

ETIČNI KODEKS IN
STANDARDI PRAKSE
NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

Velja od 1. januarja 2024

Kadar je v tem kodeksu in preambuli uporabljena beseda REALTORS®, se šteje, da vključuje REALTOR ASSOCIATE®s.

Čeprav Etični kodeks lahko določa obveznosti, strožje od zakonsko določenih, imajo v primeru, ko si Etični kodeks in zakon nasprotujeta, prednost zakonske obveznosti.

Preambula

Pod vsem je zemlja. Od njene pametne uporabe in široke porazdelitve lastništva sta odvisna preživetje in rast organizacij in naše civilizacije. REALTORS® bi morali priznavati, da interesi države in njenih državljanov zahtevajo najvišjo in najboljšo uporabo zemlje in najširšo porazdelitev lastništva zemljišč. Zahtevajo zagotavljanje primernih stanovanj, gradnjo funkcionalnih mest, razvoj produktivnih industrij in kmetij ter ohranjanje zdravega okolja.

Takšni interesi nalagajo obveznosti, ki presegajo obveznosti običajnega poslovanja. Nalagajo veliko družbeno odgovornost in domoljubno dolžnost, ki bi se ji REALTORS® morali posvetiti in na katero bi se morali vztrajno pripravljati. REALTORS® zato vneto ohranjajo in izboljšujejo standarde svojega poklica ter si s svojimi kolegi REALTORS® delijo skupno odgovornost za njegovo integriteto in čast.

V priznavanju in spoštovanju svojih obveznosti do strank, potrošnikov, javnosti in drug do drugega si REALTORS® nenehno prizadevajo biti in ostati obveščeni o vprašanjih, ki zadevajo nepremičnine in kot strokovnjaki z dobrim znanjem rade volje delijo sadove svojih izkušenj in izobraževanj z drugimi. Z uveljavljanjem tega Etičnega kodeksa in z nudenjem pomoči pristojnim regulatornim organom prepoznavajo prakse, ki lahko škodijo javnosti ali spodkopavajo ugled ali sramotijo nepremičninski poklic ter sprejemajo ukrepe za odpravo le-teh. REALTORS®, ki so osebno seznanjeni z ravnanjem, ki bi lahko kršilo etični kodeks, vključno z nezakonito prilastitvijo sredstev ali premoženja stranke ali strank, namerno diskriminacijo ali goljufijo, ki ima za posledico znatno gospodarsko škodo, na to opozorijo ustrezen odbor ali združenje REALTORS®. (Spremenjeno 1/00)

Zavedajoč se, da sodelovanje z drugimi nepremičninskimi strokovnjaki spodbuja

najboljše interese tistih, ki uporabljajo njihove storitve, REALTORS® pozivajo k ekskluzivnemu zastopanju strank, ne poskušajo na nepošten način pridobiti prednosti pred svojimi konkurenti in se vzdržujejo nezaželenih komentarjev o drugih izvajalcih. V primerih, ko so zaproseni za podajo mnenja ali kjer menijo, da je komentar potreben, svoje mnenje ponudijo na objektivni, strokoven način, na katerega ne vpliva nobena osebna motivacija ali predvidena prednost ali dobiček.

Izraz REALTOR® označuje usposobljenost, pravičnost in visoko integriteto, ki je posledica spoštovanja visokega ideala moralnega ravnanja v poslovnih odnosih. Nobena spodbuda za dobiček in nobeno navodilo strank ne sme nikoli upravičiti odstopanja od tega ideala.

Pri razlagi te obveznosti se REALTORS® ne morejo držati varnejšega vodnika od tistega, ki se je prenašalo skozi stoletja in je utelešeno v zlatem pravilu: »Kar koli želite, da bi drugi storili vam, storite tudi vi njim«.

S sprejetjem tega standarda za svojega se REALTORS® zavezujejo, da bodo upoštevali njegov duh v vseh svojih dejavnostih, ne glede na to, ali jih izvajajo osebno, prek sodelavcev ali drugih, ali s pomočjo tehnoloških sredstev, in da bodo svoje posle vodili v skladu s spodaj navedenimi načeli. (Spremenjeno 1/07)

Člen 1

Ko kot posredniki zastopajo kupca, prodajalca, najemodajalca, najemnika ali drugo stranko, se REALTORS® zavezujejo, da bodo ščitili in zasledovali interese svoje stranke. Ta obveznost do stranke je primarna, vendar ne odvezuje REALTORS® njihove obveznosti, da z vsemi strankami ravnajo pošteno. Tudi ko REALTORS® za kupca, prodajalca, najemodajalca, najemnika ali drugo stranko, opravljajo storitve, ki ne pomenijo posredovanja, so zavezani, da vse stranke obravnavajo pošteno. (Spremenjeno 1/01)

Standard prakse 1-1

Ko REALTORS® v poslu z nepremičninami delujejo kot naročniki, ostajajo zavezani dolžnostim, ki jih nalaga Etični kodeks. (Spremenjeno 1/93)

Standard prakse 1-2

Dolžnosti, ki jih nalaga Etični kodeks, zajemajo vse dejavnosti in transakcije v zvezi z nepremičninami, ne glede na to, ali se izvajajo osebno, elektronsko ali

na kakršen koli drug način.

Dolžnosti, ki jih nalaga Etični kodeks, veljajo ne glede na to, ali REALTORS® delujejo kot posredniki ali delujejo v drugih zakonsko priznanih vlogah. To ne velja v primerih, kadar je z zakonom ali predpisom določena obveznost naložena izključno posrednikom.

Za potrebe tega Etičnega kodeksa "stranka" pomeni osebo/-e ali subjekt/-e, s katerimi ima REALTOR® ali njegovo podjetje posredniško ali drugo pravno priznano razmerje; »potrošnik« pomeni stranko v transakciji z nepremičninami, ki prejema informacije, storitve ali ugodnosti, vendar nima pogodbenega razmerja z REALTOR®-jem ali njegovim podjetjem; »tretja oseba« pomeni kupca, prodajalca, najemnika ali najemodajalca, ki ni v posredniškem razmerju z REALTOR®-jem ali njegovim podjetjem; »agent« pomeni imetnika licence za nepremičnine (vključno s posredniki in prodajnimi sodelavci), ki deluje v posredniškem razmerju, kot je opredeljeno z državnim zakonom ali predpisom; »posrednik« pa pomeni imetnika licence za nepremičnine (vključno s posredniki in prodajnimi sodelavci), ki deluje kot posrednik ali v drugi zakonsko priznani vlogi. (Sprejeto 1/95, spremenjeno 1/07)

Standard prakse 1–3

REALTOR® pri poskusu zagotovitve posredovanja v zvezi z nepremičnino ne sme namerno zavajati lastnika glede tržne vrednosti.

