

Etiske regler og standarder for praksis for den nationale sammenslutning af REALTORS®

Gældende fra 1. januar 2018

Hvor ordet REALTORS® anvendes i dette regelsæt og præambel, skal det også omfatte REALTOR-Associate®s (REALTOR(S)® skal i dette dokument forstås som medlem(mer) af den amerikanske ejendomsmæglerforening NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®).

Mens de etiske regler etablerer forpligtelser, der kan være strengere end de som er fastlagt ved lov, skal forpligtelserne i loven have forrang, hvor der er konflikt mellem de etiske regler og loven.

Præambel

Under alt ligger jorden. Vores civilisations overlevelse og de frie institutioners vækst hviler på den forstandige udnyttelse og det vidt fordelte ejerskab af denne. REALTORS® bør anerkende, at nationens og borgernes interesser kræver den højeste og bedste udnyttelse af jorden og den mest omfattende fordelingen af ejendomsretten til jorden. De kræver oprettelse af passende boliger, opbygning af velfungerende byer, udvikling af produktive industrier og landbrug og bevarelse af et sundt miljø.

Sådanne interesser forudsætter forpligtelser ud over de, der gælder almindelig handel. De pålægger et tungtvejende socialt ansvar og en patriotisk pligt som REALTORS® skal dedikere sig selv til, og som de med flid skal forberede sig på. REALTORS® er derfor nidkære ved at opretholde og forbedre standarderne på deres område og dele et fælles ansvar for deres integritet og ære med deres kolleger i REALTORS®.

Som anerkendelse og påskønnelse af deres forpligtelser over for klienter, kunder, offentligheden og hinanden, stræber REALTORS® efter kontinuerligt at være og forblive informeret om spørgsmål, der vedrører fast ejendom, og som kyndige fagfolk er de villige til at dele resultaterne af deres erfaring samt til at lære af hinanden. De identificerer og træffer foranstaltninger via håndhævelse af disse etiske regler og ved at bistå relevante, regulerende organer i at eliminere enhver praksis, som kan skade offentligheden, eller som kan miskreditere eller bringe ejendomsbranchen i vanry. Har REALTORS® direkte personligt kendskab til adfærd, der kan krænke de etiske regler, der involverer økonomisk utroskab i forbindelse med klienters kapital eller ejendom, forsætlig forskelsbehandling eller svig medførende betydelig økonomisk skade, skal sådanne sager forelægges det relevante udvalg under REALTORS®. (*Ændret 1/00*)

I erkendelse af at samarbejde med andre aktører inden for fast ejendom fremmer interesserne for dem, der udnytter deres tjenester, opfordrer REALTORS® til udelukkende at repræsenterer deres klienter; ikke forsøge at opnå en urimelig fordel i forhold til deres konkurrenter; at afholde sig fra uopfordrede kommentarer om andre udøvere. I tilfælde hvor deres mening er ønsket, eller hvor REALTORS® tror at en udtalelse er nødvendig, bliver deres synspunkter fremsat på en objektiv og professionel måde, upåvirket af enhver personlig motivation eller potentiel fordel eller nytte.

Begrebet REALTOR® er kommet til at signalere kompetence, fairness og høj integritet netop som følge af overholdelse af høje idealer om moralsk adfærd i forretningssammenhæng. Derfor kan ingen

tilskyndelse til fortjeneste og ingen instruktion fra klienter nogensinde retfærdiggøre fravigelse af disse idealer.

I fortolkningen af denne forpligtelse kan REALTORS® ikke benytte nogen sikrere rettesnor end den, der er blevet overleveret gennem århundreder, legemliggjort i den gyldne regel, "Alt, hvad I vil, at mennesker skal gøre mod jer, det skal I også gøre mod dem."

