✓ Dịch vụ môi giới bao gồm quản lý tài sản như tiếp thị, cho thuê, thế chấp, và bảo trì vật lý/hành chính/tài chính
- ✓ Tiền công, hoặc lời hứa/kỳ vọng tiền công, kích hoạt định nghĩa dịch vụ môi giới

5.3 Định Nghĩa Giấy Phép Không Hoạt Động và Nhà Thầu Độc Lập

Giấy phép 'không hoạt động' là giấy phép chưa hết hạn nhưng không liên kết với một công ty; người nắm giữ không được cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản. Mối quan hệ 'nhà thầu độc lập' tồn tại khi không có thỏa thuận bằng văn bản nào làm cho người môi giới trở thành nhân viên VÀ phần lớn tiền bù đắp là cho các dịch vụ môi giới bất động sản do công ty cung cấp. Trạng thái này không giải thoát người quản lý môi giới hoặc công ty khỏi các nhiệm vụ giám sát.

- ✓ Giấy phép không hoạt động là giấy phép chưa hết hạn nhưng không liên kết với công ty
- ✓ Trạng thái nhà thầu độc lập không giải thoát công ty/người quản lý môi giới khỏi các nhiệm vụ giám sát
- ✓ Nhà thầu độc lập yêu cầu không có thỏa thuận viết với nhân viên cộng với phần lớn tiền bù đắp dành cho các dịch vụ bất động sản

5.4 Định Nghĩa Công Ty Bất Động Sản

Một 'công ty bất động sản' hay 'công ty' có nghĩa là một sole proprietorship, partnership, LLP, corporation, LLC, hoặc bất kỳ thực thể kinh doanh hợp pháp nào khác cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản ở Washington và được cấp phép bởi sở như một công ty bất động sản.

- ✓ Một công ty phải được cấp phép bởi sở như một công ty bất động sản để cung cấp dịch vụ môi giới
- ✓ Một công ty có thể được tổ chức như một sole proprietorship, partnership, LLP, corporation, LLC, hoặc bất kỳ thực thể pháp lý nào khác

5.5 Thành Phần Ủy Ban Bất Động Sản

Ủy ban bất động sản bao gồm giám đốc (người chủ trì) cộng với sáu thành viên phục vụ theo chức năng tư vấn cho giám đốc. Thống đốc bổ nhiệm sáu thành viên với nhiệm kỳ sáu năm. Ít nhất hai thành viên phải đến từ phía tây Cascades và ít nhất hai từ phía đông Cascades. Các thành viên cần có ít nhất năm năm kinh nghiệm trong dịch vụ môi giới hoặc ít nhất ba năm trong công việc điều tra tương tự. Ủy ban họp bốn lần mỗi năm hoặc khi giám đốc triệu tập.

- ✓ Ủy ban có giám đốc làm chủ tịch cộng với sáu thành viên do thống đốc bổ nhiệm phục vụ theo chức năng tư vấn với nhiệm kỳ sáu năm
- ✓ Ít nhất hai thành viên phải đến từ phía tây Cascades và ít nhất hai từ phía đông Cascades
- ✓ Các thành viên cần có 5 năm kinh nghiệm môi giới hoặc 3 năm kinh nghiệm điều tra liên quan
- ✓ Ủy ban họp bốn lần mỗi năm hoặc khi giám đốc triệu tập

5.6 Quyền Hạn Của Giám Đốc và Giáo Dục Bất Động Sản

Giám đốc, với lời khuyên/phê duyệt của ủy ban, ban hành các quy tắc điều chỉnh các nhà môi giới, nhà môi giới quản lý, nhà môi giới được chỉ định và các công ty. Giám đốc thực thi luật cấp phép, cấp/từ chối giấy phép, tổ chức các cuộc điều trần, đặt tiêu chuẩn tương hỗ, có thể yêu cầu kiểm tra lý lịch hình sự (người nộp đơn trả chi phí), thông qua các tiêu chuẩn quảng cáo và điều hành chương trình giáo dục bất động sản bao gồm các mức giáo dục liên tục tối thiểu. Giám đốc có thể xử phạt các trường bất động sản/giảng viên với mức phạt lên đến $1,000 mỗi ngày cho mỗi lần vi phạm.

- ✓ Giám đốc có thể yêu cầu tất cả những người nộp đơn phải chịu kiểm tra lý lịch hình sự với chi phí do người nộp đơn chịu
- ✓ Giám đốc đặt tiêu chuẩn về tương hỗ/cấp phép cho những người nộp đơn ngoài phạm vi quyền hạn bao gồm các thỏa thuận công nhân được viết
- ✓ Các khoản phạt đối với các trường bất động sản không được vượt quá $1,000 mỗi ngày cho mỗi lần vi phạm, mỗi ngày được coi là một lần vi phạm riêng biệt

5.7 Lợi ích kiểm soát - Các Hoạt động Bị Cấm trong Bảo hiểm Tiêu đề

Các nhà cấp phép bất động sản hoặc những người có lợi ích kiểm soát trong kinh doanh bất động sản không được phép trao hoặc nhận tiền hoa hồng/phí để thúc đẩy kinh doanh bảo hiểm tiêu đề nơi họ có lợi ích tài chính, không được phép yêu cầu hoặc chấp nhận bất kỳ giá trị nào mà công ty bảo hiểm tiêu đề bị cấm trao, và không được phép yêu cầu người tiêu dùng phải lấy bảo hiểm tiêu đề từ đại lý tiêu đề mà người cấp phép có lợi ích tài chính làm điều kiện cung cấp dịch vụ. Họ cũng không thể cản trở việc phân phối tài liệu quảng bá bảo hiểm tiêu đề phù hợp đáp ứng các điều kiện được nêu.

- ✓ Các nhà cấp phép không được phép trao hoặc nhận tiền hoa hồng/những thứ có giá trị liên quan đến kinh doanh bảo hiểm tiêu đề nơi họ có lợi ích tài chính
- ✓ Một nhà cấp phép không được phép yêu cầu người tiêu dùng phải sử dụng đại lý tiêu đề mà nhà cấp phép có lợi ích tài chính làm điều kiện cung cấp dịch vụ

5.8 Phí Cấp Phép và Tài Khoản Ủy Ban Bất Động Sản

Tất cả các khoản phí theo chương được Giám đốc quy định theo RCW 43.24.086, trả cho kho bạc của bang, và được gửi vào tài khoản Ủy ban Bất Động Sản. Tất cả tiền từ các khoản phạt được gửi vào tài khoản Chương Trình Giáo Dục Bất Động Sản (RCW 18.85.321).

- ✓ Phí cấp phép được Giám đốc quy định và gửi vào tài khoản Ủy ban Bất Động Sản
- ✓ Tiền từ các khoản phạt được gửi vào tài khoản Chương Trình Giáo Dục Bất Động Sản

5.9 Lợi Ích Kinh Doanh của Giám Đốc/Nhân Viên và Những Người Được Cấp Giấy Phép Là Nhân Viên Chính Phủ

Trong khi làm việc cho bộ phận, giám đốc và những nhân viên điều chỉnh bất động sản phải từ bỏ lợi ích trong bất kỳ hoạt động kinh doanh bất động sản được quy định nào; một người được cấp giấy phép làm việc cho giám đốc sẽ có giấy phép của họ được đặt ở trạng thái không hoạt động cho đến khi việc làm kết thúc. Những người được cấp giấy phép theo chương này làm việc cho một thị trấn, thành phố hoặc hạt thực hiện các giao dịch thay mặt cho chính phủ của họ có thể giữ các giấy phép hoạt động, và những nhà môi giới được chỉ định/quản lý của họ không chịu trách nhiệm về những giao dịch đó.

- ✓ Một người được cấp giấy phép làm việc cho giám đốc sẽ được đặt ở trạng thái không hoạt động cho đến khi việc làm kết thúc
- ✓ Những người được cấp giấy phép là nhân viên của thành phố/hạt/thị trấn thực hiện các giao dịch cho chủ nhân là chính phủ của họ có thể giữ các giấy phép hoạt động, và những nhà môi giới giám sát của họ không chịu trách nhiệm về những giao dịch đó

5.10 Yêu Cầu Cấp Phép Công Ty

Để được cấp phép, một công ty phải chỉ định một managing broker làm ‚designated broker' có quyền hành động cho công ty và cung cấp tên chủ sở hữu/người có lợi ích kiểm soát, đảm bảo rằng không có người có lợi ích kiểm soát nào bị phục thuộc một lệnh cuối cùng tạm dừng/hủy cấp phép, và không được áp dụng một tên giống hoặc tương tự như các cấp phép hiện có hoặc ngụ ý rằng đó là nonprofit, nghiên cứu, cơ quan công cộng hoặc nhóm. Đơn xin cấp phép yêu cầu tên công ty, số UBI, địa chỉ kinh doanh, thông tin liên hệ, phí đơn xin cấp phép và các thông tin bắt buộc khác. Gia hạn yêu cầu phí gia hạn và thông báo bất kỳ thay đổi nào về lợi ích kiểm soát hoặc đăng ký của bộ trưởng nhà nước.

- ✓ Một công ty phải chỉ định một managing broker làm ‚designated broker' có quyền hành động cho công ty
- ✓ Một công ty không được áp dụng tên giống hoặc tương tự như các cấp phép hiện có hoặc ngụ ý về tình trạng nonprofit/nghiên cứu/công cộng
- ✓ Công ty phải cung cấp số định danh kinh doanh thống nhất (UBI) và thông báo cho bộ phận về bất kỳ thay đổi nào về lợi ích kiểm soát hoặc đăng ký của bộ trưởng nhà nước khi gia hạn

5.11 Yêu Cầu và Gia Hạn Giấy Phép Môi Giới

Để có được giấy phép môi giới, một cá nhân phải từ 18 tuổi trở lên, có bằng cấp trung học hoặc tương đương, hoàn thành 90 giờ đào tạo bất động sản được phê duyệt (những kiến thức cơ bản—bao gồm 3 giờ về công bằng trong nhà ở/bảo vệ người tiêu dùng—và thực hành) với mỗi khóa học được hoàn thành trong vòng hai năm và các kỳ thi khóa học được vượt qua, và vượt qua kỳ thi giấy phép môi giới. Gia hạn lần đầu tiên yêu cầu 90 giờ các khóa học bao gồm luật bất động sản (với 3 giờ công bằng trong nhà ở/bảo vệ người tiêu dùng), thực hành nâng cao, và giáo dục liên tục. Một môi giới được cấp phép cho một công ty tại một thời điểm và được giám sát bởi một môi giới được chỉ định hoặc quản lý.

- ✓ Các ứng cử viên môi giới phải từ 18 tuổi trở lên có bằng cấp trung học/tương đương, hoàn thành 90 giờ đào tạo, và vượt qua kỳ thi
- ✓ Đào tạo trước giấy phép phải bao gồm 3 giờ về công bằng trong nhà ở và bảo vệ người tiêu dùng
- ✓ Một môi giới được cấp phép cho một công ty tại một thời điểm và được giám sát bởi một môi giới được chỉ định hoặc quản lý
- ✓ Gia hạn lần đầu tiên yêu cầu 90 giờ các khóa học bao gồm luật bất động sản và thực hành nâng cao

5.12 Yêu Cầu Cấp Phép Broker Quản Lý

Một người nộp đơn xin cấp phép broker quản lý phải từ 18 tuổi trở lên, có bằng cấp trung học hoặc tương đương, có ít nhất ba năm kinh nghiệm broker được cấp phép toàn thời gian (tại WA hoặc một khu vực tương đương) trong vòng năm năm trước đây (hoặc được xác nhận bằng kinh nghiệm thực tế liên quan), hoàn thành 90 giờ hướng dẫn bao gồm quản lý môi giới, quản lý kinh doanh và luật bất động sản nâng cao (mỗi khóa học ít nhất 30 giờ đồng hồ, hoàn thành trong ba năm, vượt qua kỳ thi), và vượt qua kỳ thi broker quản lý. Một broker quản lý chỉ có thể được cấp phép cho một công ty tại bất kỳ thời điểm nào.

- ✓ Broker quản lý cần ít nhất 3 năm kinh nghiệm broker được cấp phép toàn thời gian trong vòng 5 năm trước đây
- ✓ Giáo dục broker quản lý phải bao gồm quản lý môi giới, quản lý kinh doanh và luật bất động sản nâng cao
- ✓ Broker quản lý chỉ có thể được cấp phép cho một công ty tại bất kỳ thời điểm nào

5.13 Đăng ký Broker Được Chỉ định và Xác nhận

Một broker được chỉ định phải có giấy phép managing broker và có thể hoạt động như broker được chỉ định cho nhiều hơn một công ty; bộ phận đăng ký các broker được chỉ định. Một managing broker chấp nhận xác nhận từ các công ty khác như broker được chỉ định của họ phải được đăng ký với công ty riêng của họ như broker được chỉ định của công ty đó. Các broker được chỉ định đã đăng ký phải ngay lập tức thông báo cho bộ phận về các công ty bổ sung mà họ phục vụ và nhận được một xác nhận in được liệt kê tất cả các công ty.

- ✓ Một broker được chỉ định phải có giấy phép managing broker và có thể phục vụ như broker được chỉ định cho nhiều hơn một công ty
- ✓ Các broker được chỉ định phải ngay lập tức thông báo cho bộ phận về các công ty bổ sung mà họ phục vụ và nhận được một xác nhận in được liệt kê tất cả các công ty

5.14 Những Người Cấp Phép Ngoài Bang - Bất Động Sản Thương Mại

Những người cấp phép từ các bang khác có giấy phép tương đương chỉ có thể thực hiện các hành động được cấp phép liên quan đến bất động sản thương mại nếu được giám đốc phê duyệt và họ: hợp tác với một nhà môi giới được chỉ định của WA có giấy phép quản lý tích cực; ký một thỏa thuận bằng văn bản bao gồm hợp tác, giám sát, bồi thường và tuân thủ luật pháp WA; cung cấp bản sao giấy phép ngoài bang hiện tại của họ; đồng ý chịu thẩm quyền của Washington; đưa tên nhà môi giới WA vào tất cả quảng cáo; và gửi tài liệu/hồ sơ cho công ty WA trong ba năm. Chỉ áp dụng cho bất động sản thương mại.

- ✓ Những người cấp phép ngoài bang chỉ có thể làm việc trên bất động sản THƯƠNG Mại và chỉ khi hợp tác với một nhà môi giới được chỉ định của WA theo một thỏa thuận bằng văn bản
- ✓ Người cấp phép ngoài bang phải đồng ý chịu thẩm quyền của Washington và đưa tên nhà môi giới WA vào tất cả quảng cáo
- ✓ Tài liệu và hồ sơ liên quan phải được gửi cho công ty WA trong ba năm

5.15 Các Trường Hợp Miễn Trừ Giấy Phép

Chương này không áp dụng cho, trong số những người khác: những người mua/bán tài sản cho tài khoản riêng của họ và các nhân viên của họ; những luật sư thực hiện hành động mà không nhận tiền thù lao theo giấy ủy quyền; những luật sư hành nghề pháp luật; những người nhận chỉ định, người quản lý tín thác, người thực thi di chúc, người quản lý tài sản của người chết, người giám hộ và những người hành động theo lệnh của tòa án; nhân viên văn phòng (thư ký, kế toán viên, nhân viên kế toán) không tham gia vào các hoạt động được xác định; một số nhân viên chính phủ trong việc thu mua theo quyền cơ ưu; những người vận hành cơ sở lưu trữ tự phục vụ (liên quan đến không gian lưu trữ); những nhà cung cấp chuyên thuần túy (tiền thù lao không phụ thuộc vào tiền bù của người được cấp phép); những công ty kiểm toán (CPA), đại lý ký quỹ và những cố vấn đầu tư không quảng bá các quyền lợi bất động sản cụ thể; những người quản lý cộng đồng lợi ích chung (tư vấn); và một số những người hỗ trợ quản lý tài sản hạn chế.

- ✓ Một người mua/bán tài sản cho tài khoản riêng của họ được miễn trừ khỏi yêu cầu giấy phép
- ✓ Nhà cung cấp chuyên tiếp thị chỉ được miễn trừ nếu không tham gia vào đàm ph□□n/tài liệu VÀ tiền bù không phụ thuộc vào tiền bù của người được cấp phép hoặc công ty
- ✓ Những công ty kiểm toán (CPA), đại lý ký quỹ và những cố vấn đầu tư chỉ được miễn trừ nếu họ không quảng bá một quyền lợi bất động sản cụ thể
- ✓ Những hoạt động hỗ trợ quản lý tài sản hạn chế (giao nhượng hợp thuê, thu tiền thanh toán phải cho công ty, trình bày các đơn vị theo hướng dẫn trực tiếp) được miễn trừ

5.16 Đơn Xin, Kiểm Tra Lý Lịch và Phí

Các đơn xin của công ty được nộp trên mẫu quy định; các đơn xin của người môi giới/người môi giới quản lý phải trả phí thi và vượt qua kỳ thi. Các đơn xin phải cung cấp bằng chứng về thành thật, chân thành, danh tiếng tốt và nhân dạng (có thể bao gồm dấu vân tay/kiểm tra lý lịch). Các thực thể kinh doanh (ngoại trừ hợp tác xã chung) phải được đăng ký với bộ trưởng nhà nước và cung cấp danh sách các thống đốc. Hợp tác xã chung phải cung cấp hợp đồng hợp tác được ký và danh sách các đối tác. Trừ khi là công ty hay LLC, các đơn xin phải hoàn thành kiểm tra lý lịch dựa trên dấu vân tay thông qua WSP và FBI. Giám đốc phải đảm bảo các kiểm tra dấu vân tay/lý lịch thường xuyên.

- ✓ Các đơn xin phải cung cấp bằng chứng về thành thật, chân thành, danh tiếng tốt và nhân dạng
- ✓ Các đơn xin không phải công ty/LLC phải hoàn thành kiểm tra lý lịch dựa trên dấu vân tay thông qua WSP và FBI với chi phí của chính họ
- ✓ Các thực thể kinh doanh ngoài trừ hợp tác xã chung phải được đăng ký với bộ trưởng nhà nước

5.17 Nội dung và Phạm vi Kỳ thi

Giám đốc cung cấp danh sách câu hỏi mẫu và xác nhận thông qua kỳ thi viết rằng mỗi ứng viên có: kiến thức về tiếng Anh bao gồm đọc/viết/toán học; hiểu biết về chuyển nhượng bất động sản và hiệu lực pháp lý của các deed, hợp đồng tài chính và hợp đồng cho thuê; hiểu biết về đầu tư bất động sản, định giá và đánh giá; hiểu biết về các mối quan hệ agency của môi giới bất động sản; hiểu biết về thực hành bất động sản và đạo đức kinh doanh; và hiểu biết về các chương 18.86, 18.235 và 18.85 RCW. Kỳ thi managing broker yêu cầu cao hơn kỳ thi broker.

- ✓ Kỳ thi bao gồm các mối quan hệ agency, chuyển nhượng, định giá, đạo đức và các chương 18.86, 18.235 và 18.85 RCW
- ✓ Kỳ thi managing broker yêu cầu cao hơn kỳ thi broker

5.18 Hết Hạn Giấy Phép, Gia Hạn và Hủy Bỏ

Giấy phép hết hạn sau hai năm kể từ ngày cấp; giấy phép thực thể công ty hết hạn khi đăng ký/chứng chỉ của bộ trưởng nhà nước hết hạn. Giấy phép được gia hạn mỗi hai năm với khoản phí hai năm một lần. Giấy phép hết hạn khi không đáp ứng yêu cầu gia hạn trước ngày gia hạn; gia hạn trễ yêu cầu khoản phí phạt, và chấp nhận gia hạn trễ không phải là từ bỏ tình trạng quá hạn. Giấy phép mà khoản phí gia hạn không được nhận trong vòng một năm kể từ hết hạn sẽ bị hủy bỏ, yêu cầu cấp giấy phép mới để được cấp lại. Giám đốc phải đảm bảo kiểm tra vân tay/lý lịch định kỳ cho những người có giấy phép hoạt động.

- ✓ Giấy phép hết hạn sau hai năm kể từ ngày cấp và phải được gia hạn mỗi hai năm
- ✓ Gia hạn trễ yêu cầu khoản phí phạt và chấp nhận gia hạn trễ không phải là từ bỏ tình trạng quá hạn
- ✓ Giấy phép sẽ bị hủy bỏ nếu khoản phí gia hạn không được nhận trong vòng một năm kể từ hết hạn

5.19 Trách Nhiệm Đối Với Hành Vi Của Cấp Dưới

Trách nhiệm đối với hành vi của bất kỳ broker, managing broker, hoặc branch manager nào theo chương này thuộc về designated broker mà họ được cấp phép. Ngoài ra, một branch manager cũng chịu trách nhiệm đối với các broker và managing broker hoạt động dưới quyền họ tại một chi nhánh văn phòng.

- ✓ Designated broker chịu trách nhiệm đối với hành vi của các broker, managing broker, và branch manager được cấp phép cho công ty
- ✓ Một branch manager cũng chịu trách nhiệm đối với các broker/managing broker hoạt động tại chi nhánh của họ

5.20 Giáo dục Tiếp tục để Gia hạn

Các nhà môi giới và nhà môi giới quản lý phải hoàn thành ít nhất 30 giờ đồng hồ hướng dẫn được phê duyệt mỗi hai năm để gia hạn. Tối đa 15 giờ đồng hồ dư thừa từ giai đoạn hai năm ngay trước đó có thể chuyển tiếp. Không cần phải thi để CE. Đối với gia hạn hoạt động, 3 trong 30 giờ phải tập trung vào giáo dục về công bằng nhà ở và phòng chống các hành vi bất công bằng (RCW 49.60.222); những người nộp đơn chưa hoàn thành đào tạo công bằng nhà ở trong cấp tiền cấp phép phải hoàn thành 6 giờ như vậy cho chu kỳ gia hạn ngay sau ngày 1 tháng 6 năm 2022.

- ✓ Gia hạn yêu cầu ít nhất 30 giờ đồng hồ hướng dẫn được phê duyệt mỗi hai năm
- ✓ Tối đa 15 giờ CE dư thừa có thể chuyển tiếp từ giai đoạn hai năm ngay trước đó
- ✓ Gia hạn giấy phép hoạt động yêu cầu 3 trong 30 giờ tập trung vào giáo dục về công bằng nhà ở

5.21 Tên Giấy Phép và Tên Giả Định

Không có giấy phép nào cho phép bất kỳ ai khác ngoài người được đặt tên hành động, cũng không được hoạt động dưới bất kỳ tên nào khác ngoài tên trên giấy phép. Một công ty có thể sử dụng một hoặc nhiều tên giả định nhưng phải xin cấp giấy phép riêng cho mỗi tên giả định bổ sung trước khi sử dụng. Tất cả các dịch vụ môi giới bất động sản phải được thực hiện dưới tên của công ty hoặc tên giả định được cấp phép của nó.