Standard prakse 1–4

Ko želi REALTOR® pridobiti naročilo za posredovanje s strani kupca/najemnika, tega ne sme zavajati glede prihrankov ali drugih koristi, ki bi jih lahko dosegel z uporabo njegovih storitev. (Spremenjeno 1/93)

Standard prakse 1–5

REALTOR® lahko zastopa prodajalca/najemodajalca in kupca/najemnika v isti transakciji le po popolnem razkritju in z zavestnim soglasjem obeh strani. (Sprejeto 1/93)

Standard prakse 1–6

REALTORS® bodo ponudbe in nasprotne ponudbe posredovali objektivno in čim hitreje. (Sprejeto 1/93, spremenjeno 1/95)

Standard prakse 1–7

Ko delujejo kot posredniki v posameznem razmerju, bodo REALTORS® prodajalcu/najemodajalcu pošiljali vse ponudbe in nasprotne ponudbe do sklenitve ali izvršitve prodaje/najema, razen če se je prodajalec/najemodajalec tej obveznosti pisno odpovedal. Na pisno zahtevo sodelujočega posrednika, ki odda ponudbo glavnemu posredniku, ta, takoj ko je to izvedljivo, sodelujočemu posredniku zagotovi pisno potrdilo, da je bila ponudba oddana prodajalcu/najemodajalcu ali pisno obvestilo, da se prodajalec/najemodajalec odpoveduje obveznosti predložitve ponudbe. REALTOR® ni dolžan nadaljevati s trženjem nepremičnine po tem, ko je prodajalec/najemodajalec sprejel ponudbo. REALTORS® priporočajo, da prodajalci/najemodajalci pridobijo nasvet pravnega svetovalca pred sprejemom naslednje ponudbe, razen če je sprejem odvisen od prekinitve prejšnje kupoprodajne pogodbe ali najema. (Spremenjeno 1/20)

Standard prakse 1–8

REALTORS®, ki delujejo kot zastopniki ali posredniki kupcev/najemnikov, bodo kupcem/najemnikom predložili vse ponudbe in nasprotne ponudbe do sprejetja, vendar niso dolžni nadaljevati z izvajanjem ogledov nepremičnin, potem ko je ponudba sprejeta, razen če je pisno dogovorjeno drugače. Na pisno zahtevo glavnega posrednika, ki predloži nasprotno ponudbo posredniku kupca/najemnika, bo posrednik kupca/najemnika, takoj ko je to izvedljivo, glavnemu posredniku posredoval pisno izjavo, da je bila oddana nasprotna ponudba kupcem/najemnikom, ali pisno obvestilo, da so kupci/najemniki opustili obveznost predložitve nasprotne ponudbe. REALTORS®, ki delujejo kot zastopniki ali posredniki kupcev/najemnikov, priporočajo, da kupci/najemniki pridobijo nasvet pravnega svetovalca, če obstaja dvom, da je bila prej obstoječa pogodba odpovedana. (Sprejeto 1/93, spremenjeno 1/22)

Standard prakse 1–9

Obveznost REALTORS®, da ohranijo zaupne informacije (kot jih določa državna zakonodaja), ki jih pridobijo od svojih strank med kakršnim koli posredovalnim ali drugim z zakonom urejenim razmerjem, ki je priznано z zakonom, se nadaljuje tudi po prekinitvi teh razmerij.

REALTORS® v času trajanja poslovnih odnosov s svojimi strankami ali po njihovem zaključku ne bodo zavestno:

1. razkrili zaupnih podatkov strank;
2. uporabljali zaupnih podatkov strank v njihovo škodo ali
3. uporabljali zaupnih podatkov strank v korist REALTOR®-ja ali tretjih oseb, razen, če:

- a. stranke po popolnem razkritju s tem soglašajo;
- b. so REALTORS® to dolžni storiti na podlagi sodne odredbe;
- c. je namen stranke storiti kaznivo dejanje in so informacije potrebne za preprečitev kaznivega dejanja ali
- d. je potrebno varovati REALTOR®-ja ali njegove sodelavce pred obtožbo protipravnega ravnanja.

Standard prakse 1-10

REALTORS® bodo v skladu z določili in pogoji licence za nepremičninskega posrednika in njihove pogodbe o upravljanju premoženja kompetentno upravljali premoženje strank ob ustreznem upoštevanju pravic, varnosti in zdravja najemnikov in drugih zakonitih posestnikov. (Sprejeto 1/95, spremenjeno 1/00)

Standard prakse 1-11

REALTORS®, katerih naloga je vzdrževanje ali upravljanje strankinega premoženja, bodo ravnali s potrebno skrbnostjo in si razumno prizadevali, da ga zaščitijo pred razumno pričakovanimi nepredvidenimi dogodki in izgubami. (Sprejeto 1/95)

Standard prakse 1-12

Pri sklepanju pogodb o posredovanju morajo REALTORS® prodajalce/najemodajalce obvestiti o:

- politiki svojega podjetja v zvezi s sodelovanjem in zneskom(-i) kakršnega koli nadomestila, ki bo ponujeno podposrednikom, zastopnikom kupcev/najemnikov in/ali posrednikom, ki delujejo v drugih zakonsko priznanih vlogah;
- dejstvu, da zastopniki ali posredniki kupca/najemnika, tudi če so plačani s strani nosilnega posrednika ali prodajalca/najemodajalca, lahko zastopajo interese kupcev/najemnikov; in o
- kakršni koli možnosti, da bi nosilni posredniki delovali kot razkriti dvojni posredniki, npr. kot posredniki kupca/najemnika. (Sprejeto 1/93, preštevilčeno 1/98, spremenjeno 1/03)

Standard prakse 1-13

Pri sklepanju pogodb s kupci/najemniki morajo REALTORS® potencialne stranke obvestiti o:

- politiki svojega podjetja glede sodelovanja;
- znesku nadomestila, ki ga mora plačati naročnik;

- možnosti dodatnega ali izravnalnega nadomestila od drugih posrednikov, od prodajalca/najemodajalca ali od drugih strank;
- kakršni koli možnosti, da predstavnik kupca/najemnika deluje kot razkriti dvojni zastopnik, npr. nosilni posrednik, podposrednik, zastopnik najemodajalca itd. in o
- možnosti, da prodajalci ali predstavniki prodajalcev obstoja določil ali pogojev ponudb niso dolžni obravnavati kot zaupne, razen če to od njih zahteva zakon, predpis ali kateri koli sporazum o zaupnosti med strankama. (Sprejeto 1/93, preštevilo 1/98, spremenjeno 1/06)

Standard prakse 1–14

Nadomestila za izdelavo cenitev ali drugih vrednotenj niso odvisna od ocenjene ali ovrednotene vrednosti. (Sprejeto 1/02)

Standard prakse 1–15

REALTOR® bo v odgovor na povpraševanje kupcev ali sodelujočih posrednikov z dovoljenjem prodajalcev razkril obstoj ponudb za nepremičnino. Če je razkritje dovoljeno, REALTOR® na zahtevo razkrije tudi, ali je ponudbe pridobil nosilni posrednik, drug posrednik v nepremičninski družbi ali sodelujoči posrednik. (Sprejeto 1/03, spremenjeno 1/09)

Standard prakse 1–16

REALTOR® ne bo dostopal ali uporabljal ali dovolil ali omogočal drugim, da dostopajo ali uporabljajo nepremičnino, ki je predmet posredovanja ali upravljanja, pod pogoji, ki niso takšni, kot jih odobri lastnik ali prodajalec. (Sprejeto 1/12)

člen 2

REALTORS® se izogibajo pretiravanju, napačnemu predstavljanju ali prikrivanju pomembnih dejstev v zvezi z nepremičnino ali transakcijo. Niso pa dolžni odkrivati skritih napak na nepremičnini, svetovati o zadevah izven obsega njihove licence ali razkriti dejstev, ki so zaupna v okviru posredovalnih ali drugih poslovnih razmerij, kot jih opredeljuje državno pravo. (Spremenjeno 1/00)

Podatki o prikritih stvarnih napakah se po tem Etičnem kodeksu ne štejejo za zaupne podatke. (Sprejeto 1/93, spremenjeno 1/01)

Standard prakse 2-1

REALTORS® so dolžni odkriti in razkriti le škodljive dejavnike, ki so razumno očitni nekomu s strokovnim znanjem na tistih področjih, ki jih zahteva organ, pristojen za izdajo licenc za nepremičninske posrednike. Člen 2 jim ne nalaga obveznosti strokovnega znanja v drugih strokovnih ali tehničnih disciplinah. (Spremenjeno 1/96)

Standard prakse 2-2

(Preštevilčeno kot standard prakse 1-12 1/98)

Standard prakse 2-3

(Preštevilčeno kot standard prakse 1-13 1/98)

Standard prakse 2-4

REALTORS® v nobenem dokumentu ne smejo navajati lažne vrednosti nepremičnine, razen če gre za očitno simbolično vrednost.

