



纽约州业主和租户披露表

本文件并非合同

纽约州法律要求作为房产业主和租户代理人的房地产经纪执照持有人向与其合作的潜在业主和租户提供建议，说明其代理关系的性质以及由此产生的权利和义务。本披露将帮助您就您与房地产经纪商及其销售代理的关系做出明智的选择。

在整个交易过程中，您可能会收到不止一份披露表。法律可能要求协助交易的每名代理人向您出示该披露表。房地产经纪人是具有资格就房地产提供建议的人。

如果您需要法律、税务或其他建议，请咨询该领域的专业人士。

有关房产的披露 代理关系

业主代理人

业主的代理人是业主聘请代表业主利益的代理人。业主的代理人通过以业主可接受的租金和条件确保业主公寓或房屋的租户来做到这一点。业主代理人对业主负有但不限于以下受信义务：合理注意、完整忠诚、保密、充分披露、服从和记账义务。业主的代理人不代表租户的利益。业主代理人的义务也受代理人之间协议中规定的任何具体规定的约束。在与租户交易时，业主代理人应 (a) 在履行代理人职责时运用合理技能和注意；(b) 诚实、公平和善意地交易；(c) 披露代理人已知的对财产的价值或合意性产生重大影响的所有事实，法律另有规定的除外。

租户代理人

租户代理人是租户聘请的代表租户利益的代理人。租户的代理人通过以租户可接受的租金和条件协商公寓或房屋的出租或租用来做到这一点。租户代理人对租户负有但不限于以下受信义务：合理注意、完整忠诚、保密、充分披露、服从和记账义务。租户的代理人不代表业主的利益。租户代理人的义务也受代理人之间协议中规定的任何具体规定的约束。在与业主打交道时，租客的代理人应 (a) 运用合理的

技能和注意；(b) 诚实、公平和善意地交易；(c) 披露代理人已知的对租户履行合同购买业主房产产生重大影响且符合代理人对于租户受信义务的所有事实。

经纪商代理人

经纪商代理人是与挂牌代理人或租户代理人合作或受其聘用的代理人（但不得作为挂牌代理人或租户代理人为同一家公司工作），以协助挂牌代理人或租户代理人寻找要出售的房产，以分别为挂牌代理人的业主出售或租户代理人的租户购买。经纪商代理人与租户或业主没有直接关系，且租户或业主不能直接向经纪商代理人提供指示或指令。因此，租户和业主对经纪商代理人的行为不承担替代责任。挂牌代理人或租户代理人确实向经纪商代理人提供指导和指示，因此挂牌代理人或租户代理人将对经纪商代理人的行为承担责任。

双重代理人

如果租户和业主均以书面形式表示知情同意，则房地产经纪商可以同时代表租户和业主。在该等双重代理的情况下，代理人将无法向业主和租户双方提供全方位的受信义务。代理人的义务也受代理人、租户和业主之间协议中规定的任何具体规定的约束。作为双重代理人的代理人必须向业主和租户双方仔细解释代理人同时也在为另一方行事。代理人还应解释双重代理可能产生的影响，包括业主和租户同意双重代理关系即放弃了他们对完整忠诚的权利。业主或租户在同意此类代表之前应仔细考虑双重代理关系可能带来的后果。业主或租户可以通过在本表格上注明该等内容，提供对于双重代理的事先知情同意。

具有指定销售代理人的双重代理

如租户和业主双方以书面形式提供知情同意的，委托人和作为双重代理人代表双方的房地产经纪商可以指定一名销售代理人代表租户，另一名销售代理人代表业主。销售代理在房地产经纪商的监督下工作。在租户和业主的书面知情同意下，租户的指定销售代理人将作为租户的代理人代表租户的利益并代表租户进行倡导，而业主的指定销售代理人将作为业主的代理人，代表业主的利益并在租户与业主之间的谈判中代表业主的利益进行倡导。指定的销售代理人不能向业主或租户提供全方位的受信义务。指定的销售代理人必须说明，就像其监督下的双重代理人一样，其不能提供完整忠诚。业主或租户在同意该等代表之前应仔细考虑与指定销售代理人双重代理关系可能带来的后果。业主或租户可以通过在本表格上注明该等内容，提供对于具有指定销售代理人的双重代理的事先知情同意。

纽约州业主和租户披露表

本表格由以下人士提供给本人 _____
(执照持有人的姓名) (公司、商行或经纪商的名称)

其系为以下人士利益行事的持牌房地产经纪商:

() 业主, 作为 (勾选以下关系) () 租户, 作为 (勾选以下关系)
() 业主的代理人 () 租客的代理人
() 经纪商代理人 () 经纪商代理人
() 双重代理人
() 具有指定销售代理人的双重代理人

如需事先知情同意双重代理或具有指定销售代理人的双重代理, 请填写以下部分:

() 事先知情同意双重代理
() 事先知情同意具有指定销售代理人的双重代理

如上文指明具有指定销售代理人的双重代理人: _____ 被委派代表
租户; 并 _____ 被委派在本交易中代表业主。

(我) (我们) _____ 确认收到了本披露表的一份副本:

业主{ } 和/或租户{ } 签字:

日期: _____

日期: _____