

ការណែនាំអ្នកប្រើប្រាស់នៃរដ្ឋ Massachusetts

ការទិញនិងលក់ផ្ទះ នៅក្នុងរដ្ឋ

MASSACHUSETTS



សមាគមអ្នកជំនាញខាងទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី
ការិយាល័យកិច្ចការអ្នកប្រើប្រាស់និងច្បាប់ជំនួញរបស់រដ្ឋ
Massachusetts

Cambodian

កថាមុខ

ការទិញ រឺការលក់ផ្ទះ

ជាប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មធំបំផុតដែលបុគ្គលម្នាក់ធ្វើក្នុងមួយរយៈកាលនៃជីវិត។ បន្ទាប់ពីអស់រយៈច្រើនឆ្នាំនៃការរៀបចំគំរោង និងការសន្សំមក

អ្នកទិញចាប់ផ្តើមដំណើរការស្វែងរកផ្ទះនៅក្នុងការស្រមៃស្រមៃ របស់គេ។

ការស្វែងរកនោះ អាចផ្តល់នូវការប្រឹងប្រែងនិងឱកាស។

ជំនួយរបស់ភ្នាក់ងារផ្ទះដីពីដែលមានលក្ខណៈ សម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់

អាចប្រែក្លាយការចងចាំដែលស្មុគស្មាញ

អោយទៅជាការប្រឹងប្រែងដែលមានលទ្ធផលសំរាប់អ្នកទិញនិងអ្នកលក់។

បំណុលផ្សេងៗនេះ

ត្រូវបានផ្តល់អោយជាសេវាសំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់សារពាណិជ្ជកម្មដែលទិញ

និងលក់ផ្ទះ

ហើយបង្ហាញអោយឃើញនូវការប្តេជ្ញាប្រឹងប្រែងរបស់អ្នកជំនាញខាងទិញលក់

ផ្ទះដីពីរបស់រដ្ឋ Massachusetts (Massachusetts REALTORS®)

ក្នុងការផ្សព្វផ្សាយជំរុញឱកាសកាន់កាប់ជាកម្មសិទ្ធិលើ

ផ្ទះសំបែងសំរាប់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់របស់ Commonwealth ។

ដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានបន្ថែមស្តីពីដំណើរការទិញនិងលក់ផ្ទះ

យើងសូមអញ្ជើញអ្នកប្រើប្រាស់ទាំងឡាយអោយរារក

មើលក្នុងផ្នែកជាសារពាណិជ្ជកម្មរបស់សមាគមអ្នកជំនាញខាងទិញលក់ផ្ទះដីពីរបស់រដ្ឋ

Massachusetts [Massachusetts Association of REALTORS® (MAR)]

តាមអាស័យដ្ឋានគេហទំព័រ: www.marealtor.com ។ ប្រវត្តិសហគមន៍

និងព័ត៌មានក្នុងការអនុវត្តន៍សាមញ្ញ និងគោលមតិសំរាប់អ្នកលក់

និងអ្នកទិញទ្រព្យសម្បត្តិ លំនៅដ្ឋាន មាននៅលើគេហទំព័រនេះ។

តួនាទីរបស់ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីពី

កិច្ចព្រមព្រៀងសំរាប់តែការរាយនាម:

ទោះបីជាមានការរាយនាមជាច្រើនប្រភេទសំរាប់ការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិពិតប្រាកដដែលម្ចាស់

អាចផ្តល់ទៅអ្នករកកំរៃជើងសារក៏ដោយ អ្វីដែលទូទៅបំផុតក្នុងរដ្ឋ

Massachusetts គឺកិច្ចព្រមព្រៀង សិទ្ធិសំរាប់តែលក់ប៉ុណ្ណោះ។ នៅ

ក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀង សិទ្ធិសំរាប់តែលក់ប៉ុណ្ណោះ

អ្នករកកំរៃជើងសារត្រូវបានផ្តល់អោយនូវសិទ្ធិក្នុងការយកច្នៃសំរាប់សេវា ជំនាញ

ប្រសិនបើទ្រព្យសម្បត្តិនោះត្រូវបានលក់ដោយនរណាម្នាក់

ដែលរាប់បញ្ចូលទាំងទៅអ្នកទិញដែលស្ថិតនៅ

តែតាមរយៈកិច្ចប្រឹងប្រែងរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះក៏ដោយ។

សេវាដែលរាយនាមជាច្រើន

នៅកន្លែងណាដែលអ្នកទិញធ្វើការជាមួយភ្នាក់ងារខាងទិញលក់

ផ្ទះដីពីដែលចូលរួមក្នុងសេវាពហុរាយនាម [multiple listing service

(“MLS”)] ភ្នាក់ងារអាចសហការក្នុងការបង្ហាញដល់អ្នកទិញនូវទ្រព្យសម្បត្តិណាមួយ



drawing by C. Lock

នៅក្នុង MLS

ទោះបីជាវាអាចត្រូវបានរាយនាមតាមរយៈការិយាល័យមួយផ្សេងទៀតក៏ដោយ។

ទំនាក់ទំនងទីភ្នាក់ងារ

ទោះជាអ្នក ជាអ្នកទិញ ឬអ្នកលក់ក៏ដោយ អ្នកអាចជ្រើសរើសសុំការណែនាំ ជំនួយ និងការតំណាងពីភ្នាក់ងារផ្ទាល់ របស់អ្នក។ សូមកុំសន្និដ្ឋានថា អ្នករកកំរៃជើងសារនឹងដើរតួនាទីជំនួសអ្នកអោយសោះ