Standard prakse 2-5

Dejavniki, ki jih zakon ali predpis opredeljuje kot "nebistvene" ali za katere je v zakonu ali predpisu izrecno navedeno, da niso predmet razkritja, se štejejo za "ustrezne" za namene člena 2. (Sprejeto 1/93)

Člen 3

REALTOR® bo sodeloval z drugimi posredniki, razen kadar sodelovanje ni v interesu stranke. Obveznost sodelovanja ne vključuje obveznosti delitve provizij, nadomestil ali kakršnega koli drugega plačila drugemu posredniku. (Spremenjeno 1/95)

Standard prakse 3-1

REALTORS®, ki delujejo kot ekskluzivni zastopniki ali posredniki prodajalcev/najemodajalcev, določajo pogoje ponudb za sodelovanje. Če ni izrecno navedeno v ponudbah za sodelovanje, sodelujoči posredniki ne smejo domnevati, da ponudba za sodelovanje vključuje ponudbo nadomestila. Pogoje nadomestila, če obstajajo, morajo sodelujoči posredniki preveriti, preden začnejo

s prizadevanji za sprejem ponudbe za sodelovanje. (Spremenjeno 1 /99)

Standard prakse 3–2

Vsako spremembo ponujenega nadomestila za storitve sodelovanja je potrebno sporočiti drugemu REALTOR®-ju, preden ta odda ponudbo za nakup/najem nepremičnine.

Potem ko REALTOR® odda ponudbo za nakup ali najem nepremičnine, nosilni posrednik ne sme poskušati enostransko spremeniti ponujenega nadomestila v zvezi s sodelovanjem pri tej transakciji. (Spremenjeno 1 /14)

Standard prakse 3–3

Standard prakse 3–2 nosilnemu posredniku in sodelujočemu posredniku ne preprečuje, da bi sklenila dogovor o spremembi nadomestila za sodelovanje. (Sprejeto 1 /94)

Standard prakse 3–4

REALTORS®, ki delujejo kot nosilni posredniki, morajo razkriti obstoj dogovorov o provizijah z dvojno ali spremenljivo stopnjo (tj. oglasi, kjer je dogovorjena ena višina plačila, če je sklenitev posla posledica prizadevanj nosilnega posrednika, druga višina plačila pa, če je sklenitev posla posledica prizadevanj prodajalca/najemodajalca ali sodelujočega posrednika). Nosilni posrednik mora, takoj ko je to izvedljivo, razkriti obstoj takšnih dogovorov morebitnim sodelujočim posrednikom in v odgovor na poizvedbe sodelujočih posrednikov razkriti razliko, ki bi nastala v primeru sodelovanja ali sklenitve posla, ki je posledica prizadevanj prodajalca/najemodajalca. Če je sodelujoči posrednik predstavnik kupca/najemnika, mora takšne informacije razkriti svoji stranki, preden ta poda ponudbo za nakup ali najem. (Spremenjeno 1 /02)

Standard prakse 3–5

Obveznost podposrednikov je, da nosilnemu posredniku vsa pomembna dejstva razkrijejo, takoj ko so z njimi seznanjeni, in sicer tako pred sklenitvijo kupoprodajne ali najemne pogodbe kot po njej. (Spremenjeno 1 /93)

Standard prakse 3–6

REALTOR® razkrije obstoj sprejetih ponudb, vključno s ponodbami, podanimi pod določenimi pogoji, vsakemu posredniku, ki želi sodelovanje. (Sprejeto 5/86, spremenjeno 1 /04)

Standard prakse 3–7

Ko REALTORS® informacije v zvezi z nepremičnino pridobivajo od drugega REALTOR®-ja v okviru pogodbe o upravljanju ali posredovanju, bodo razkrili svoj status in drugega REALTOR®-ja seznanili ali delujejo v lastnem interesu ali v imenu stranke ter, v kolikor delujejo v imenu stranke, tudi svoj odnos s stranko. (Spremenjeno 1/11)

Standard prakse 3–8

REALTORS® ne bodo zavajali glede možnosti ogleda ali podrobnejšega pregleda oglaševane nepremičnine. (Spremenjeno 11/87)

Standard prakse 3–9

REALTOR® ne bo omogočil dostopa do oglaševane nepremičnine pod pogoji, ki se razlikujejo od tistih, ki jih je določil lastnik ali prodajalec. (Sprejeto 1/10, spremenjeno 1/23)

Standard prakse 3–10

Dolžnost sodelovanja, določena v členu 3, se nanaša na obveznost izmenjave informacij o oglaševanih nepremičninah in nudenja nepremičnine na voljo drugim posrednikom za predstavitev potencialnim kupcem/najemnikom, kadar je to v največjem interesu prodajalcev/najemodajalcev. (Sprejeto 1/11)

Standard prakse 3–11

REALTORS® ne smejo zavrniti sodelovanja na podlagi posrednikove rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, nacionalnega porekla, spolne usmerjenosti ali spolne identitete. (Sprejeto 1/20, spremenjeno 1/23)

Člen 4

REALTORS® ne smejo izkazati interesa, kupiti ali predložiti ponudb za katero koli nepremičnino v svojem imenu, v imenu katerega koli člana svoje ožje družine, svojih podjetij ali katerega koli njihovega člana ali v imenu katerega koli subjekta, v katerem imajo kakršen koli lastniški delež, ne da bi lastniku ali njegovemu zastopniku ali posredniku razkrili svoj pravi položaj. Pri prodaji nepremičnine, ki

jo imajo v lasti ali za katero imajo kakršen koli interes, REALTORS® pisno razkrijejo svoje lastništvo ali interes kupcu ali njegovemu zastopniku. (Spremenjeno 1/00)

Standard prakse 4–1

Zaradi zaščite vseh strank morajo biti razkritja, ki jih zahteva člen 4, v pisni obliki in jih REALTOR® posreduje pred podpisom katere koli pogodbe. (Sprejeto 2/86)

Člen 5

REALTOR® ne bo prevzemal izvajanja strokovnih storitev v zvezi z nepremičnino, glede katere ima sedanji ali načrtovani interes, razen če tak interes razkrije vsem prizadetim stranem.

Člen 6

REALTORS® ne bodo sprejeli nobenih provizij, ugodnosti ali dobičkov za storitve, ki jih opravijo za svojo stranko, brez njene vednosti in soglasja.

Ko REALTOR® priporoča nepremičninske produkte ali storitve (npr. zavarovanje lastnika stanovanja, garancijske programe, hipotekarno financiranje, lastninsko zavarovanje itd.), stranki ali potrošniku razkrije vse finančne koristi ali provizije, ki jih lahko on ali njegovo podjetje, poleg plačila za posredovanje, prejme kot neposreden rezultat takšnega priporočila. (Spremenjeno 1/99)

Standard prakse 6–1

REALTORS® stranki ali potrošniku ne bodo priporočali ali predlagali uporabe storitev druge organizacije ali poslovnega subjekta, v katerem imajo neposredne interese, ne da bi hkrati te interese tudi razkrili. (Spremenjeno 5/88)

Člen 7

V posameznem poslu REALTOR® ne sme sprejeti nadomestila od več kot ene stranke, tudi če to dovoljuje zakon, brez razkritja vsem strankam in brez

zavestnega soglasja njegove stranke ali strank. (Spremenjeno 1 /93)

Člen 8

REALTORS® denarna sredstva, ki preidejo v njihovo posest v skrbništvu za druge osebe, kot so depoziti, skrbniški skladi, denarna sredstva strank in drugi podobni predmeti, hranijo na posebnem računu pri ustrezni finančni instituciji, ločeno od lastnih sredstev.