- ✓ Một công ty phải xin cấp giấy phép riêng cho mỗi tên giả định trước khi sử dụng
- ✓ Tất cả các dịch vụ môi giới bất động sản phải được thực hiện dưới tên được cấp phép của công ty hoặc tên giả định

5.22 Yêu Cầu Văn Phòng và Hồ Sơ

Mỗi công ty có giấy phép phải duy trì một văn phòng hoặc kho lưu trữ hồ sơ có thể tiếp cận được ở Washington cho các đại diện của giám đốc, và phải duy trì và cung cấp một bộ đầy đủ các hồ sơ theo yêu cầu của chương. Giám đốc có thể ban hành các quy tắc về lưu trữ hồ sơ thay thế và điện tử.

- ✓ Công ty phải duy trì một văn phòng hoặc kho lưu trữ hồ sơ có thể tiếp cận được ở Washington cho các đại diện của giám đốc
- ✓ Công ty phải duy trì và cung cấp một bộ đầy đủ các hồ sơ bắt buộc

5.23 Văn Phòng Chi Nhánh

Một người môi giới được chỉ định có thể nộp đơn xin quyền lập các văn phòng chi nhánh cùng tên với công ty sau khi thanh toán phí; giám đốc cấp giấy phép trùng lặp cho mỗi chi nhánh, hiển thị nổi bật. Mỗi văn phòng chi nhánh phải có một trưởng chi nhánh là người quản lý môi giới được người môi giới được chỉ định ủy quyền. Giấy phép văn phòng chi nhánh không được yêu cầu khi hoạt động bán hàng giới hạn ở một khu phụ/lô cụ thể nếu có văn phòng hoặc chi nhánh được cấp phép trong vòng 35 dặm.

- ✓ Mỗi văn phòng chi nhánh phải có một trưởng chi nhánh là người quản lý môi giới được người môi giới được chỉ định ủy quyền
- ✓ Giấy phép văn phòng chi nhánh không được yêu cầu cho một khu phụ/lô nếu có văn phòng được cấp phép trong vòng 35 dặm

5.24 Thông Báo Thay Đổi Địa Điểm

Một designated broker, managing broker, hoặc firm phải cung cấp thông báo bằng văn bản cho giám đốc về bất kỳ thay đổi nào trong địa điểm hoạt động kinh doanh hoặc lưu trữ hồ sơ. Khi nộp giấy phép gốc và thanh toán phí, giám đốc sẽ cấp giấy phép mới cho địa điểm mới.

- ✓ Thông báo bằng văn bản phải được cung cấp cho giám đốc đối với bất kỳ thay đổi nào về địa điểm hoạt động kinh doanh hoặc lưu trữ hồ sơ
- ✓ Giấy phép mới được cấp khi nộp giấy phép gốc và thanh toán phí

5.25 Giấy phép Không hoạt động

Giấy phép được giao cho giám đốc trở thành 'không hoạt động'; chủ giấy phép không hoạt động không được phép cung cấp dịch vụ môi giới. Các giấy phép không hoạt động được gia hạn theo các điều khoản giống như các giấy phép hoạt động ngoại trừ yêu cầu CE không cần phải đáp ứng, và không gia hạn dẫn đến hủy bỏ. Giấy phép không hoạt động có thể được kích hoạt lại bằng đơn xin và tuân thủ; nếu không hoạt động quá ba năm, chủ phải chứng minh hoàn thành một khóa học bất động sản 30 giờ trong vòng một năm trước khi kích hoạt lại (những người được làm việc cho nhà nước được miễn trừ). Các quy định từ chối/tạm dừng/thu hồi áp dụng, và khi các thủ tục như vậy bắt đầu, giấy phép sẽ vẫn ở trạng thái không hoạt động cho đến khi kết thúc.

- ✓ Chủ giấy phép không hoạt động bị cấm cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản
- ✓ Các giấy phép không hoạt động không cần đáp ứng yêu cầu CE để gia hạn nhưng không gia hạn dẫn đến hủy bỏ
- ✓ Kích hoạt lại sau khi không hoạt động quá 3 năm yêu cầu một khóa học 30 giờ trong vòng một năm trước khi kích hoạt lại

5.26 Quyền Hạn và Nhiệm Vụ của Designated/Managing Broker

Các designated broker hoặc managing broker phải giám sát các brokers để tuân thủ chapters 18.85, 18.235, và RCW 18.86.030. Các listings, giao dịch, và hợp đồng dịch vụ brokerage là tài sản của công ty. Các brokers phải chuyển giao quỹ và hồ sơ kịp thời lên chuỗi (cho managing broker, rồi designated broker). Một designated broker có thể ủy thác—bằng thỏa thuận viết—quản lý an toàn quỹ khách hàng, tài khoản ủy thác, hồ sơ, và giám sát cho một managing broker, và phải giữ lại bản ghi các ủy thác. Designated broker (hoặc người được ủy thác) có quyền sửa đổi, cam kết, hoặc chấm dứt hợp đồng brokerage và chấp nhận licensees mới/chuyển nhượng. Một broker giám sát người khác phải là managing broker. Trong hai năm đầu tiên của một broker, managing broker phải cung cấp giám sát nâng cao.

- ✓ Các listings, giao dịch, và hợp đồng dịch vụ brokerage là tài sản của công ty bất động sản
- ✓ Một designated broker có thể ủy thác các nhiệm vụ tài khoản ủy thác và giám sát cho managing broker chỉ bằng thỏa thuận viết, giữ lại bản ghi các ủy thác
- ✓ Trong hai năm đầu tiên của licensure của một broker, managing broker phải cung cấp giám sát nâng cao
- ✓ Một broker giám sát hoặc kiểm soát các brokers khác phải được cấp phép làm managing broker

5.27 Tài Khoản Tin Tưởng và Xử Lý Tiền của Khách Hàng

Các nhà môi giới/nhà môi giới quản lý phải gửi bản sao giao dịch đầy đủ cho công ty của họ; nhà môi giới được chỉ định giữ lại các bản ghi thích hợp (hợp đồng mua bán, biên lai tiền cọc, biên lai/thanh toán chi tiết). Tiền mà người có giấy phép kiểm soát là tiền tin tưởng. Các tài khoản tin tưởng phải nằm trong kho tiền tệ công nhân WA được công nhân và được tách biệt về mặt vật lý khỏi tiền của chính người có giấy phép. Tài khoản tin tưởng không bắt buộc nếu hợp đồng mua bán hướng tiền cọc đến một người đóng cửa được chỉ định hoặc người bán. Các nhà môi giới phải gửi tiền vào ngày làm việc ngân hàng tiếp theo sau khi nhận được trừ khi hợp đồng cho phép gửi hoãn. Các công ty giữ tiền cọc phải duy trì tài khoản tin tưởng lãi suất gộp (ngoại trừ các tài khoản quản lý tài sản), với lãi suất được trả cho thủ quỹ nhà nước cho quỹ nhà ở và tài khoản chương trình giáo dục bất động sản. Khi tiền được yêu cầu bởi nhiều hơn một bên, thông báo bằng văn bản về ý định thanh toán phải gửi đến tất cả các bên và thanh toán phải diễn ra không muộn hơn 30 ngày sau ngày thông báo.

- ✓ Tiền của khách hàng/tin tưởng phải được giữ tách biệt về mặt vật lý khỏi tiền của chính người có giấy phép
- ✓ Các nhà môi giới phải gửi tiền vào tài khoản tin tưởng của công ty vào ngày làm việc ngân hàng tiếp theo trừ khi hợp đồng cung cấp cho gửi hoãn
- ✓ Tài khoản tin tưởng lãi suất gộp là bắt buộc cho tiền cọc (ngoại trừ các tài khoản quản lý tài sản), với lãi suất chuyển đến quỹ nhà ở và tài khoản chương trình giáo dục bất động sản
- ✓ Khi tiền được yêu cầu bởi nhiều hơn một bên, thanh toán phải diễn ra không muộn hơn 30 ngày sau thông báo bằng văn bản cho tất cả các bên

5.28 Giao Các Công Cụ Đã Ký

Mỗi người được cấp phép phải giao, hoặc gây ra việc giao, cho tất cả các bên ký kết—trong thời gian hợp lý sau khi ký—các thỏa thuận mua bán, thỏa thuận niêm yết, và tất cả các công cụ tương tự.

- ✓ Các thỏa thuận mua bán đã ký, niêm yết, và các công cụ tương tự phải được giao cho tất cả các bên ký kết trong thời gian hợp lý
- ✓ Nghĩa vụ này áp dụng cho mỗi người được cấp phép bất động sản

5.29 Chấm dứt Liên kết Với Công ty

Giấy phép của broker và managing broker được giữ bởi công ty của họ mọi lúc; khi họ không còn đại diện cho công ty, giấy phép của họ sẽ không còn có hiệu lực. Họ phải gửi thông báo bằng văn bản cho designated broker khi chấm dứt, và công ty (thông qua designated broker) phải thông báo cho director. Việc không thông báo kịp thời cho director sau khi được yêu cầu là cơ sở để kỷ luật công ty và designated broker. Khi công ty chấm dứt hợp đồng với một licensee vì vi phạm, công ty phải ngay lập tức nộp một tuyên bố bằng văn bản về các sự kiện cho director.

- ✓ Khi broker/managing broker không còn đại diện cho công ty, giấy phép của họ sẽ không còn có hiệu lực
- ✓ Việc công ty không thông báo kịp thời cho director về việc chấm dứt sau khi được yêu cầu là cơ sở để kỷ luật công ty và designated broker
- ✓ Việc chấm dứt vì vi phạm yêu cầu công ty phải ngay lập tức nộp một tuyên bố bằng văn bản về các sự kiện cho director

5.30 Chia Sẻ Hoa Hồng

Việc một công ty được cấp phép, nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý trả bất kỳ hoa hồng/thù lao nào cho một người thực hiện các dịch vụ môi giới nhưng không được cấp phép ở bất kỳ bang/lãnh địa U.S. nào hoặc thẩm phán pháp lý nước ngoài có chương trình quản lý bất động sản là bất hợp pháp. Một công ty không được trả hoa hồng cho nhà môi giới/nhà môi giới quản lý không được cấp phép cho công ty đó. Các nhà môi giới/nhà môi giới quản lý không được trả hoa hồng của họ cho bất kỳ ai ngoài công ty được chỉ định của công ty. Một ngoại lệ cho phép chia sẻ hoa hồng với nhà bán lẻ nhà sản xuất được cấp phép (chapter 46.70 RCW) khi bán bất động sản cá nhân nhà sản xuất được bán kèm theo đất đai.

- ✓ Hoa hồng không được trả cho những người không được cấp phép thực hiện các dịch vụ môi giới
- ✓ Nhà môi giới/nhà môi giới quản lý chỉ có thể nhận tiền bồi thường thông qua nhà môi giới được chỉ định của công ty
- ✓ Hoa hồng có thể được chia sẻ với nhà bán lẻ nhà sản xuất được cấp phép khi bán bất động sản cá nhân nhà sản xuất được bán kèm theo đất đai

5.31 Giấy Phép Bắt Buộc - Điều Kiện Tiên Quyết để Khiếu Nại Hoa Hồng

Người ta không được phép hoạt động như một môi giới, môi giới quản lý hoặc công ty bất động sản mà không trước tiên phải có được giấy phép và tuân thủ các quy định. Không thể khởi kiện để thu thập tiền bù đắp cho các dịch vụ môi giới mà không khẳng định và chứng minh rằng người đó đã được cấp phép hợp pháp trước khi đề xuất thực hiện giao dịch hoặc ký kết hợp đồng bù đắp.

- ✓ Hoạt động như môi giới, môi giới quản lý hoặc công ty mà không có giấy phép là bất hợp pháp
- ✓ Một người không thể khởi kiện để thu thập hoa hồng bất động sản mà không chứng minh rằng họ đã được cấp phép hợp pháp trước khi cung cấp các dịch vụ

5.32 Tạm Dừng Giấy Phép Vì Không Tuân Thủ Lệnh Hỗ Trợ

Giám đốc phải tạm dừng ngay giấy phép của bất kỳ nhà môi giới hoặc nhà môi giới quản lý nào được DSHS chứng nhận là không tuân thủ lệnh hỗ trợ hoặc lệnh thăm viếng. Việc cấp lại giấy phép là tự động khi giám đốc nhận được bản phát hành từ DSHS xác nhận tuân thủ, nếu đáp ứng tất cả các yêu cầu tái cấp phép khác.

- ✓ Giám đốc phải tạm dừng giấy phép ngay khi DSHS chứng nhận không tuân thủ lệnh hỗ trợ/thăm viếng
- ✓ Việc cấp lại giấy phép là tự động khi có bản phát hành từ DSHS chứng minh tuân thủ, nếu các yêu cầu khác được đáp ứng

5.33 Hành động Kỷ luật - Căn cứ

Ngoài hành vi không chuyên nghiệp trong RCW 18.235.130, giám đốc có thể áp dụng kỷ luật (với các hình phạt/tiền phạt theo RCW 18.235.110) vì những căn cứ bao gồm: vi phạm chương hoặc các chương liên quan; đưa ra/phân phối các tuyên bố hoặc lời hứa sai mà người có giấy phép biết hoặc nên biết là sai; thực hiện gian lận, thất thiệt, che giấu, âm mưu hoặc thông đồng; sử dụng những người không có giấy phép; chiếm dụng tiền/tài sản tín thác (không trả lại trong vòng 30 ngày sau khi yêu cầu là bằng chứng sơ bộ); không tiết lộ thông tin/hồ sơ khi được yêu cầu; quảng cáo mà không có tên công ty theo cách rõ ràng/dễ thấy; chấp nhận tiền cọc không phải bằng tiền mặt mà không tiết lộ; nhận tiền bồi thường từ nhiều hơn một bên mà không có sự tiết lộ bằng văn bản đầy đủ; các khoản hoa hồng/giảm giá không được tiết lộ; định giá phụ thuộc vào giá trị được xác định trước; cấp báo cáo về tài sản mà người có giấy phép có lợi ích mà không tiết lộ; phân biệt đối xử trong tuyển dụng hoặc hoạt động môi giới; không giữ hồ sơ ký quỹ/tín thác trong ba năm; không lưu giữ hồ sơ công ty trong ba năm; không cung cấp bản sao hợp đồng; chấp nhận tiền bồi thường ngoại trừ thông qua công ty; hướng dẫn giao dịch để lấy hoa hồng mà không tiết lộ; mua/bán/cho thuê mà không tiết lộ tình trạng người có giấy phép; không giám sát; hành động không tốt/không trung thực/thiếu năng lực; hoạt động như một đại lý xe mà không có giấy phép; và không chuyển giao các giấy chứng nhận nhà di động/sản xuất.

- ✓ Không trả lại tiền/tài sản tín thác trong vòng 30 ngày sau khi yêu cầu là bằng chứng sơ bộ của chiếm dụng
- ✓ Nhận hoặc chấp nhận tiền bồi thường từ nhiều hơn một bên yêu cầu phải tiết lộ bằng văn bản đầy đủ cho tất cả các bên
- ✓ Quảng cáo phải bao gồm tên công ty/tên giả định theo cách rõ ràng và dễ thấy
- ✓ Phân biệt đối xử trong hoạt động môi giới, không giám sát, và các khoản hoa hồng không được tiết lộ đều là căn cứ để kỷ luật

5.34 Lưu Giữ Hồ Sơ - Yêu Cầu Ba Năm

Hai cơ sở kỷ luật thiết lập yêu cầu lưu giữ hồ sơ ba năm: không giữ lại tài khoản ký quỹ/tín thác của các khoản tiền ký gửi trong ba năm (cho thấy tiền được trả cho ai và thông tin bắt buộc khác), và, đối với một công ty và người môi giới được chỉ định của nó, không bảo quản các hồ sơ liên quan đến bất kỳ giao dịch bất động sản nào trong ba năm sau khi được gửi cho công ty.

- ✓ Các hồ sơ tài khoản ký quỹ/tín thác phải được lưu giữ trong ba năm cho thấy tiền được trả cho ai
- ✓ Một công ty và người môi giới được chỉ định của nó phải bảo quản các hồ sơ giao dịch trong ba năm sau khi được gửi cho công ty

5.35 Mua/Bán là Người Có Giấy Phép - Công Khai Thông Tin

Một người có giấy phép bất động sản mua, bán hoặc cho thuê (trực tiếp hoặc thông qua bên thứ ba) bất kỳ quyền lợi nào trong bất động sản phải công khai bằng văn bản rằng họ là một người có giấy phép bất động sản. Khi quảng cáo tài sản do chính mình sở hữu, các nhà môi giới/công ty chỉ được công khai rằng họ sở hữu giấy phép bất động sản.

- ✓ Một người có giấy phép bất động sản mua, bán hoặc cho thuê tài sản phải công khai bằng văn bản rằng họ là một người có giấy phép bất động sản
- ✓ Khi quảng cáo tài sản do chính mình sở hữu, người có giấy phép phải công khai rằng họ sở hữu giấy phép bất động sản

5.36 Các Phiên Họp Kỷ Luật, Lệnh và Kháng Cáo

Giám đốc có thể ủy quyền các nhiệm vụ kỷ luật cho các trợ lý. Nhân viên xử lý giữ một bản ghi âm; nếu cáo buộc không được chứng minh bằng bằng chứng đầy đủ và hợp lý, vụ án bị bác bỏ. Nếu được chứng minh bằng bằng chứng đầy đủ, giám đốc có thể áp dụng các hình phạt theo RCW 18.85.041 và ban hành lệnh được gửi cho bên bị ảnh hưởng. Để kháng cáo lên toà án cấp cao, người kháng cáo phải nộp một khoản tiền mặt $1,000 trong vòng 30 ngày kể từ quyết định của giám đốc, và phải trả tiền cho bản chép có chứng thực trong vòng 15 ngày kể từ thông báo hoặc kháng cáo sẽ bị bác bỏ.

- ✓ Kháng cáo lên toà án cấp cao yêu cầu nộp khoản tiền mặt $1,000 trong vòng 30 ngày kể từ quyết định của giám đốc
- ✓ Không trả tiền cho bản chép trong vòng 15 ngày sẽ dẫn đến việc bác bỏ kháng cáo

5.37 Vi phạm và Thực thi Hình phạt

Bất kỳ người nào hoạt động như một broker, managing broker, hoặc công ty mà không có giấy phép, hoặc vi phạm bất kỳ quy định nào của chương, đều bị coi là phạm tội hình sự nghiêm trọng. Luật quy định thống nhất về kinh doanh và nghề nghiệp (chương 18.235 RCW) quản lý hoạt động không có giấy phép, cấp/từ chối giấy phép và kỷ luật. Giám đốc có thể đề nghị các lệnh cấm và đơn xin quản lý các văn phòng hoạt động vi phạm. Kinh nghiệm/đào tạo quân sự có thể đáp ứng các yêu cầu về kinh nghiệm/đào tạo trừ khi giám đốc xác định rằng nó không tương đương về bản chất.

- ✓ Hoạt động không có giấy phép hoặc vi phạm chương là hình sự nghiêm trọng
- ✓ Chương 18.235 RCW quản lý hoạt động không có giấy phép, cấp/từ chối giấy phép và kỷ luật
- ✓ Kinh nghiệm/đào tạo quân sự có thể đáp ứng các yêu cầu về kinh nghiệm/đào tạo trừ khi được xác định là không tương đương về bản chất

CHAPTER 6

WAC 308-124C-105 Required records

6.1 Hồ Sơ Tài Khoản Ủy Thác của Broker Được Chỉ Định

Broker được chỉ định phải lưu giữ các hồ sơ tài khoản ủy thác cụ thể thay mặt cho công ty. Các hồ sơ này ghi chép tất cả tiền chảy qua các tài khoản ủy thác của công ty và phải đầy đủ và có tổ chức để cho phép theo dõi từng giao dịch và tài khoản quản lý tài sản.

- ✓ Phải lưu giữ sổ biên lai bản sao hoặc sổ nhật ký nhận tiền mặt ghi lại tất cả các biên lai
- ✓ Phải duy trì các séc được đánh số tuần tự, không trùng lặp kèm theo sổ séc, sổ nhật ký chi tiền mặt hoặc stub séc
- ✓ Phải lưu giữ các phiếu gửi ngân hàng bản sao được xác nhận hoặc các khoản gửi ngân hàng được xác minh hàng ngày
- ✓ Phải duy trì sổ cái kế toán của khách hàng tóm tắt tất cả tiền nhận được và chi trả cho mỗi giao dịch hoặc tài khoản quản lý tài sản/hợp đồng/thu tiền thế chấp
- ✓ Phải lưu giữ các trang sổ cái riêng biệt cho mỗi người thuê (bao gồm tiền đặt cọc), người thuê, người mua hoặc người mượn
- ✓ Phải lưu giữ các báo cáo ngân hàng đã đối chiếu và các séc đã hủy cho tất cả các tài khoản ngân hàng ủy thác

6.2 Các Hồ Sơ Công Ty Bắt Buộc Khác

Ngoài hồ sơ tài khoản ký quỹ, nhà môi giới chỉ định phải duy trì hồ sơ liên quan đến giao dịch bao gồm nhật ký, bản sao hợp đồng và thư mục giao dịch hoàn chỉnh. Tất cả hồ sơ bắt buộc phải được lưu giữ tại một vị trí được cấp phép duy nhất.

- ✓ Phải giữ nhật ký chính xác, cập nhật của tất cả các thỏa thuận hoặc hợp đồng dịch vụ môi giới được gửi bởi các chủ sở hữu giấy phép liên kết
- ✓ Một bản sao dễ đọc của hợp đồng giao dịch hoặc dịch vụ môi giới phải được giữ lại trong hồ sơ của từng công ty tham gia
- ✓ Phải duy trì một thư mục giao dịch chứa tất cả các thỏa thuận, biên lai, hợp đồng, tài liệu, hợp đồng thuê, bảng kê đóng cửa, ý kiến định giá của nhà môi giới, thỏa thuận giới thiệu và thư từ quan trọng cho mỗi giao dịch
- ✓ Tất cả hồ sơ bắt buộc phải được duy trì tại một vị trí nơi công ty được cấp phép, có thể là văn phòng chính hoặc bất kỳ chi nhánh nào

CHAPTER 7

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

7.1 Yêu Cầu Kiểm Tra Nền Tảng Dấu Vân Tay

Các ứng viên mới cho giấy phép môi giới lần đầu tiên của họ, và những ứng viên cho giấy phép môi giới quản lý lần đầu tiên sử dụng các trình độ thay thế, phải nộp đơn xin kiểm tra nền tảng dấu vân tay với nhà cung cấp được ủy quyền của bộ. Kiểm tra nền tảng được yêu cầu cho mỗi lần gia hạn hoạt động cứ sáu năm một lần, nhưng nếu một kiểm tra được thực hiện trong sáu năm qua, không cần kiểm tra mới để kích hoạt giấy phép. Một đơn đăng ký không có kiểm tra bắt buộc được coi là không hoàn chỉnh.