ប្រសិនបើអ្នកមិនមានចុះ

ក៏ចូលរួមជាមួយអ្នករកកំរៃជើងសារនោះអោយធ្វើជាតំណាងអោយអ្នកទេ។

ប្រសិនបើអ្នកជាអ្នកលក់ អ្នកអាច

អនុញ្ញាតអោយទីភ្នាក់ងាររាយនាមរបស់អ្នក

សហការជាមួយភ្នាក់ងារដទៃទៀតដែលមកពីក្រុមហ៊ុនដទៃ ដើម្បីជួយ

លក់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នក។ ភ្នាក់ងារដែលកំពុងសហការទាំងនេះ

អាចជាភ្នាក់ងាររងដែលតំណាងអោយអ្នកលក់ រឺជាភ្នាក់ងាររបស់អ្នកទិញ។

ជាទូទៅ

អ្នកទិញអាចទទួលបានការបង្ហាញយ៉ាងទូលំទូលាយចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិ

ដោយអនុញ្ញាតអ្នករកកំរៃជើងសារដែលរាយនាម

សងជំរើចិត្តភ្នាក់ងារដែលកំពុងសហការដែលរកបានអ្នកទិញ

ដោយជោគជ័យ។ ប្រសិនបើអ្នកជាអ្នកទិញ

អ្នកមានជំរើសក្នុងការធ្វើការជាមួយភ្នាក់ងាររបស់អ្នកលក់ រឺរបស់

អ្នកទិញ។ ការសំរេចចិត្តនឹងអាស្រ័យលើប្រភេទសេវាដែលអ្នកចង់បាន

និងរបៀបក្នុងការសងសំណងទៅភ្នាក់ងារ។

អ្នករកកំរៃជើងសារដែលតំណាងអោយអ្នកទិញ

ហើយបង្ហាញអ្នកទិញនោះទ្រព្យសម្បត្តិដែលនៅនឹងការិយាល័យ

របស់អ្នករកកំរៃជើងសារ ត្រូវបានគេហៅថា “ភ្នាក់ងារទ្វេភាគ (dual

agent) “។ ទីភ្នាក់ងារទ្វេភាគអាចត្រូវបានអនុញ្ញាតបាន លុះត្រាតែពាក់ព័ន្ធ

ទាំងអ្នកទិញនិងអ្នកលក់ត្រូវបានផ្តល់អោយនូវការព្រមព្រៀងដែលជំរាបជាមុន។

ភារកិច្ចនៃអ្នកមានអាជ្ញាប័ណ្ណខាងទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី មិនបន្តដល់អ្នកប្រើ

(អ្នកទិញ) ទ្រព្យសម្បត្តិក្នុងការការពារ

អត្ថប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនរបស់គេឡើយ។ ប្រសិនបើយោបល់

ត្រូវបានគេចង់បានទាក់ទងនឹងផ្លូវច្បាប់ ពន្ធអារ រឺ បញ្ហាដទៃទៀត

អ្នកជំនាញម្នាក់នៅក្នុងតំបន់ទាំងនោះគួរតែត្រូវបានពិគ្រោះយោបល់។

ច្បាប់របស់គណៈកម្មការចុះ ឈ្មោះអ្នករកកំរៃជើងសារផ្នែកទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី

និងអ្នកផ្នែកលក់ (Board of Registration of Real Estate Brokers and

Salespersons) ទាមទារថា

ការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីទំនាក់ទំនងទីភ្នាក់ងារនៃភ្នាក់ងារទិញ

លក់ផ្ទះដីធ្លី ត្រូវបានផ្តល់អោយទៅអ្នកទិញ និងអ្នកលក់នៅពេលរួចបញ្ចប់មុខលើកដំបូងដើម្បីពិភាក្សាពីទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ណាមួយ។ អ្នកទិញនិងអ្នកលក់ត្រូវបានស្នើអោយចុះហត្ថលេខាលើការទទួលស្គាល់ការទទួលសេចក្តីជូនដំណឹង។

ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លីមិនមែនជាអ្នកត្រួតពិនិត្យឡើយ ហើយមិនធានាពីស្ថានភាពនៃទ្រព្យសម្បត្តិឡើយ ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី មិនត្រូវបានបង្ខំអោយមើលឃើញពីបញ្ហាគ្រោងប្លង់សំណង់ អគ្គីសនី បំពង់ទឹក អាងលូទឹក និងបញ្ហាដទៃទៀតដែលមានក្នុងផ្ទះដីធ្លី ហើយមិនធានាពីស្ថានភាពនៃទ្រព្យសម្បត្តិដែលគេលក់ឡើយ។ ជាទូទៅ ភ្នាក់ងារទាំងឡាយគ្មានភារៈកិច្ចក្នុងការ ត្រួតពិនិត្យទ្រព្យសម្បត្តិរកភាពខ្លោះ ហើយពុំមានភារកិច្ចក្នុងការ ផ្ទៀងផ្ទាត់ព័ត៌មានដែលទទួលបានពីអ្នកលក់ នាយកដ្ឋានក្រុង រឺប្រភពដែលមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះដទៃទៀតឡើយ។ ជាធម្មតា ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លីមិនអាច