Člen 9

REALTORS® zaradi zaščite vseh strank zagotovijo, da so vse pogodbe v zvezi s transakcijami z nepremičninami, vključno (vendar ne izključno) s pogodbami o posredovanju in zastopanju, kupoprodajnimi in najemnimi pogodbami, v pisni obliki, v jasnem in razumljivem jeziku, ki izraža posebna določila, pogoje, obveznosti in zaveze strank. Po podpisu ali parafiranju vsaki od strank izročijo po en izvod podpisane listine. (Spremenjeno 1 /04)

Standard prakse 9–1

Zaradi zaščite vseh strank bo REALTOR® z razumno skrbnostjo zagotovil, da bodo dokumenti, ki se nanašajo na nakup, prodajo ali najem nepremičnine, posodobljeni z uporabo pisnih aneksov ali sprememb. (Spremenjeno 1 /93)

Standard prakse 9–2

Pri pomoči ali omogočanju stranki ali potrošniku pri vzpostavljanju pogodbenega razmerja (npr. pogodbe o posredovanju in zastopanju, kupoprodajne pogodbe, najemne pogodbe itd.) po elektronski poti, se REALTOR® trudi pojasniti naravo pogodbenega razmerja in razkriti posebne pogoje, pred odločitvijo o sklenitvi pogodbenega razmerja. (Sprejeto 1 /07)

Člen 10

REALTORS® ne bodo zavrnili nudenja enakih strokovnih storitev nobeni osebi zaradi rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, narodnosti,

spolne usmerjenosti ali spolne identitete. REALTORS® ne bodo udeleženi v nobenem načrtu ali sporazumu za diskriminacijo osebe ali oseb na podlagi rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, nacionalnega porekla, spolne usmerjenosti ali spolne identitete. (Spremenjeno 1/23)

REALTORS® v svoji praksi zaposlovanja na področju nepremičnin ne bodo diskriminirali nobene osebe ali oseb na podlagi rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, narodnosti, spolne usmerjenosti ali spolne identitete. (Spremenjeno 1/23)

Standard prakse 10-1

Pri prodaji ali oddaji stanovanjske nepremičnine REALTOR® ne bo samovoljno posredoval informacij o rasni, verski ali etnični strukturi katere koli soseske, niti se ne bo vključil v nobeno dejavnost, ki bi lahko povzročila prodajo v paniki. Lahko pa posreduje druge demografske podatke. (Sprejeto 1/94, spremenjeno 1/06)

Standard prakse 10-2

Kadar ne sodeluje pri prodaji ali oddaji stanovanjske nepremičnine, lahko REALTOR® stranki zagotovi demografske podatke v zvezi z lastnino, transakcijo ali strokovno nalogo, če:

- a) meni, da so takšni demografski podatki v pomoč pri realizaciji nepremičninskega posla ali strokovne storitve, na način, ki je v skladu s členom 10, in
- b) so ti podatki pridobljeni ali izpeljani iz priznanega, zanesljivega, neodvisnega in nepristranskega vira.

Vir takih informacij in kakršni koli dodatki, izbrisi, modifikacije, razlage ali druge spremembe se razkrijejo z razumnimi podrobnostmi. (Sprejeto 1/05, preštevilčeno 1/06)

Standard prakse 10-3

REALTOR® ne bo tiskal, prikazoval ali razširjal nobene izjave ali oglasa v zvezi s prodajo ali oddajo nepremičnine, ki bi vseboval kakršne koli preference, omejitve ali diskriminacijo na podlagi rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, narodnosti, spolne usmerjenosti ali spolne identitete. (Sprejeto 1/94, preštevilčeno 1/05 in 1/06, spremenjeno 1/23)

Standard prakse 10–4

Kot je uporabljena v členu 10, se besedna zveza »prakse zaposlovanja na področju nepremičnin« nanaša na zaposlene in neodvisne izvajalce, ki zagotavljajo storitve v zvezi z nepremičninami, ter administrativno in uradniško osebje, ki te posameznike neposredno podpira. (Sprejeto 1/00, preštevilčeno 1/05 in 1/06)

Standard prakse 10–5

REALTORS® ne smejo uporabljati verbalnega nadlegovanja, sovražnega govora, oznak ali žalitev na podlagi rase, barve kože, vere, spola, invalidnosti, družinskega statusa, narodnosti, spolne usmerjenosti ali spolne identitete. (Sprejeto in veljavno 13. novembra 2020, spremenjeno 1/23)

Člen 11

Storitve, ki jih REALTORS® zagotavljajo svojim strankam in potrošnikom, morajo biti v skladu s standardi prakse in usposobljenosti, ki se razumno pričakujejo v posebnih nepremičninskih aktivnostih, s katerimi se ukvarjajo, in sicer zlasti: posredovanje pri prometu s stanovanjskimi nepremičninami, upravljanje nepremičnin, posredovanje pri prometu s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami, posredovanje pri prometu z zemljišči, ocenjevanje nepremičnin, nepremičninsko svetovanje, združništvo in druge oblike investicijskega združevanja, dražbe nepremičnin in mednarodne nepremičnine aktivnosti.

REALTORS® se zavežejo, da ne bodo nudili specializiranih strokovnih storitev v zvezi s specifičnimi nepremičninami ali storitvami, ki so izven njihovega področja strokovnosti, razen če v ta namen najamejo osebo, ki je kompetentna za tovrstne nepremičnine ali storitve, ali če je to dejstvo v celoti razkrito stranki. Vse osebe, ki so vključene v zagotavljanje takšne pomoči, morajo biti stranki kot takšne identificirane in jim mora biti pojasnjen njihov prispevek k izvedbi storitve. (Spremenjeno 1/10)

Standard prakse 11–1

Ko REALTORS® pripravljajo mnenja o vrednosti ali ceni nepremičnine, morajo:

1. poznati vrsto nepremičnine, ki se ocenjuje,
2. imeti dostop do informacij in virov, potrebnih za oblikovanje natančnega mnenja in
3. poznati območje, kjer se predmetna nepremičnina nahaja

razen če se stranki, ki je zaprosila za mnenje, predhodno razkrije pomanjkanje katere koli od teh informacij.

Kadar je mnenje o vrednosti ali ceni pripravljeno za drug namen, kot je oglaševanje nepremičnine ali pomoč potencialnemu kupcu pri oblikovanju nakupne ponudbe, mora mnenje (razen če stranka, ki mnenje zahteva, zahteva posebno vrsto poročila ali drugačen niz podatkov) vsebovati naslednje:

1. identifikacijo predmetne nepremičnine
2. datum priprave
3. določeno vrednost ali ceno
4. omejevalne pogoje, vključno z izjavami o namenu/-ih in predvidenem/-ih uporabniku/-ih
5. vse sedanje ali načrtovane interese, vključno z možnostjo zastopanja prodajalca/najemodajalca ali kupcev/najemnikov
6. podlago za mnenje, vključno z veljavnimi tržnimi podatki
7. če mnenje ni ocena, izjavo o tem
8. razkritje, ali in kdaj je bil opravljen fizični pregled zunanosti nepremičnine
9. razkritje, ali in kdaj je opravljen fizični pregled notranjosti nepremičnine
10. razkritje, ali pri REALTOR®-ju obstaja kakršno koli navzkrižje interesov

(Spremenjeno 1 /14)

Standard prakse 11–2

Obveznosti Etičnega kodeksa, v zvezi z nepremičninskimi storitvami razen ocenjevanja, se razlagajo in uporabljajo v skladu s standardi usposobljenosti in prakse, ki jih stranke in javnost razumno potrebujejo za zaščito svojih pravic in interesov glede na celovitost transakcije, glede razpoložljivosti strokovne pomoči in, kadar je REALTOR® posrednik ali podposrednik, glede obveznosti fiduciarja. (Sprejeto 1 /95)