- ✓ Các ứng viên giấy phép môi giới lần đầu tiên và ứng viên môi giới quản lý trình độ thay thế phải hoàn thành kiểm tra nền tảng dấu vân tay với nhà cung cấp được ủy quyền
- ✓ Kiểm tra nền tảng dấu vân tay được yêu cầu cho mỗi lần gia hạn hoạt động cứ sáu năm một lần
- ✓ Nếu kiểm tra nền tảng được hoàn thành trong sáu năm qua, không cần kiểm tra mới để kích hoạt giấy phép
- ✓ Một đơn đăng ký được nộp mà không có kiểm tra dấu vân tay bắt buộc được coi là không hoàn chỉnh

7.2 Vân Tay Bị Từ Chối—Quy Tắc 21 Ngày

Khi vân tay bị từ chối, người được cấp giấy phép hoặc người nộp đơn phải tuân theo các thủ tục nộp lại của nhà cung cấp trong vòng 21 ngày dương lịch. Không tuân theo sẽ dẫn đến tạm dừng giấy phép bất động sản cho đến khi tuân thủ, và người được cấp giấy phép/người nộp đơn chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản phí bổ sung nào.

- ✓ Vân tay bị từ chối phải được nộp lại theo thủ tục của nhà cung cấp trong vòng 21 ngày dương lịch
- ✓ Không tuân theo thủ tục trong vòng 21 ngày sẽ dẫn đến tạm dừng giấy phép cho đến khi tuân thủ
- ✓ Người được cấp giấy phép hoặc người nộp đơn chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản phí bổ sung nào

CHAPTER 8

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

8.1 Giao Dịch Kịp Thời các Quỹ của Khách Hàng

Các nhân viên môi giới và nhân viên quản lý môi giới phải chuyển giao vật lý tất cả các quỹ, tiền, công cụ có thể thương lượng, hoặc các khoản giá trị khác cho nhân viên quản lý môi giới thích hợp, trưởng chi nhánh, hoặc nhân viên môi giới được chỉ định của họ trong thời hạn được đặt ra. Giao dịch phải xảy ra trong khoảng thời gian ngắn hơn hai ngày làm việc kể từ khi khách hàng ký kết, hoặc sớm hơn nếu các điều khoản hợp đồng yêu cầu giao dịch nhanh hơn. Các ngày làm việc không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật, và các ngày lễ theo luật định trong RCW 1.16.050.

- ✓ Các quỹ phải được giao dịch trong vòng hai ngày làm việc kể từ khi khách hàng ký kết
- ✓ Giao dịch phải sớm hơn nếu các điều khoản hợp đồng yêu cầu giao dịch nhanh hơn
- ✓ Các ngày làm việc không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật, hoặc các ngày lễ theo luật định trong RCW 1.16.050
- ✓ Khoảng thời gian ngắn hơn của hai khung thời gian sẽ kiểm soát thời hạn giao dịch

CHAPTER 9

WAC 308-124D-205 Negotiating agreements and closing

9.1 Giao Đưa và Lưu Giữ Bảng Kê Chi Phí Đóng Cửa

Người cấp giấy phép bất động sản chịu trách nhiệm về việc đàm phán hợp đồng giữa người bán và người mua. Khi giao dịch kết thúc, người cấp giấy phép phải cung cấp (hoặc yêu cầu cung cấp) bảng kê chi phí đóng cửa chi tiết đầy đủ cho mỗi người mua và mỗi người bán trong mọi giao dịch bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh nơi cung cấp dịch vụ môi giới. Công ty phải lưu giữ bản sao của tất cả các bảng kê chi phí đóng cửa của người mua và người bán ngay cả khi tiền không được xử lý bởi người cấp giấy phép và giao dịch diễn ra ở nơi khác.

- ✓ Bảng kê chi phí đóng cửa chi tiết đầy đủ phải được cung cấp cho mỗi người mua và mỗi người bán vào thời điểm giao dịch kết thúc
- ✓ Công ty phải lưu giữ bản sao của tất cả các bảng kê chi phí đóng cửa ngay cả khi giao dịch được thực hiện ở nơi khác và tiền không được xử lý bởi người cấp giấy phép
- ✓ Các bảng kê chi phí được yêu cầu trong mọi giao dịch nơi người cấp giấy phép cung cấp dịch vụ môi giới

9.2 Tiền Ròng Và Giữ Chứng Tiền

Tiền ròng từ bán hàng trong tất cả các giao dịch bất động sản được đóng bởi một người có giấy phép phải được trả trực tiếp cho người bán trừ khi được quy định khác bằng thỏa thuận bằng văn bản. Khi có nhiều hơn một người có giấy phép tham gia và tiền được gửi bởi người mua trước khi đóng, công ty đầu tiên nhận được tiền sẽ giữ chứng và chịu trách nhiệm cho đến khi tiền được phân phối hoặc giao theo hướng dẫn bằng văn bản được ký bởi tất cả các bên.

- ✓ Tiền ròng phải được trả trực tiếp cho người bán trừ khi thỏa thuận bằng văn bản quy định khác
- ✓ Công ty đầu tiên nhận được tiền từ người mua giữ chứng và chịu trách nhiệm cho đến khi được phân phối
- ✓ Tiền chỉ có thể được phân phối theo hướng dẫn bằng văn bản được ký bởi tất cả các bên trong giao dịch

9.3 Nội Dung Bắt Buộc của Bảng Kê Chi Phí Đóng Cửa

Bảng kê chi phí đóng cửa cho tất cả các giao dịch bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh mà công ty tham gia phải hiển thị ngày đóng cửa, tổng giá mua và danh sách chi tiết tất cả các điều chỉnh, tiền hoặc giá trị khác được nhận hoặc thanh toán—xác định rõ mục nào được ghi có hay ghi nợ cho ai. Ngày của các điều chỉnh phải được hiển thị cùng với tên của những người nhận tiền, người tạo lập và người được chuyển nhượng của tất cả các chứng chỉ được thanh toán, tạo lập hoặc thừa nhận.

- ✓ Bảng kê chi phí đóng cửa phải hiển thị ngày đóng cửa và tổng giá mua
- ✓ Phải liệt kê chi tiết tất cả các điều chỉnh, tiền hoặc giá trị khác với ghi có/ghi nợ rõ ràng
- ✓ Phải hiển thị ngày của các điều chỉnh và tên của những người nhận tiền, người tạo lập và người được chuyển nhượng của tất cả các chứng chỉ

9.4 Tình Trạng Tiền Cọc Chân Thành và Biên Lai

Tất cả những người có giấy phép phải giữ cho bên mà họ cung cấp dịch vụ môi giới được thông báo về tình trạng tiền cọc chân thành. Những người có giấy phép cũng phải lưu giữ và cung cấp bản sao biên lai cho các chủ sở hữu và các công ty tham gia.

- ✓ Những người có giấy phép phải giữ cho khách hàng của họ được thông báo về tình trạng tiền cọc chân thành
- ✓ Những người có giấy phép phải lưu giữ và cung cấp bản sao biên lai cho các chủ sở hữu và các công ty tham gia

CHAPTER 10

WAC 308-124B-205 Change of office location

10.1 Báo cáo Thay đổi Địa điểm Văn phòng

Khi một công ty thay đổi địa điểm văn phòng, môi giới được chỉ định phải thông báo ngay cho chương trình bất động sản. Điều này được thực hiện bằng cách nộp đơn thay đổi địa chỉ đã hoàn thành, trả lại tất cả các giấy phép, nộp các đơn chuyển nhượng đã hoàn thành và thanh toán các khoản phí đúng trong khung thời gian yêu cầu.

- ✓ Môi giới được chỉ định phải nộp thay đổi trong vòng mười ngày
- ✓ Phải nộp đơn thay đổi địa chỉ đã hoàn thành, trả lại tất cả các giấy phép, cung cấp các đơn chuyển nhượng đã hoàn thành và thanh toán các khoản phí đúng

CHAPTER 11

WAC 308-124I-020 Recordkeeping

11.1 Yêu Cầu Lưu Giữ và Cung Cấp Hồ Sơ

Các chủ sở hữu giấy phép phải tạo và duy trì hồ sơ của các hoạt động môi giới bất động sản của họ cho các mục đích quy định. Hồ sơ phải được lưu giữ và cung cấp cho giám đốc trong vòng ba năm kể từ khi kết thúc các dịch vụ hoặc giao dịch liên quan. Các chủ sở hữu giấy phép không có quyền riêng tư đối với hồ sơ mà họ được yêu cầu theo luật hoặc quy tắc phải lưu giữ.

- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ và cung cấp cho giám đốc trong vòng ba năm kể từ khi kết thúc các dịch vụ hoặc giao dịch liên quan
- ✓ Các chủ sở hữu giấy phép không có quyền riêng tư đối với hồ sơ mà họ được yêu cầu theo luật hoặc quy tắc phải lưu giữ
- ✓ Các chủ sở hữu giấy phép phải tạo và duy trì hồ sơ của các hoạt động môi giới của họ

CHAPTER 12

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

12.1 Độ Chính Xác, Địa Điểm và Lưu Giữ Hồ Sơ

Tất cả các hồ sơ bất động sản bắt buộc phải chính xác, hiện tại và được lưu giữ tại văn phòng có giấy phép. Các hồ sơ phải được lưu giữ và sẵn sàng để kiểm tra trong một khoảng thời gian tối thiểu. Các giao dịch đã đóng có thể được chuyển đến một cơ sở trung tâm ở Washington trong những điều kiện nhất định.

- ✓ Tất cả các hồ sơ bắt buộc phải chính xác, được công bố và được cập nhật thường xuyên
- ✓ Các hồ sơ phải được lưu giữ tại một địa chỉ nơi công ty được cấp phép để duy trì một văn phòng bất động sản
- ✓ Các giao dịch đã đóng trong ít nhất một năm có thể được duy trì tại một cơ sở trung tâm nằm ở Washington
- ✓ Một danh sách tất cả các giao dịch được lưu trữ từ xa phải được duy trì tại văn phòng có giấy phép của công ty và có thể truy xuất dễ dàng theo yêu cầu của bộ phận
- ✓ Tất cả các hồ sơ phải được lưu giữ và sẵn sàng để được kiểm tra bởi giám đốc trong tối thiểu ba năm

12.2 Lưu Trữ Hồ Sơ Điện Tử và Thay Thế

Các hồ sơ có thể được lưu trữ điện tử hoặc trên các thiết bị từ xa với điều kiện tất cả các tài liệu có thể được truy xuất ngay lập tức, xem và in được tại văn phòng có giấy phép của công ty. Người môi giới chỉ định phải duy trì thiết bị hoạt động tốt và một hệ thống lưu trữ được lập chỉ mục.

- ✓ Các hồ sơ chỉ có thể được lưu trữ điện tử hoặc trên các thiết bị từ xa nếu việc truy xuất tất cả các tài liệu là ngay lập tức
- ✓ Việc truy xuất phải có thể thực hiện được tại văn phòng có giấy phép của công ty và cho phép xem và in tất cả các tài liệu
- ✓ Các tài liệu được lưu trữ bao gồm các thỏa thuận niêm yết, giảm giá/thay đổi trạng thái, các đề nghị và phản đề nghị, giao tiếp điện tử, đàm phán, hồ sơ tài khoản ủy thác và kết quả cuối cùng
- ✓ Người môi giới chỉ định phải duy trì thiết bị trong tình trạng tốt và lập chỉ mục cho hệ thống lưu trữ tài liệu để truy xuất ngay lập tức

CHAPTER 13

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

13.1 Trách Vụ Giữ Quỹ Của Khách Hàng Dưới Dạng Quỹ Tin Tưởng

Một người môi giới bất động sản nhận quỹ từ bất kỳ bên chính nào hoặc bên tham gia vào giao dịch bất động sản/cơ hội kinh doanh, thỏa thuận quản lý tài sản, thỏa thuận thu thập hợp đồng/thế chấp, hoặc phí trả trước phải giữ những quỹ này dưới dạng quỹ tin tưởng và không được sử dụng chúng vì lợi ích của người môi giới, người môi giới quản lý, công ty hoặc bất kỳ ai không có quyền. Các nhà môi giới được chỉ định có trách nhiệm đảm bảo các bên được cấp phép liên kết bảo vệ quỹ của khách hàng. Quỹ phải được gửi vào ngân hàng được bảo hiểm liên bang (FDIC hoặc NCUA), hiệp hội tiết kiệm hoặc hợp tác xã tín dụng có thể nhận dịch vụ ở Washington state.

- ✓ Quỹ tin tưởng không được sử dụng vì lợi ích của người môi giới, công ty hoặc những người không có thẩm quyền
- ✓ Các nhà môi giới được chỉ định có trách nhiệm đảm bảo các bên được cấp phép liên kết bảo vệ quỹ của khách hàng
- ✓ Quỹ phải được gửi vào một tổ chức được bảo hiểm FDIC hoặc NCUA có khả năng nhận dịch vụ ở Washington state
- ✓ Người môi giới được chỉ định có trách nhiệm gửi, giữ, thanh toán, nhận biên lai, ghi sổ, ghi chép, thông báo và đối chiếu

13.2 Thời Hạn Gửi Tiền Cho Tài Khoản Ủy Thác

Tất cả các khoản tiền nhận được liên quan đến bán, cho thuê, cho thuê kỳ hạn, tùy chọn bất động sản/cơ hội kinh doanh, thu thập hợp đồng/thế chấp hoặc phí trả trước phải được gửi vào tài khoản ngân hàng ủy thác bất động sản của công ty không muộn hơn ngày banking tiếp theo sau khi nhận, ngoại trừ một số trường hợp. Tiền mặt phải được gửi vào ngày banking tiếp theo. Các séc nhận được làm tiền cọc có thể được giữ lại khi thỏa thuận tiền cọc nêu rõ rằng séc được giữ lại trong một khoảng thời gian nhất định hoặc cho đến khi xảy ra một sự kiện cụ thể. Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ legal không phải là ngày banking.

- ✓ Các khoản tiền ủy thác phải được gửi không muộn hơn ngày banking tiếp theo sau khi nhận
- ✓ Tiền mặt phải được gửi không muộn hơn ngày banking tiếp theo
- ✓ Các séc tiền cọc có thể được giữ lại nếu thỏa thuận nêu rõ rằng séc được giữ lại trong một khoảng thời gian nhất định hoặc cho đến khi xảy ra một sự kiện cụ thể
- ✓ Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày lễ legal (RCW 1.16.050) không phải là ngày banking

13.3 Điều hòa và Bảng cân đối khoá tháng

Số dư tài khoản ngân hàng ký quỹ đã điều hòa phải luôn luôn bằng số tiền ký quỹ công khai cho khách hàng cộng với các quỹ sổ cái 'tài khoản mở'. Người môi giới được chỉ định phải chuẩn bị bảng cân đối khoá hàng tháng của sổ cái khách hàng, điều hòa với cả bảng sao kê ngân hàng ký quỹ và sổ đăng ký séc/tài khoản kiểm soát ngân hàng. Số dư sổ séc, điều hòa ngân hàng và sổ cái khách hàng phải luôn phù hợp. Bảng cân đối khoá liệt kê tất cả các sổ cái khách hàng với tên chủ sở hữu/số kiểm soát, ngày nhập cuối cùng và số dư sổ cái.

- ✓ Số dư tài khoản ký quỹ đã điều hòa phải luôn bằng nợ công khai khách hàng cộng với sổ cái tài khoản mở
- ✓ Người môi giới được chỉ định phải chuẩn bị bảng cân đối khoá hàng tháng điều hòa sổ cái, bảng sao kê ngân hàng và sổ đăng ký séc
- ✓ Số dư sổ séc, điều hòa ngân hàng và sổ cái khách hàng phải phù hợp mọi lúc

13.4 Những Khoản Ký Gửi và Thanh Toán Bị Cấm

Không được phép gửi bất kỳ tiền nào thuộc về người môi giới hoặc công ty vào tài khoản ký quỹ, trừ một số tiền tối thiểu để mở hoặc giữ cho tài khoản không bị đóng; và không được gửi bất kỳ tiền nào không liên quan đến giao dịch của khách hàng. Không được phép thanh toán cho bất kỳ mục nào không liên quan đến một giao dịch cụ thể, vượt quá số tiền được giữ cho giao dịch đó, cho hoa hồng cho những người được cấp phép của công ty, cho chi phí kinh doanh của công ty, hoặc cho phí ngân hàng (với một số ngoại lệ hạn chế). Hoa hồng và chi phí kinh doanh phải được thanh toán từ tài khoản ngân hàng kinh doanh thông thường của công ty. Phí ngân hàng là chi phí chung của công ty và phải được tính vào tài khoản kinh doanh.

- ✓ Chỉ có số tiền tối thiểu của công ty để mở/duy trì tài khoản mới được phép gửi
- ✓ Không được thanh toán từ ký quỹ cho các mục không liên quan đến một giao dịch cụ thể
- ✓ Không được thanh toán vượt quá số tiền thực tế được giữ cho một giao dịch
- ✓ Hoa hồng cho những người được cấp phép của công ty và chi phí kinh doanh của công ty phải được thanh toán từ tài khoản ngân hàng kinh doanh thông thường, không phải từ tài khoản ký quỹ
- ✓ Phí ngân hàng là chi phí chung của công ty và nhìn chung không được thanh toán từ tài khoản ký quỹ

13.5 Chỉ định Tài khoản Ủy thác và Lãi suất

Các tài khoản ngân hàng phải được chỉ định là tài khoản ủy thác dưới tên công ty hoặc tên giả định đã được cấp phép. Lãi suất ghi vào tài khoản của khách hàng phải được ghi lại là một khoản nợ trên sổ cái của khách hàng. Lãi suất được gán cho công ty theo thỏa thuận bằng văn bản không được phép giữ trong tài khoản ủy thác; nhà môi giới được chỉ định phải sắp xếp để tổ chức tài chính ghi các khoản này vào tài khoản chung của công ty.

- ✓ Các tài khoản ngân hàng phải được chỉ định là tài khoản ủy thác dưới tên công ty hoặc tên giả định đã được cấp phép
- ✓ Lãi suất ghi vào tài khoản của khách hàng phải được ghi lại là một khoản nợ trên sổ cái của khách hàng
- ✓ Lãi suất được gán cho công ty theo thỏa thuận bằng văn bản không được phép giữ trong tài khoản ủy thác

13.6 Lưu Giữ Hồ Sơ và Sổ Cái Khách Hàng

Người môi giới được chỉ định phải duy trì một hệ thống hồ sơ cung cấp đường kiểm toán cho tất cả các quỹ được nhận và chi, với tất cả các quỹ được xác định cho từng khách hàng riêng lẻ. Một tờ sổ cái khách hàng riêng lẻ phải được thiết lập cho mỗi khách hàng, cho thấy tất cả các biên nhận và chi trả. Các mục tín dụng phải hiển thị ngày, số tiền và khoản mục được bao gồm (ví dụ: tiền đặt cọc, tiền ứng trước, tiền thuê, tiền đặt cọc bồi thường, lãi suất, phí trả trước). Các mục ghi nợ phải hiển thị ngày séc, số séc, số tiền, người nhận tiền và khoản mục được bao gồm. Sổ cái 'opening account' (mở tài khoản) được yêu cầu cho các quỹ của công ty được sử dụng để mở hoặc giữ tài khoản không bị đóng.

- ✓ Các hồ sơ phải cung cấp đường kiểm toán với tất cả các quỹ được xác định cho từng khách hàng riêng lẻ
- ✓ Một sổ cái khách hàng riêng lẻ phải được thiết lập và duy trì cho mỗi khách hàng
- ✓ Các mục tín dụng phải hiển thị ngày gửi tiền, số tiền và khoản mục được bao gồm
- ✓ Các mục ghi nợ phải hiển thị ngày séc, số séc, số tiền, người nhận tiền và khoản mục được bao gồm
- ✓ Sổ cái 'opening account' được yêu cầu cho quỹ công ty tối thiểu

13.7 Yêu Cầu Thanh Toán và Chuyển Khoản Điện Tử

Tất cả các khoản thanh toán tiền quỹ phải được thực hiện bằng séc hoặc chuyển khoản điện tử được rút từ tài khoản quỹ ngân hàng và xác định cho một giao dịch hoặc thỏa thuận cụ thể. Số séc, số tiền, ngày, người nhận tiền, các mục được bao gồm và sổ cái khách hàng cụ thể được ghi nợ phải được hiển thị, và không số séc nào có thể trùng lặp. Không được thanh toán dựa trên biên lai chuyển khoản cho đến khi xác minh được khoản tiền gửi. Phải cung cấp phiếu ghi nợ bản sao cứng theo dõi cho các khoản thanh toán chuyển khoản, và phải lưu giữ các hướng dẫn chủ sở hữu đã ký xác định thực thể/tài khoản nhận trong tệp giao dịch.

- ✓ Tất cả các khoản thanh toán phải bằng séc hoặc chuyển khoản điện tử được rút từ tài khoản quỹ và được xác định cho một giao dịch cụ thể
- ✓ Không có số séc trùng lặp trên một tài khoản quỹ duy nhất
- ✓ Không được thanh toán dựa trên biên lai chuyển khoản cho đến khi xác minh được khoản tiền gửi
- ✓ Phiếu ghi nợ bản sao cứng theo dõi là bắt buộc đối với các khoản thanh toán chuyển khoản
- ✓ Các hướng dẫn chuyển khoản chủ sở hữu đã ký xác định thực thể và tài khoản nhận phải được lưu giữ

13.8 Hoa Hồng Cho Các Công Ty Khác

Hoa hồng phải trả cho công ty khác có thể được thanh toán từ tài khoản ngân hàng ủy thác bất động sản và phải được thanh toán ngay lập tức khi nhận được tiền. Hoa hồng được chia sẻ với công ty khác được coi là giảm trừ từ tổng hoa hồng nhận được.

- ✓ Hoa hồng phải trả cho công ty khác có thể được thanh toán từ tài khoản ủy thác và phải được thanh toán ngay lập tức
- ✓ Hoa hồng được chia sẻ với công ty khác là giảm trừ từ tổng hoa hồng nhận được

13.9 Các Séc Bị Hủy và Hệ Thống Máy Tính

Các séc bị hủy được viết trên tài khoản ủy thác phải bị phá hủy vĩnh viễn và được giữ lại. Các quy tắc áp dụng cho cả hệ thống kế toán thủ công và máy tính. Các hệ thống máy tính phải sao lưu tất cả các tệp dữ liệu, duy trì các sổ cái/nhật ký/đối chiếu/bảng cân đối tạm thời có sẵn để truy xuất hoặc in ngay theo yêu cầu của bộ phận, và nhà môi giới được chỉ định phải lưu giữ tài liệu nguồn/tệp chỉ mục có ngày tháng để hỗ trợ các thay đổi trong hồ sơ.