“(ធ្វើការ)បកស្រាយខុសយ៉ាងលើសលប់ណាមួយដោយចេតនាឡើយ” (MGL c. 112 section 87AAA(a)) ។ ភ្នាក់ងារទាំងឡាយ គ្មានសមត្ថភាពក្នុងការបញ្ជូនបន្តនូវព័ត៌មានដែល ទទួលបានពីប្រភពដែលមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះ ទៅអោយអ្នកទិញដោយចេតនាឡើយ ទោះបីជាវាត្រូវបានគេកំណត់ថា មិនត្រឹមត្រូវក្នុងពេលក្រោយមកក៏ដោយ។ ភ្នាក់ងារទាំងឡាយដែលផ្តល់អោយអ្នកទិញនូវឈ្មោះមេធាវី គណនេយ្យករ រឺអ្នកជំនាញដទៃទៀត មិនធានាជាស្វ័យប្រវត្តិពីភាពសុក្រិតនៃរបាយការណ៍របស់អ្នកជំនាញទាំង នោះឡើយ។ ចាប់តាំងពីថ្ងៃទី១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០១ មក អ្នកត្រួតពិនិត្យផ្ទះ (home inspectors) ត្រូវបានតម្រូវ អោយមានអាជ្ញាប័ណ្ណដែលចេញដោយគណៈកម្មការ commonwealth ហើយមានការធានារ៉ាប់រងផ្នែកកំហុស និងការលប់ចោល។ បញ្ជីរាយនាមទាំងស្រុងរបស់អ្នកត្រួតពិនិត្យផ្ទះដែល មានអាជ្ញាប័ណ្ណ អាចរកបាននៅផ្នែក ចេញអាជ្ញាប័ណ្ណជំនាញរបស់រដ្ឋ (Division of Professional Licensure) ។

សិទ្ធិ និងទំនួលខុសត្រូវ របស់អ្នកលក់

សិទ្ធិក្នុងការទទួលបានលក្ខខណ្ឌនៃការរាយនាម អ្នកលក់មានសិទ្ធិទាំងស្រុងក្នុងការកំណត់តំលៃរាយក្នុងតារាង។ ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី អាចរៀបចំ “យោបល់ នៃតំលៃ” (“opinion of value”) ដើម្បីជួយអ្នកលក់ក្នុងការកំណត់តំលៃ។ ភ្នាក់ងារអាចបដិសេធមិនព្រមរាយនាម ដោយសារហេតុផលផ្លូវច្បាប់ណាមួយបាន។

សិទ្ធិចំពោះការទទួលបានការដាក់ជូននូវការអោយតំលៃទាំងអស់)

តាមផ្លូវច្បាប់ ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះ
ត្រូវបានតម្រូវអោយដាក់ជូននូវការអោយតំលៃទាំងអស់)ទៅអ្នកលក់។
គណៈកម្មការចុះ ឈ្មោះអ្នកកំរៃជើងសារផ្នែកទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី
និងអ្នកផ្នែកលក់ បកស្រាយពីភាពពិតនេះថា បន្តរហូតដល់កិច្ច
ព្រមព្រៀងមួយត្រូវបានចុះហត្ថលេខា។ តាមធម្មតា
ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី នឹងមិនតាមសុំប្រាក់ពីអ្នកទិញ រឺបន្ត
បង្ហាញពីទ្រព្យសម្បត្តិបន្ទាប់ពីការទទួលបានការផ្តល់អោយនូវតំលៃឡើយ
ហើយវិជ្ជមានទៅវិញ ប្រសិនបើមិនព្រមទេ នោះ។ ទោះបីជាអ្នកទិញ
ធ្វើការអោយតំលៃចំពោះតំលៃដែលរាយពេញទាំងស្រុងនោះ ជាទូទៅ
អ្នកទិញមិនអាច ទាមទារអោយអ្នកលក់ទទួលឡើយ
ពីព្រោះថាតំលៃដែលរាយ
ត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការអញ្ជើញអោយធ្វើការដេញថ្លៃ។

លក្ខណៈនៃការកិច្ចរបស់អ្នកលក់ចំពោះស្ថានភាពនៃទ្រព្យសម្បត្តិ
រាល់អ្នកលក់ទាំងឡាយ មានតួនាទីក្នុងការឆ្លើយតបទាំងស្រុង
និងសុក្រិត្យចំពោះសំណើរណាមួយដែលសុំព័ត៌មាន ស្តីពីទ្រព្យសម្បត្តិ។
នេះជាការពិត ដែលថាព័ត៌មាននោះ
ត្រូវបានស្នើសុំដោយផ្ទាល់ដោយអនាគតអ្នកទិញ រឺ
ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី
ដែលជាផ្លូវអាចបន្តបញ្ជូនព័ត៌មាននេះទៅអនាគតអ្នកទិញ។
ចំលើយដែលនាំទៅរក ការយល់ខុស រឺពាក់កណ្តាលពិត
គឺជារឿងមិនត្រឹមត្រូវឡើយ។ ប្រសិនបើអ្នកលក់
មិនច្បាស់លាស់ពីព័ត៌មាននោះ ទេ អ្នកលក់មិនគួរធ្វើការស្នើសុំឡើយ
ប៉ុន្តែគួរតែមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ចំពោះការឆ្លើយនោះ។
បើមិនដូច្នោះ ទេ អ្នកទិញនឹងត្រូវនាំទៅរកការយល់ខុស។
អ្នកលក់ទាំងឡាយអាចត្រូវបានតម្រូវអោយផ្តល់នូវព័ត៌មានអំពីវត្ថុមាន
នៃថ្នាំដែលមានជាតិសំណ (lead paint) រឺ
សំឡីកែវហ្វូមដែលមានខ្ពស់នៃនីត្រូហ្វរម៉ាល់ដេអ៊ីត (urea formaldehyde foam
insulation) នៅកន្លែងណាដែលមាន។