Standard prakse 11–3

Kadar REALTORS® strankam nudijo svetovalne storitve, ki vključujejo svetovanje ali svetovanje proti plačilu (ne za provizijo), mora biti takšno svetovanje zagotovljeno na objektivni način in plačilo ne sme biti odvisno od vsebine danega nasveta ali svetovanja. Če bodo posredniške ali transakcijske storitve zagotovljene

poleg svetovalnih storitev, se lahko, po predhodnem dogovoru med stranko in REALTOR®-jem, plača ločeno nadomestilo. (Sprejeto 1/96)

Standard prakse 11–4

Pristojnost, ki jo zahteva člen 11, se nanaša na storitve, sklenjene med REALTOR®-ji in njihovimi strankami ali potrošniki, obveznosti, ki jih izrecno nalaga Etični kodeks in obveznosti, ki jih nalaga zakon ali predpis. (Sprejeto 1/02)

Člen 12

REALTORS® bodo v svoji komunikaciji o nepremičninah pošteni in resnicoljubni ter bodo v svojem oglaševanju, trženju in drugih predstavitvah predstavljali resnično sliko. REALTORS® bodo zagotovili, da bo njihov status nepremičninskih strokovnjakov takoj razviden v oglaševalskih, trženjskih in drugih predstavitvah ter zagotovili, da so ali bodo prejemniki vseh sporočil o nepremičninah obveščeni, da ta sporočila pošilja nepremičninski strokovnjak. (Spremenjeno 1/08)

Standard prakse 12–1

REALTORS® ne smejo trditi, da so njihove posredniške storitve za stranko ali potrošnika brezplačne ali na voljo brez stroška za njihove stranke, razen če za te storitve ne bo prejel nobenega finančnega nadomestila iz katerega koli vira. (Spremenjeno 1/22)

Standard prakse 12–2 (Izbrisano 1/20)

Standard prakse 12–3

Ponudba premij, nagrad, popustov na blago ali drugih spodbud za posredovanje, prodajo, nakup ali zakup samo po sebi ni neetično, tudi če je prejem ugodnosti odvisen od posredovanja, prodaje, nakupa ali zakupa prek podaje ponudbe s strani REALTOR®-ja. Vendar pa morajo biti REALTORS® pri kakršnem koli takšnem oglaševanju ali drugih javnih ali zasebnih predstavitvah previdni in odkriti, tako da bo katera koli stranka, ki želi prejeti ali kako drugače izkoristiti ponudbo REALTOR®-ja, jasno, temeljito in vnaprej razumela vse pogoje in določila ponudbe. Ponudba kakršnih koli spodbud za poslovno sodelovanje je predmet omejitev državnega prava in etičnih obveznosti, določenih s katerim koli veljavnim standardom prakse. (Spremenjeno 1/95)

Standard prakse 12-4

REALTORS® ne smejo brez pooblastila ponujati v prodajo/oddajo ali oglaševati nepremičnine. Ko delujejo kot nosilni posredniki ali kot podposredniki, REALTORS® ne smejo navajati cene, ki bi se razlikovala od tiste, dogovorjene s prodajalcem/ najemodajalcem. (Spremenjeno 1 /93)

Standard prakse 12-5

REALTORS® ne bodo oglaševali niti dovolili nobeni osebi, ki je pri njih zaposlena ali je z njimi povezana, oglaševanja nepremičninske storitve ali nepremičnine v katerem koli mediju (npr. v elektronski obliki, tisku, radiu, televiziji itd.), ne da bi razkrili ime svojega podjetja na razumen in jasno viden način, bodisi v oglasu bodisi v elektronskem oglaševanju prek povezave do zaslona z vsemi zahtevanimi podatki. (Sprejeto 11 /86, spremenjeno 1 /16)

Standard prakse 12-6

REALTORS® morajo pri ponujanju neoglaševanih nepremičnin, v katerih imajo lastniški delež, za prodajo/oddajo, razkriti svoj status lastnika/najemodajalca in REALTORS® ali imetnika licence za nepremičninske posrednike. (Spremenjeno 1 /93)

Standard prakse 12-7

Samo REALTORS®, ki so pri transakciji sodelovali kot nosilni ali sodelujoči posredniki (prodajni posrednik), lahko trdijo, da so nepremičnino »prodali«. Pred zaključkom lahko sodelujoči posrednik objavi znak »prodano« samo s soglasjem nosilnega posrednika. (Spremenjeno 1 /96)

Standard prakse 12-8

Obveznost predstavitve resnične slike v predstavitev javnosti vključuje informacije, ki so predstavljene, zagotovljene ali prikazane na spletnih mestih REALTORS®. REALTORS® si bodo razumno prizadevali zagotoviti, da so informacije na njihovih spletnih straneh aktualne. Ko postane očitno, da informacije na spletnem mestu REALTOR®-ja niso več aktualne ali točne, REALTOR® nemudoma sprejme potrebne ukrepe. (Sprejeto 1 /07)

Standard prakse 12-9

Spletna mesta podjetij REALTORS® morajo razkriti ime podjetja in državo(-e) licence na razumen in jasno viden način.

Spletna mesta REALTORS® in pridobiteljev licence, ki niso člani, povezanih s podjetjem REALTOR®-ja, morajo na razumen in takoj očitni način razkriti ime podjetja in državo(-e) licence tega REALTOR®-ja ali pridobitelja licence, ki ni član. (Sprejeto 1/07)

Standard ravnanja 12-10

Obveznost REALTORS®, da v svojem oglaševanju in predstavitev javnosti predstavijo resnično sliko, vključuje internetno vsebino, slike ter URL-je in imena domen, ki jih uporabljajo, ter jim prepoveduje:

1. vpletenost v zavajajoče ali nepooblaščen objavljanje spletnih mest drugih nepremičninskih posrednikov;
2. manipuliranje (npr. predstavljanje vsebin, ki so jih razvili drugi) s podatki in drugimi vsebinami, na kakršen koli način, ki daje varljive ali zavajajoče rezultate;
3. zavajajočo uporabo metaoznak, ključnih besed ali drugih naprav/metod za usmerjanje, spodbujanje ali preusmerjanje internetnega prometa; oz.
4. predstavitev vsebine, ki so jo razvili drugi, brez pripisa ali brez dovoljenja; oz.
5. drugačno zavajanje potrošnikov, vključno z uporabo zavajajočih slik. (Sprejeto 1/07, spremenjeno 1/18)

Standard prakse 12-11

REALTORS®, ki nameravajo deliti ali prodajati podatke o potrošnikih, zbrane prek interneta, bodo to možnost razkrili na razumen in takoj očitni način. (Sprejeto 1/07)

Standard prakse 12-12

REALTORS® ne bodo:

1. uporabili URL-jev ali imen domen, ki ne predstavljajo prave slike, ali
2. registrirali URL-jev ali imen domen, ki bi, če bi jih uporabili, predstavljali manj kot pravo sliko. (Sprejeto 1/08)

Standard prakse 12-13

Obveznost predstavitve resničnih podatkov v oglaševanju, trženju in zastopanjih dovoljuje REALTORS®, da uporabljajo in prikazujejo samo poklicne oznake,

certifikate in druge poverilnice, do katerih so zakonito upravičeni. (Sprejeto 1 /08)

Člen 13

REALTORS® se ne bodo ukvarjali z dejavnostmi, ki predstavljajo nepooblaščno odvetniško prakso, in bodo priporočili pridobitev pravnega svetovalca, kadar to zahtevajo interesi katere koli stranke v transakciji.

Člen 14

Če so obtoženi neetične prakse ali pozvani, da predložijo dokaze ali na kakršen koli drug način sodelujejo v katerem koli postopku ali preiskavi glede poklicnih standardov, bodo REALTORS® vsa relevantna dejstva predložili ustreznim razsodiščem članskega odbora ali pridruženega inštituta, društva ali sveta, katerega člani so, in ne bodo storili ničesar, kar bi motilo ali oviralo take postopke.