- ✓ Các séc tài khoản ủy thác bị hủy phải bị phá hủy vĩnh viễn và được giữ lại
- ✓ Các quy tắc tài khoản ủy thác áp dụng cho cả hệ thống kế toán thủ công và máy tính
- ✓ Các hệ thống máy tính phải sao lưu tất cả dữ liệu và cho phép truy xuất ngay lập tức theo yêu cầu của bộ phận

CHAPTER 14

WAC 308-124-305 Application of Brief Adjudicative Proceedings

14.1 Thông Qua Thủ Tục Phán Quyết Tóm Tắt

Giám đốc thông qua RCW 34.05.482 đến 34.05.494 để quản lý các thủ tục phán quyết tóm tắt. Các thủ tục này được tiến hành theo yêu cầu và/hoặc theo quyết định của giám đốc theo RCW 34.05.482 đối với các loại vấn đề được quy định trong WAC 308-09-525.

- ✓ Các thủ tục phán quyết tóm tắt được chi phối bởi RCW 34.05.482 đến 34.05.494
- ✓ Chúng có thể được tiến hành theo yêu cầu hoặc theo quyết định của giám đốc
- ✓ Các loại vấn đề có thể áp dụng được nêu trong WAC 308-09-525

CHAPTER 15

WAC 308-124A-705 Application examination process

15.1 Lên Lịch Thi Cấp Phép

Một người muốn tham gia kỳ thi broker hoặc managing broker phải liên hệ với dịch vụ kiểm tra ít nhất một ngày làm việc trước ngày thi mong muốn để lên lịch và thanh toán, và chỉ sau khi nhận được thông báo bằng văn bản rằng các yêu cầu đã được đáp ứng. Các ứng viên đã nhận giờ học ở một khu vực pháp lý khác phải trước tiên gửi bằng chứng giáo dục để được thay thế theo WAC 308-124A-755.

- ✓ Các ứng viên phải liên hệ với dịch vụ kiểm tra ít nhất một ngày làm việc trước ngày thi mong muốn để lên lịch và thanh toán
- ✓ Lên lịch thi chỉ được phép sau khi nhận được thông báo bằng văn bản rằng các yêu cầu đã được đáp ứng
- ✓ Giờ học từ khu vực pháp lý khác yêu cầu bằng chứng giáo dục được gửi để thay thế theo WAC 308-124A-755

CHAPTER 16

WAC 308-124C-115 Suit or complaint notification

16.1 Nghĩa vụ Thông báo về Các Hành động Pháp lý

Mỗi người có giấy phép phải thông báo cho chương trình bất động sản trong khoảng thời gian quy định về các hành động hình sự, dân sự và cấp phép nghề nghiệp liên quan đến họ. Điều này áp dụng bất kể có bất kỳ kháng cáo nào đang chờ xử lý.

- ✓ Thông báo phải được thực hiện trong vòng hai mươi ngày sau khi nhận được phục vụ hoặc biết về sự việc
- ✓ Phải báo cáo bất kỳ khiếu nại hình sự, thông tin, cáo trạng hoặc kết tội nào (bao gồm các lời thú tội hoặc lời thú nhận nolo contendere) đặt tên người có giấy phép là bị cáo
- ✓ Phải báo cáo việc nhập các lệnh tòa dân sự, phán quyết hoặc phán quyết chống lại người có giấy phép liên quan đến hoạt động bất động sản hoặc kinh doanh, bất kể có kháng cáo đang chờ xử lý
- ✓ Phải báo cáo bất kỳ giấy phép nghề nghiệp, chứng chỉ hoặc giấy phép nào bị phạt, tạm ngừng, bị thu hồi hoặc bị từ chối bởi bất kỳ cơ quan chính phủ nào

CHAPTER 17

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

17.1 Tài Khoản Tin Tưởng Có Lãi Suất và Quỹ Tín Thác Nhà Ở

Tài khoản ngân hàng tin tưởng, phiếu ký gửi, séc và thẻ chữ ký phải được chỉ định là tài khoản tin tưởng theo tên công ty/tên giả định. Tài khoản tin tưởng cho các giao dịch bán bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh phải là tài khoản tiền gửi có nhu cầu có lãi suất theo RCW 18.85.285. Công ty phải duy trì tài khoản quỹ tín thác nhà ở có lãi suất gộp cho các khoản tiền gửi $10,000 trở xuống, với lãi suất được thanh toán cho bộ phận sau khi trừ các khoản phí ngân hàng hợp lý (không bao gồm phí in séc/kế toán). Đối với các khoản tiền gửi trên $10,000, người được cấp phép phải công khai bằng văn bản rằng người gửi tiền có thể chọn một tài khoản có lãi suất riêng biệt (lãi suất cho bên) hoặc tài khoản gộp (nếu các bên đồng ý bằng văn bản).

- ✓ Tài khoản tin tưởng bán bất động sản/cơ hội kinh doanh phải là tài khoản tiền gửi có nhu cầu có lãi suất
- ✓ Quỹ tin tưởng $10,000 trở xuống phải được gửi vào tài khoản quỹ tín thác nhà ở có lãi suất gộp, với lãi suất được thanh toán cho bộ phận
- ✓ Đối với các khoản tiền gửi trên $10,000, người được cấp phép phải công khai bằng văn bản về lựa chọn giữa tài khoản riêng biệt (lãi suất cho bên) hoặc tài khoản gộp (nếu các bên đồng ý bằng văn bản)

17.2 Giải Ngân Hoa Hồng Sau Khi Kết Thúc

Một séc riêng biệt phải được rút từ tài khoản ngân hàng tín thác, thanh toán cho công ty theo giấy phép, cho mỗi hoa hồng kiếm được sau khi kết thúc cuối cùng giao dịch bất động sản hoặc cơ hội kinh doanh. Mỗi séc hoa hồng phải được xác định với giao dịch mà nó áp dụng.

- ✓ Một séc riêng biệt thanh toán cho công ty phải được rút cho mỗi hoa hồng kiếm được
- ✓ Hoa hồng chỉ có thể được rút sau khi kết thúc cuối cùng giao dịch
- ✓ Mỗi séc hoa hồng phải được xác định với giao dịch cụ thể của nó

17.3 Thanh toán trước khi Đóng cửa yêu cầu Phiếu phát hành bằng văn bản

Không có khoản thanh toán nào từ tài khoản ký quỹ có thể được thực hiện trước khi đóng cửa hoặc trước khi một điều kiện trong hợp đồng mua bán xảy ra, cho bất kỳ người nào vì bất kỳ lý do gì, mà không có phiếu phát hành bằng văn bản từ cả người mua và người bán—ngoại trừ: nếu hợp đồng chấm dứt theo các điều khoản của nó trước khi đóng cửa, tiền được thanh toán như hợp đồng quy định mà không cần phiếu phát hành bằng văn bản; và tiền có thể được thanh toán cho đại lý ký quỹ được chỉ định hợp lý trước khi đóng cửa để cho phép các séc được xóa.

- ✓ Không có thanh toán trước khi đóng cửa mà không có phiếu phát hành bằng văn bản từ cả người mua và người bán
- ✓ Ngoại lệ: nếu hợp đồng chấm dứt theo các điều khoản của nó, tiền được thanh toán theo hợp đồng mà không cần phiếu phát hành bằng văn bản
- ✓ Ngoại lệ: tiền có thể được thanh toán cho đại lý ký quỹ được chỉ định hợp lý trước khi đóng cửa để cho phép các séc được xóa

17.4 Phí Ngân Hàng Vượt Quá Lãi Suất Kiếm Được

Khi phí/khoản phí ngân hàng vượt quá lãi kiếm được, khiến số dư giảm dưới yêu cầu của tài khoản ký quỹ, nhà môi giới được chỉ định phải gửi tiền từ firm/nontrust trong vòng một ngày giao dịch ngân hàng kể từ khi nhận được thông báo để cân bằng tài khoản. Đối với các tài khoản riêng (trên $10,000), nhà môi giới có thể được hoàn lại tiền bởi người gửi tiền nếu được phép bằng văn bản. Đối với tài khoản quỹ ký quỹ nhà ở hợp nhất, nhà môi giới được chỉ định phải chịu trách nhiệm về phí dư thừa như một khoản chi phí kinh doanh.

- ✓ Nhà môi giới được chỉ định phải gửi tiền trong vòng một ngày giao dịch ngân hàng kể từ khi nhận được thông báo nếu phí vượt quá và gây ra thiếu hụt
- ✓ Đối với các tài khoản riêng, nhà môi giới chỉ có thể được hoàn lại tiền từ người gửi tiền nếu được phép bằng văn bản
- ✓ Đối với tài khoản quỹ ký quỹ nhà ở hợp nhất, nhà môi giới chịu trách nhiệm về phí dư thừa như một khoản chi phí kinh doanh

17.5 Tiền Thể Hiện Lòng Chân Thành Được Giữ Bởi Bên Khác

Khi một giao dịch quy định rằng tiền thể hiện lòng chân thành/tờ ghi chú/công cụ được giữ bởi một bên khác ngoài công ty, người có giấy phép phải giao tiền thể hiện lòng chân thành cho bên được chỉ định trong thỏa thuận mua bán, lấy biên lai có ngày tháng, và giao biên lai cho broker quản lý/được chỉ định. Biên lai có ngày tháng phải được đặt và lưu giữ trong các tập tin giao dịch của tất cả các công ty tham gia. Broker được chỉ định có trách nhiệm cuối cùng đối với việc chuyển giao quỹ.

- ✓ Người có giấy phép phải giao tiền thể hiện lòng chân thành cho bên được chỉ định trong thỏa thuận mua bán
- ✓ Người có giấy phép phải lấy biên lai có ngày tháng và giao nó cho broker quản lý/chịu trách nhiệm được chỉ định
- ✓ Biên lai có ngày tháng phải được lưu giữ trong các tập tin giao dịch của tất cả các công ty tham gia
- ✓ Broker được chỉ định có trách nhiệm cuối cùng đối với việc chuyển giao quỹ

CHAPTER 18

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

18.1 Hồ Sơ Sơ Bộ cho Các Vấn Đề về Giấy Phép/Lệnh Ngừng và Từ Chối

Đối với một đơn xin cấp giấy phép gốc hoặc gia hạn, phê duyệt khóa học/chương trình giáo dục, hoặc cấp lệnh ngừng và từ chối, hồ sơ sơ bộ bao gồm đơn xin (hoặc lệnh ngừng và từ chối) và các tài liệu liên quan, tất cả các tài liệu mà chương trình dựa vào khi đề xuất từ chối hoặc cấp lệnh, và tất cả thư tín giữa người xin phép/bị truy tố và chương trình liên quan đến vấn đề này.

- ✓ Hồ sơ bao gồm đơn xin hoặc lệnh ngừng và từ chối cộng với các tài liệu liên quan
- ✓ Hồ sơ bao gồm tất cả các tài liệu mà chương trình dựa vào để từ chối hoặc cấp lệnh
- ✓ Hồ sơ bao gồm tất cả thư tín giữa người xin phép/bị truy tố và chương trình

18.2 Bản ghi sơ bộ để xác định tuân thủ

Để xác định tuân thủ theo một lệnh hoặc thỏa thuận cuối cùng đã phát hành trước đây, bản ghi sơ bộ bao gồm lệnh/thỏa thuận cuối cùng trước đó, tất cả các báo cáo hoặc tài liệu được nộp bởi hoặc theo hướng dẫn của người giữ giấy phép nhằm thực hiện các điều khoản của nó, tất cả các thư tín liên quan đến tuân thủ, và tất cả các tài liệu được dựa vào để chứng minh không tuân thủ.

- ✓ Bản ghi bao gồm lệnh hoặc thỏa thuận cuối cùng đã phát hành trước đây
- ✓ Bản ghi bao gồm các báo cáo/tài liệu được nộp nhằm thực hiện các điều khoản
- ✓ Bản ghi bao gồm thư tín về tuân thủ và các tài liệu chứng minh không tuân thủ

18.3 Hồ Sơ Sơ Bộ Cho Các Vấn Đề Kỷ Luật Khác

Đối với tất cả các vấn đề khác phải trải qua phiên tòa xử xử tóm tắt, hồ sơ sơ bộ bao gồm tất cả các tài liệu được chương trình dựa vào khi đề xuất hành động kỷ luật theo RCW 18.235.110 và tất cả các thư từ giữa người được cấp giấy phép và chương trình liên quan đến những vi phạm được cáo buộc.

- ✓ Hồ sơ bao gồm các tài liệu được sử dụng khi đề xuất kỷ luật theo RCW 18.235.110
- ✓ Hồ sơ bao gồm thư từ giữa người được cấp giấy phép và chương trình về những vi phạm được cáo buộc

CHAPTER 19

WAC 308-124D-210 Expeditious performance

19.1 Trách Nhiệm Thực Hiện Nhanh Chóng

Một người có giấy phép bất động sản phải thực hiện tất cả các hành động cần thiết theo hợp đồng bất động sản càng nhanh càng tốt. Việc trì hoãn cố ý hoặc do sơ suất trong việc thực hiện được coi là gây hại cho lợi ích công cộng và cấu thành hành vi vi phạm RCW 18.85.361(23).

- ✓ Những người có giấy phép phải thực hiện tất cả các hành động cần thiết theo hợp đồng bất động sản càng nhanh càng tốt
- ✓ Việc trì hoãn cố ý hoặc do sơ suất vi phạm RCW 18.85.361(23) và gây hại cho lợi ích công cộng

CHAPTER 20

WAC 308-124B-207 Real estate firm identification

20.1 Nhận Dạng Công Ty và Văn Phòng Chi Nhánh

Mỗi công ty và văn phòng chi nhánh phải được nhận dạng công khai bằng cách hiển thị tên đã được cấp phép của công ty hoặc tên giả sử đã được cấp phép của công ty tại địa chỉ văn phòng trên giấy phép.

- ✓ Bất kỳ công ty hay văn phòng chi nhánh nào cũng phải hiển thị tên của công ty hoặc tên giả sử như đã được cấp phép
- ✓ Tên được hiển thị phải có thể nhìn thấy bởi công chúng tại địa chỉ xuất hiện trên giấy phép

CHAPTER 21

WAC 308-124I-030 Licensee statements and explanations

21.1 Các Tuyên Bố Bằng Văn Bản và Giải Thích Trong Quá Trình Điều Tra

Trong quá trình điều tra hoặc kiểm toán, những người có giấy phép có thể được yêu cầu cung cấp các tuyên bố bằng văn bản và/hoặc giải thích. Yêu cầu này chỉ có thể được đưa ra bởi một đại diện được ủy quyền của giám đốc—chẳng hạn như một nhân viên điều tra, kiểm toán viên, nhân viên chương trình, hoặc người được chỉ định khác.

- ✓ Những người có giấy phép có thể được yêu cầu cung cấp các tuyên bố bằng văn bản và/hoặc giải thích trong quá trình điều tra hoặc kiểm toán
- ✓ Yêu cầu cung cấp tuyên bố bằng văn bản hoặc giải thích chỉ có thể được đưa ra bởi một đại diện được ủy quyền của giám đốc (nhân viên điều tra, kiểm toán viên, nhân viên chương trình, hoặc người được chỉ định)

CHAPTER 22

WAC 308-124A-707 Exam scheduling

22.1 Hủy Bỏ Kỳ Thi và Phí Không Xuất Hiện

Các thí sinh yêu cầu kỳ thi buổi sáng hoặc buổi chiều được lên lịch ngay lập tức và được cấp số đăng ký. Thí sinh sẽ phải trả toàn bộ phí thi nếu không thông báo cho dịch vụ thi trước hai ngày để thay đổi ngày thi, hoặc không xuất hiện và tham gia kỳ thi vào thời gian đã lên lịch/lên lịch lại.

- ✓ Phải thông báo cho dịch vụ thi trước hai ngày để thay đổi ngày thi
- ✓ Không thông báo trước hai ngày hoặc không xuất hiện sẽ dẫn đến phải trả toàn bộ phí thi
- ✓ Thí sinh được cấp số đăng ký xác nhận đặt chỗ của họ

CHAPTER 23

WAC 308-124D-215 Management agreements and disclosures

23.1 Yêu Cầu Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bằng Văn Bản

Tất cả các tài sản được quản lý bởi một công ty phải được hỗ trợ bởi một hợp đồng quản lý bằng văn bản được ký bởi chủ sở hữu và môi giới được chỉ định, và nó phải được lưu giữ. Hợp đồng phải nêu rõ ít nhất: mức bù thường của công ty; loại và số lượng đơn vị hoặc diện tích mặt sàn (nếu không phải nhà ở); liệu công ty có được phép thu thập và chi tiêu quỹ và cho mục đích gì; bất kỳ sự cho phép nào để nắm giữ các khoản tiền ký quỹ bảo mật và cách chúng có thể được chi; và tần suất cung cấp các bản tóm tắt cho chủ sở hữu.

- ✓ Hợp đồng quản lý bằng văn bản được ký bởi chủ sở hữu và môi giới được chỉ định là bắt buộc và phải được lưu giữ
- ✓ Hợp đồng phải nêu rõ mức bù thường của công ty, loại tài sản/đơn vị, quyền hạn thu thập/chi tiêu quỹ, xử lý tiền ký quỹ bảo mật, và tần suất các bản tóm tắt
- ✓ Tất cả các tài sản được cho thuê hoặc cho mướn phải được hỗ trợ bởi một hợp đồng cho thuê hoặc lease bằng văn bản

23.2 Yêu Cầu Về Báo Cáo Tóm Tắt Của Chủ Sở Hữu

Mỗi chủ sở hữu của tài sản được quản lý phải được cung cấp báo cáo tóm tắt (như quy định trong hợp đồng quản lý) cho mỗi tài sản được quản lý. Báo cáo phải hiển thị: số dư chuyển từ báo cáo tóm tắt trước đó, tổng tiền thu từ cho thuê, đóng góp của chủ sở hữu, các khoản thu khác được chi tiết, danh sách chi tiết tất cả các khoản chi đã thanh toán, số dư cuối cùng, và số lượng đơn vị cho thuê hoặc diện tích bằng feet vuông nếu không phải là tài sản dân cư. Người môi giới được chỉ định phải lưu giữ một bản sao đúng của mỗi báo cáo tóm tắt.

- ✓ Báo cáo tóm tắt phải được cung cấp cho mỗi chủ sở hữu cho mỗi tài sản được quản lý
- ✓ Báo cáo phải hiển thị số dư chuyển, tiền thu từ cho thuê, đóng góp của chủ sở hữu, các khoản thu khác, chi phí chi tiết, số dư cuối cùng, và số lượng đơn vị/diện tích
- ✓ Người môi giới được chỉ định phải lưu giữ bản sao đúng của mỗi báo cáo tóm tắt

23.3 Các Dịch Vụ Bổ Sung và Sửa Đổi Thỏa Thuận

Một công ty chỉ có thể cung cấp các dịch vụ khác cho chủ sở hữu của các tài sản được quản lý nếu nó công khai đầy đủ bằng văn bản mối quan hệ của nhà môi giới với tất cả các cá nhân cung cấp các dịch vụ như vậy, công khai các khoản phí được tính trước và nhận được sự cho phép của chủ sở hữu. Bất kỳ sửa đổi hoặc thay đổi nào đối với thỏa thuận quản lý phải được thực hiện bằng văn bản, được ký bởi chủ sở hữu và nhà môi giới được chỉ định, và được lưu giữ.

- ✓ Các dịch vụ bổ sung yêu cầu công khai đầy đủ bằng văn bản về các mối quan hệ, công khai phí trước đó và sự cho phép của chủ sở hữu
- ✓ Bất kỳ sửa đổi hoặc thay đổi nào đối với thỏa thuận quản lý phải được thực hiện bằng văn bản, được ký bởi chủ sở hữu và nhà môi giới được chỉ định, và được lưu giữ

CHAPTER 24

WAC 308-124B-210 Advertising

24.1 Quảng Cáo Dưới Tên Công Ty Được Cấp Phép

Tất cả quảng cáo của công ty phải hoạt động dưới tên công ty được cấp phép hoặc tên giả định được cấp phép. Điều này áp dụng cho tất cả quảng cáo và các yêu cầu dịch vụ môi giới trên tất cả các phương tiện truyền thông, bao gồm quảng cáo trên internet, trang web, email, báo chí và các phương tiện truyền thông hình ảnh khác.

- ✓ Một công ty phải hoạt động dưới tên công ty của mình hoặc tên giả định được cấp phép
- ✓ Tất cả quảng cáo và các yêu cầu dịch vụ môi giới, bao gồm internet, trang web, email, báo chí và các phương tiện truyền thông hình ảnh khác, phải bao gồm tên công ty hoặc tên giả định được cấp phép

24.2 Sử dụng Tên, Chức danh hoặc Thương hiệu của Broker

Các broker và managing broker quảng cáo bằng cách sử dụng tên, chức danh hoặc thương hiệu chưa được cấp phép phải luôn hiển thị tên được cấp phép của công ty hoặc tên giả định một cách rõ ràng và nổi bật cạnh nó. Tên, chức danh hoặc thương hiệu không thể gợi ý một thực thể pháp lý riêng biệt hoặc công ty/văn phòng khác, và phải có sự phê duyệt bằng văn bản trước đó từ broker được chỉ định.

- ✓ Phải luôn sử dụng và hiển thị tên được cấp phép hoặc tên giả định của công ty một cách rõ ràng và nổi bật với bất kỳ tên, chức danh hoặc thương hiệu nào
- ✓ Không được sử dụng tên gợi ý một thực thể pháp lý riêng biệt như 'Inc.,' 'LLC,' 'LLP,' 'Corp.,' 'firm,' hoặc 'company'
- ✓ Không được sử dụng các thuật ngữ thường được dùng để chỉ công ty hoặc văn phòng như 'realty,' 'realtors,' 'firm,' hoặc 'real estate'
- ✓ Phải nhận được sự phê duyệt bằng văn bản trước đó từ broker được chỉ định của công ty để sử dụng chức danh hoặc thương hiệu chưa được cấp phép

CHAPTER 25

WAC 308-124C-125 Designated broker responsibilities

25.1 Các Nhiệm Vụ Giám Sát Chính của Người Môi Giới Được Chỉ Định

Người môi giới được chỉ định chịu trách nhiệm cuối cùng về tuân thủ, hợp tác với bộ phận, khả năng truy cập hồ sơ và giám sát tài khoản tin tức. Các nhiệm vụ này không độc quyền.