ប្រព័ន្ធលូទឹក និងរណ្តៅបង្ហូរទឹកសំអុយ
ច្បាប់បរិដ្ឋានរបស់រដ្ឋ
Massachusetts ត្រូវបានចែកចាយដោយប្រព័ន្ធលូទឹក
អាងទឹកស្អុយ រឺប្រព័ន្ធភាគសំណល់ឯកជនដទៃទៀត
ត្រូវបានត្រួតពិនិត្យក្នុងអំឡុងពីរ(2)ឆ្នាំមុននឹងលក់ (បី(3)ឆ្នាំ ប្រសិនបើ
ត្រូវបានប្រមូលរោគសញ្ញាសំខុសក្នុងមួយឆ្នាំ) រឺយ៉ាងហោចណាស់ក្នុងអំឡុង
(6)ខែ បន្ទាប់ពីការលក់(ប្រសិនបើ
អាកាសធាតុរារាំងដល់ការត្រួតពិនិត្យមុនការលក់)។ មានតែអ្នកត្រួតពិនិត្យ
និងអ្នកវាយតំលៃដីតែប៉ុណ្ណោះ អាចធ្វើការត្រួតពិនិត្យបែបដូច្នោះ។
ប្រសិនបើប្រព័ន្ធនេះ ខកខានមិនត្រូវបានត្រួតពិនិត្យ អ្នកទិញ

និងអ្នកលក់អាច ចរចាថាតើនរណានឹងចេញការបង់ថ្លៃដើម្បីជួសជុល រឺជំនួយប្រព័ន្ធនេះ រឺ ប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងលក់មានភាព រឹងមាំ អ្នកទិញអាចសំរេចដកបាន។ ហេតុពិតដែលថាប្រព័ន្ធ ជាប់(pass) ការត្រួតពិនិត្យ Title 5 មិនមែនជាការ ធានាថា ប្រព័ន្ធនេះនឹងបន្តមានដំណើរការត្រឹមត្រូវនោះទេ។ សូម្បីតែប្រព័ន្ធដែលត្រូវបានរក្សាយ៉ាងសមស្រប អាចមានអាយុកាលជាមធ្យម 15 ទៅ 20 ឆ្នាំតែប៉ុណ្ណោះ។

សញ្ញាប័ត្រតាមដានផ្សែង (Smoke Detector Certificates)

រដ្ឋ Massachusetts កំរិតថា រចនាសម្ព័ន្ធលំនៅដ្ឋានទាំងអស់ ត្រូវបានពិពាក្យដោយឧបករណ៍តាមដាន ផ្សែងដែលអនុម័តនៅពេលលក់។ ក្រសួងអគ្គិភ័យក្នុងតំបន់ នឹងចេញនូវសញ្ញាប័ត្រមួយដើម្បីបង្ហាញពីការគោរព តាមនេះ។

សិទ្ធិ និងទំនួលខុសត្រូវរបស់អ្នកទិញ

លក្ខណៈនៃទ្រព្យសម្បត្តិ

អ្នកទិញអាច មានបំណងចង់ជួលអ្នកជំនាញខាងត្រួតពិនិត្យផ្ទះ អ្នកត្រួតពិនិត្យផ្ទះដែលមានសំណុំ អ្នកត្រួតពិនិត្យ កញ្ចប់/សត្វល្អិត អ្នកត្រួតពិនិត្យប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹកស្អុយ/លូទឹកស្អុយ វិស្វករ រឺអ្នកជំនាញការដំឡើងតាមដំណើរ របស់ខ្លួន ដើម្បីវាយតម្លៃពីទ្រព្យសម្បត្តិ ជាលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់តំលៃ។

ច្បាប់របស់រដ្ឋ Massachusetts មិនផ្តល់ជាស្វ័យប្រវត្តិដល់អ្នកទិញនូវសិទ្ធិក្នុងការត្រួតពិនិត្យផ្ទះទេ ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ នៅពេលចុះហត្ថលេខា លើកិច្ចសន្យាទិញមួយដែលសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដើម្បីទិញ អ្នកនឹងទទួលបាននូវឯកសារមួយដែលមាន ចំណងជើងថា “ហេតុពិតសំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់ស្តីអំពីការត្រួតពិនិត្យផ្ទះ” ។

ប្រសិនបើអ្នកទិញមានបំណងចង់អោយ កាតព្វកិច្ចក្នុងការទិញមានលក្ខណៈរឹងមាំលើការត្រួតពិនិត្យ អ្នកទិញគួរតែរាប់បញ្ចូលនូវការរឹងមាំលើការ ត្រួតពិនិត្យនៅក្នុងការផ្តល់តំលៃ។ អ្នកទិញអាចមានបំណងផងដែរក្នុងការឆែកឆេងប្រវត្តិសាធារណៈដើម្បីធ្វើការផ្លាស់ ព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងពន្ធដារ រឺតំលៃដែលត្រូវបានវាយ ការបែងចែកតំបន់ និងប្រវត្តិនៃការងារដែលត្រូវបាន អនុវត្ត។