Ved at acceptere denne standard som deres egen forpligter REALTORS® sig til at leve op til reglens ånd i alle deres aktiviteter, hvad enten den udøves personligt, via associerede virksomheder eller andre eller ved hjælp af teknologiske hjælpemidler; og at drive deres forretning i overensstemmelse med principperne angivet nedenfor. (*Ændret 1/07*)

Forpligtelser overfor klienter og kunder

Artikel 1

Ved repræsentation af en køber, sælger, udlejer, lejer eller anden klient som agent, forpligter REALTORS® sig til at beskytte og fremme deres klients interesser. Denne forpligtelse overfor klienten er primær, men det fritager ikke REALTORS® for deres pligt til at behandle alle parter ærligt. Når de betjener en køber, sælger, udlejer, lejer eller anden part uden fuldmagt, forbliver REALTORS® forpligtet til at behandle alle parter ærligt. (*Ændret 1/01*)

• Standarder for praksis 1-1

Når REALTORS® optræder som fuldmagtsgiver i en transaktion, er han fortsat forpligtet af de etiske regler. (*Ændret 1/93*)

• Standarder for praksis 1-2

De etiske reglers forpligtelser omfatter alle aktiviteter i forbindelse med fast ejendom og transaktioner udført i egen person, elektronisk eller på enhver anden måde.

De forpligtelserne, de etiske regler pålægger, er gældende, uanset om REALTORS® handler som formidler eller i lovens forstand uden fuldmagt, bortset fra at forpligtelser udelukkende pålagt agenter ved lov eller forskrift, ikke pålægges disse etiske regler for REALTORS® der optræder på egne vegne.

I disse etiske regler betyder "klient" person(er) eller enhed(er) som en REALTOR® eller en REALTOR®'s virksomhed er i et fuldmagtsforhold til eller et i retligt forstand lignende forhold uden fuldmagt; "kunde" betyder en part i en ejendomstransaktion, der modtager oplysninger, tjenester eller fordele, men ikke har et kontraktligt forhold til REALTOR® eller REALTOR®'s virksomheden; "kundeemne" betyder en køber, sælger, lejer eller udlejer, som ikke er underlagt et repræsentationsforhold til REALTOR® eller REALTOR®'s virksomhed; "agent" betyder en ejendomsmægler med autorisation (herunder mæglere og salgsmedarbejdere) der optræder i et fuldmagtsforhold som defineret ved lov eller anden forskrift; og "mægler" betyder en ejendomsmægler med autorisation (herunder mæglere og salgsmedarbejdere) som optræder som agent eller i juridisk forstand uden fuldmagt. (*Vedtaget 1/95, ændret 1/07*)

• Standarder for praksis 1-3

REALTORS® må i forsøget på at få en opgave ikke bevidst vildlede ejer om markedsværdien.

- **Standarder for praksis 1-4**

REALTORS® må, i bestræbelserne på at få retten til at repræsentere en køber/lejer, ikke vildlede købere eller lejere om besparelser eller andre fordele, der kunne realiseres gennem brug af REALTOR®'s tjenester. (*Ændret 1/93*)

- **Standarder for praksis 1-5**

REALTORS® kan kun repræsentere sælger/udlejer og køber/lejer i den samme transaktion efter fuld åbenhed og med informeret samtykke fra begge parter. (*Vedtaget 1/93*)

- **Standarder for praksis 1-6**

REALTORS® forelægger tilbud og modtilbud helt objektivt og så hurtigt som muligt. (*Vedtaget 1/93, ændret 1/95*)

- **Standarder for praksis 1-7**

Når REALTORS® optræder som formidler skal han fortsætte med at formidle alle tilbud og modtilbud til sælger/udlejer indtil handelen er lukket eller lejeaftalen er indgået, medmindre sælger/udlejer har givet skriftligt afkald på denne forpligtelse. REALTORS® skal ikke være forpligtet til at fortsætte med at markedsføre ejendommen, efter at et tilbud er blevet accepteret af sælger/udlejer. REALTORS® skal anbefale, at sælgere/udlejere indhenter rådgivning fra advokat forud for accept af et efterfølgende tilbud, medmindre godkendelsen er betinget af opsigelse af eksisterende aftale om køb eller leje. (*Ændret 1/93*)

- **Standarder for praksis 1-8**

REALTORS®, som optræder som købers/lejers repræsentanter eller mæglere, forelægger køber/lejer alle tilbud og modtilbud indtil accept, men har ingen forpligtelse til fortsat at fremvise ejendomme til deres klienter, efter at et tilbud er blevet accepteret, medmindre andet er skriftligt aftalt. REALTORS®, der optræder som købers/lejers repræsentanter eller mæglere, skal anbefale, at køber/lejer får rådgivning fra en advokat, hvis der er tvivl om, hvorvidt en eksisterende kontrakt er blevet opsagt. (*Vedtaget 1/93, ændret 1/99*)