- ✓ Phải đảm bảo tất cả các dịch vụ môi giới bất động sản tuân thủ các chương 18.85, 18.86, 18.235 RCW và các quy tắc liên quan
- ✓ Phải hợp tác với bộ phận trong các cuộc điều tra, kiểm toán hoặc các vấn đề cấp phép
- ✓ Phải đảm bảo khả năng truy cập các văn phòng và hồ sơ của công ty và cung cấp bản sao của hồ sơ bắt buộc khi được yêu cầu
- ✓ Phải đảm bảo hòa giải hàng tháng các tài khoản ngân hàng tin tức và các bảng cân đối hàng tháng được hoàn thành, chính xác và được cập nhật
- ✓ Phải đảm bảo bảng cân đối hàng tháng và hòa giải cho thấy các tài khoản cân bằng
- ✓ Phải đảm bảo có các chính sách/thủ tục để xử lý an toàn các quỹ hoặc tài sản của khách hàng hoặc ứng viên

25.2 Phân Công Nhiệm Vụ cho Các Broker Quản Lý

Broker chỉ định có thể ủy quyền các nhiệm vụ cho các broker quản lý thông qua các thỏa thuận ủy quyền bằng văn bản, được ký kết. Các phân công phải bao gồm các nhiệm vụ được liệt kê cụ thể và chỉ có thể được thực hiện đối với các broker quản lý được cấp phép tại công ty.

- ✓ Phải duy trì các bản gán phân công bằng văn bản cập nhật được ký bởi tất cả các bên
- ✓ Các phân công chỉ có thể được thực hiện đối với các broker quản lý được cấp phép tại công ty
- ✓ Các phân công phải xử lý duy trì hồ sơ, quảng cáo, kế toán lòng tin, xử lý an toàn các quỹ/tài sản, quyền ràng buộc, xem xét hợp đồng, sửa đổi/chấm dứt hợp đồng, giám sát các broker và giám sát nâng cao đối với các broker được cấp phép dưới hai năm
- ✓ Các phân công phải xử lý việc thuê, chuyển và phát hành các giấy phép từ hoặc đến công ty

25.3 Yêu Cầu Chính Sách Văn Bản và Xem Xét Hợp Đồng

Broker được chỉ định phải duy trì và tuân theo các chính sách văn bản bao gồm giới thiệu kiểm tra viên nhà, mức độ giám sát và xem xét bắt buộc các hợp đồng liên quan đến những broker thiếu kinh nghiệm.

- ✓ Phải duy trì chính sách văn bản về giới thiệu kiểm tra viên nhà bảo vệ quyền tự do lựa chọn của người tiêu dùng và ngăn chặn thông đồng
- ✓ Giới thiệu kiểm tra viên nhà liên quan đến quan hệ kinh doanh hoặc gia đình yêu cầu công khai đầy đủ bằng văn bản trước khi sử dụng dịch vụ
- ✓ Phải có chính sách văn bản về mức độ giám sát của tất cả các broker, broker quản lý và trưởng chi nhánh
- ✓ Các hợp đồng liên quan đến bất kỳ broker nào có giấy phép dưới hai năm phải được xem xét bởi broker được chỉ định hoặc broker quản lý được ủy quyền trong vòng năm ngày làm việc kể từ khi được chấp thuận lẫn nhau, với bằng chứng được lưu giữ

25.4 Giám Sát Cấp Phép và Các Nghĩa Vụ Khi Đóng Cửa Công Ty

Người môi giới được chỉ định phải đảm bảo tất cả các cá nhân và công ty được cấp phép đúng cách, đảm bảo nộp tài liệu giao dịch kịp thời, và tuân theo các thủ tục cụ thể khi đóng công ty.

- ✓ Phải đảm bảo tất cả những người thực hiện dịch vụ môi giới và chính công ty được cấp phép một cách thích hợp
- ✓ Phải đảm bảo các đại lý được cấp phép liên kết nộp các tài liệu giao dịch trong vòng hai ngày làm việc kể từ khi chấp nhận lẫn nhau
- ✓ Khi đóng công ty, phải cung cấp cho bộ phận một bản tuyên thệ đóng công ty trong vòng năm ngày làm việc
- ✓ Trong vòng năm ngày làm việc phải đảm bảo tất cả các hợp đồng dịch vụ môi giới bị chấm dứt hoặc được chuyển sang công ty được cấp phép khác với sự ủy quyền bằng văn bản
- ✓ Trong vòng năm ngày làm việc phải thông báo cho tất cả các bên liên quan đến các giao dịch đang chờ xử lý rằng công ty đang đóng cửa và hoặc chuyển tài liệu hoặc đảm bảo hoàn thành mà không có hoạt động mới cần cấp phép

CHAPTER 26

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

26.1 Kết Quả Kỳ Thi Có Giá Trị Trong Một Năm

Kết quả kỳ thi chỉ có giá trị trong một năm. Một người vượt qua kỳ thi môi giới bất động sản hoặc quản lý môi giới phải được cấp giấy phép trong vòng một năm kể từ ngày thi, nếu không họ phải thi lại và vượt qua kỳ thi khác.

- ✓ Kết quả kỳ thi chỉ có giá trị trong một năm
- ✓ Người nộp đơn phải được cấp giấy phép trong vòng một năm kể từ ngày thi
- ✓ Không được cấp giấy phép trong vòng một năm cần phải thi lại và vượt qua kỳ thi khác

CHAPTER 27

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

27.1 Quy Tắc Giải Ngân Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm

Không được giải ngân bất kỳ khoản tiền nào được nhận làm tiền cọc bảo đảm hoặc tiền cọc thiệt hại theo hợp đồng thuê/cho thuê cho chủ sở hữu hoặc bất kỳ ai khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của người thuê, cho đến khi kết thúc kỳ thuê khi tiền được giải ngân theo hợp đồng thuê/cho thuê. Khi hợp đồng quản lý chấm dứt, tiền của chủ sở hữu được giải ngân theo hợp đồng; tiền cọc thiệt hại/bảo đảm chuyển cho chủ sở hữu hoặc người quản lý tài sản kế tiếp, và người thuê được thông báo theo RCW 59.18.270.

- ✓ Tiền cọc bảo đảm/thiệt hại không được giải ngân cho chủ sở hữu hoặc người khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của người thuê cho đến khi kết thúc kỳ thuê
- ✓ Khi hợp đồng quản lý chấm dứt, tiền cọc bảo đảm chuyển cho chủ sở hữu hoặc người quản lý tài sản kế tiếp và người thuê phải được thông báo theo RCW 59.18.270

27.2 Các Quy Tắc Lãi Suất Tài Khoản Thật Tín Của Quản Lý Bất Động Sản

Các tài khoản thật tín quản lý bất động sản được miễn từ yêu cầu có lãi suất của RCW 18.85.285, nhưng các tài khoản có lãi suất có thể được mở. Các tài khoản có lãi suất hoặc tài khoản đầu tư sinh lợi cổ tức chỉ giữ tiền thu nhập từ bất động sản của một chủ sở hữu cá nhân có thể được mở khi được hướng dẫn bằng thỏa thuận/chỉ thị quản lý bất động sản bằng văn bản, với tất cả lãi suất được tích lũy cho chủ sở hữu. Các tài khoản chỉ giữ tiền đặt cọc bảo hiểm/thiệt hại của người thuê cho bất động sản thu nhập nhà ở của một chủ sở hữu có thể được mở với lãi suất được trả cho chủ sở hữu nếu công ty được chỉ định bằng văn bản là 'đại diện của chủ nhà' theo RCW 59.18.270. Môi giới không cần phải tạo các tài khoản có lãi suất cá nhân khi tất cả chủ sở hữu gán lãi suất cho công ty. Có thể mở một 'tài khoản thanh toán' chung nhưng phải là tài khoản thật tín.

- ✓ Các tài khoản thật tín quản lý bất động sản được miễn từ yêu cầu có lãi suất của RCW 18.85.285
- ✓ Các tài khoản có lãi suất yêu cầu thỏa thuận/chỉ thị quản lý bằng văn bản với lãi suất được tích lũy cho chủ sở hữu
- ✓ Lãi suất trên tài khoản đặt cọc bảo hiểm của người thuê chỉ có thể được trả cho chủ sở hữu nếu công ty được chỉ định là 'đại diện của chủ nhà' theo RCW 59.18.270
- ✓ Một 'tài khoản thanh toán' chung phải là tài khoản thật tín

27.3 Kế Toán Quản Lý Bất Động Sản Theo Cơ Sở Tiền Mặt

Bất kỳ hệ thống kế toán quản lý bất động sản nào cũng phải là một kế toán của tiền mặt nhận được và chi trả. Bất kỳ phương pháp kế toán nào khác được cung cấp cho các chủ sở hữu phải là bổ sung cho kế toán của công ty về tất cả tiền mặt nhận được và chi trả thông qua tài khoản ký quỹ. Tất cả các báo cáo tóm tắt của chủ sở hữu phải bao gồm kế toán tiền mặt này.

- ✓ Kế toán quản lý bất động sản phải là một kế toán của tiền mặt nhận được và chi trả
- ✓ Các phương pháp kế toán khác phải là bổ sung cho kế toán tiền mặt của công ty
- ✓ Tất cả các báo cáo tóm tắt của chủ sở hữu phải bao gồm kế toán tiền mặt

27.4 Hạn Chế Về Thanh Toán Được Ủy Quyền Trước

Ủy quyền trước về thanh toán hoặc khấu trừ của tổ chức tài chính cho các khoản chi phí định kỳ (chẳng hạn như thanh toán thế chấp) thay mặt chủ sở hữu là không được phép nếu tài khoản chứa tiền ký quỹ của người thuê nhà hoặc quỹ thuộc về nhiều hơn một khách hàng.

- ✓ Thanh toán định kỳ được ủy quyền trước bị cấm nếu tài khoản chứa tiền ký quỹ của người thuê nhà
- ✓ Thanh toán định kỳ được ủy quyền trước bị cấm nếu tài khoản chứa quỹ của nhiều hơn một khách hàng

27.5 Phí Quản Lý Bất Động Sản và Hoa Hồng

Một séc duy nhất có thể được rút từ tài khoản ký quỹ thanh toán cho công ty được cấp phép cho tất cả các khoản phí quản lý bất động sản và hoa hồng nếu được hỗ trợ bởi bảng kê chi tiết hoa hồng được xác định cho từng khách hàng riêng lẻ. Các khoản hoa hồng quản lý bất động sản phải được rút ít nhất một lần mỗi tháng.

- ✓ Một séc duy nhất cho tất cả các phí PM/hoa hồng được phép nếu được hỗ trợ bởi bảng kê chi tiết xác định từng khách hàng
- ✓ Các khoản hoa hồng quản lý bất động sản phải được rút ít nhất một lần mỗi tháng

CHAPTER 28

WAC 308-124-315 Conduct of Brief Adjudicative Proceedings

28.1 Sĩ Quan Chủ Tọa và Tính Trung Lập

Các phiên tòa phán xử sơ bộ được tiến hành bởi một sĩ quan chủ tọa được chỉ định bởi giám đốc. Sĩ quan đó không được phép đã trực tiếp tham gia vào quyết định dẫn đến yêu cầu phiên tòa phán xử sơ bộ, đảm bảo tính trung lập.

- ✓ Sĩ quan chủ tọa được chỉ định bởi giám đốc
- ✓ Sĩ quan chủ tọa không được phép đã trực tiếp tham gia vào quyết định cơ bản

28.2 Bằng chứng, Lời khai, và Yêu cầu Thứ tự

Các bên hoặc đại diện của họ có thể trình bày tài liệu bằng văn bản vào ngày mà viên chức chủ trì đặt ra. Viên chức này có thể, tùy theo quyết định, cho phép tranh luận miệng, nhưng không có nhân chứng nào được phép khai vấn. Viên chức có thể sử dụng chuyên môn của cơ quan bên cạnh hồ sơ. Viên chức không thể phát hành lệnh miệng và phải đưa ra lệnh ban đầu bằng văn bản trong vòng mười ngày kể từ ngày cuối cùng để nộp tài liệu hoặc tranh luận miệng.

- ✓ Các bên có thể nộp tài liệu bằng văn bản vào hạn chót được viên chức chủ trì đặt ra
- ✓ Tranh luận miệng là tùy ý; không có nhân chứng nào được phép xuất hiện để khai vấn
- ✓ Viên chức có thể sử dụng chuyên môn của cơ quan làm cơ sở cho quyết định
- ✓ Không cho phép lệnh miệng; phải đưa ra lệnh ban đầu trong vòng mười ngày kể từ ngày cuối cùng của nộp đơn

CHAPTER 29

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

29.1 Xem Xét Khiếu Nại và Quyết Định Điều Tra

Các khiếu nại được xem xét để xác định xem các cáo buộc có mô tả một vi phạm rõ ràng về các luật mà bộ phận quản lý không. Nhân viên có thể thực hiện tìm hiểu sự thật để đánh giá độ xứng đáng. Ngay cả một khiếu nại xứng đáng cũng có thể không được điều tra dựa trên mức độ nghiêm trọng của vi phạm bị cáo buộc hoặc nguồn lực và ưu tiên của bộ phận. Nếu các vi phạm bổ sung được phát hiện trong quá trình kiểm toán/điều tra, người kiểm toán hoặc điều tra viên có thể điều tra chúng và yêu cầu các hồ sơ và giải thích liên quan.

- ✓ Các khiếu nại được xem xét để xác định xem chúng có mô tả một vi phạm rõ ràng về các luật mà bộ phận quản lý không
- ✓ Bộ phận có thể từ chối điều tra ngay cả một khiếu nại xứng đáng dựa trên mức độ nghiêm trọng của vi phạm hoặc nguồn lực và ưu tiên của bộ phận
- ✓ Nếu một người kiểm toán/điều tra viên phát hiện bằng chứng về các vi phạm bổ sung ngoài khiếu nại, họ có thể điều tra và yêu cầu các hồ sơ và giải thích liên quan đến các vi phạm bổ sung này

CHAPTER 30

WAC 308-124I-050 Audits

30.1 Kiểm toán Định kỳ của các Công ty Bất động sản

Các công ty bất động sản phải chịu kiểm toán định kỳ được lên lịch khoảng ba năm một lần. Kiểm toán được tiến hành tại địa điểm có giấy phép của công ty hoặc tại cơ sở do bộ phận chọn. Kiểm toán có thể được bắt đầu bất kỳ lúc nào dựa trên kết quả kiểm toán trước đó hoặc khiếu nại. Kiểm toán không được lên lịch nhưng thường diễn ra từ 8:00 sáng đến 5:30 chiều, từ thứ Hai đến thứ Sáu, không tính các ngày lễ của tiểu bang. Kiểm toán viên có thể xuất hiện không thông báo trong những giờ này, và người có giấy phép có thể được yêu cầu cung cấp tất cả các bản ghi mà họ phải giữ lại vào thời điểm đó.

- ✓ Kiểm toán định kỳ được lên lịch khoảng ba năm một lần
- ✓ Kiểm toán thường diễn ra từ 8:00 sáng đến 5:30 chiều, từ thứ Hai đến thứ Sáu, không tính các ngày lễ của tiểu bang
- ✓ Kiểm toán viên có thể xuất hiện không thông báo trong những giờ này và yêu cầu cung cấp tất cả các bản ghi mà người có giấy phép phải giữ
- ✓ Kiểm toán viên không được phép ép buộc vào địa điểm kinh doanh có giấy phép trừ khi được pháp luật thực thi hỗ trợ theo lệnh khám xét hợp lệ
- ✓ Từ chối cấp quyền truy cập có thể dẫn đến hành động kỷ luật theo các chương 18.85 và 18.235 RCW
- ✓ Kiểm toán có thể được bắt đầu bất kỳ lúc nào dựa trên kết quả kiểm toán trước đó hoặc khiếu nại

30.2 Phí Kiểm Toán Tính Cho Người Có Giấy Phép

Bộ phận không được phép tính phí cho chi phí kiểm toán thường lệ. Tuy nhiên, chi phí kiểm toán có thể được tính cho người có giấy phép theo RCW 18.235.110(2) khi bộ phận thực hiện kiểm toán theo yêu cầu của khiếu nại, phát hiện ra các vi phạm, và giám đốc đã phát hành lệnh áp dụng hình phạt. Một kiểm toán viên và người có giấy phép có thể thỏa thuận chung để hoàn thành hoặc tiếp tục kiểm toán ngoài những hạn chế về thời gian và ngày tháng thông thường.

- ✓ Bộ phận không được phép tính phí cho chi phí kiểm toán thường lệ
- ✓ Chi phí kiểm toán chỉ có thể được tính cho người có giấy phép khi kiểm toán được thực hiện theo yêu cầu của khiếu nại, phát hiện ra vi phạm, và giám đốc đã phát hành lệnh áp dụng hình phạt
- ✓ Kiểm toán viên và người có giấy phép có thể thỏa thuận chung để tiến hành kiểm toán ngoài những hạn chế về thời gian/ngày tháng thông thường

CHAPTER 31

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

31.1 Văn Phòng và Hồ Sơ cho Các Công Ty Ngoài Tiểu Bang

Đối với một công ty được cấp phép hoạt động tại một khu vực pháp lý khác nơi có trụ sở chính của đại lý môi giới, 'văn phòng' theo RCW 18.85.231 có nghĩa là vị trí ở Washington nơi tài khoản tin tưởng và các hồ sơ giao dịch được lưu giữ. Hồ sơ phải được lưu giữ trong ba năm, công khai và có thể truy cập được bởi bộ phận cấp phép, và các bên tham gia giao dịch có thể truy cập hồ sơ được chuẩn bị hoặc lưu giữ cho họ.

- ✓ Văn phòng là vị trí ở Washington nơi tài khoản tin tưởng và các hồ sơ giao dịch được lưu giữ
- ✓ Hồ sơ phải được lưu giữ trong ba năm và có thể truy cập được bởi bộ phận cấp phép
- ✓ Các bên tham gia giao dịch có quyền truy cập hồ sơ được chuẩn bị hoặc lưu giữ cho họ

31.2 Yêu Cầu Cấp Phép cho Các Công Ty Ngoài Tiểu Bang

Một công ty có trụ sở và được cấp phép hoạt động tại một quốc gia khác muốn xin cấp phép tại Washington phải lấy giấy phép công ty và đăng ký một người tự nhiên đủ tiêu chuẩn làm quản lý broker của Washington và sở hữu quyền kiểm soát trong công ty để làm broker chỉ định của Washington. Công ty phải thông báo cho chương trình bất động sản về vị trí hồ sơ của Washington và bao gồm địa chỉ đó cùng với địa chỉ trụ sở chính trên đơn xin cấp phép. Giấy phép Washington phải được đăng tại vị trí Washington nơi lưu giữ hồ sơ. Trong vòng 30 ngày kể từ khi thông báo kiểm toán được gửi, broker phải có mặt tại văn phòng Olympia của bộ theo lịch hẹn để ký báo cáo kiểm toán.

- ✓ Công ty phải lấy giấy phép công ty Washington và chỉ định một quản lý broker đủ tiêu chuẩn có quyền kiểm soát làm broker chỉ định của Washington
- ✓ Địa chỉ vị trí hồ sơ Washington phải được báo cáo và giấy phép phải được đăng tại đó
- ✓ Trong vòng 30 ngày kể từ khi thông báo kiểm toán được gửi, broker phải ký báo cáo kiểm toán tại văn phòng Olympia của bộ theo lịch hẹn

CHAPTER 32

WAC 308-124C-130 Branch manager responsibilities

32.1 Các Nhiệm Vụ Cơ Bản và Được Phân Công của Trưởng Chi Nhánh

Trưởng chi nhánh giám sát chi nhánh văn phòng bao gồm giám sát và cấp phép cho nhân viên của nó, và có thể thực hiện các khoản kiểm toán tín thác được phân công và các nhiệm vụ khác nếu được ủy quyền bởi nhà môi giới được chỉ định.

- ✓ Phải đảm bảo các dịch vụ môi giới tuân thủ các chương 18.85, 18.86, 18.235 RCW và hợp tác với các cuộc điều tra và kiểm toán của bộ phận
- ✓ Phải đảm bảo tất cả các cá nhân tại chi nhánh được cấp phép thích hợp và giám sát tất cả các hoạt động của chi nhánh bao gồm giám sát tăng cường đối với các nhà môi giới được cấp phép dưới hai năm
- ✓ Phải đảm bảo các công ty con được cấp phép nộp các tài liệu giao dịch trong vòng hai ngày làm việc kể từ khi cả hai bên chấp nhận
- ✓ Nếu được phân công, phải đảm bảo đối sánh tài khoản tín thác hàng tháng, bảng cân đối kế toán hàng tháng, các tài khoản được cân bằng và xử lý an toàn các quỹ và tài sản
- ✓ Nếu được phân công, có thể xử lý việc duy trì hồ sơ, quảng cáo thích hợp, xem xét hợp đồng và tuân thủ các chính sách bằng văn bản của nhà môi giới được chỉ định bao gồm xem xét hợp đồng trong năm ngày làm việc cho các nhà môi giới không có kinh nghiệm

CHAPTER 33

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

33.1 Tiêu Chuẩn Thay Thế cho Kỳ Thi Quản Lý Nhân Viên Môi Giới

Những ứng viên thiếu ba năm kinh nghiệm môi giới toàn thời gian theo yêu cầu của RCW 18.85.111 có thể đủ điều kiện thông qua kinh nghiệm thực tế liên quan đến bất động sản. Đơn xin phải kèm theo thư yêu cầu phê duyệt, lịch sử/hồ sơ chi tiết có tài liệu chứng minh, và tuyên bố giấy phép được chứng thực nếu áp dụng. Các giải pháp thay thế được công nhận bao gồm: học tập bất động sản sau trung học cộng với một năm làm môi giới có giấy phép hoạt động; một năm làm luật sư có giấy phép hành nghề bất động sản; năm năm làm môi giới thế chấp/cấp tín dụng có giấy phép; năm năm làm sĩ quan thực hành hạn chế/tác nhân escrow có giấy phép; năm năm làm định giá viên có giấy phép/chứng chỉ; hoặc năm năm quản lý/cho thuê/bán/mua tài sản cho một thực thể bên thứ ba. Tất cả kinh nghiệm phải được hoàn thành trong sáu năm ngay trước khi nộp đơn.

- ✓ Tiêu chuẩn thay thế thay thế cho ba năm kinh nghiệm môi giới toàn thời gian theo RCW 18.85.111
- ✓ Thư, lịch sử/hồ sơ chi tiết có tài liệu chứng minh, và tuyên bố giấy phép được chứng thực phải đi kèm với đơn xin
- ✓ Hầu hết các giải pháp thay thế yêu cầu năm năm kinh nghiệm toàn thời gian (môi giới thế chấp/cấp tín dụng, sĩ quan thực hành hạn chế/tác nh□□n escrow, định giá viên, quản lý tài sản bên thứ ba); các con đường luật sư và giáo dục bất động sản yêu cầu một năm
- ✓ Tất cả kinh nghiệm đủ điều kiện phải được hoàn thành trong sáu năm ngay trước ngày nộp đơn

CHAPTER 34

WAC 308-124I-060 Investigations

34.1 Yêu Cầu Hồ Sơ Điều Tra và Thanh Tra Không Có Lệnh

Tất cả các yêu cầu hồ sơ phải được cấp bởi một đại diện được ủy quyền của giám đốc. Các yêu cầu về hồ sơ, tài liệu hoặc giải thích chi tiết phải bằng văn bản—qua thư thông thường, fax, email hoặc trực tiếp. Các nhà điều tra sẽ không yêu cầu tài liệu/giải thích qua điện thoại trừ khi có yêu cầu bằng văn bản theo sau. Một người được cấp phép không thể bị cáo buộc không hợp tác trừ khi nhà điều tra đã đưa ra yêu cầu bằng văn bản mô tả các hồ sơ với đủ độ cụ thể. Một nhà điều tra có thể thanh tra địa điểm kinh doanh được cấp phép và hồ sơ của người được cấp phép mà không cần lệnh trong giờ làm việc bình thường hoặc một cuộc hẹn được thỏa thuận.