ថ្នាំដែលមានជាតិសំណុំ វត្ថុធាតុដែលមានជាតិពុល និងបង្កគ្រោះថ្នាក់ ក្នុងការជាវទ្រព្យសម្បត្តិណាមួយ អ្នកទិញអាចមានបំណងក្នុងការធ្វើតេស្តពិសេស។ ដើម្បីកំណត់ពីវត្ថុមាននៃវត្ថុធាតុ ដែលមានជាតិពុល រឺបង្កគ្រោះថ្នាក់។ ទាំងនេះរួមមាន ថ្នាំដែលមានជាតិសំណុំ

ជាតិគឺមីដែលមានជាតិវាដូម
សារធាតុគីមីម្យ៉ាងដែលមិននេះហើយនៅផុតពីដី ការកំពប់ប្រេង
។ល។ ព័ត៌មានមកពីក្រសួងសុខាភិបាលសាធារណៈ
នឹងត្រូវបានផ្តល់ជូនអ្នកទាក់
ទិននឹងថ្នាំដែលមានជាតិសំណរនៃកន្លែងណាដែលមាន។
ចំពោះលំនៅដ្ឋានដែលបានសង់មុនឆ្នាំ 1978 រដ្ឋ Massachusetts
និងច្បាប់សហព័ន្ធ ចែងថា
អ្នកទិញត្រូវបានផ្តល់អោយនូវសិទ្ធិដើម្បីទទួលរយៈពេលរហូតដល់ដប់
(10) ថ្ងៃដើម្បីត្រួតពិនិត្យទ្រព្យសម្បត្តិ
រកមើលវត្ថុមាននៃថ្នាំដែលមានជាតិសំណរ។
សិទ្ធិនេះអាចត្រូវបានដកចេញបាន។ កំរិតខ្ពស់នៃជាតិសំណរអាច
បណ្តាលអោយមានការប៉ះពាល់ខួរក្បាល
រឺរឺបួសធ្ងន់ធ្ងរដទៃទៀតដល់កុមារ។ ច្បាប់របស់រដ្ឋ Massachusetts
មិនហាមឃាត់ការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានចំណុចជាតិសំណរ
រឺសារធាតុគ្រោះថ្នាក់។

ច្បាប់លំនៅដ្ឋានសមរម្យ (Fair Housing Laws)
ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លី និងអ្នកលក់ទាំងឡាយ
ត្រូវបានតម្រូវអោយរដ្ឋនិងច្បាប់សហព័ន្ធ ដើម្បីប្រព្រឹត្តិចំពោះគប់ភាគី
ទាំងអស់នៅក្នុងប្រតិបត្តិការទិញលក់ទ្រព្យសម្បត្តិដោយស្មើគ្នា
និងដោយមិនគិតពីជាតិសាសន៍ ជំនឿសាសនា ពណ៌សំបុរ ដើមកំណើត
ភេទ ទំនោរភេទ អាយុ ព័ត៌មានសេនេទិច ពូជពង្ស
ស្ថានភាពអាពាហ៍ពិពាហ៍ វត្តមាននៃកូន ការបំរើការក្នុងជួរយោធា
ស្ថានភាពអតីតយុទ្ធជន រឺ ការទទួលជំនួយសាធារណៈ រឺភាពពិការ
ផ្លូវកាយ រឺផ្លូវចិត្តឡើយ។ ប្រសិនបើអ្នកជឿថា
អ្នកប្រហែលជាអាចជាអ្នករងគ្រោះនៃការរើសអើងមិនស្របច្បាប់
ណាមួយ សូមទាក់ទងគណៈកម្មការប្រឆាំងការរើសអើងនៃរដ្ឋ
Massachusetts (Massachusetts Commission Against
Discrimination) ។

សេចក្តីទាមទារផ្លូវច្បាប់ចំពោះប្រតិបត្តិការជួញដូរសេចក្តីតម្រូវកិច្ចសន្យា

កិច្ចព្រមព្រៀងចំពោះការជ្រើសរើសទ្រព្យសម្បត្តិពិតប្រាកដ
ជាទូទៅត្រូវតែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងត្រូវបានចុះហត្ថលេខា
ដើម្បីយកទៅអនុវត្តបាន។
ការផ្តល់អោយនូវតំលៃដែលបានចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកទិញដែលមានទាំង
លក្ខខណ្ឌ សំខាន់ៗទាំងអស់
និងដែលត្រូវបានទទួលនិងចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកលក់
អាចបង្កើតបានជាកិច្ចសន្យាដែលមាន សុពលភាព។
ការផ្តល់នូវតំលៃត្រឡប់វិញជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដែលធ្វើឡើងដោយអ្នកលក់
ដែលត្រូវបានទទួល ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយអ្នកទិញ