- **Standarder for praksis 1-9**

REALTORS® forpligtelse til at opbevare fortrolige oplysninger (som defineret af statens lov) fremskaffet af deres klienter i forbindelse med ethvert fuldmagts-forhold eller uden fuldmagt iht. lov, fortsætter efter afslutning af forholdet. REALTORS® skal ikke bevidst under eller efter afslutning af den professionelle relation med deres kunder:

- 1) afsløre fortrolige oplysninger om klienter; eller
- 2) bruge fortrolige oplysninger om klienter til skade for klienterne; eller
- 3) bruge fortrolige oplysninger om klienter til REALTOR®'s fordel eller fordel for tredjemand, medmindre:
 - a) klienternes samtykker efter fuld offentliggørelse; eller
 - b) REALTORS® bliver pålagt dette ved dom; eller
 - c) det er klientens hensigt at begå en forbrydelse, og oplysningerne er nødvendige for at forhindre en forbrydelse; eller

d) det er nødvendigt at forsvare en REALTOR® eller REALTOR®'s medarbejdere eller samarbejdspartnere mod en beskyldning om krænkende adfærd.

Oplysninger om latente materialedefekter betragtes ikke som fortrolige oplysninger under disse etiske regler. *(Vedtaget 1/93, ændret 1/01)*

- **Standarder for praksis 1-10**

REALTORS® skal, i overensstemmelse med vilkår og betingelser i deres ejendomsmæglerautorisation og deres ejendomsadministrationsaftale, kompetent administrere klientens ejendom under behørig hensyntagen til rettigheder, sikkerhed og sundhed for lejere og andre, der lovligt befinder sig i lokalerne. *(Vedtaget 1/95, ændret 1/00)*

- **Standarder for praksis 1-11**

REALTORS®, der er ansat til at opretholde eller administrere en kundes ejendom, skal udøve behørig omhu og foretager rimelige bestræbelser på at beskytte den mod hvad der med rimelighed kan forudses af uforudsete udgifter og tab. *(Vedtaget 1/95)*

- **Standarder for praksis 1-12**

Ved indgåelse af en formidlingsaftale skal REALTORS® rådgive sælgere/udlejere om:

- 1) REALTOR®'s selskabs politikker vedrørende samarbejde og evt. godtgørelse til underagenter, køber/lejer-agenter og/eller mæglere som agerer som lovligt anerkendte uden fuldmagt;
- 2) den kendsgerning at køber/lejer-agenter eller mæglere, selv hvis de modtager kompensation fra mæglere eller sælgere/udlejere, repræsenterer købers/lejers interesser; og
- 3) enhver mulighed for at benytte mæglere til at handle som hemmelige dobbeltagenter, f.eks., køber/lejer-agenter. *(Vedtaget 1/93, omnummereret 1/98, ændret 1/03)*

- **Standarder for praksis 1-13**

Ved indgåelse af køber/lejer-aftaler, skal REALTORS® rådgive potentielle kunder om:

- 1) REALTOR®'s selskabs politikker vedrørende samarbejde;
- 2) størrelsen af det vederlag, der skal betales af kunden;
- 3) muligheden for yderligere eller udlignende godtgørelse fra andre mæglere, fra sælger eller udlejer eller fra andre parter;
- 4) en evt. køber/lejer-repræsentant der skal handle som agent for begge sider, f.eks. den mægler der har ejendommen til salg/udleje, underagent, udlejers agent, osv., og
- 5) muligheden for at sælgere eller sælgeres repræsentanter ikke kan behandle bestående betingelser og vilkår for tilbud som fortrolige medmindre fortrolighed er påkrævet ved lov eller forskrift, eller ved enhver fortrolighedsaftale mellem parterne. *(Vedtaget 1/93, omnummereret 1/98, ændret 1/06)*

- **Standarder for praksis 1-14**

Gebyrer for taksering eller anden værdiansættelser skal ikke være afhængig af pris- eller værdiansættelse. *(Vedtaget 1/02)*

