New York State
Department of State
Division of Licensing Services
P.O. Box 22001
Albany, NY 12201-2001
Sèvis Kliyan:(518) 474-4429
www.dos.ny.gov

Fòm Divilgasyon Enfòmasyon Pou Mèt Kay ak Lokatè Eta New York.

SA SE PA YON KONTRA

Lwa Eta New York mande pou ajan lisansye byen imobilye k ap aji kòm ajan pou pwopriyetè ak lokatè byen imobilye pou di moun ki posib vin pwopriyetè ak lokatè ke y ap travay ak yo a, ki kalite relasyon yo gen ak ajans yo a ansanm ak dwa ak obligasyon sa vin kreye. Divilgasyon sa ap ede w fè chwa apre w fin gen enfòmasyon sou relasyon ou avèk koutye imobilye a ansanm ak ajan lavant li yo.

Pandan tout tranzaksyon an, ou ka resevwa plis pase yon fòm divilgasyon. Lwa a ka mande pou chak ajan k ap ede nan tranzaksyon an prezante ou fòm divilgasyon sa a. Yon ajan byen imobilye se yon moun ki kalifye pou bay konsèy sou byen imobilye.

Si ou bezwen konsèy legal, sou taks oswa lòt konsèy, konsilte yon pwofesyonèl nan domèn nan.

Divilgasyon Konsènan Byen Imobilye Relasyon Ajans

Ajan Mèt kay

Yon ajan mèt kay se yon ajan ke yon mèt kay anplwaye pou reprezante enterè mèt kay la. Pou ajan mèt kay la fè sa, li jwenn yon lokatè pou apatman oswa pou kay pwoprietè a nan yon pri lwaye ak kondisyon ki akseptab pou mèt kay la. Yon ajan mèt kay genyen, men se pa sa sèlman, obligasyon fidisyè sa yo (bay nivo swen nòmal ki pi wo a) anvè mèt kay la: swen rezonab, fidelite total, konfidansyalite, divilgasyon tout enfòmasyon, obeyisans ak devwa pou rann kont. Yon ajan mèt kay pa reprezante enterè lokatè a. Obligasyon yon ajan mèt kay depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an ak mèt kay la. Nan rapò ak lokatè a, yon ajan mèt kay dwe (a) itilize konpetans rezonab ak swen nan reyalizasyon travay li kòm ajan; (b) fè tranzaksyon onètman, san patipri epi avèk bònfwa; epi (c) divilge tout enfòmasyon ke li konnen kòm ajan ki ka gen anpil efè sou valè pwopriyete a oswa pou moun anvi li, sof si lalwa prevwa yon lòt bagay.

Ajan Lokatè

Yon ajan lokatè se yon ajan yon lokatè anplwaye pou reprezante enterè lokatè a. Pou ajan lokatè a nan fè sa, li negosye pri lwaye oubyen kontra lwaye pou yon apatman oswa yon kay nan yon pri lwaye ak kondisyon ki akseptab pou lokatè a. Yon ajan lokatè genyen, men se pa sa sèlman, obligasyon fidisyè sa yo (bay nivo swen nòmal ki pi wo a) anvè lokatè a: swen rezonab, fidelite total, konfidansyalite, divilgasyon tout enfòmasyon, obeyisans ak devwa pou rann kont. Ajan lokatè a pa reprezante enterè mèt kay la. Obligasyon yon ajan lokatè depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an ak lokatè a. Nan rapò ak mèt kay la, yon ajan lokatè dwe (a) itilize konpetans rezonab ak swen nan reyalizasyon travay li kòm ajan; (b) fè tranzaksyon onètman, san patipri epi avèk bònfwa; epi (c) divilge tout enfòmasyon ke li konnen kòm ajan ki ka gen anpil efè sou kapasite ak/oswa volonte lokatè a pou lwe oswa pou fè yon kontra pou pwopriete mèt kay la ki pa annakò avèk devwa fidisyè ajan an genyen anvè lokatè a.

Ajan Koutye

Yon ajan koutye se yon ajan ki kolabore oswa anplwaye ak yon ajan listing (ajan ki ede mèt kay vann kay) oswa ak yon ajan lokatè (men li p ap travay pou menm antrepriz la kòm ajan listing oswa ajan lokatè) pou ede ajan listing lan oswa ajan lokatè a jwenn yon pwopriyete pou lwe oswa pou fè kontra lwaye pou mèt kay ajan listing lan oswa lokatè ajan lokatè a. Ajan koutye a pa gen yon relasyon dirèk ak lokatè a oswa mèt kay la epi lokatè a oswa mèt kay la pa ka bay enstriksyon oswa direksyon dirèkteman a ajan koutye a. Lokatè a ak mèt kay la poutèt sa pa gen responsablite endirèk pou zak ajan koutye a. Ajan listing lan oswa ajan lokatè a bay direksyon ak enstriksyon a ajan koutye a. Se poutèt sa ajan listing oswa ajan lokatè a ap gen responsablite pou zak ajan koutye a.