អាចបង្កើតបានជាកិច្ចព្រមព្រៀងដែលមិនអាចចាត់ទុកជាមោឃៈបានផងដែរ។ ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដីធ្លីភាគច្រើន មានទំរង់នៃកិច្ចព្រមព្រៀងបែបដូច្នោះដែរសំរាប់ការប្រើប្រាស់ដោយមួយ និង អតិថិជន។ ជាញឹកញាប់ កិច្ចព្រមព្រៀងដែលមានភាពកាន់តែលំអិតដែលត្រូវបានស្គាល់ថា “កិច្ចព្រមព្រៀងទិញ និងលក់” [“Purchase And Sale Agreement” (“P&S”)] នឹងត្រូវបានចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកទិញ និងអ្នកលក់បន្ទាប់ពីការអោយតំលៃ (offer) ត្រូវបានទទួលយក។ P&S នៅពេលនោះ នឹងជំនួសរាល់កិច្ចព្រមព្រៀងដែល ធ្វើពីមុននេះ។ ប្រសិនបើអ្នកមិនច្បាស់អំពីគ្រោះថ្នាក់ និងទំនួលខុសត្រូវនៅក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងដែលស្នើឡើងទេ អ្នកគួរតែទាក់ទងមេធាវីដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីជួយអ្នក។

ការកក់ប្រាក់ដោយអ្នកទិញ វាជាទំលាប់សំរាប់អ្នកទិញទៅហើយក្នុងការផ្តល់ប្រាក់កក់ ជាការបង្ហាញពីជំនឿទុកចិត្តនៅពេល ដែលការអោយតំលៃត្រូវបានដាក់ជូន។ នៅពេលដែលចំនួនទឹកប្រាក់នោះអាចចរចាបាន តាមធម្មតា មានចំនួន 5ភាគរយ ទៅ១០ភាគរយនៃតំលៃទិញ។ ជាធម្មតា ប្រាក់កក់នេះត្រូវបានទុកនៅខាងផ្នែករឹបអូស (escrow) ប៉ុន្តែ មិនត្រូវបានកក់រហូតទាល់តែអ្នកលក់បានទទួលការអោយតំលៃរបស់ អ្នកទិញ។

ការពឹងផ្អែកលើផ្នែកអោយខ្ចីប្រាក់ និងការផ្តល់ប្រាក់ (Mortgages And Financing Contingency) ប្រសិនបើចាំបាច់ ក្នុងការទទួលបានហិរញ្ញវត្ថុពីផ្នែកស្ថាប័នសំរាប់ការទិញ អ្នកទិញត្រូវតែស្ថិតនៅក្នុងគោលមាតិកា របស់អ្នកអោយខ្ចីដើម្បីមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការទទួលបានប្រាក់កំរើ កញ្ចប់ប្រាក់កំរើ (Loan packages) អត្រាការប្រាក់នៃការអោយខ្ចីប្រាក់ ពិន្ទុ(ការប្រាក់ដែលបង់ជាមុន រឺថ្លៃចំណាយផ្នែករដ្ឋបាល) និងលក្ខខណ្ឌ ប្រែប្រួលពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុមួយទៅស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុមួយទៀត ហើយនឹងត្រូវបានកែតម្រូវវិញ។ ប្រសិនបើ ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ស្ថាប័ន សំរាប់ការទិញត្រូវបានត្រូវការ អ្នកទិញអាចផ្តល់នូវការអោយតំលៃដោយផ្អែកលើពេល ទទួលបានការសំរេចនៃការអោយខ្ចីប្រាក់ក្នុងអំឡុងពេលជាក់លាក់មួយ។ ការអនុវត្តន៍ដោយប្រុងប្រយ័ត្នទៅតាមលក្ខខណ្ឌ ច្បាស់លាស់នៅក្នុងឃ្លាច្របូកនៃការពឹងផ្អែកលើការអោយខ្ចីប្រាក់ មានសារៈសំខាន់យ៉ាងស្នាប័រស។

ការពិនិត្យការបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ និង ការធានារ៉ាប់រងកម្មសិទ្ធិ ធនាគារនិង អ្នកអោយខ្ចីប្រាក់សំរាប់ទិញផ្ទះដីធ្លីជាច្រើន ទាមទារនូវការពិនិត្យការបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់

លើទ្រព្យសម្បត្តិដែលធ្វើការលក់នេះ
 ដើម្បីកំណត់ថាតើទ្រព្យសម្បត្តិនោះអាចលក់បាន ហើយ នឹងផ្តល់នូវ
 សុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រាន់សំរាប់ប្រាក់កំរៃដែលខ្លួនកំពុងអោយដែររឺទេ។
 ជាទូទៅ អ្នកអោយខ្លីទាំងឡាយ ទាមទារនូវ
 ការធានារ៉ាប់រងការបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ (title)
 រហូតដល់ចំនួនទឹកប្រាក់នៃប្រាក់កំរៃ ហើយដោយបង)
 ប្រាក់បន្ថែមទៀត ការធានា រ៉ាប់រងលើកម្មសិទ្ធិ
 អាចត្រូវបានទទួលដើម្បីការពារផ្នែកនៃតំលៃទិញដែលអ្នកទិញ
 បានបង់។

ព័ត៌មានផ្សេងៗទៀត (MISCELLANEOUS INFORMATION)