- **Standarder for praksis 1-15**

REALTORS® skal med sælgers godkendelse oplyse om tilbud på ejendommen som svar på forespørgsler fra købere eller samarbejdende mæglere. Hvor sådan tilladelse er givet skal REALTORS® også oplyse, på forespørgsel, om tilbud blev indhentet af autorisationsindehaver selv, en anden autorisationsindehaver i det pågældende firma eller af en samarbejdende mægler. *(Vedtaget 1/03, ændret 1/09)*

- **Standarder for praksis 1-16**

REALTORS® skal ikke have adgang til eller bruge, eller tillade andre adgang til eller brugsret til, ejendomme for salg eller under administration på andre vilkår eller betingelser end dem, der er godkendt af ejeren eller sælgeren. *(Vedtaget 1/12)*

Artikel 2

REALTORS® skal undgå overdrivelse, urigtige oplysninger eller fortielse af relevante fakta vedrørende ejendommen eller transaktionen. REALTORS® skal dog ikke være forpligtet til at opdage latente mangler i ejendommen, til at rådgive om forhold ikke omfattet af deres ejendomsmæglerautorisation, eller til at oplyse om faktiske forhold, som er fortrolige inden for rammerne af et fuldmagtsforhold eller forhold uden fuldmagt som defineret af statens lov. *(Ændret 1/00)*

- **Standarder for praksis 2-1**

REALTORS® skal kun være forpligtet til at opdage og oplyse om negative faktorer, som i rimeligt omfang er indlysende for en person med den ekspertise på disse områder som krævet af den myndighed, der udsteder autorisation til ejendomsmæglere. Artikel 2 pålægger ikke REALTOR® forpligtelse om ekspertise i andre faglige eller tekniske discipliner. *(Ændret 1/96)*

- **Standarder for praksis 2-2**

(Omnummereret som Standarder for praksis 1-12 1/98)

- **Standarder for praksis 2-3**

(Omnummereret som Standarder for praksis 1-13 1/98)

- **Standarder for praksis 2-4**

REALTORS® må ikke være med til at lægge navn til urigtige betragtninger i noget dokument, medmindre det drejer sig om at lægge navn til en ubetydelig betragtning.

- **Standarder for praksis 2-5**

Faktorer, der er defineret som "ikke-materielle" ved lov eller forskrift eller som det udtrykkeligt henvises til i lov eller forskrift som ikke er undergivet offentlighed, betragtes som ikke "relevant" for anvendelsen af artikel 2. *(Vedtaget 1/93)*

Artikel 3

REALTORS® skal samarbejde med andre mæglere undtagen når samarbejdet ikke er i kundens bedste interesse. Forpligtelse til at samarbejde omfatter ikke forpligtelsen til at dele provision, gebyrer eller på anden måde kompensere en anden mægler. *(Ændret 1/95)*

- **Standarder for praksis 3-1**

REALTORS®, der optræder som sælgers/udlejers eneagent, fastlægger de vilkår og betingelser for tilbud som vedrører samarbejdet. Medmindre andet udtrykkeligt er anført i tilbud om samarbejde, må samarbejdende mæglere ikke forvente at tilbuddet om samarbejde omfatter et tilbud om godtgørelse. Vilkår for godtgørelse skal i pågældende tilfælde bringes på det rene af samarbejdende mæglere før påbegyndelse af arbejdet med at acceptere tilbud om samarbejde. (*Ændret 1/99*)

- **Standarder for praksis 3-2**

Enhver ændring i godtgørelse, der tilbydes den samarbejdende part, skal meddeles den anden REALTOR® inden det tidspunkt, hvor REALTOR® fremsætter et tilbud om køb/leje af ejendommen. Efter at REALTOR® har fremsat et tilbud om at købe eller leje en ejendom, skal den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, ikke forsøge ensidigt at ændre den tilbudte godtgørelse for samarbejdet med transaktionen. (*Ændret 1/14*)

- **Standarder for praksis 3-3**

Standarder for praksis 3-2 udelukker ikke den mægler, der har opgaven, og samarbejdende mægler fra at indgå en aftale om at ændre samarbejdende mæglers godtgørelse. (*Vedtaget 1/94*)

