

## Modulo di divulgazione dello Stato di New York per proprietario e inquilino

### QUESTO NON È UN CONTRATTO

*La legge dello Stato di New York richiede ai licenziatari immobiliari che agiscono in qualità di agenti di proprietari e inquilini di proprietà immobiliari di avvisare i potenziali proprietari e inquilini con cui lavorano della natura del loro rapporto di agenzia e dei diritti e degli obblighi che ne derivano. Questa informativa ti aiuterà a fare scelte informate sulla tua relazione con l'agente immobiliare e i suoi agenti di vendita.*

*Durante la transazione potresti ricevere più di un modulo di divulgazione. La legge può richiedere a ciascun agente che assiste nella transazione di presentarti questo modulo di divulgazione. Un agente immobiliare è una persona qualificata per fornire consulenza in materia immobiliare.*

*Se hai bisogno di consulenza legale, fiscale o di altro tipo, consulta un professionista del settore.*

### Informazioni sui rapporti con le agenzie immobiliari

#### Agente del proprietario

L'agente di un proprietario è un agente assunto da un proprietario per rappresentare gli interessi del proprietario. L'agente del proprietario lo fa assicurando un inquilino per l'appartamento o la casa del proprietario a un canone e a condizioni accettabili per il proprietario. L'agente di un proprietario ha, senza limitazioni, i seguenti doveri fiduciari nei confronti del proprietario: cura ragionevole, lealtà indivisa, riservatezza, piena divulgazione, obbedienza e obbligo di rendere conto. L'agente del proprietario non rappresenta gli interessi dell'inquilino. Gli obblighi dell'agente di un proprietario sono inoltre soggetti a eventuali disposizioni specifiche stabilite in un accordo tra l'agente e il proprietario. Nei rapporti con l'inquilino, l'agente del proprietario dovrebbe (a) esercitare ragionevole competenza e cura nell'adempimento dei doveri dell'agente; (b) trattare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) rivelare tutti i fatti noti all'agente che influenzano materialmente il valore o l'appetibilità della proprietà, salvo quanto diversamente previsto dalla legge.

#### Agente dell'inquilino

L'agente di un inquilino è un agente assunto da un inquilino per rappresentare gli interessi dell'inquilino. L'agente dell'inquilino lo fa negoziando l'affitto o l'affitto di un appartamento o di una casa a un canone e a condizioni accettabili per l'inquilino. L'agente di un inquilino ha, senza limitazioni, i seguenti doveri fiduciari nei confronti dell'inquilino: cura ragionevole, lealtà indivisa, riservatezza, piena divulgazione, obbedienza e obbligo di rendere conto.

L'agente di un inquilino non rappresenta l'interesse del proprietario. Gli obblighi dell'agente di un inquilino sono inoltre soggetti a eventuali disposizioni specifiche stabilite in un accordo tra l'agente e l'inquilino. Nei rapporti con il proprietario, l'agente di un inquilino dovrebbe (a) esercitare ragionevole competenza e cura nell'adempimento dei doveri dell'agente; (b) trattare in modo onesto, equo e in buona fede; e (c) divulgare tutti i fatti noti all'agente che influenzano materialmente la capacità e/o la volontà dell'inquilino di eseguire un contratto di affitto o locazione della proprietà del proprietario che non sono coerenti con i doveri fiduciari dell'agente nei confronti dell'inquilino.

#### Agenti del broker

L'agente di un broker è un agente che collabora o è assunto da un agente di quotazione o da un agente di inquilino (ma non lavora per la stessa società dell'agente di quotazione o dell'agente di inquilino) per assistere l'agente di quotazione o l'agente di inquilino nell'individuazione di una proprietà da affittare o contratto di locazione per il proprietario dell'agente di quotazione o l'inquilino dell'agente inquilino. L'agente del broker non ha un rapporto diretto con l'inquilino o il proprietario e l'inquilino o il proprietario non può fornire istruzioni o indicazioni direttamente all'agente del broker. L'inquilino e il proprietario non hanno quindi responsabilità indiretta per gli atti dell'agente del broker. L'agente di quotazione o l'agente dell'inquilino fornisce indicazioni e istruzioni all'agente del broker e pertanto l'agente di quotazione o l'agente dell'inquilino avrà la responsabilità per gli atti dell'agente del broker.