ការអនុវត្តតាមច្បាប់កំណត់តំបន់ និងសាងសង់ (Zoning And Building Code Compliance)
 ការកំណត់តំបន់(Zoning) យោងទៅលើសិទ្ធិនៃទីក្រុង
 រឺទីប្រជុំជនក្នុងតំបន់ ដើម្បីកែតម្រូវការប្រើប្រាស់នៃ
 ទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់មួយ។ វាអាចរួមមានថា តើ
 ការប្រើប្រាស់អាចជាលក្ខណៈលំនៅដ្ឋាន ពាណិជ្ជកម្ម រឺឧស្សាហកម្ម។
 ចំនួននៃយូនីត (unit) សំរាប់ស្នាក់នៅដែលមានទីតាំងនៅលើដីឡូត៍
 ទំហំដីឡូត៍ជាអប្បបរមា ចំនួនអប្បបរមានៃបណ្តោយក្បាលដីនៃផ្លូវ
 ចំងាយអប្បបរមាដែលអាគារមួយត្រូវស្ថិតឆ្ងាយពីផ្លូវ ស្ថិតពីផ្លូវ
 បន្ទាត់ខាងនៃដីឡូត៍ រឺពីផ្លូវបន្ទាត់ក្រោយ។ អាគារទាំងឡាយ
 ដែលមានភាពស្របទៅនឹងការកំណត់ទីតាំង
 នៅពេលដែលវាត្រូវបានសាងសង់ អាចត្រូវបាន ផ្ទុកជាស្រេច
 (“grandfathered” in) នៅក្រោមការកំណត់ទីតាំងបច្ចុប្បន្ន
 នៅពេលដែលអាគារទាំងឡាយដែលមិនអនុលោមតាមនៅពេលត្រូវបានសាងសង់
 ជាទូទៅទាមទារនូវ ការប្តូរផ្លូវ (“variance”)
 ពីទីក្រុងរឺទីប្រជុំជនដើម្បីអោយមានភាពស្របច្បាប់។
 ជាញឹកញាប់ ផ្ទះទាំងឡាយត្រូវបានផ្សាយពាណិជ្ជកម្មថា
 មានផ្ទះល្វែងអែផាតមិន (apartments) បន្ថែមទៀត។
 ផ្ទះល្វែងអែផាតមិនបែនោះ
 អាចត្រូវបានហៅថាអាគារផ្ទះល្វែងអែផាតមិន “ក្នុងផ្លូវច្បាប់” (“in-law”)
 បន្ទប់ដែល “មានជាតួ” (“au pair”) រឺដោយឈ្មោះខ្លះដទៃទៀត។ ជាទូទៅ



ការនេះយោងទៅលើអាគារសំណង់ ដល់ត្រូវបានកែប្រែដើម្បីបន្ថែមនូវយុទ្ធសាស្ត្រសំរាប់
ស្នាក់នៅដាច់ដោយឡែក។ អ្នកទិញ អាចមានបំណងចង់កំណត់ពីទីក្រុង រឺទីប្រជុំជន
ថា តើការប្រើប្រាស់ដូច្នោះអាចត្រូវបានអនុម័តយល់ព្រមដែររឺទេ។

តើនរណាជាអ្នកជំនាញខាងទិញលក់ផ្ទះ (REALTOR®)?

ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដ៏ធ្វើដែលមានអាជ្ញាប័ណ្ណ
ត្រូវតែដើរតួនាទីក្នុងលក្ខណៈមួយត្រឹមត្រូវ ប្រកបដោយជំនាញ
និងដោយក្រមសីលធម៌។ ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ
មិនមែនទីភ្នាក់ងារទិញលក់ដ៏ធ្វើទាំងអស់នោះទេដែលជា REALTORS® ។
ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដ៏ធ្វើដែលជា REALTORS® អនុលោមតាមក្រមសីលធម៌របស់
នគរជាតិដែលជួយធានាអោយបាននូវភាពត្រឹមត្រូវ ប្រណិបតន៍
និងអាជីពជាអ្នកជំនាញរបស់ REALTORS® ទាំងអស់។ បន្ថែមលើនេះទៅទៀត
ពួកគេជាសមាជិកនៃ Massachusetts Association of REALTORS®
ដែលជាអង្គការពាណិជ្ជកម្មដែលរួមមានអ្នកជំនាញខាងទិញលក់
ផ្ទះដ៏ធ្វើដែលមកពីគ្រប់ទីក្រុងនិងទីប្រជុំជននៅក្នុងរដ្ឋ Massachusetts ។
REALTORS® អាចទទួលបានការបែងចែកជំនាញផ្សេងៗផងដែរ
ដូចជាវិទ្យាស្ថានអ្នកជំនាញខាងទិញលក់ផ្ទះដ៏ធ្វើ ថ្នាក់ក្រោយមហាវិទ្យាល័យ
[Graduate REALTORS® Institute (GRI)] អ្នកជំនាញផ្នែកលំនៅដ្ឋានដែល
មានការបញ្ជាក់ [Certified Residential Specialist (CRS)]
និងអ្នកតំណាងអ្នកទិញដែលមានការបញ្ជាក់ [Certified Buyer Representative
(CBR)] ដែលបង្ហាញអោយឃើញថាមាននូវការហ្វឹកហ្វឺនពីផ្នែក ឧស្សាហកម្មបន្ថែម
រឺការផ្តោតលើផ្នែកឯកទេសនៃការអនុវត្តន៍ផ្នែកទិញលក់ផ្ទះដ៏ធ្វើ។



