

Modulo di divulgazione per locatore e locatario dello Stato di New York

QUESTO DOCUMENTO NON È UN CONTRATTO

In base alle leggi dello Stato di New York (New York State), i titolari di licenza immobiliare che agiscono in qualità di agenti di locatori e locatari di beni immobili devono informare i potenziali locatori e locatari con cui intrattengono rapporti di lavoro della natura del loro rapporto di agenzia e dei diritti e degli obblighi da questo derivanti. La divulgazione di queste informazioni le consentirà di effettuare scelte informate circa il suo rapporto con il mediatore immobiliare e gli agenti di vendita di quest'ultimo.

Nel corso dell'intera transazione potrebbe ricevere più moduli di divulgazione. In base alle leggi, a ciascun agente coinvolto nella transazione potrebbe essere richiesta la presentazione di questo modulo di divulgazione. Un agente immobiliare è una persona qualificata per fornire consulenza in materia di proprietà immobiliari.

Se desidera una consulenza legale, fiscale o di altro tipo, si rivolga a un professionista in tali settori.

Divulgazione relativa ai rapporti di agenzia nel settore immobiliare

Agente del locatore

L'agente del locatore è un agente incaricato da un locatore di rappresentare gli interessi del locatore. L'agente del locatore adempie al proprio compito procurando un inquilino per l'appartamento o la casa del locatore a un canone e a condizioni accettabili per il locatore. L'agente di un locatore presenta, senza alcuna limitazione, i seguenti doveri fiduciari nei confronti del locatore: ordinaria diligenza, completa lealtà, riservatezza, trasparenza, obbedienza e obbligo di rendiconto. L'agente del locatore non rappresenta gli interessi del locatario. Gli obblighi dell'agente del locatore sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente e il locatore. Nei confronti del locatario, l'agente del locatore deve (a) prestare capacità e cure ragionevoli nell'esercizio delle funzioni di agente; (b) operare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) divulgare tutti i fatti noti all'agente i quali potrebbero influire materialmente sul valore o sull'attrattiva della proprietà, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

Agente del locatario

L'agente del locatario è un agente incaricato da un locatario di rappresentare gli interessi del locatario. L'agente del locatario adempie al proprio compito contrattando l'affitto o il leasing di un appartamento o una casa a un canone e a condizioni accettabili per il locatario. L'agente di un locatario presenta, senza alcuna limitazione, i seguenti doveri fiduciari nei confronti del locatario: ordinaria diligenza, completa lealtà, riservatezza, trasparenza, obbedienza e obbligo di

rendiconto. L'agente del locatario non rappresenta gli interessi del locatore. Gli obblighi dell'agente del locatario sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente e il locatario. Nei confronti del locatore, l'agente del locatario deve (a) prestare capacità e cure ragionevoli nell'esercizio delle funzioni di agente; (b) operare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) divulgare tutti i fatti noti all'agente i quali potrebbero influire materialmente sulla capacità e/o la volontà del locatario di adempiere un contratto per l'affitto o il leasing di una proprietà del locatore, in contrasto con i doveri fiduciari dell'agente nei confronti del locatario.

Agenti del mediatore

L'agente del mediatore è un agente che collabora con, o è incaricato da, un agente di quotazione o un agente del locatario (ma non lavora per la stessa azienda dell'agente di quotazione o dell'agente del locatario) per assistere l'agente di quotazione o l'agente del locatario nell'individuare una proprietà da fornire in affitto o in leasing per il locatore dell'agente di quotazione o il locatario dell'agente del locatario. L'agente del mediatore non ha un rapporto diretto con il locatario o il locatore e il locatario o il locatore non può fornire istruzioni o direttive direttamente all'agente del mediatore. Pertanto, il locatario e il locatore non hanno responsabilità per fatto altrui riguardo alle azioni dell'agente del mediatore. L'agente di quotazione o l'agente del locatario invece fornisce direttive e istruzioni all'agente del mediatore e pertanto l'agente di quotazione o l'agente del locatario è tenuto a rispondere delle azioni dell'agente del mediatore.

Doppio agente

Un mediatore immobiliare può rappresentare sia il locatario che il locatore se sia il locatario che il locatore forniscono il proprio consenso informato in forma scritta. In tale situazione di doppia agenzia, l'agente non può adempiere all'intera gamma di doveri fiduciari nei confronti del locatore e del locatario. Gli obblighi dell'agente sono inoltre soggetti a qualsiasi specifica disposizione stabilita in un contratto tra l'agente, il locatario e il locatore. L'agente che agisce come doppio agente deve spiegare in dettaglio sia al locatore che al locatario il fatto che agisce anche per conto dell'altra parte. L'agente deve anche spiegare i possibili effetti della doppia rappresentanza, compreso il fatto che tramite l'accettazione del rapporto di doppia agenzia il locatore e il locatario rinunciano al diritto di completa lealtà. Il locatore e il locatario devono valutare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia prima di accettare tale tipo di rappresentanza. Il locatore o il locatario può fornire il proprio consenso informato preliminare alla doppia agenzia indicandolo nel presente modulo.

Doppio agente con agenti di vendita designati

Se il locatore e il locatario forniscono il proprio consenso

Modulo di divulgazione per locatore e locatario dello Stato di New York (New York State)

informato in forma scritta, i committenti e il mediatore immobiliare che rappresenta entrambe le parti come doppio agente possono designare un agente di vendita che rappresenti il locatario e un altro agente di vendita che rappresenti il locatore. L'agente di vendita agisce sotto la supervisione del mediatore immobiliare. Con il consenso informato in forma scritta del locatario e del locatore, l'agente di vendita designato per il locatario funge da agente del locatario in rappresentanza degli interessi e per conto del locatario, mentre l'agente di vendita designato per il locatore funge da agente del locatore in rappresentanza degli interessi e per conto del locatore nella contrattazione

tra locatario e locatore. L'agente di vendita designato non può adempiere all'intera gamma di doveri fiduciari nei confronti del locatore o del locatario. L'agente di vendita designato deve spiegare che, analogamente al doppio agente sotto la cui supervisione agisce, non può fornire la completa lealtà. Il locatore o il locatario deve valutare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia con gli agenti di vendita designati prima di accettare tale tipo di rappresentanza. Il locatore o il locatario può fornire il proprio consenso informato preliminare alla doppia agenzia con gli agenti di vendita designati indicandolo nel presente modulo.

Il presente modulo mi è stato presentato da

_____ di _____
(nome in stampatello del titolare di licenza) (nome in stampatello della società, impresa o agenzia di intermediazione)

un mediatore immobiliare certificato che agisce nell'interesse di:

(_____) Locatore in qualità di (selezioni il rapporto qui sotto) (_____) Locatario in qualità di (selezioni il rapporto qui sotto)
(_____) Agente del locatore (_____) Agente del locatario
(_____) Agente del mediatore (_____) Agente del mediatore
(_____) Doppio agente
(_____) Doppio agente con agente di vendita designato

Per il consenso informato preliminare alla doppia agenzia o alla doppia agenzia con agenti di vendita designati, compili la sezione qui sotto:

(_____) Consenso informato preliminare alla doppia agenzia
(_____) Consenso informato preliminare alla doppia agenzia con agenti di vendita designati

Se qui sopra è indicato un doppio agente con agenti di vendita designati: _____

è incaricato di rappresentare il locatario; e _____

è incaricato di rappresentare il locatore nella presente transazione.

Io/Noi sottoscritto/i _____ accuso/accusiamo ricevuta di una copia del presente:

modulo di divulgazione:

Firma di { } Locatore/Locatori e/o { } Locatario/Locatari:

Data: _____

Data: _____