(Spremenjeno 1 /99)

Standard prakse 14-1

Zoper REALTOR®-ja v zvezi z domnevnimi kršitvami Etičnega kodeksa v zvezi z isto transakcijo ali dogodkom ne sme biti voden disciplinski postopek v več kot enem odboru REALTORS® ali pridruženem inštitutu, društvu ali svetu, katerega član je. (Spremenjeno 1 /95)

Standard prakse 14-2

REALTOR® ne sme nepooblaščno razkriti ali razširjati obtožb, ugotovitev ali odločitev, sprejetih v zvezi z etično obravnavo ali pritožbo ali v povezavi z arbitražno obravnavo ali postopkovnim pregledom. (Spremenjeno 1 /92)

Standard prakse 14-3

REALTORS® ne bodo ovirali preiskovalnih postopkov odbora ali postopkov strokovnih standardov, z uvedbo ali grožnjami z uvedbo tožb zaradi obrekovanja, klevetanja ali blatenja dobrega imena, proti kateri koli stranki v postopku strokovnih standardov ali njihovim pričam na podlagi vložitve arbitražne zahteve, etične pritožbe, ali pričanja pred katerimkoli sodiščem. (Sprejeto 11/87, spremenjeno 1 /99)

Standard prakse 14–4

REALTORS® ne bodo namerno ovirali preiskovalnih ali disciplinskih postopkov odbora z vložitvijo več etičnih pritožb na podlagi istega dogodka ali transakcije. (Sprejeto 11/88)

Člen 15

REALTORS® ne bodo zavestno ali nepremišljeno podajali lažnih ali zavajajočih izjav o drugih nepremičninskih strokovnjakih, njihovih podjetjih ali poslovnih praksah. (Spremenjeno 1/12)

Standard prakse 15–1

REALTORS® ne bodo zavestno ali nepremišljeno vlagali lažnih ali neutemeljenih etičnih pritožb. (Sprejeto 1/00)

Standard prakse 15–2

Prepoved dajanja lažnih ali zavajajočih izjav o drugih nepremičninskih strokovnjakih, njihovih podjetjih in poslovnih praksah vključuje prepoved zavestne ali nepremišljene objave, ponovitve, ponovnega posredovanja ali ponovne objave lažnih ali zavajajočih izjav, ki so jih dali drugi. Ta prepoved velja ne glede na to, ali so lažne ali zavajajoče izjave ponovljene osebno, pisno, s tehnološkimi sredstvi (npr. internet) ali na kateri koli drug način. (Sprejeto 1/07, spremenjeno 1/12)

Standard prakse 15–3

Prepoved dajanja lažnih ali zavajajočih izjav o drugih nepremičninskih strokovnjakih, njihovih podjetjih in poslovnih praksah vključuje dolžnost, da se objavi pojasnilo ali odstrani izjave drugih v elektronskih medijih, ki jih nadzoruje REALTOR®, potem ko ta izve, da je izjava napačna ali zavajajoča. (Sprejeto 1/10, spremenjeno 1/12)

Člen 16

REALTOR® ne sme izvajati nobene prakse ali ukrepov, ki niso v skladu z ekskluzivnimi pogodbami o zastopanju ali posredovanju, ki jih imajo drugi REALTORS® sklenjene s strankami. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–1

Člen 16 ni namenjen prepovedi agresivnih ali inovativnih poslovnih praks, ki so sicer etične in ne prepoveduje nesoglasij z drugimi REALTORS®, ki vključujejo provizije, honorarje, nadomestila ali druge oblike plačil ali stroškov. (Sprejeto 1/93, spremenjeno 1/95)

Standard prakse 16–2

Člen 16 ne preprečuje REALTORS®, da potencialnim strankam posredujejo splošna obvestila, ki opisujejo njihove storitve in pogoje njihovega delovanja, čeprav imajo kateri od prejemnikov teh obvestil sklenjene ekskluzivne pogodbe o posredovanju ali druga ekskluzivna razmerja z drugim REALTOR®-jem. Splošna telefonska predstavitev, splošno pošiljanje ali distribucija, naslovljena na vse potencialne stranke na določenem geografskem območju ali v izbranem poklicu, podjetju, klubu ali organizaciji ali drugi klasifikaciji ali skupini, se za namene tega standarda šteje za "splošno". (Spremenjeno 1/04)

Namen člena 16 je kot neetični priznati dve osnovni vrsti nagovarjanja:

Prvič, telefonsko ali osebno nagovarjanje lastnikov nepremičnin, za katere je iz nepremičninskih oznak, nepremičninskih oglasov ali drugih objav jasno, da imajo za svojo nepremičnino sklenjeno ekskluzivno razmerje z drugim REALTOR®-jem in

Drugič, pošta ali druge oblike pisnih nagovarjanj potencialnih strank, katerih nepremičnine so v izključnem posredovanju pri drugem REALTOR®-ju, kadar taka nagovarjanja niso del splošnega poštnega pošiljanja, temveč so usmerjena posebej na lastnike nepremičnin, identificirane prek nepremičninskih oglasov, znakov »za prodajo« ali »za oddajo« ali drugih virov informacij, ki jih zahteva člen 3 in pravila MLS (Multiple Listing Service), ki morajo biti na voljo drugim REALTORS® v okviru ponudb podposredovanja ali sodelovanja. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–3

Člen 16 ne preprečuje REALTORS®, da stopijo v stik s stranko drugega posrednika z namenom, da bi ponudili ali sklenili pogodbo o zagotavljanju drugačne vrste nepremičninske storitve, ki ni povezana z vrsto storitve, ki se trenutno opravlja (npr. upravljanje nepremičnine namesto posredovanja) ali od ponujanja enake

vrste storitev za nepremičnine, ki niso predmet ekskluzivnih pogodb drugih posrednikov. Vendar pa se informacije, prejete prek storitve MLS ali katere koli druge ponudbe za sodelovanje, ne smejo uporabiti za ciljno naslavljanje drugih REALTORS®, katerim so lahko takšne ponudbe za zagotavljanje storitev posredovane. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16-4

REALTORS® ne bodo spodbujali sklenitve pogodbe o posredovanju za nepremičnino, ki je trenutno v ekskluzivnem posredovanju pri drugem posredniku. Če nosilni posrednik na zahtevo REALTOR®-ja zavrne razkritje datuma poteka in narave takšnega razmerja, tj. ekskluzivnega posredovanja, ekskluzivnega zastopanja, običajnega (neekskluzivnega) posredovanja ali druge oblike pogodbenega dogovora med nosilnim posrednikom in stranko, pa lahko REALTOR® stopi v stik z lastnikom, da pridobi takšne informacije in se lahko pogovori o pogojih, pod katerimi bi lahko REALTOR® nepremičnino kasneje sprejel v posredovanje ali, alternativno, lahko sklene pogodbo o posredovanju tako, da postane veljavna po poteku katere koli obstoječe ekskluzivne pogodbe. (Spremenjeno 1/94)

Standard prakse 16-5

REALTORS® kupcev/najemnikov, ki imajo sklenjene ekskluzivne pogodbe za posredovanje pri nakupu/najemu, ne bodo spodbujali k sklenitvi pogodb o posredovanju pri nakupu/najemu. Če pa posrednik na zahtevo REALTOR®-ja noče razkriti datuma poteka veljavnosti takšne ekskluzivne pogodbe, lahko REALTOR® stopi v stik s kupcem/najemnikom, da pridobi takšne informacije in se lahko pogovori o pogojih, pod katerimi bi lahko REALTOR® sklenil prihodnjo pogodbo za posredovanje pri nakupu/najemu ali, alternativno, lahko sklene takšno pogodbo tako, da začne veljati po izteku obstoječe ekskluzivne pogodbe za posredovanje pri nakupu/najemu. (Sprejeto 1/94, spremenjeno 1/98)