សូមចំណាំ

ខ័តប័ណ្ណនេះ ត្រូវបានចោះពុម្ពសំរាប់ការប្រើប្រាស់ដោយស្ម័គ្រចិត្ត
និងចែកចាយផ្សព្វផ្សាយដោយសមាជិក នៃសមាគម Massachusetts Association of
REALTORS® ។ ការចែកចាយផ្សព្វផ្សាយ មិនត្រូវបាន តម្រូវឡើយ
ប៉ុន្តែអាស្រ័យលើការយល់ចាំខុសរឺត្រូវរបស់បុគ្គលទាំងស្រុង។
ការចោះពុម្ពផ្សាយនៃព័ត៌មានដែលមាន នៅក្នុងខ័តប័ណ្ណនេះ
មិនបង្កើតនូវទំនាក់ទំនងអតិថិជនមេធាវីឡើយ
ហើយក៏មិនជំនួសការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយ
មេធាវីផ្នែកទិញផ្ទះដ៏ធ្វើដែលមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ឡើយ។
នៅក្នុងប្រតិបត្តិការណាមួយក៏ដោយ ក៏មាននូវ កាតព្វកិច្ចដទៃទៀតដែលអ្នកមាន
និងវិធានការណ៍ដែលអ្នកអាចប្រកាន់យកដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នក។
អ្នកគួរតែពិគ្រោះយោបល់
ជាមួយមេធាវីដើម្បីទទួលបាននូវជំនួយផ្លូវច្បាប់ដែលទាក់ទងនឹងប្រតិបត្តិការជាក់
លាក់ ណាមួយ។

© សិទ្ធិច្បាប់ចំណង ឆ្នាំ 2002 របស់
Massachusetts Association of
REALTORS®,
រក្សាសិទ្ធិគ្រប់យ៉ាង

ធនធានផ្សេងៗ

ការណែនាំសំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់
 ការធានារ៉ាប់រងចំពោះការលក់របស់ធនាគារ
 ការណែនាំសំរាប់អ្នកទិញផ្ទះលើកដំបូង*
 ការកែលម្អផ្ទះសំបែង
 ទំនួលខុសត្រូវ និងសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់ផ្ទះដីធ្លី
 ច្បាប់ជំនួយLemon (Lemon Aid Law)
 ការគ្រប់គ្រងការជំពាក់ (Credit) និងបំណុល(Debt)
 ច្បាប់ Lemon ស្តីពីឡានជួលនិងឡានថ្មី
 សិទ្ធិពីការទិញតំរូវ
 គុណការណ៍សំរាប់ការទាមទារសំណងតូចតាច
 សិទ្ធិនិងទំនួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលផ្ទះដីធ្លី
 ការណែនាំនៃកម្មសិទ្ធិទី 5 (Title 5) សំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់*
 លិខិតទាមទាររយៈពេល 30 ថ្ងៃ
 ច្បាប់ធានាយានយន្តដែលប្រើប្រាស់ហើយ

ក្រដាសការណ៍សំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់

សិទ្ធិក្នុងការជួសជុលរថយន្ត
 ភាពសំងាត់នៃក្រេឌីតកាត (Credit Card)
 អោយក្តីបសុខភាពធ្វើលំហាត់ប្រាណជូនអ្នក
 បញ្ឈប់សំបុត្រការទូរស័ព្ទ និង អ៊ីមែលមិនបានការ
 ការរួចផុតពីការលួចអត្តសញ្ញាណ
 ទិនន័យផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ
 ខ្សែទូរស័ព្ទបន្ទាន់សំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់
 (617) 973-8787


ខ្សែទូរស័ព្ទតត់គិតថ្លៃ: (888) 283-3757

មជ្ឈមណ្ឌលផ្នែកប្រភពធនធានតាមប្រព័ន្ធ
អ៊ិនធឺណិត

<http://www.state.ma.us/consumer>
 អ៊ីមែល
consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

ការបោះពុម្ពផ្សាយនេះផ្តល់នូវព័ត៌មាន
 ជាមូលដ្ឋានអំពីបញ្ហា
 និងនីតិវិធីនៃអ្នកប្រើប្រាស់របស់រដ្ឋ
 Massachusetts ។

វាមិនមែនរៀបចំឡើងដើម្បីដោះស្រាយរាល់
 បញ្ហាដោយលំអិតឡើយ
 ហើយអ្នកប្រើប្រាស់ត្រូវបា
 នលើកទឹកចិត្តអោយស្វែងរកការណែនាំបន្ថែមដោយទាក់
 ទងមេធាវី វិទ្យាសាស្ត្រដោយផ្ទាល់។

 បោះពុម្ពលើក្រដាសដែលអាចប្រមូលវិញបាន

រៀបចំដោយ*

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
 Waltham, MA 02451
 (781) 890-3700
www.marealtor.com

ការិយាល័យកិច្ចការអ្នកប្រើ
 ប្រាស់និងច្បាប់ជំនួញរបស់រដ្ឋ
 Massachusetts
 10 Park Plaza
 Suite 5170
 Boston, MA 02116
 (617) 973-8787

Mitt Romney
អភិបាល (Governor)

Kerry Healey
អភិបាលរង (Lieutenant
Governor)

Beth Lindstrom
នាយក (Director)

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណពិសេសចំពោះលោក
 Robert S. Kutner, Esq.,
 Casner & Edwards, Boston
 ចំពោះការផ្តល់នូវវិចារណកថាសរុប
 ការបោះពុម្ពផ្សាយនេះ។



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com