- ✓ Các yêu cầu về hồ sơ, tài liệu hoặc giải thích phải bằng văn bản (thư thông thường, fax, email hoặc trực tiếp)
- ✓ Các yêu cầu qua điện thoại không có hiệu lực trừ khi có yêu cầu bằng văn bản theo sau
- ✓ Một người được cấp phép sẽ không bị cáo buộc không hợp tác trừ khi yêu cầu bằng văn bản mô tả các hồ sơ với đủ độ cụ thể
- ✓ Một nhà điều tra có thể thanh tra địa điểm kinh doanh được cấp phép và hồ sơ mà không cần lệnh, từ 8:00 sáng đến 5:30 chiều, Thứ Hai–Thứ Sáu (không bao gồm các ngày lễ), hoặc trong một cuộc hẹn được thỏa thuận
- ✓ Một nhà điều tra không được phép ép vào một địa điểm trừ khi có sự đồng hành của lực lượng thực thi pháp luật theo một lệnh khám xét hợp lệ
- ✓ Việc từ chối cho phép truy cập có thể dẫn đến hành động kỷ luật theo các chương 18.85 và 18.235 RCW

CHAPTER 35

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

35.1 Hoạt Động Kinh Doanh Đồng Thời Tại Địa Điểm Văn Phòng

Một công ty có thể tiến hành các dịch vụ môi giới bất động sản tại một địa điểm văn phòng nơi công ty hoặc người môi giới được chỉ định đồng thời tiến hành một hoạt động kinh doanh riêng biệt. Tuy nhiên, các hoạt động và hồ sơ môi giới bất động sản phải được thực hiện và duy trì riêng biệt và tách biệt khỏi bất kỳ hoạt động kinh doanh nào khác của công ty hoặc người môi giới được chỉ định.

- ✓ Một công ty có thể chia sẻ một địa điểm văn phòng với một hoạt động kinh doanh đồng thời riêng biệt
- ✓ Các hoạt động và hồ sơ môi giới bất động sản phải được giữ riêng biệt và tách biệt khỏi bất kỳ hoạt động kinh doanh nào khác

CHAPTER 36

WAC 308-124C-135 Managing broker responsibilities

36.1 Trách Nhiệm Chung của Broker Quản Lý

Các broker quản lý phải tuân thủ các luật cấp phép, hợp tác với bộ phận, giữ thông tin liên hệ hiện tại, tuân theo các chính sách bằng văn bản, và phân phối kịp thời các tài liệu giao dịch và tiền tệ.

- ✓ Phải đảm bảo các dịch vụ của công ty môi giới tuân thủ các chương 18.85, 18.86, 18.235 RCW và hợp tác với bộ phận
- ✓ Phải giữ cho chương trình bất động sản được thông báo về địa chỉ gửi thư hiện tại và phải có giấy phép thích hợp
- ✓ Phải tuân theo chính sách bằng văn bản của broker được chỉ định về giới thiệu các nhà thanh tra nhà
- ✓ Phải phân phối các tài liệu giao dịch và các hợp đồng dịch vụ broker cho broker được chỉ định hoặc broker quản lý được ủy quyền trong vòng hai ngày làm việc kể từ khi cả hai bên chấp nhận
- ✓ Phải tuân theo các quy tắc về xử lý an toàn và phân phối kịp thời tiền của khách hàng/ứng viên, quảng cáo phù hợp, và sửa đổi/chấm dứt các hợp đồng dịch vụ broker

CHAPTER 37

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

37.1 Không Được Làm Lại Bài Thi Bằng Các Tiêu Chí Thay Thế

Một người nộp đơn làm quản lý môi giới được phê duyệt để tham gia bài thi dựa trên các tiêu chí thay thế theo WAC 308-124A-713 mà sau đó trượt bài thi không được phép làm lại bài thi bằng cách sử dụng các tiêu chí hoặc kinh nghiệm thay thế.

- ✓ Trượt bài thi sau khi được phê duyệt thông qua các tiêu chí thay thế sẽ cấm không được làm lại bài thi sử dụng các tiêu chí thay thế đó
- ✓ Người nộp đơn không thể dựa vào các tiêu chí hoặc kinh nghiệm thay thế để làm bài thi lại

CHAPTER 38

WAC 308-124C-137 Managing broker delegated responsibilities

38.1 Trách Nhiệm Của Người Quản Lý Sàn Giao Dịch Được Ủy Quyền

Khi được ủy quyền bởi sàn giao dịch được chỉ định, người quản lý sàn giao dịch chịu trách nhiệm về kế toán lòng tin, hồ sơ, giám sát và thực thi chính sách cụ thể đối với những người họ giám sát.

- ✓ Phải đảm bảo đối soát tài khoản lòng tin hàng tháng, bảng cân đối hàng tháng, và các tài khoản cân bằng
- ✓ Phải đảm bảo các hồ sơ cần thiết được duy trì và cập nhật và quảng cáo là hợp pháp và đúng luật
- ✓ Phải cung cấp việc xem xét hợp đồng kịp thời và sửa đổi/chấm dứt các hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch một cách thích hợp
- ✓ Phải đảm bảo giám sát thích hợp và đầy đủ bao gồm giám sát tăng cường đối với những người môi giới được cấp phép dưới hai năm
- ✓ Phải đảm bảo các chứng chỉ liên kết tuân theo các chính sách bằng văn bản của sàn giao dịch được chỉ định, bao gồm xem xét trong vòng năm ngày làm việc các hợp đồng liên quan đến những người môi giới được cấp phép dưới hai năm có bằng chứng được lưu giữ

CHAPTER 39

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

39.1 Sự Tương Hỗ—Phần Luật Washington Duy Nhất

Một người nộp đơn xin kỳ thi broker hoặc managing broker mà đang có giấy phép hoạt động ở cùng hoặc cao hơn ở một thẩm quyền khác với tình trạng tốt (hoặc đã có trong sáu tháng trước) chỉ cần thi phần luật Washington của kỳ thi. Các ứng viên phải nộp biểu mẫu xác minh giấy phép được hoàn thành bởi cơ quan cấp giấy phép của thẩm quyền khác. Giám đốc có thể ký các hiệp định công nhận chính thức với các thẩm quyền tương tự.

- ✓ Các chủ sở hữu giấy phép ngoài thẩm quyền có tình trạng tốt (hoặc trong sáu tháng trước) ở cùng hoặc cao hơn chỉ thi phần luật Washington
- ✓ Biểu mẫu xác minh giấy phép được hoàn thành bởi cơ quan cấp giấy phép của thẩm quyền khác phải được nộp
- ✓ Giám đốc, theo lời khuyên của ủy ban bất động sản, có thể ký các hiệp định công nhận chính thức tương hỗ

CHAPTER 40

WAC 308-124C-140 Broker responsibilities

40.1 Trách Nhiệm Chung Của Người Môi Giới

Tất cả các người môi giới phải tuân thủ các luật cấp phép, hợp tác với bộ phận, duy trì thông tin liên hệ hiện tại, tuân theo chính sách công ty và giao dịch kịp thời các tài liệu và tiền tệ.

- ✓ Phải đảm bảo rằng các dịch vụ môi giới tuân thủ các chương 18.85, 18.86, 18.235 RCW và hợp tác với các cuộc điều tra của bộ phận
- ✓ Phải giữ chương trình bất động sản được thông báo về địa chỉ gửi thư hiện tại và được cấp phép thích hợp
- ✓ Phải tuân theo chính sách viết của người môi giới được chỉ định liên quan đến giới thiệu các nhân viên kiểm tra nhà
- ✓ Phải giao các tài liệu giao dịch và hợp đồng dịch vụ môi giới cho người môi giới được chỉ định hoặc quản lý người môi giới được ủy quyền trong vòng hai ngày làm việc kể từ khi chấp nhận lẫn nhau
- ✓ Phải tuân theo các quy tắc về xử lý an toàn và giao dịch kịp thời các quỹ của khách hàng/ứng dụng, quảng cáo thích hợp và sửa đổi/chấm dứt hợp đồng

CHAPTER 41

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

41.1 Yêu Cầu Đơn Cấp Giấy Phép và Xác Nhận

Một người muốn được cấp phép làm broker hoặc managing broker, hoặc được xác nhận làm branch manager hoặc designated broker, phải nộp đơn trên mẫu được giám đốc phê duyệt. Các đơn xin cấp phép cho broker và managing broker phải được ký bởi designated broker được cấp giấy phép; một branch manager có thể ký thay cho designated broker đối với các giấy phép được cấp cho chi nhánh đó.

- ✓ Các đơn đăng ký phải được nộp trên mẫu được giám đốc phê duyệt
- ✓ Các đơn xin cấp phép cho broker và managing broker phải được ký bởi designated broker được cấp giấy phép
- ✓ Một branch manager có thể ký thay cho designated broker đối với các giấy phép được cấp cho chi nhánh đó

CHAPTER 42

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

42.1 Giám Sát Nâng Cao Đối Với Các Nhà Môi Giới Mới

Những nhà môi giới có kinh nghiệm dưới hai năm sẽ mang đầy đủ tất cả trách nhiệm tiêu chuẩn của nhà môi giới cộng với mức độ giám sát nâng cao trong hai năm cấp phép ban đầu của họ.

- ✓ Phải hoàn thành tất cả các trách nhiệm được liệt kê trong WAC 308-124C-140
- ✓ Phải chịu sự giám sát nâng cao trong hai năm cấp phép ban đầu
- ✓ Phải tham gia tất cả các cuộc đánh giá bắt buộc các thỏa thuận và dịch vụ môi giới của nhà môi giới quản lý được chỉ định hoặc bổ nhiệm
- ✓ Phải nộp bằng chứng hoàn thành các khóa học giờ tín chỉ do bộ yêu cầu cho nhà môi giới được chỉ định hoặc quản lý
- ✓ Phải xin lời khuyên/hỗ trợ khi cung cấp dịch vụ ngoài chuyên môn của họ và kịp thời nộp các hợp đồng, tài liệu và tiền bạc theo chính sách xem xét của nhà môi giới được chỉ định

CHAPTER 43

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

43.1 Hoàn Nguyên Giấy Phép Managing Broker Thành Giấy Phép Broker

Một managing broker có thể hoàn nguyên thành broker bằng cách hoàn thành biểu mẫu của bộ phận và thanh toán các khoản phí áp dụng. Nếu ở trạng thái hoạt động, managing broker phải có chữ ký của designated broker xác nhận việc hoàn nguyên. Ngày gia hạn vẫn giữ nguyên. Để hoàn nguyên lại trở thành managing broker sau này, broker phải đáp ứng tất cả yêu cầu RCW 18.85.111 bao gồm cả việc thi kỳ thi.

- ✓ Hoàn nguyên yêu cầu hoàn thành biểu mẫu của bộ phận và thanh toán các khoản phí áp dụng
- ✓ Một managing broker hoạt động phải có chữ ký của designated broker xác nhận việc hoàn nguyên
- ✓ Ngày gia hạn của giấy phép broker mới vẫn giữ nguyên
- ✓ Quay lại trạng thái managing broker yêu cầu đáp ứng tất cả yêu cầu RCW 18.85.111 bao gồm cả kỳ thi

CHAPTER 44

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

44.1 Giấy Phép Môi Giới Tạm Thời—45 Ngày

Các ứng viên môi giới có thể bắt đầu làm việc vào hoặc sau ngày dấu bưu điện của việc gửi đến bộ phận: thông báo đã vượt qua kỳ thi; mẫu đơn xin cấp giấy phép; xác minh rằng quy trình lấy dấu vân tay của nhà cung cấp được phép đã được tuân theo; và phí giấy phép. Mẫu đơn xin cấp giấy phép đã hoàn thành được coi là giấy phép tạm thời trong tối đa 45 ngày trừ khi có căn cứ để áp dụng hành động kỷ luật.

- ✓ Một ứng viên có thể bắt đầu làm việc sau khi nhận được thông báo vượt qua kỳ thi, mẫu đơn xin cấp giấy phép, xác minh dấu vân tay và phí
- ✓ Mẫu đơn xin cấp giấy phép đã hoàn thành được coi là giấy phép tạm thời trong tối đa 45 ngày
- ✓ Giấy phép tạm thời là vô hiệu nếu có căn cứ để áp dụng hành động kỷ luật theo RCW 18.235.130 và 18.85.361

CHAPTER 45

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

45.1 Chấm Dứt Dịch Vụ Của Môi Giới

Một môi giới hoặc quản lý môi giới chỉ hoạt động dưới sự giám sát của một quản lý môi giới, quản lý chi nhánh hoặc môi giới được chỉ định. Mối quan hệ có thể được chấm dứt một phía bởi bất kỳ bên nào thông qua thông báo bằng văn bản. Các thông báo phải được gửi đến chương trình bất động sản mà không chậm trễ kèm theo việc nộp lại giấy phép. Môi giới được chỉ định không được đặt điều kiện nào đó cho việc nộp giấy phép dựa trên bất kỳ hành động nào của môi giới. Ngày chấm dứt là ngày đóng dấu bưu điện, fax hoặc trao tay. Nếu giấy phép bị mất, một bức thư giải phóng phải được nộp; không được phép chuyển nhượng cho đến khi giấy phép được nộp hoặc một bức thư giải phóng được nộp.

- ✓ Mối quan hệ có giấy phép có thể được chấm dứt một phía thông qua thông báo bằng văn bản từ bất kỳ bên nào
- ✓ Thông báo chấm dứt phải được gửi đến chương trình bất động sản mà không chậm trễ kèm theo giấy phép đã nộp
- ✓ Môi giới được chỉ định không được đặt điều kiện cho việc nộp giấy phép dựa trên việc thực hiện bất kỳ hành động nào của môi giới
- ✓ Ngày chấm dứt là ngày đóng dấu bưu điện, fax hoặc trao tay cho chương trình bất động sản
- ✓ Nếu giấy phép bị mất, một bức thư giải phóng là bắt buộc trước khi bất kỳ chuyển nhượng nào được phép

CHAPTER 46

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

46.1 Kỳ Hạn Giấy Phép Công Ty và Bằng Chứng Gia Hạn

Giấy phép được cấp cho các công ty hết hạn sau hai năm kể từ ngày cấp. Những người nộp đơn gia hạn giấy phép công ty phải cung cấp bằng chứng về giấy phép kinh doanh chính hiện hành được gia hạn bởi quyền hạn của thư ký tiểu bang.

- ✓ Giấy phép công ty hết hạn sau hai năm kể từ ngày cấp phát
- ✓ Gia hạn giấy phép công ty yêu cầu bằng chứng về giấy phép kinh doanh chính hiện hành được gia hạn thông qua thư ký tiểu bang

CHAPTER 47

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

47.1 Quản lý Yêu cầu Giờ Đồng hồ Kỳ thi Môi giới

Các ứng viên kỳ thi quản lý môi giới phải hoàn thành 90 giờ học có phê duyệt về bất động sản vượt quá các giờ được yêu cầu khác, bao gồm các khóa học về luật bất động sản nâng cao, quản lý brokerage bất động sản và quản lý kinh doanh. Mỗi khóa học phải là nội dung được phê duyệt (WAC 308-124H-820), dài ít nhất 30 giờ học, và phải bao gồm kỳ thi toàn diện. Các khóa học phải được hoàn thành trong ba năm trước khi nộp đơn. Các khóa học này chỉ có thể được tính là giáo dục liên tục nếu kỳ thi toàn diện đã được vượt qua, nhưng các chủ sở hữu giấy phép phải cung cấp các khóa học bổ sung nếu những lớp học đó đã được sử dụng để đáp ứng các yêu cầu CE khác.

- ✓ Các ứng viên quản lý môi giới phải hoàn thành 90 giờ học có phê duyệt ngoài các giờ được yêu cầu khác
- ✓ Các chủ đề bắt buộc là luật bất động sản nâng cao, quản lý brokerage bất động sản và quản lý kinh doanh
- ✓ Mỗi khóa học đủ điều kiện phải có ít nhất 30 giờ học và phải bao gồm kỳ thi toàn diện
- ✓ Các khóa học phải được hoàn thành trong ba năm trước khi nộp đơn kỳ thi quản lý môi giới

CHAPTER 48

WAC 308-124A-755 Substitution of clock hours

48.1 Thay Thế Giờ Học Bằng Giáo Dục Đại Học

Giám đốc có thể cho phép thay thế yêu cầu giờ học trong RCW 18.85.141 và 18.85.111 nếu cá nhân đã hoàn thành các khóa học tương đương tại một cơ sở giáo dục đại học hoặc cơ sở cấp bằng cấp. Các cá nhân phải nộp bảng điểm cùng với đơn thi; bộ phận có thể yêu cầu xác nhận rằng các khóa học thỏa mãn nội dung quy định.

- ✓ Các khóa học tương đương cấp đại học có thể thay thế yêu cầu giờ học theo RCW 18.85.141 và 18.85.111
- ✓ Bảng điểm từ cơ sở giáo dục đại học phải đi kèm với đơn thi
- ✓ Bộ phận có thể yêu cầu xác nhận từ cơ sở giáo dục rằng các khóa học đáp ứng nội dung quy định

CHAPTER 49

WAC 308-124A-760 Grading of examinations

49.1 Điểm Vượt Qua và Cấu Trúc Kỳ Thi

Để vượt qua kỳ thi broker, điểm scaled tối thiểu là 70 được yêu cầu trên mỗi hai phần: phần quốc gia (các thực hành bất động sản chung) và phần tiểu bang (luật/quy định Washington). Để vượt qua kỳ thi managing broker, điểm scaled tối thiểu là 75 được yêu cầu trên mỗi phần; phần quốc gia sử dụng các câu hỏi mô phỏng kiểm tra các khía cạnh thu thập thông tin và ra quyết định (75 được yêu cầu trên mỗi khía cạnh), và phần tiểu bang bao gồm luật Washington và quy trình đóng/giải quyết. Điểm vượt qua của một phần kỳ thi có hiệu lực trong sáu tháng.

- ✓ Kỳ thi broker yêu cầu điểm scaled tối thiểu là 70 trên mỗi phần quốc gia và tiểu bang
- ✓ Kỳ thi managing broker yêu cầu điểm scaled tối thiểu là 75 trên mỗi phần (và mỗi khía cạnh mô phỏng)
- ✓ Mỗi kỳ thi broker/managing broker bao gồm phần quốc gia và phần tiểu bang Washington
- ✓ Điểm vượt qua cho một phần của kỳ thi có hiệu lực trong vòng sáu tháng

CHAPTER 50

WAC 308-124A-765 Reexamination

50.1 Quy Trình Thi Lại

Một ứng viên không vượt qua kỳ thi hoặc không có mặt có thể nộp đơn lại bằng cách liên hệ với dịch vụ thi để lên lịch và thanh toán. Các ứng viên quản lý nhà môi giới đã sử dụng các tiêu chí thay thế và không vượt qua phải tuân theo yêu cầu giờ học của WAC 308-124A-750.

- ✓ Các ứng viên không vượt qua hoặc không có mặt có thể nộp đơn thi lại thông qua dịch vụ thi
- ✓ Các ứng viên quản lý nhà môi giới sử dụng các tiêu chí thay thế và không vượt qua phải tuân theo yêu cầu giờ học của WAC 308-124A-750

CHAPTER 51

WAC 308-124A-770 Examination procedures

51.1 Tiến Hành Thi Cử và Các Hoạt Động Bị Cấm

Mỗi ứng viên phải xuất trình một chứng minh thư có ảnh do chính phủ cấp hợp lệ; nếu không sẽ bị từ chối vào phòng thi. Các hoạt động bị cấm bao gồm nói chuyện với những người dự thi khác, liên lạc hoặc ghi lại thông tin, sử dụng tài liệu không được phép, lấy đi tài liệu thi/ghi chú, và hành vi gây rối loạn. Những người vi phạm phải giao nộp tài liệu và rời khỏi phòng thi, mất quyền thi với bảng trả lời bị hủy và không được hoàn lại học phí, đồng thời phải nộp đơn xin phép thi lại; bộ phận có thể từ chối cho thi trong tối đa một năm.

- ✓ Ứng viên phải xuất trình một chứng minh thư có ảnh do chính phủ cấp hợp lệ hoặc bị từ chối vào phòng thi
- ✓ Hành vi bị cấm bao gồm nói chuyện, liên lạc/ghi lại, tài liệu không được phép, lấy đi tài liệu, và hành vi gây rối loạn
- ✓ Những người vi phạm mất quyền thi, bảng trả lời bị hủy không được hoàn lại học phí, và phải nộp đơn xin phép thi lại
- ✓ Ứng viên bị loại có thể bị từ chối thi trong tối đa một năm sau khi bộ phận xem xét

CHAPTER 52

WAC 308-124A-775 Real estate fees

52.1 Bảng Lịch Phí Giấy Phép Bất Động Sản

Các khoản phí có hiệu lực cho các giấy phép/dịch vụ vào hoặc sau ngày 1 tháng 9 năm 2021 bao gồm khoản phí trung tâm nghiên cứu bất động sản $20 trong các khoản phí original/renewal của broker và managing broker. 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. Xử lý dấu vân tay được tính theo lịch trình của nhà cung cấp.

- ✓ Phí giấy phép original và renewal của broker là $233; managing broker là $330
- ✓ Phí giấy phép original và renewal của firm/assumed name là $304; branch là $288
- ✓ Khoản phí trung tâm nghiên cứu bất động sản $20 được bao gồm trong phí original và renewal của broker và managing broker
- ✓ Late renewal with penalty cộng thêm $40 vào phí renewal tiêu chuẩn trên tất cả các loại giấy phép
- ✓ Xử lý dấu vân tay và phí rolling được tính theo lịch trình của nhà cung cấp

CHAPTER 53

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

53.1 Khôi Phục Giấy Phép Sau Khi Bị Hủy

Một người bị hủy giấy phép do không thanh toán có thể khôi phục trong vòng hai năm bằng cách: (1) nộp đơn chứng minh đã hoàn thành 60 giờ học tập được chứng nhận trong vòng một năm qua (tối thiểu 30 giờ luật bất động sản), thanh toán tất cả các khoản phí gia hạn chưa thanh toán kèm theo phạt theo mức hiện tại, và nộp tiền phạt khôi phục 100 đô la; hoặc (2) đáp ứng các thủ tục cấp giấy phép ban đầu bao gồm các kỳ thi áp dụng và các khóa học bắt buộc theo RCW 18.85.101/18.85.111 hoàn thành trong vòng ba năm qua. Những người bị hủy quá hai năm phải đáp ứng lựa chọn (2).