Standard prakse 16-6

Kadar z REALTOR®-jem stopi v stik stranka drugega REALTOR®-ja glede vzpostavitve ekskluzivnega razmerja za zagotavljanje enake vrste storitev in REALTOR®-ja nista neposredno ali posredno sprožila takšnih pogovorov, se lahko pogovori o pogojih, pod katerimi bi lahko sklenili prihodnjo pogodbo ali pa lahko sklene pogodbo, ki začne veljati po izteku katere koli obstoječe ekskluzivne pogodbe. (Spremenjeno 1/98)

Standard prakse 16–7

Dejstvo, da je potencialna stranka obdržala REALTOR®-ja kot ekskluzivnega zastopnika ali ekskluzivnega posrednika v eni ali več preteklih transakcijah, ne preprečuje drugim REALTORS®, da bi si prizadevali za sklenitev prihodnjih pogodb s takšno potencialno stranko. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–8

Dejstvo, da je bila ekskluzivna pogodba sklenjena z REALTOR®-jem, ne preprečuje ali ovira katerega koli drugega REALTOR®-ja, da po izteku predhodne pogodbe sklene podobno pogodbo. (Spremenjeno 1/98)

Standard prakse 16–9

REALTORS® imajo pred sklenitvijo pogodbe o zastopanju obveznost, da si razumno prizadevajo ugotoviti, ali za potencialno stranko obstaja veljavna ekskluzivna pogodba za zagotavljanje enake vrste nepremičninske storitve. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–10

REALTORS®, ki delujejo kot zastopniki ali posredniki kupca ali najemnika, to razmerje razkrijejo prodajalčevemu/najemodajalčevemu zastopniku ali posredniku ob prvem stiku in posredujejo pisno potrditev tega razkritja prodajalčevemu/najemodajalčevemu zastopniku ali posredniku najkasneje ob kupoprodajne ali najemne pogodbe. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–11

Pri nepremičninah iz zasebne ponudbe REALTORS®, ki delujejo kot zastopniki ali posredniki kupca/najemnika, to razmerje razkrijejo prodajalcu/najemodajalcu ob prvem stiku za tega kupca/najemnika in prodajalcu/najemodajalcu zagotovijo pisno potrditev takega razkritja najkasneje do sklenitve morebitne kupoprodajne ali najemne pogodbe. (Spremenjeno 1/04)

REALTOR® bo pričakovano nadomestilo od prodajalca/najemodajalca napovedal ob prvem stiku. (Spremenjeno 1/98)

Standard prakse 16–12

REALTORS®, ki delujejo kot zastopniki ali posredniki prodajalcev/najemodajalcev ali kot podposredniki nosilnih posrednikov to razmerje razkrijejo kupcem/najemnikom takoj, ko je to izvedljivo, in jim zagotovijo pisno

potrditev takega razkritja najkasneje ob sklenitvi kupoprodajne ali najemne pogodbe. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–13

Vsi posli v zvezi z nepremičninami, ki so predmet ekskluzivnega posredovanja ali posli s kupci/najemniki, za katere velja ekskluzivna pogodba, se opravljajo z zastopnikom ali posrednikom stranke. Posli se lahko opravljajo neposredno s stranko le s soglasjem njenega zastopnika ali posrednika ali če takšen posel začne stranka sama.

Pred zagotavljanjem bistvenih storitev (kot je pisanje ponudbe za nakup ali predstavitev tržnih razmer) potencialnim strankam, jih bodo REALTORS® vprašali, če so v kakršnem koli ekskluzivnem pogodbenem razmerju. REALTORS® ne bodo zavestno zagotavljali bistvenih storitev v zvezi s potencialno transakcijo strankam, ki so v ekskluzivnem pogodbenem razmerju, razen s soglasjem njihovih ekskluzivnih predstavnikov ali po navodilih potencialnih strank samih. (Sprejeto 1/93, spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–14

REALTORS® lahko svobodno vstopijo v pogodbeni razmerja ali se pogajajo s prodajalci/najemodajalci, kupci/najemniki ali drugimi, za katere ne velja ekskluzivna pogodba, vendar jih ne smejo zavestno zavezati k plačilu več kot ene provizije, razen z njihovim zavestnim soglasjem. (Spremenjeno 1/98)

Standard prakse 16–15

V transakcijah sodelovanja bodo REALTORS® plačali nadomestilo sodelujočim REALTORS® (nosilnim posrednikom) in ne bodo neposredno ali posredno plačali niti ponudili plačila nadomestila kateremu koli imetniku licence za prodajo, ki je zaposlen pri ali je povezan z drugimi REALTORS® brez predhodne izrecne vednosti in soglasja sodelujočega posrednika.

Standard prakse 16–16

REALTORS®, ki delujejo kot podposredniki ali zastopniki kupcev/najemnikov ali posredniki, ne smejo uporabljati pogojev ponudbe za nakup/najem, da bi poskušali spremeniti ponudbo nosilnega posrednika za nadomestilo

podposrednikom ali zastopnikom kupca/najemnika ali posrednikom, niti predložiti ponudbe za nakup/najem, ki bi bila odvisna od soglasja nosilnega posrednika, da spremeni ponudbo nadomestila. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–17

REALTORS®, ki delujejo kot podposredniki ali kot predstavniki kupcev/najemnikov ali posredniki, ne smejo poskušati razširiti ponudbe nosilnega posrednika za sodelovanje in/ali nadomestila na druge posrednike brez soglasja nosilnega posrednika. (Spremenjeno 1/04)

Standard prakse 16–18

REALTORS® ne bodo uporabljali informacij, pridobljenih od nosilnih posrednikov s ponodbami za sodelovanje prek sistema MLS ali z drugimi ponodbami za sodelovanje za napotitev strank nosilnih posrednikov na druge posrednike ali za vzpostavljanje razmerij pri nakupu/najemu s strankami nosilnih posrednikov, razen če je taka uporaba pooblaščen s strani nosilnih posrednikov. (Spremenjeno 1/02)

Standard prakse 16–19

Napisov, ki nepremičnino označujejo za prodajo, oddajo, zakup ali menjavo, ni dovoljeno namestiti na nepremičnino brez soglasja prodajalca/najemodajalca. (Spremenjeno 1/93)

Standard prakse 16–20

REALTORS®, pred prekinitvijo razmerja z njihovim trenutnim podjetjem ali po njej, strank svojega trenutnega podjetja ne bodo spodbujali k preklicu ekskluzivnih pogodbenih razmerij med stranko in tem podjetjem. To ne preprečuje REALTORS® (principalom), da sklenejo sporazume s svojimi povezanimi imetniki licenc, ki urejajo prenosljivost ekskluzivnih pogodb. (Sprejeto 1/98, spremenjeno 1/10)

Člen 17

V primeru pogodbenih sporov ali posebnih nepogodbenih sporov, kot je opredeljeno

v standardu ravnanja 17–4, med REALTORS® (principali), povezanimi z različnimi podjetji, ki izhajajo iz njihovega razmerja kot REALTORS®, bodo ti posredovali v sporu, če Odbor od svojih članov zahteva posredovanje. Če se spor ne reši z mediacijo ali če mediacija ni potrebna, bo REALTOR® spor predložil arbitraži v skladu s politiko odbora, namesto da bi sprožil sodni postopek.

V primeru, da stranke, v sporih, ki izhajajo iz transakcij z nepremičninami, želijo mediacijo ali razsodbo REALTOR®-ja, bo ta v teh sporih svetoval ali razsodil, pod pogojem, da se stranke strinjajo, da jih morebitni sporazum oz. odločitev REALTOR®-ja zavezuje. V teh primerih bo REALTOR® deloval v skladu s politiko Odbora.