- **Standarder for praksis 3-4**

Er REALTORS® den mægler, der har opgaven, har vedkommende en positiv forpligtelse til at offentliggøre eksistensen af ordninger for dobbelt eller variabel provision (dvs. opgaver, hvor et beløb skal betales, hvis mæglerfirmaet er årsag til salg/udleje og et andet beløb, hvis salg/udleje er resultat af indsatsen fra sælger/udlejer eller en samarbejdende mægler). Den mægler, der har ejendommen skal, så snart det er muligt, oplyse om eksistensen af sådanne ordninger til potentielle samarbejdende mæglere og skal som svar på forespørgsler fra samarbejdende mæglere oplyse den forskel, en fælles transaktion vil udløse i forhold til salg/udleje som resultat af sælgers/udlejers indsats. Hvis den samarbejdende mægler er en køber/lejer-repræsentant, skal køber/lejer-repræsentanten videregive sådanne oplysninger til deres klient, før klienten afgiver et tilbud om at købe eller leje. (*Ændret 1/02*)

- **Standarder for praksis 3-5**

Det er underagentens pligt omgående at videregive alle relevante fakta til fuldmagtsgiverens agent både forud for og efter en købs- eller lejeaftale er indgået. (*Ændret 1/93*)

- **Standarder for praksis 3-6**

REALTORS® skal oplyse om eksistensen af accepterede tilbud, herunder tilbud med uløste, uforudsete udgifter til enhver mægler, der søger samarbejde. (*Vedtaget 5/86, ændret 1/04*)

- **Standarder for praksis 3-7**

Når de søger oplysninger fra en anden REALTOR® om en ejendom under administration eller til salg, skal REALTORS® oplyse deres REALTOR®-status og om deres interesse er personlig eller på vegne af en klient, og hvis den er på vegne af en klient, deres forhold til klienten. (*Ændret 1/11*)

- **Standarder for praksis 3-8**

REALTORS® skal ikke give forkerte oplysninger om muligheder for fremvisning eller inspektion af en ejendom der er til salg. (*Ændret 11/87*)

- **Standarder for praksis 3-9**

REALTORS® skal ikke give adgang til en ejendom til salg på andre vilkår end dem, der opstilles af ejeren eller den mægler, der har ejendommen til salg/udleje. *(Vedtaget 1/10)*

- **Standarder for praksis 3-10**

Forpligtelsen til at samarbejde er fastlagt i artikel 3 vedrører forpligtelsen til at dele oplysninger om ejendom til salg/udleje og gøre ejendommen tilgængelig for andre mæglere for at fremvise den til potentielle købere/lejere, når det er i sælgers/udlejers interesse. *(Vedtaget 1/11)*

Artikel 4

REALTORS® skal ikke tilegne sig en interesse i eller købe eller afgive tilbud fra sig selv, medlemmer af deres nærmeste familie, deres virksomheder eller et medlem heraf, eller alle enheder, hvor de har nogen ejerandel, uden at gøre deres virkelige forhold kendt overfor ejeren eller ejerens agent eller mægler. Ved salg af fast ejendom, de selv ejer, eller hvor de har en interesse, skal REALTORS® oplyse om deres ejerskab eller interesse til køber eller købers repræsentant skriftligt. *(Ændret 1/00)*

- **Standarder for praksis 4-1**

Til beskyttelse af alle parter skal de oplysninger, der kræves i artikel 4 være skriftlige og leveret af REALTORS® forud for undertegnelsen af en kontrakt. *(Vedtaget 2/86)*

Artikel 5

REALTORS® skal ikke påtage sig at yde professionel service vedrørende en ejendom eller dens værdi, hvor de har en eksisterende eller fremtidig interesse, medmindre sådanne interesser er specifikt oplyst til alle berørte parter.

Artikel 6

REALTORS® skal ikke acceptere provision, rabat eller fortjeneste på deres klients udgifter, uden klientens viden og samtykke.

Ved anbefaling af produkter eller tjenester vedrørende fast ejendom (f.eks., husejerforsikring, garantiprogrammer, realkreditlån, ejerskifteforsikring, osv.), skal REALTORS® oplyse klienten eller kunden, som anbefalingen rettes mod, om økonomiske fordeler udover formidlingshonorar, som REALTOR® eller REALTOR®'s virksomhed kan modtage som et direkte resultat af denne anbefaling. *(Ændret 1/99)*

- **Standarder for praksis 6-1**

REALTORS® skal ikke anbefale eller foreslå en klient eller kunde brug af tjenester fra en anden organisation eller virksomhed, hvor de har en direkte interesse, uden at oplyse sådanne interesser i forbindelse med henstilling eller forslag. *(Ændret 5/88)*

Artikel 7

I en transaktion skal REALTORS® ikke acceptere godtgørelse fra mere end én part, selv hvis det er tilladt ved lov, uden at det er kendt for alle parter og at det er givet informeret samtykke fra REALTOR®'s klient eller klienter. *(Ændret 1/93)*

Artikel 8

REALTORS® skal have en særlig konto i en passende, finansiell institution, adskilt fra deres egne midler, til penge, der deponeres hos dem på vegne af andre personer, såsom deponering, båndlagte midler, kunders midler eller lignende.