- ✓ Khôi phục trong vòng hai năm yêu cầu 60 giờ học tập (30 trong luật bất động sản) trong vòng một năm qua, các khoản phí chưa thanh toán kèm phạt, và một khoản phạt khôi phục 100 đô la
- ✓ Ngoài ra, một ứng viên có thể đáp ứng các thủ tục cấp giấy phép ban đầu bao gồm các kỳ thi áp dụng và các khóa học bắt buộc
- ✓ Việc hủy quá hai năm yêu cầu đáp ứng tất cả các yêu cầu cấp giấy phép ban đầu

CHAPTER 54

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

54.1 Gia Hạn và Kích Hoạt Lần Đầu Giấy Phép Hoạt Động của Người Môi Giới

Để gia hạn lần đầu giấy phép hoạt động của người môi giới, người môi giới phải cung cấp bằng chứng về 90 giờ đồng hồ bắt đầu sau khi cấp giấy phép lần đầu từ các chương trình giáo dục được phê duyệt—bao gồm luật bất động sản, các thực hành nâng cao, và 30 giờ giáo dục liên tục được phê duyệt (bao gồm chương trình cơ bản và công bằng nhà ở bất động sản Washington). Một giấy phép không hoạt động có thể được kích hoạt theo RCW 18.85.265. Một người môi giới có thể sử dụng một khóa học 30 giờ về các thực hành bất động sản nâng cao hoặc luật bất động sản để vừa kích hoạt một giấy phép không hoạt động 3 năm trở lên vừa để gia hạn lần đầu hoạt động.

- ✓ Gia hạn lần đầu hoạt động yêu cầu 90 giờ đồng hồ bắt đầu sau khi cấp giấy phép lần đầu, bao gồm luật bất động sản và các thực hành nâng cao
- ✓ 90 giờ bao gồm 30 giờ giáo dục liên tục được phê duyệt bao phủ chương trình cơ bản và công bằng nhà ở bất động sản Washington
- ✓ Một khóa học 30 giờ về các thực hành nâng cao hoặc luật bất động sản có thể đáp ứng cả kích hoạt (không hoạt động 3 năm trở lên) và gia hạn lần đầu hoạt động

CHAPTER 55

WAC 308-124A-800 Defining prescribed core curriculum

55.1 Chương Trình Đào Tạo Cơ Bản Được Quy Định

Một người được cấp phép phải hoàn thành ít nhất ba giờ đồng hồ chương trình đào tạo cơ bản được giám đốc phê duyệt—thông tin thực tế về các vấn đề bất động sản đương đại do ủy ban bất động sản khuyến nghị. Nhiều chương trình đào tạo cơ bản có thể đề cập đến các lĩnh vực dân cư, thương mại và quản lý tài sản. Chương trình cơ bản có thể là một khóa học riêng biệt 3 giờ hoặc 3 giờ trong một khóa học lớn hơn. Chương trình cơ bản phải được hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày gia hạn; chương trình cơ bản bắt đầu từ 24 đến 36 tháng trước không được tính vào yêu cầu cơ bản nhưng có thể được tính vào CE thông thường.

- ✓ Ít nhất ba giờ đồng hồ chương trình đào tạo cơ bản được phê duyệt được yêu cầu trong mỗi lần gia hạn
- ✓ Chương trình đào tạo cơ bản phải được hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày gia hạn của người được cấp phép
- ✓ Chương trình cơ bản bắt đầu từ 24 đến 36 tháng trước chỉ được tính vào CE thông thường, không phải yêu cầu cơ bản
- ✓ Chương trình đào tạo cơ bản có thể là một khóa học riêng biệt 3 giờ hoặc ba giờ trong một khóa học được phê duyệt lớn hơn

CHAPTER 56

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

56.1 Chương Trình Đào Tạo Fair Housing Bất Động Sản Washington

Chương trình đào tạo fair housing bất động sản Washington là một khóa học được giám đốc phê duyệt, giới thiệu cho các nhà môi giới và nhà môi giới quản lý về Đạo luật Fair Housing liên bang (42 U.S.C. 3601 et seq.) và luật chống phân biệt đối xử của Washington (chương 49.60 RCW) khi chúng liên quan đến các giao dịch bất động sản. Bộ quy định dàn ý chương trình được sử dụng để phát triển khóa học.

- ✓ Chương trình đào tạo fair housing bao gồm Đạo luật Fair Housing liên bang (42 U.S.C. 3601 et seq.) và luật chống phân biệt đối xử của Washington (chương 49.60 RCW)
- ✓ Khóa học phải là một chương trình học tập cụ thể được giám đốc phê duyệt
- ✓ Bộ quy định dàn ý chương trình được sử dụng để phát triển khóa học

CHAPTER 57

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

57.1 Địa Chỉ Xác Nhận Của Nhà Môi Giới Được Chỉ Định

Địa chỉ trên xác nhận của nhà môi giới được chỉ định là vị trí nơi nhà môi giới được chỉ định là nhà môi giới quản lý. Chương trình bất động sản đăng ký địa chỉ của mỗi công ty nơi nhà môi giới được chỉ định chấp nhận xác nhận từ các công ty khác.

- ✓ Địa chỉ xác nhận là vị trí nơi nhà môi giới được chỉ định là nhà môi giới quản lý
- ✓ Chương trình bất động sản đăng ký địa chỉ của mỗi công ty nơi nhà môi giới được chỉ định chấp nhận xác nhận từ các công ty khác

CHAPTER 58

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

58.1 Tên Công Ty và Tên Giả Định Bị Cấm

Bộ có thể từ chối, tạm dừng hoặc bác bỏ tên công ty hoặc tên giả định là sỉ nhục, tương tự hoặc giống với tên công ty được cấp phép khác, hoặc ngụ ý công ty là cơ quan công, bộ phận chính phủ, tổ chức phi lợi nhuận hoặc tổ chức nghiên cứu. Các tên được coi là 'tương tự' khi chỉ khác nhau bởi ký hiệu công ty, mạo từ/liên từ, số nhiều, ký hiệu địa lý, chữ viết tắt, thay thế ký hiệu hoặc sử dụng các thuật ngữ như 'realty,' 'real estate,' 'group,' 'realtors,' hoặc 'firm.' Một công ty không được quảng cáo bằng một tên không được cấp phép bởi bộ; một nhà sáp nhập thực thụ có thể sử dụng tên của người sáp nhập kết hợp với tên công ty của họ.

- ✓ Một tên có thể bị từ chối nếu nó sỉ nhục, quá giống với tên công ty được cấp phép hiện có, hoặc ngụ ý tình trạng chính phủ, phi lợi nhuận hoặc nghiên cứu
- ✓ Các tên chỉ khác nhau bởi ký hiệu, mạo từ, số nhiều, thuật ngữ địa lý, chữ viết tắt, ký hiệu hoặc thuật ngữ bất động sản phổ biến được coi là tương tự
- ✓ Một công ty không được quảng cáo bằng tên không được cấp phép bởi bộ
- ✓ Nhà sáp nhập thực thụ có thể sử dụng tên của người sáp nhập kết hợp với tên công ty của nhà sáp nhập

CHAPTER 59

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

59.1 Thay đổi Designated Broker và Đóng cửa Công ty

Để thay đổi designated broker, phải nộp một tuyên bố được ký bởi cả designated broker sắp rời và designated broker sắp nhận, liệt kê tất cả các khoản nợ trust của khách hàng chưa thanh toán và các giao dịch đang chờ xử lý, đồng thời chứng thực rằng có đủ quỹ trust để đáp ứng các khoản nợ này. Khi đóng cửa một công ty, designated broker chịu trách nhiệm cung cấp cho bộ phận một bản tuyên thệ đóng cửa công ty.

- ✓ Sự thay đổi designated broker yêu cầu một tuyên bố được ký bởi cả designated broker sắp rời và designated broker sắp nhận
- ✓ Tuyên bố phải liệt kê các khoản nợ trust của khách hàng chưa thanh toán và các giao dịch đang chờ xử lý, đồng thời chứng thực rằng có đủ quỹ trust
- ✓ Việc đóng cửa một công ty yêu cầu designated broker phải cung cấp cho bộ phận một bản tuyên thệ đóng cửa công ty

CHAPTER 60

Chapter 18.86 RCW Real Estate Brokerage Relationships (Agency Law)

60.1 Mối Quan Hệ Đại Diện Mặc Định - Đại Lý của Người Mua

Theo luật quan hệ môi giới của Washington (chương 18.86 RCW, luật đại diện cốt lõi được tham chiếu trong toàn bộ 18.85), một môi giới làm việc với người mua được giả định là đại diện cho người mua đó trừ khi có thỏa thuận bằng văn bản ngược lại hoặc người mua đã được đại diện. Washington đã thay thế đại diện theo thông lệ chung bằng các mối quan hệ môi giới theo luật định nghĩa các nghĩa vụ của người được cấp phép.

- ✓ Một môi giới làm việc với người mua được giả định là đại lý của người mua trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản
- ✓ Washington sử dụng các mối quan hệ môi giới theo luật (chương 18.86 RCW) thay vì đại diện theo thông lệ chung

60.2 Nghĩa Vụ Phải Thực Hiện với Tất Cả các Bên

Theo RCW 18.86.030, một nhà môi giới có nghĩa vụ với TẤT CẢ các bên trong một giao dịch (cho dù được đại diện hay không), bao gồm: thực hiện kỹ năng và chăm sóc hợp lý; xử lý thành thật và lành mạnh; trình bày tất cả các lời đề nghị, thông báo và thông tin liên lạc bằng văn bản một cách kịp thời; tiết lộ tất cả các sự thật vật chất hiện tại mà nhà môi giới biết và không rõ ràng hoặc không dễ dàng xác định được cho một bên; kế toán kịp thời cho tất cả tiền bạc và tài sản nhận được; và cung cấp một tài liệu về luật sự môi giới bất động sản cho các bên trước khi bước vào mối quan hệ môi giới.

- ✓ Một nhà môi giới có nghĩa vụ kỹ năng/chăm sóc hợp lý, thành thật và lành mạnh với TẤT CẢ các bên trong một giao dịch
- ✓ Một nhà môi giới phải tiết lộ tất cả các sự thật vật chất hiện tại mà nhà môi giới biết và không rõ ràng hoặc không dễ dàng xác định được cho một bên
- ✓ Một nhà môi giới phải trình bày tất cả các lời đề nghị và thông tin liên lạc bằng văn bản một cách kịp thời và kế toán cho tất cả tiền bạc/tài sản nhận được
- ✓ Tài liệu về luật sự môi giới phải được cung cấp trước khi bước vào mối quan hệ môi giới

60.3 Các Nghĩa Vụ Được Nợ cho Người Tín Nhiệm (Ủy Thác Viên)

Ngoài các nghĩa vụ được nợ cho tất cả các bên, một người môi giới đại diện cho người tín nhiệm (người mua hoặc người bán) phải tuân thủ các nghĩa vụ cao hơn: trung thành với người tín nhiệm bằng cách không thực hiện bất kỳ hành động nào có hại hoặc bất lợi cho lợi ích của người tín nhiệm; công khai các xung đột lợi ích một cách kịp thời; khuyên người tín nhiệm tìm kiếm lời khuyên chuyên môn về các vấn đề vượt quá chuyên môn của người môi giới; không tiết lộ thông tin bí mật từ hoặc về người tín nhiệm; và nỗ lực một cách thiện chí và liên tục để tìm kiếm tài sản hoặc người mua (trừ khi được thỏa thuận khác).

- ✓ Người môi giới phải có nghĩa vụ trung thành đối với người tín nhiệm được đại diện—không thực hiện bất kỳ hành động nào bất lợi cho lợi ích của người tín nhiệm
- ✓ Người môi giới không được tiết lộ thông tin bí mật về người tín nhiệm và phải công khai các xung đột lợi ích
- ✓ Người môi giới đại diện cho người tín nhiệm phải nỗ lực một cách thiện chí và liên tục trừ khi được thỏa thuận khác

60.4 Đại diện Kép và Đại diện Kép Hạn chế

Một nhà môi giới có thể đại diện cho cả hai bên (người bán và người mua) trong cùng một giao dịch chỉ khi có sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên. Là một nhà môi giới kép (hoặc khi các nhà môi giới khác nhau của cùng một công ty đại diện cho mỗi bên), một số nghĩa vụ—chẳng hạn như nghĩa vụ trung thành không chia cắt và tiết lộ thông tin bí mật—bị hạn chế. Một nhà môi giới chỉ định và bất kỳ nhà môi giới quản lý nào giám sát các nhà môi giới của một công ty là những nhà môi giới kép khi công ty đại diện cho cả hai bên, tuân theo cùng một yêu cầu sự đồng ý và giới hạn nghĩa vụ.

- ✓ Đại diện cho cả hai bên (đại diện kép) yêu cầu sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên
- ✓ Những nghĩa vụ về trung thành và bảo mật của một nhà môi giới kép bị hạn chế bởi luật pháp
- ✓ Khi một công ty đại diện cho cả hai bên, nhà môi giới chỉ định/quản lý là một nhà môi giới kép tuân theo yêu cầu sự đồng ý

60.5 Chấm Dứt Mối Quan Hệ Đại Lý và Các Nghĩa Vụ Sau Chấm Dứt

Mối quan hệ đại lý chấm dứt bằng hợp đồng bằng văn bản hết hạn, hoàn thành hiệu suất, sự thỏa thuận lẫn nhau của các bên, hoặc theo quy định của luật pháp. Sau khi chấm dứt, các nghĩa vụ tiếp tục duy nhất của người môi giới là phải kính giữ tất cả tiền tệ và tài sản nhận được trong suốt mối quan hệ và không tiết lộ thông tin bí mật được cung cấp bởi người ủy quyền trong suốt mối quan hệ.

- ✓ Sau khi chấm dứt, một người môi giới vẫn phải kính giữ tiền tệ và tài sản cũng như giữ bí mật thông tin của người ủy quyền
- ✓ Mối quan hệ đại lý chấm dứt bằng hợp đồng hết hạn, hoàn thành hiệu suất, hoặc sự thỏa thuận lẫn nhau của các bên

60.6 Trách Nhiệm Gián Tiếp và Giới Hạn Kiến Thức Bao Hàm

Theo chương 18.86 RCW, một chủ thể nói chung không phải chịu trách nhiệm gián tiếp về các hành động hoặc sơ suất của môi giới trừ khi chủ thể đã tham gia hoặc cho phép hành động đó. Tương tự như vậy, kiến thức hoặc thông tin của môi giới nói chung không được bao hàm cho bên mà môi giới đại diện (hoặc cho bên kia), giới hạn việc tự động bao hàm kiến thức của một người có giấy phép cho khách hàng.

- ✓ Một chủ thể không phải chịu trách nhiệm gián tiếp về các hành động của môi giới trừ khi chủ thể đã tham gia hoặc cho phép những hành động đó
- ✓ Kiến thức của môi giới nói chung không được bao hàm cho bên được đại diện

CHAPTER 61

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

61.1 Phê Duyệt các Khóa Học từ Ngoài Thẩm Quyền

Một khóa học hoàn thành ở một thẩm quyền khác có thể được phê duyệt để cấp credit giờ học nếu: nó được cung cấp bởi một cao đẳng kỹ thuật/cộng đồng công lập được hỗ trợ từ thuế hoặc một cơ sở giáo dục cao hơn khác và giám đốc thấy rằng nó thỏa mãn đáng kể các yêu cầu phê duyệt; nó được phê duyệt cho cấp phép bất động sản/gia hạn và được cung cấp bởi một tổ chức phê duyệt ở thẩm quyền đó; hoặc giám đốc xác định rằng nó thỏa mãn đáng kể các yêu cầu phê duyệt chung.

- ✓ Các khóa học từ cao đẳng được hỗ trợ từ thuế hoặc các cơ sở giáo dục cao hơn có thể đủ điều kiện nếu giám đốc thấy sự tuân thủ đáng kể
- ✓ Các khóa học được phê duyệt cho cấp phép/gia hạn và được cung cấp bởi một tổ chức phê duyệt ở thẩm quyền đó có thể đủ điều kiện
- ✓ Giám đốc có thể phê duyệt bất kỳ khóa học nào được xác định là thỏa mãn đáng kể các yêu cầu phê duyệt chung

CHAPTER 62

Supplement: State Disclosures

62.1 Tuyên bố Công khai của Người Bán (Mẫu 17) - Giao hàng, Hủy bỏ và Miễn trừ

RCW 64.06 yêu cầu người bán bất động sản dân cư (bao gồm đất chưa được cải thiện và bất động sản thương mại trên các mẫu riêng biệt) phải giao tuyên bố công khai của người bán đã hoàn thành cho người mua trong vòng 5 ngày làm việc sau khi chấp thuận lẫn nhau hợp đồng mua bán, trừ khi người mua từ bỏ quyền này bằng văn bản; phần môi trường không thể bị từ bỏ đối với bất động sản dân cư nếu người bán biết về một vấn đề. Người mua có thể hủy bỏ hợp đồng bằng thông báo bằng văn bản trong vòng 3 ngày làm việc sau khi nhận được tuyên bố; nếu tuyên bố không bao giờ được giao, quyền hủy bỏ tiếp tục cho đến thời điểm sớm hơn là giao cộng với 3 ngày làm việc hoặc đóng cửa. Tuyên bố không phải là bảo hành và không trở thành một phần của hợp đồng; người bán phải trả lời dựa trên kiến thức thực tế, và một người sở hữu giấy phép không chịu trách nhiệm về lỗi của người bán trừ khi người sở hữu giấy phép biết về sự không chính xác. Các giao dịch miễn trừ bao gồm bán đấu giá và chuyển nhượng thay thế, chuyển nhượng giữa các vợ chồng hoặc chủ sở hữu chung, quà tặng, chuyển nhượng bởi bất động sản hoặc lệnh của tòa án, và chuyển nhượng đến hoặc từ các thực thể chính phủ. Theo RCW 64.06.021, thực tế rằng một tài sản là nơi xảy ra tự sát, giết người, hoặc tội phạm khác, hoặc được cư trú bởi một người nhiễm HIV, không phải là một sự thật quan trọng yêu cầu công khai. Nguồn: RCW 64.06.020, 64.06.030, 64.06.021, 64.06.050

- ✓ Người bán phải giao tuyên bố công khai trong vòng 5 ngày làm việc sau khi chấp thuận lẫn nhau trừ khi người mua từ bỏ bằng văn bản.
- ✓ Người mua có thể hủy bỏ bằng thông báo bằng văn bản trong vòng 3 ngày làm việc sau khi nhận được tuyên bố.
- ✓ Phần môi trường không thể bị từ bỏ đối với bất động sản dân cư nếu người bán biết về một vấn đề.
- ✓ Bán đấu giá, chuyển nhượng thay thế, quà tặng, chuyển nhượng giữa vợ chồng hoặc chủ sở hữu chung, và chuyển nhượng theo lệnh của bất động sản hoặc tòa án là miễn trừ.
- ✓ Tự sát, giết người, tội phạm khác trên tài sản, hoặc tình trạng HIV của cư dân không phải là các sự thật quan trọng theo luật định.

CHAPTER 63

Supplement: Agency Law

63.1 Tờ Rơi Đại lý, Công Khai Viết Về Đại lý, và Thỏa Thuận Dịch Vụ Môi Giới Viết (Thay Đổi Năm 2024)

Theo RCW 18.86.030, một môi giới phải cung cấp tờ rơi theo luật định (hiện có tiêu đề là Real Estate Brokerage in Washington, nội dung được quy định bởi RCW 18.86.120) cho mỗi bên trước khi bên đó ký thỏa thuận dịch vụ, ký đề nghị, đồng ý với đại lý kép hạn chế, hoặc từ bỏ bất kỳ quyền nào, sự kiện nào xảy ra trước. Môi giới cũng phải công khai bằng văn bản cho tất cả các bên trong giao dịch về việc môi giới đại diện cho ai, và công khai này phải được thực hiện trước khi bên đó ký đề nghị (có thể được đưa vào thỏa thuận mua và bán). Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 (SSB 5191), một công ty phải có thỏa thuận dịch vụ môi giới viết với người mua sớm nhất có thể sau khi môi giới bắt đầu cung cấp dịch vụ và với người bán trước khi cung cấp dịch vụ; thỏa thuận phải nêu rõ thời hạn, bồi thường, liệu đại lý kép hạn chế có được phép hay không, và bất kỳ điều khoản bắt buộc nào khác. Bồi thường có thể được thanh toán bởi bất kỳ bên nào và không tự động tạo ra m□□□i quan hệ đại lý. Nguồn: RCW 18.86.030, 18.86.080, 18.86.120 (được sửa đổi năm 2023 c 214)

- ✓ Tờ rơi đại lý phải được gửi trước khi bên đó ký thỏa thuận dịch vụ, ký đề nghị, đồng ý với đại lý kép hạn chế, hoặc từ bỏ quyền, sự kiện nào xảy ra trước.
- ✓ Công khai viết về việc môi giới đại diện cho ai phải được thực hiện cho tất cả các bên trước khi bên đó ký đề nghị.
- ✓ Kể từ ngày 2024-01-01, các công ty phải có thỏa thuận dịch vụ môi giới viết với người mua và người bán nêu rõ thời hạn và bồi thường.
- ✓ Việc thanh toán bồi thường không tự động thiết lập mối quan hệ đại lý.