Obveznost sodelovanja pri mediaciji in arbitraži, ki jo predvideva ta člen, vključuje obveznost REALTORS® (principalov), da dosežejo, da njihova podjetja pristopijo k mediaciji ali arbitraži in se zavežejo spoštovati morebitni sporazum oz. odločitev, ki iz tega izhaja. (Spremenjeno 1 / 12)

Standard prakse 17–1

Vložitev tožbe in zavrnitev odstopa od nje s strani REALTORS® v arbitražni zadevi pomeni zavrnitev arbitraže. (Sprejeto 2 / 86)

Standard prakse 17–2

Člen 17 ne zahteva, da REALTORS® izvajajo mediacijo kadar vse stranke v sporu Odbor pisno obvestijo o odločitvi, da nesoglasja ne bodo reševale z mediacijo Odbora. Dejstvo, da vse stranke zavračajo sodelovanje v mediaciji, ne odvezuje REALTORS® dolžnosti arbitraže.

Člen 17 od REALTORS® ne zahteva arbitraže v tistih okoliščinah, ko vse stranke v sporu pisno obvestijo odbor, da se niso odločile za arbitražo pred odborom. (Spremenjeno 1 / 12)

Standard prakse 17–3

Kadar REALTORS® delujejo izključno kot naročniki v transakciji z nepremičninami, niso dolžni posredovati v sporih z drugimi REALTORS®, če ni posebnega pisnega dogovora o nasprotnem. (Sprejeto 1 / 96)

Standard prakse 17–4

Posebni nepogodbeni spori, ki so predmet arbitraže v skladu s členom 17, so:

1. Če je nosilni posrednik plačal nadomestilo sodelujočemu posredniku in drugi sodelujoči posrednik naknadno trdi, da je bil zaslužen za prodajo ali oddajo. V takšnih primerih lahko pritožnik navede prvega sodelujočega posrednika kot toženo stranko, arbitraža pa se lahko nadaljuje, ne da bi bil nosilni posrednik imenovan kot tožena stranka. Ko pride do arbitraže med dvema (ali več) sodelujočima posrednikoma in nosilni posrednik ni stranka postopka, sta sporni znesek in znesek morebitne posledične dodelitve omejena na znesek, ki ga je toženi stranki plačal nosilni posrednik, in morebitni znesek, dolgovan ali plačan kateri od strank v transakciji po navodilih tožene stranke. Če je pritožba vložena zoper nosilnega posrednika, lahko ta navede prvega sodelujočega posrednika kot toženo tretjo osebo. V obeh primerih bo odločitev senata za zaslišanje o vzroku za realizacijo posla odločilna glede vseh trenutnih ali kasnejših zahtevkov strank za nadomestilo, ki izhajajo iz osnovne sodelovalne transakcije. (Sprejeto 1/97, spremenjeno 1/07)
2. Kadar zastopnik kupca ali najemnika prejme plačilo s strani prodajalca ali najemodajalca, in ne nosilnega posrednika, nosilni posrednik pa posledično zmanjša provizijo, ki jo dolguje prodajalec ali najemodajalec, nato pa drug sodelujoči posrednik trdi, da je bil povzročitelj prodaje ali najema, lahko pritožnik prvega sodelujočega posrednika navede kot toženo stranko, arbitraža pa se lahko nadaljuje, ne da bi bil nosilni posrednik imenovan kot tožena stranka. Ko pride do arbitraže med dvema (ali več) sodelujočima posrednikoma in kjer nosilni posrednik ni stranka postopka, sta sporni znesek in znesek morebitne posledične dodelitve omejena na znesek, ki ga toženi stranki plača prodajalec ali najemodajalec, in morebitni znesek, dolgovan ali plačan kateri od strank v transakciji po navodilih tožene stranke. Če je pritožba vložena zoper nosilnega posrednika, lahko ta prvega sodelujočega posrednika navede kot toženo tretjo osebo. V obeh primerih bo odločitev senata za zaslišanje o vzroku za realizacijo posla odločilna glede vseh trenutnih ali kasnejših zahtevkov strank za nadomestilo, ki izhajajo iz osnovne sodelovalne transakcije. (Sprejeto 1/97, spremenjeno 1/07)

3. Kadar zastopnik kupca ali najemnika prejme plačilo s strani kupca ali najemnika in posledično nosilni posrednik zmanjša provizijo, ki jo dolguje prodajalec ali najemodajalec, nato pa drug sodelujoči posrednik trdi, da je bil povzročitelj prodaje ali najema, lahko pritožnik prvega sodelujočega posrednika navede kot toženo stranko, arbitraža pa se lahko nadaljuje, ne da bi bil nosilni posrednik imenovan kot tožena stranka. Če je pritožba vložena zoper nosilnega posrednika, lahko ta prvega sodelujočega posrednika navede kot toženo tretjo osebo. V obeh primerih bo odločitev senata za zaslišanje o vzroku za realizacijo posla odločilna glede vseh trenutnih ali kasnejših zahtevkov strank za nadomestilo, ki izhajajo iz osnovne sodelovalne transakcije. (Sprejeto 1/97)
4. Kadar dva ali več nosilnih posrednikov zahteva pravico do nadomestila v skladu z oglaševanjem nepremičnine prodajalca ali najemodajalca, ki se strinja s sodelovanjem v arbitraži (ali ki zahteva arbitražo) in se strinja, da ga odločitev zavezuje. V primerih, ko je eden od nosilnih posrednikov prejel plačilo od prodajalca ali najemodajalca, lahko drugi nosilni posrednik kot pritožnik imenuje prvega nosilnega posrednika kot toženo stranko in se med njima lahko nadaljuje arbitraža. (Sprejeto 1/97)
5. Kadar zastopnik kupca ali najemnika prejme plačilo od prodajalca ali najemodajalca in ne od nosilnega posrednika, ta pa posledično zmanjša provizijo, ki jo dolguje prodajalec ali najemodajalec, nato pa trdi, da je bil povzročitelj prodaje ali najema, poteka arbitraža med nosilnim posrednikom in predstavnikom kupca ali najemnika, sporni znesek pa je omejen na znesek znižanja provizije, s katerim se je strinjal naslovni posrednik. (Sprejeto 1/05)

Standard prakse 17–5

Obveznost arbitraže, določena v členu 17, vključuje spore med REALTORS® (principali) v različnih državah v primerih, ko se REALTOR® (principal), ki zahteva arbitražo, strinja, da se podredi pristojnosti in potuje v kraj pristojnega arbitra ter sodeluje pri morebitni razsodbi, izdani v arbitraži, ki jo vodi združenje REALTOR®-ja, ki je tožena stranka, v primerih, ko to združenje ugotovi, da obstaja sporno vprašanje, ki ga lahko obravnava arbitraža. (Sprejeto 1/07)

Pojasnila

Bralec se mora zavedati naslednjih politik, ki jih je potrdil Upravni odbor NAR:

Pri vložitvi tožbe zaradi domnevne kršitve etičnega kodeksa s strani REALTOR®-ja se mora ta nanašati na domnevno kršitev enega ali več členov kodeksa. V podporo tožbi se lahko navedejo standardi prakse.

Standardi prakse služijo za pojasnitev etičnih obveznosti, ki jih nalagajo različni členi, in dopolnjujejo ter ne nadomeščajo razlag primerov v razlagah etičnega kodeksa.

Občasno seodobrijo spremembe obstoječih standardov prakse in dodatni novi standardi prakse. Bralce opozarjamo, da poskrbijo za uporabo najnovejših publikacij.



430 North Michigan Avenue | Chicago, IL 60611-4087
800.874.6500 | www.nar.nepremicninski.posrednik

©2024 NACIONALNO ZDRUŽENJE NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV®

166-288-24 (01/24 E3)



Izraza REALTOR® in REALTORS® se v prevodu Etičnega kodeksa NAR uporabljata v izvirniku, ker gre za registrirano blagovno znamko in bi z prevodom besede posledično izkrivili njen pomen.