Ajan Doub

Yon koutye byen imobilye kapab reprezante alafwa lokatè ak mèt kay si yo toude, lokatè a ak mèt kay la, bay konsantman enfòme yo alekri. Nan yon sitiyasyon ajans doub konsa, ajan an pa pral kapab bay tout devwa fidisyè yo pou mèt kay la ak lokatè a. Obligasyon yon ajan depann tou de tout kondisyon presi ki prevwa nan yon kontra ant ajan an, ak lokatè a e mèt kay la. Yon ajan k ap aji kòm yon ajan doub dwe eksplike ak anpil atansyon a toude, mèt kay la ansanm ak lokatè a, ke ajan an ap aji pou lòt pati a tou. Ajan an dwe eksplike tou konsekans ki posib nan yon reprezantasyon doub, ki gen ladan li, lefèt ke yo aksepte yon relasyon ajans doub ni mèt kay la, ni lokatè a renonse a dwa fidelite total yo. Yon mèt kay ak lokatè dwe egzaminen ak anpil atansyon konsekans ki posib nan yon relasyon ajans doub anvan yo aksepte reprezantasyon sa. Pou bay konsantman enfòme alavans pou ajans doub, yon mèt kay oswa lokatè ka endike sa sou fòm sa a.

Ajan Doub ak Ajan Lavant Deziyen

Si lokatè a ak mèt kay la bay konsantman enfòme yo alekri, mandan yo ak koutye byen imobilye ki reprezante toude pati yo kòm yon ajan doub ka deziyen yon ajan lavant (sales agent) pou reprezante lokatè a epi yon lòt ajan lavant ki reprezante mèt kay la. Yon ajan lavant travay anba sipèvizyon koutye byen imobilye a. Avèk konsantman enfòme alekri de lokatè a ansanm ak mèt kay la, ajan lavant ki deziyen pou lokatè a ap fonksyone kòm ajan lokatè a ki

reprezante enterè lokatè a epi defann onon lokatè a, epi ajan lavant deziyen pou mèt kay la ap fonksyone kòm ajan ki reprezante enterè mèt kay la epi defann onon mèt kay la nan negosyasyon yo ant lokatè a ak mèt kay la. Yon ajan lavant deziyen pa kapab bay tout devwa fidisyè yo pou mèt kay la oswa lokatè a. Ajan lavant deziyen an dwe eksplike ke tankou ajan doub ke l ap fonksyone anba sipèvizyon li a, li pa ka bay fidelite total. Yon mèt kay oswa lokatè dwe egzaminen ak anpil atansyon konsekans ki posib nan yon relasyon ajans doub avèk ajan lavant deziyen anvan yo aksepte reprezantasyon sa. Pou bay konsantman enfòme alavans pou ajans doub avèk ajan lavant deziyen, yon mèt kay oswa lokatè ka endike sa sou fòm sa a.

Mwen te resevwa fòm sa nan men _____ ki nan _____

(Ekri Non Ajan Lisansye ak lèt detache) *(Ekri ak lèt detache Non Konpayi, Sosyete oswa Koutaj)*

yon koutye byen imobilye lisansye k ap aji nan enterè:

(_____) Mèt kay antan yon *(tcheke ki kalite relasyon anba a)*

(_____) Ajan Mèt kay
(_____) Ajan Koutye

(_____) Lokatè antan yon *(tcheke ki kalite relasyon anba a)*

(_____) Ajan Lokatè
(_____) Ajan Koutye

(_____) Ajan Doub
(_____) Ajan Doub ak Ajan Lavant Deziyen

Pou konsantman enfòme alavans pou swa ajans doub oswa ajans doub avèk ajan lavant deziyen, ranpli seksyon ki anba a:

(_____) Konsantman Enfòme Alavans pou Ajans Doub
(_____) Konsantman Enfòme Alavans pou Ajans Doub avèk Ajan Lavant Deziyen

Si ajan doub avèk ajan lavant deziyen indike anwo a: _____ nonmen pou

reprezante lokatè a; epi _____ nonmen pou reprezante mèt kay la nan trazaksyon sa a.

(Mwen) (Nou) _____ konfime nou resevwa yon kopi fòm divilgasyon sa a:

Siyati { } Mèt kay(yo) ak/oswa { } Lokatè(yo):

_____ _____

_____ _____

Dat la: _____ Dat la: _____