#### Agente doppio

Un agente immobiliare può rappresentare sia l'inquilino che il proprietario se sia l'inquilino che il proprietario danno il loro consenso informato per iscritto. In una tale situazione di doppia agenzia, l'agente non sarà in grado di fornire l'intera gamma di doveri fiduciari al proprietario e all'inquilino. Gli obblighi di un agente sono inoltre soggetti a eventuali disposizioni specifiche stabilite in un accordo tra l'agente, l'inquilino e il proprietario. Un agente che agisce come doppio agente deve spiegare attentamente sia al proprietario che all'inquilino che l'agente agisce anche per l'altra parte. L'agente dovrebbe anche spiegare i possibili effetti della doppia rappresentanza, incluso il fatto che, acconsentendo al rapporto di doppia agenzia, il proprietario e l'inquilino rinunciano al loro diritto alla lealtà indivisa. Un proprietario e un inquilino dovrebbero considerare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia prima di accettare tale rappresentanza. Un proprietario o un inquilino può fornire il consenso informato anticipato alla doppia agenzia indicando lo stesso su questo modulo.

# Modulo di divulgazione dello Stato di New York per proprietario e inquilino

## Dual Agent with Designated Sales Agents

Se l'inquilino e il proprietario forniscono il loro consenso informato per iscritto, i mandanti e l'agente immobiliare che rappresenta entrambe le parti come agente duale possono designare un agente di vendita per rappresentare l'inquilino e un altro agente di vendita per rappresentare il proprietario. Un agente di vendita lavora sotto la supervisione dell'agente immobiliare. Con il consenso informato per iscritto dell'inquilino e del proprietario, l'agente di vendita designato per l'inquilino fungerà da l'agente dell'inquilino che rappresenta gli interessi e difende per conto dell'inquilino e l'agente di vendita designato per il proprietario fungerà da agente del proprietario che

rappresenta gli interessi e difende per conto del proprietario nelle trattative tra l'inquilino e il proprietario. Un agente di vendita designato non può fornire l'intera gamma di doveri fiduciari al proprietario o all'inquilino. L'agente di vendita designato deve spiegare che, come il doppio agente sotto la cui supervisione operano, non possono fornire lealtà assoluta. Un proprietario o un inquilino dovrebbe considerare attentamente le possibili conseguenze di un rapporto di doppia agenzia con agenti di vendita designati prima di accettare tale rappresentanza. Un proprietario o un inquilino può fornire il consenso informato anticipato alla doppia agenzia con agenti di vendita designati indicando lo stesso su questo modulo.

Questo modulo mi è stato fornito da \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_  
(Stampa il nome del licenziatario) (Stampa il nome dell'azienda, della ditta, o dell'agenzia di intermediazione)

un agente immobiliare autorizzato che agisce nell'interesse del:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Proprietario come un (controllare la relazione di seguito) | <input type="checkbox"/> Inquilino come un (controllare la relazione di seguito) |
| <input type="checkbox"/> Agente del proprietario                                    | <input type="checkbox"/> Agente dell'inquilino                                   |
| <input type="checkbox"/> Agente del broker  | <input type="checkbox"/> Agente del broker                                       |
| <input type="checkbox"/> Agente doppio  |  |
| <input type="checkbox"/> Doppio agente con agente di vendita designato              |  |

Per il consenso informato anticipato alla doppia agenzia o alla doppia agenzia con agenti di vendita designati, completare la sezione seguente:

- Consenso informato anticipato Doppia agenzia  
 Consenso informato anticipato alla doppia agenzia con agenti di vendita designati

Se sopra è indicato il doppio agente con agenti di vendita designati: \_\_\_\_\_ è designato a rappresentare l'

Inquilino: e \_\_\_\_\_ . è incaricato di rappresentare il locatore in questa operazione.

(I) (Noi) \_\_\_\_\_ : di aver ricevuto una copia del presente modulo d'informazione

Firma del { } Proprietario (i) e/o { } Inquilino (i):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_