Artikel 9

REALTORS® skal når det er muligt, til beskyttelse af alle parter, sikre, at alle aftaler vedrører ejendomshandler herunder, men ikke begrænset til, salgs- og repræsentationsaftaler, købekontrakter og lejeaftaler er i et klart og forståeligt sprog samt giver udtryk for de særlige vilkår, betingelser, forpligtelser og tilsagn skriftligt fra alle parter. En kopi af hver aftale skal gives til hver part i sådanne aftaler efter de har skrevet under. (*Ændret 1/04*)

• Standarder for praksis 9-1

Til beskyttelse af alle parter skal REALTORS® udvise fornøden omhu for at sikre, at dokumenter vedrørende køb, salg eller leje af fast ejendom ajourføres ved hjælp af skriftlige tilføjelser eller ændringer. (*Ændret 1/93*)

• Standarder for praksis 9-2

Ved assistance eller medvirkning til etablering af et kontraktmæssigt forhold på vegne af en klient elektronisk (f.eks. aftaler om salg og repræsentation, købsaftaler, lejeaftaler mv.), skal REALTORS® i fornøden grad bestræbe sig på at forklare arten og klargøre de specifikke vilkår for det pågældende aftaleforhold før det bliver godkendt af den kontraherende part. (*Vedtaget 1/07*)

Samfundsmæssige forpligtelser

Artikel 10

REALTORS® skal ikke nægte at tilbyde sine tjenester til nogen person på grund af race, farve, religion, køn, handicap, familiær status, etnicitet, seksuel orientering eller kønsidentitet. REALTORS® skal ikke på noget område deltage i forskelsbehandling eller aftale at forskelsbehandle en person eller personer på grundlag af race, farve, religion, køn, handicap, familiær status, etnicitet, seksuel orientering eller kønsidentitet. (*Ændret 1/14*)

REALTORS® skal i deres ansættelsespraksis som ejendomsmæglere ikke diskriminere nogen person eller personer på grundlag af race, farve, religion, køn, handicap, familiær status, etnicitet, seksuel orientering eller kønsidentitet. (*Ændret 1/14*)

• Standarder for praksis 10-1

Ved involvering i salg eller udleje af en bolig, skal REALTORS® ikke uopfordret fremlægge oplysninger vedrørende den racemæssige, religiøse eller etniske sammensætning af noget kvarter, de skal heller ikke deltage i en aktivitet, der kan resultere i paniksalg, men REALTORS® kan give andre demografiske oplysninger. (*Vedtaget 1/94, ændret 1/06*)

• Standarder for praksis 10-2

Når de ikke er involveret i salg eller udleje af en bolig, kan REALTORS® give demografiske oplysninger relateret til en ejendom, handel eller professionel overdragelse, hvis sådanne demografiske oplysninger (a) af REALTOR® skønnes at være nødvendig i overensstemmelse med artikel 10, for at

hjælpe med eller gennemføre en ejendomshandel eller professionel overdragelse og (b) er indhentet fra eller udledt af en anerkendt, pålidelig, uafhængig og upartisk kilde. Kilden til sådanne oplysninger og eventuelle tilføjelser, sletninger, modificeringer, fortolkninger eller andre ændringer skal oplyses i fornøden grad. *(Vedtaget 1/05, omnummereret 1/06)*

- **Standarder for praksis 10-3**

REALTORS® skal ikke udskrive, få vist eller cirkulere nogen erklæring eller annonce med henblik på salg eller udleje af en ejendom, der angiver nogen præference, begrænsninger eller diskrimination baseret på race, farve, religion, køn, handicap, familiær status, etnicitet, seksuel orientering eller kønsidentitet. *(Vedtaget 1/94, omnummereret 1/05 og 1/06, ændret 1/14)*