CHAPTER 64

Supplement: Transfer Taxes

64.1 Thuế Bất Động Sản (REET) - Tỷ Lệ Lũy Tiến, Thanh Toán và Miễn Trừ

Washington áp dụng thuế bất động sản (REET) trên mỗi lần bán bất động sản, được tính bằng giá bán toàn bộ, và người bán có trách nhiệm thanh toán (RCW 82.45.080); nó cũng là một lien trên tài sản và người mua trở thành người chịu trách nhiệm nếu không thanh toán. Kể từ năm 2020, tỷ lệ nhà nước được áp dụng lũy tiến; các ngưỡng có hiệu lực từ năm 2023 là 1,10% cho phần tối đa $525,000, 1,28% từ $525,000 đến $1,525,000, 2,75% từ $1,525,000 đến $3,025,000, và 3,00% cho số tiền trên $3,025,000, với các ngưỡng điều chỉnh mỗi bốn năm. Đất nông nghiệp và đất lâm nghiệp được tính thuế với tỷ lệ cố định 1,28%, và các thành phố cũng như quận thêm REET địa phương (thường là 0,25% hoặc 0,50%). Giấy tuyên thệ REET được cả hai bên ký sẽ được nộp cho treasurer hạt khi bản ghi nhận được ghi lại, và thuế phải trả vào thời điểm bán với các hình phạt sau một tháng. Các chuyển nhượng quyền lợi kiểm soát (50% hoặc nhiều hơn) trong một thực thể sở hữu bất động sản cũng phải chịu thuế; tặng quà, thừa kế, và chuyển nhượng giữa các vợ chồng được miễn trừ. Nguồn: RCW 82.45.060, 82.45.080, 82.45.010, 82.46

- ✓ REET là trách nhiệm của người bán và là một lien trên tài sản; người mua chịu trách nhiệm nếu không thanh toán.
- ✓ Tỷ lệ nhà nước được áp dụng lũy tiến: 1,10% cho đến $525,000, 1,28% cho đến $1,525,000, 2,75% cho đến $3,025,000, và 3,00% cho số tiền cao hơn (ngưỡng từ năm 2023).
- ✓ REET địa phương được thêm bởi các thành phố và quận, thường là 0,25% hoặc 0,50%.
- ✓ Giấy tuyên thệ REET phải được nộp cho treasurer hạt trước khi bản ghi nhận được ghi lại.
- ✓ Tặng quà, thừa kế, và chuyển nhượng giữa các vợ chồng được miễn trừ; việc bán quyền lợi kiểm soát 50% hoặc nhiều hơn trong một thực thể phải chịu thuế.

CHAPTER 65

Supplement: Landlord-Tenant

65.1 Đạo luật Chủ nhà - Người thuê nhà (Residential Landlord-Tenant Act) - Tiền gửi, Thông báo, Vào nhà và Tăng giá thuê

Theo RCW 59.18, chủ nhà chỉ có thể thu tiền gửi bảo đảm dưới hình thức hợp đồng cho thuê bằng văn bản có kèm danh sách kiểm tra khi nhận nhà được ký bởi cả hai bên; tiền gửi phải được gửi vào tài khoản ký quỹ và người thuê phải nhận được biên lai bằng văn bản ghi tên nơi gửi tiền. Chủ nhà phải hoàn lại tiền gửi hoặc cung cấp bảng kê chi tiết các khoản khấu trừ trong vòng 30 ngày sau khi hợp đồng thuê kết thúc và người thuê rời đi (RCW 59.18.280, sửa đổi năm 2023), và các khoản phí không hoàn lại phải được ghi rõ là không hoàn lại trong hợp đồng. Chủ nhà vào nhà cần thông báo bằng văn bản ít nhất 2 ngày, hoặc 1 ngày để cho các khách hàng tiềm năng hoặc người mua xem nhà (RCW 59.18.150). Người thuê nợ tiền thuê phải nhận được thông báo thanh toán hoặc rời đi trong 14 ngày, thông báo tuân thủ hoặc rời đi trong 10 ngày áp dụng cho các vi phạm hợp đồng khác, và thông báo 3 ngày áp dụng cho tình trạng lãng phí, phiền nhiễu hoặc hoạt động bất hợp pháp; hầu hết các trường hợp trục xuất nhà ở đều yêu cầu lý do chính đáng theo RCW 59.18.650. HB 1217 (2025) giới hạn mức tăng giá thuê hàng năm ở các nhà ở đơn lẻ ở mức thấp hơn của 7% cộng với CPI hoặc 10% (5% đối với lô nhà sản xuất) có các ngoại lệ như công trình xây dựng mới, và yêu cầu thông báo bằng văn bản 90 ngày về mức tăng giá thuê (xác minh các giới hạn hiện tại). Nguồn: RCW 59.18.260, 59.18.280, 59.18.150, 59.18.140, 59.18.650, 59.12.030

- ✓ Tiền gửi hoặc bảng kê chi tiết phải được hoàn lại trong vòng 30 ngày sau khi người thuê rời đi.
- ✓ Tiền gửi chỉ được phép có hợp đồng cho thuê bằng văn bản và danh sách kiểm tra khi nhận nhà được ký; tiền gửi được gửi vào tài khoản ký quỹ và người thuê nhận được biên lai.
- ✓ Chủ nhà vào nhà cần thông báo bằng văn bản ít nhất 2 ngày, hoặc 1 ngày để cho các khách hàng tiềm năng hoặc người mua xem.
- ✓ Thông báo thanh toán hoặc rời đi là 14 ngày; tuân thủ hoặc rời đi là 10 ngày; lãng phí hoặc phiền nhiễu là 3 ngày.
- ✓ Tăng giá thuê yêu cầu thông báo 90 ngày và bị giới hạn ở mức thấp hơn của 7% cộng với CPI hoặc 10% mỗi năm theo luật năm 2025 (xác minh).

CHAPTER 66

Supplement: Fair Housing

66.1 Luật Chống Phân Biệt Đối Xử của Washington - Các Lớp Được Bảo Vệ trong Nhà Ở

Luật Chống Phân Biệt Đối Xử của Washington (RCW 49.60.222) cấm phân biệt đối xử trong các giao dịch bất động sản, bao gồm bán, cho thuê, tài chính và các dịch vụ môi giới, dựa trên chủng tộc, tín ngưỡng, màu sắc, quốc tịch, tình trạng công dân hoặc nhập cư, tình trạng gia đình có con, giới tính, tình trạng hôn nhân, định hướng tính dục (bao gồm biểu hiện hoặc nhận dạng giới tính), tuổi tác, tình trạng cựu chiến binh danh dự hoặc quân sự, khuyết tật, hoặc sử dụng chó hướng dẫn được đào tạo hoặc động vật hỗ trợ. Chủ nhà cũng không được phân biệt đối xử dựa trên nguồn thu nhập, bao gồm hỗ trợ nhà ở như phiếu Section 8 (RCW 59.18.255). Các khiếu nại được nộp đến Ủy ban Nhân quyền Tiểu bang Washington trong vòng một năm, và người có thể kiện tại tòa án. Bảo vệ gia đình có con không áp dụng cho nhà ở đủ điều kiện dành cho người cao tuổi, và luật không cấm chủ nhà cho thuê cho người cần động vật hỗ trợ mà không yêu cầu tiền cọc thú cưng. Nguồn: RCW 49.60.222, 49.60.230, 59.18.255

- ✓ Washington bổ sung tín ngưỡng, tình trạng hôn nhân, định hướng tính dục và nhận dạng giới tính, tuổi tác, tình trạng cựu chiến binh hoặc quân sự, tình trạng công dân hoặc nhập cư, và sử dụng động vật hỗ trợ vào các lớp liên bang.
- ✓ Nguồn thu nhập, bao gồm các phiếu hỗ trợ nhà ở, được bảo vệ trong cho thuê theo RCW 59.18.255.
- ✓ Các khiếu nại được gửi đến Ủy ban Nhân quyền Tiểu bang Washington và phải được nộp trong vòng một năm.
- ✓ Nhà ở đủ điều kiện dành cho người cao tuổi được miễn trừ khỏi bảo vệ gia đình có con.

CHAPTER 67

Supplement: Condominium/HOA

67.1 Các Tiết Lộ Về Căn Hộ Chung Cư và Cộng Đồng Quyền Lợi Chung - Tuyên Bố Đề Xuất Công Khai và Giấy Chứng Chỉ Bán Lại

Theo Đạo luật Quyền Sở Hữu Quyền Lợi Chung Thống Nhất của Washington (RCW 64.90), một người khai báo bán một đơn vị trong một cộng đồng quyền lợi chung mới phải cung cấp một tuyên bố đề xuất công khai, và người mua có thể hủy hợp đồng mua bán trong vòng 7 ngày kể từ khi nhận được. Trong trường hợp bán lại bởi chủ sở hữu đơn vị, người bán phải cung cấp giấy chứng chỉ bán lại từ hiệp hội cho thấy các khoản đánh giá, ngân sách, dự phòng, kiện tụng đang chờ xử lý và thông tin cần thiết khác; người mua có thể hủy trong vòng 5 ngày kể từ khi nhận giấy chứng chỉ bán lại. Hiệp hội phải cung cấp giấy chứng chỉ trong vòng 10 ngày kể từ yêu cầu và có thể tính phí được giới hạn theo luật định (khoảng 275 đô la cộng với khoản phí cập nhật nhỏ hơn). Người mua không chịu trách nhiệm về các khoản đánh giá chưa thanh toán lớn hơn những khoản được tiết lộ trong giấy chứng chỉ. Các căn hộ chung cư cũ được tạo theo RCW 64.34 có các quy định tuyên bố đề xuất công khai và giấy chứng chỉ bán lại tương tự. Nguồn: RCW 64.90.610, 64.90.620, 64.90.640; RCW 64.34.410, 64.34.425

- ✓ Người mua một đơn vị mới có thể hủy trong vòng 7 ngày kể từ khi nhận được tuyên bố đề xuất công khai.
- ✓ Người mua khi bán lại có thể hủy trong vòng 5 ngày kể từ khi nhận được giấy chứng chỉ bán lại.
- ✓ Hiệp hội phải cung cấp giấy chứng chỉ bán lại trong vòng 10 ngày kể từ yêu cầu; khoản phí được giới hạn theo luật định.
- ✓ Người mua không chịu trách nhiệm về các khoản đánh giá không được tiết lộ vượt quá những khoản được thể hiện trong giấy chứng chỉ.

CHAPTER 68

Supplement: Foreclosure

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

Các nhà cho vay ở Washington thường bảo đảm các khoản vay bằng deeds of trust và thu hồi không qua tòa án theo RCW 61.24. Người nắm giữ tín chỉ phải gửi notice of default ít nhất 30 ngày trước khi ghi notice of trustee's sale, và notice of sale phải được ghi, gửi thông báo và đăng công khai ít nhất 90 ngày trước cuộc bán (120 ngày đối với các khoản vay nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng được áp dụng Foreclosure Fairness Act notice tiền tờ mờ và quy trình hòa giải). Người vay có thể khắc phục khoản nợ quá hạn và khôi phục lại cho đến 11 ngày trước cuộc bán; các cuộc bán của người nắm giữ tín chỉ được tổ chức vào thứ Sáu từ 9 sáng đến 4 chiều tại tòa án. Không có quyền chuộc lại sau cuộc bán của người nắm giữ tín chỉ, và người cho vay không được phép lấy được phán quyết về sự thiếu hụt sau khi thu hồi không qua tòa án của deed of trust nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng. Thu hồi qua tòa án của mortgage hoặc deed of trust (RCW 61.12) cho phép phán quyết về sự thiếu hụt nhưng cấp cho người nợ thời gian chuộc lại theo pháp luật là 12 tháng sau cuộc bán của cảnh sát, được giảm xuống 8 tháng nếu người cho vay miễn trừ sự thiếu hụt (RCW 6.23.020). Nguồn: RCW 61.24.030, 61.24.040, 61.24.090, 61.24.100, 61.12, 6.23.020

- ✓ Notice of default phải được gửi trước notice of trustee's sale ít nhất 30 ngày.
- ✓ Notice of trustee's sale phải được gửi ít nhất 90 ngày trước cuộc bán (120 ngày đối với các khoản vay nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng theo Foreclosure Fairness Act).
- ✓ Người vay có thể khôi phục lại khoản vay cho đến 11 ngày trước cuộc bán của người nắm giữ tín chỉ.
- ✓ Không có quyền chuộc lại và không có phán quyết về sự thiếu hụt sau khi thu hồi không qua tòa án của deed of trust nhà ở do chủ sở hữu chiếm dụng.
- ✓ Thu hồi qua tòa án có thời gian chuộc lại 12 tháng, hoặc 8 tháng nếu người cho vay miễn trừ sự thiếu hụt.

68.2 Luật Chuyển Nhượng Tài Sản Khó Khăn - Các Cố Vấn Nhà Khó Khăn

RCW 61.34 điều chỉnh các giao dịch liên quan đến một nhà khó khăn, có nghĩa là một nhà ở trong nguy hiểm bị tịch biên vì có thông báo mặc định được ghi lại, nợ quá hạn 30 ngày hoặc hơn, hoặc thuế tài sản chậm trả. Một người đề nghị giúp chủ sở hữu dừng hoặc trì hoãn tịch biên, lấy khoản vay hoặc chuyển quyền sở hữu và cho thuê lại nhà là một cố vấn nhà khó khăn có trách vụ tin tưởng với chủ sở hữu và phải tuân thủ các yêu cầu hợp đồng, tiết lộ và hủy bỏ nghiêm ngặt; một chuyển nhượng nhà khó khăn trong đó chủ sở hữu vẫn giữ quyền sở hữu với tùy chọn mua lại bị điều chỉnh nặng nề. Các nhà cấp phép bất động sản được miễn trừ khi cung cấp các dịch vụ môi giới thông thường để liệt kê hoặc bán một nhà khó khăn, nhưng mất miễn trừ nếu họ kiểm soát tiền bán hoặc tham gia vào chuyển nhượng nhà khó khăn. Các vi phạm là những hành vi không công bằng theo Luật Bảo vệ Người tiêu dùng và có thể dẫn đến các hình phạt hình sự. Nguồn: RCW 61.34.020, 61.34.030, 61.34.040, 61.34.070

- ✓ Một nhà khó khăn là một nhà phải đối mặt với tịch biên thông qua thông báo mặc định, nợ quá hạn 30 ngày hoặc thuế không được trả.
- ✓ Một cố vấn nhà khó khăn có trách vụ tin tưởng đối với chủ sở hữu nhà.
- ✓ Các nhà cấp phép chỉ thực hiện dịch vụ môi giới được miễn trừ; việc kiểm soát tiền bán hoặc tham gia vào chuyển nhượng cho thuê lại sẽ loại bỏ miễn trừ.
- ✓ Các vi phạm là vi phạm Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.

CHAPTER 69

Supplement: Contracts and Closing

69.1 Tranh chấp Tiền Cầm Cố (Interpleader Statute) và Giới hạn Thiệt hại Được Thanh toán

RCW 64.04.220 cung cấp thủ tục pháp định cho một người môi giới hoặc người giữ ký quỹ đang giữ tiền cầm cố có tranh chấp: trong vòng 15 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu bằng văn bản từ một bên, người giữ phải thông báo cho tất cả các bên khác, những người này sau đó có 20 ngày để phản đối bằng văn bản. Nếu không nhận được phản đối đúng hạn, người giữ phải phát hành tiền cho bên yêu cầu; nếu nhận được phản đối, người giữ có thể khởi động hành động interpleader trong vòng 60 ngày, gửi tiền với tòa án và được miễn trừ khỏi trách nhiệp pháp lý. Theo RCW 64.04.005, một điều khoản làm cho tiền cầm cố trở thành biện pháp khắc phục duy nhất của người bán đối với thiệt hại được thanh toán khi người mua không thực hiện là có thể thực thi được nếu tiền cầm cố không vượt quá 5% giá mua và các bên đã ký riêng biệt vào điều khoản; bất kỳ khoản vượt quá nào phải được hoàn lại. Các công ty giữ tiền cầm cố cũng phải tuân theo các quy tắc tài khoản ký quỹ trong WAC 308-124E. Nguồn: RCW 64.04.220, 64.04.005

- ✓ Người giữ phải thông báo cho các bên khác trong vòng 15 ngày kể từ yêu cầu bằng văn bản về tiền cầm cố.
- ✓ Các bên khác có 20 ngày để phản đối; nếu không phản đối, người giữ sẽ phát hành tiền.
- ✓ Nếu một bên phản đối, người giữ có thể nộp đơn interpleader trong vòng 60 ngày và gửi tiền với tòa án.
- ✓ Tiền cầm cố bị mất làm thiệt hại được thanh toán chỉ có thể thực thi được lên tới 5% giá mua.

CHAPTER 70

Supplement: State Property Law

70.1 Tài sản chung, Các Deed theo Luật định, và Ưu tiên Đăng ký

Washington là một tiểu bang tài sản chung; theo RCW 26.16.030 không cả hai vợ chồng hoặc đối tác gia đình theo luật định có thể bán, chuyển nhượng hoặc gây cản trở tài sản bất động sản chung trừ khi người kia tham gia vào deed hoặc cản trở, do đó cả hai chữ ký đều cần thiết trên danh sách, deed và thế chấp của tài sản bất động sản chung. Mọi chuyển nhượng bất động sản và mọi hợp đồng tạo ra cản trở phải được thực hiện bằng deed bằng văn bản, được ký bởi người cấp, và được xác nhận trước notary hoặc nhân viên được ủy quyền khác (RCW 64.04.010, .020). Các mẫu ngắn theo luật định là deed bảo đảm theo luật định, deed mua bán và deed từ bỏ quyền (RCW 64.04.030-.050); hợp đồng bất động sản (hợp đồng đất trả góp) phải được đăng ký và REET phải được trả khi thực hiện. Washington tuân theo quy tắc đăng ký race-notice: một chuyển nhượng không được đăng ký là vô hiệu đối với một người mua sau này bona fide vì giá trị mà không biết đã đăng ký trước tiên (RCW 65.08.070). Nguồn: RCW 26.16.030; RCW 64.04.010-.050; RCW 65.08.070

- ✓ Cả hai vợ chồng hoặc đối tác gia đình phải tham gia vào việc chuyển nhượng hoặc gây cản trở tài sản bất động sản chung.
- ✓ Một deed phải bằng văn bản, được ký bởi người cấp, và được xác nhận để có thể đăng ký và có hiệu lực.
- ✓ Các mẫu deed theo luật định là bảo đảm, mua bán và từ bỏ quyền.
- ✓ Các chuyển nhượng không được đăng ký là vô hiệu đối với một người mua bona fide sau này đã đăng ký trước tiên (race-notice).

CHAPTER 71

Supplement: Property Tax

71.1 Đánh Giá Thuế Tài Sản, Ngày Đến Hạn, Miễn Trừ Người Cao Tuổi và Homestead

Tài sản thực tế ở Washington được đánh giá bởi người đánh giá hạt tại 100% của giá trị thực và công bằng (thị trường) tính đến ngày 1 tháng 1 của năm đánh giá, được định giá lại ít nhất sáu năm một lần và các chu kỳ kiểm tra vật lý (hầu hết các hạt định giá lại hàng năm). Thuế phải trả hai lần vào ngày 30 tháng 4 và ngày 31 tháng 10; nếu tổng số dưới $50, toàn bộ số tiền phải trả vào ngày 30 tháng 4, và thuế quá hạn sẽ phát sinh lãi suất và hình phạt, với quyền tịch thu nhà của hạt được phép sau khi thuế quá hạn 3 năm (RCW 84.64.050). Các khoản thu thường xuyên bị giới hạn ở mức 1% của giá trị thực và công bằng (đô la 10 trên $1,000), và các ngân sách khoản thu thường xuyên của khu vực thuế có thể chỉ tăng khoảng 1% mỗi năm mà không được cử tri phê duyệt. Những người từ 61 tuổi trở lên, nghỉ hưu do khuyết tật, hoặc những cựu chiến binh khuyết tật sở hữu và cư trú tại nơi ở của họ có thể đủ điều kiện để miễn trừ hoặc hoãn trì cho người cao tuổi/khuyết tật nếu thu nhập dưới các ngưỡng cụ thể của hạt gắn với thu nhập hộ gia đình trung bình (RCW 84.36.381; xác minh các ngưỡng hiện tại). Miễn trừ homestead từ các chủ nợ có phán quyết (RCW 6.13.030) bằng với số tiền lớn hơn $125,000 hoặc giá bán trung bình của hạt cho một ngôi nhà đơn lẻ. Nguồn: RCW 84.40.030, 84.56.020, 84.52.050, 84.36.381, 84.64.050, 6.13.030

- ✓ Tài sản được đánh giá tại 100% của giá trị thực và công bằng tính đến ngày 1 tháng 1.
- ✓ Thuế phải trả hai lần vào ngày 30 tháng 4 và ngày 31 tháng 10; dưới $50 phải trả đầy đủ vào ngày 30 tháng 4.
- ✓ Thuế tài sản thường xuyên bị giới hạn ở mức 1% của giá trị ($10 trên $1,000 giá trị được đánh giá).
- ✓ Tịch thu thuế của hạt có thể bắt đầu sau khi thuế quá hạn 3 năm.
- ✓ Miễn trừ cho người cao tuổi/khuyết tật bắt đầu từ tuổi 61 với các giới hạn thu nhập dựa trên hạt; homestead bằng với số tiền lớn hơn $125,000 hoặc giá bán trung bình của hạt cho ngôi nhà.

CHAPTER 72

Supplement: Closing Practice

72.1 Thực Hành Đóng Cửa ở Washington - Các Đại Lý Escrow, Các Sĩ Quan Hành Nghề Hạn Chế, và Các Chi Phí Thông Lệ

Các giao dịch đóng cửa ở Washington được xử lý thông qua escrow thay vì bởi các luật sư; sự tham gia của luật sư không bắt buộc. Bất kỳ ai tiến hành escrow để lấy phí phải được cấp phép làm đại lý escrow bởi Bộ Các Tổ Chức Tài Chính theo Đạo Luật Đăng Ký Đại Lý Escrow (RCW 18.44), với các ngoại lệ dành cho các luật sư, các công ty bảo hiểm tiêu đề, các ngân hàng và các người cho vay được quản lý khác, và các môi giới bất động sản được cấp phép xử lý việc đóng cửa giao dịch trong đó họ là môi giới (xác minh các giới hạn về tính phí escrow riêng). Các tài liệu đóng cửa như deed và deed of trust có thể được lựa chọn và chuẩn bị bởi các luật sư hoặc bởi các Sĩ Quan Hành Nghề Hạn Chế (LPO) được chứng thực theo Quy Tắc 12 của Tòa Án Tối Cao về Quyền Hành Nghề; những người có giấy phép bất động sản chỉ có thể điền vào chỗ trống trên các mẫu được phê duyệt. Theo phong tục, người bán trả REET và chính sách tiêu đề của chủ sở hữu, người mua trả chính sách tiêu đề của người cho vay và chi phí vay vốn, và phí escrow thường được chia; một người được cấp phép hoạt động như escrow vẫn phải tuân theo các quy tắc tài khoản tin tưởng WAC 308-124E. Nguồn: RCW 18.44.011, 18.44.021, 18.44.031; APR 12

- ✓ Các luật sư không bắt buộc tại các giao dịch đóng cửa Washington; các đại lý escrow được cấp phép bởi DFI theo RCW 18.44 thường xử lý.
- ✓ Các luật sư, các công ty tiêu đề, các ngân hàng, và các môi giới đóng cửa giao dịch của riêng họ được miễn từ việc cấp phép làm đại lý escrow.
- ✓ Các Sĩ Quan Hành Nghề Hạn Chế được chứng thực theo APR 12 có thể chuẩn bị các tài liệu đóng cửa.
- ✓ Người bán thông lệ trả REET và chính sách tiêu đề của chủ sở hữu; người mua trả chính sách của người cho vay và chi phí vay vốn.