- **Standarder for praksis 10-4**

Som anvendt i artikel 10 "ansættelsespraksis som ejendomsmæglere" vedrører medarbejdere og uafhængige kontrahenter, der leverer serviceydelser relateret til fast ejendom og administrativt og kontorpersonale, der betjener disse. *(Vedtaget 1/00, omnummereret 1/05 og 1/06)*

Artikel 11

De tjenester, som REALTORS® yder deres klienter og kunder, skal opfylde de standarder for praksis og kompetence, som med rimelighed kan forventes i de specifikke discipliner inden for fast ejendom, hvor de er udøvende; specielt mæglervirksomhed i forbindelse med beboelsesejendomme, administration af fast ejendom, mæglervirksomhed i forbindelse med erhvervs- og industriejendomme, mæglervirksomhed i forbindelse med jord, taksering af fast ejendom, rådgivning i forbindelse med fast ejendom, investering i fast ejendom, auktionshandel med fast ejendom og fast ejendom i udlandet.

REALTORS® skal ikke forpligte sig til at levere specialiserede, professionelle tjenesteydelser vedrørende en type ejendom eller tjeneste, der er uden for deres kompetenceområde, medmindre de engagerer assistance, der har viden om disse typer af ejendomme eller tjenester, eller hvis kendsgerningerne til fulde er formidlet klienten. Personer beskæftiget med at yde en sådan assistance skal identificeres som sådanne til klienten, og deres funktion skal kundgøres. *(Ændret 1/10)*

- **Standarder for praksis 11-1**

Når REALTORS® udarbejder udtalelser om værdi af eller pris på fast ejendom skal de:

- 1) være vidende om hvad slags ejendom, de skal værdiansætte,
- 2) have adgang til information og midler til at formulere en præcis vurdering, og
- 3) være bekendt med det område, hvor den pågældende ejendom er beliggende, medmindre manglen på nogen af disse forudsætninger er gjort kendt overfor den kontraherende part i forvejen.

Når en værdiansættelse eller pris er udarbejdet med andet formål end at få handelen i kommission eller for at bistå en potentiel køber til at udfærdige et købstilbud, skal værdiansættelsen omfatte følgende, medmindre den part, der anmoder om værdiansættelsen, kræver en bestemt slags betænkning eller andre oplysninger:

- 1) identifikation af den pågældende ejendom
- 2) forberedte data

- 3) værdiansættelse eller pris
- 4) begrænsende betingelser, herunder redegørelser om formål og tilsigtede bruger(e)
- 5) enhver nuværende eller påtænkte interesse, herunder muligheden for at repræsentere sælger/udlejer eller købere/lejere
- 6) grundlag for udtalelse, herunder gældende markedsdata
- 7) hvis udtalelsen ikke er en taksering, en erklæring herom
- 8) oplysning om hvorvidt og hvornår en fysisk, udvendig inspektion af ejendommen blev gennemført
- 9) oplysning om hvorvidt og hvornår en fysisk, indvendig inspektion af ejendommen blev gennemført
- 10) oplysning om hvorvidt REALTOR® har nogen interessekonflikter (ændret 1/14)

- **Standarder for praksis 11-2**

Forpligtelser iht. de etiske regler knyttet til discipliner inden for fast ejendom ud over taksering skal fortolkes og anvendes i overensstemmelse med de standarder for kompetence og praksis som klienter og offentligheden med rimelighed kan kræve for at beskytte deres rettigheder og interesser i betragtning af transaktionens kompleksitet, tilgængeligheden af sagkyndig bistand og hvor REALTOR® er agent eller underagent, en betroet person. *(Vedtaget 1/95)*

- **Standarder for praksis 11-3**

Når REALTORS® yder konsulenttjenester til klienter, der involverer vejledning eller rådgivning mod betaling (ikke provision), skal sådan rådgivning udøves på en objektiv måde og honoraret skal ikke være betinget af vejledningens eller rådgivnings substans. Hvis mæglervirksomhed eller transaktionstjenester skal ydes ud over konsultative tjenester, kan en særskilt godtgørelse udbetales efter forudgående aftale mellem klient og REALTOR®. *(Vedtaget 1/96)*

- **Standarder for praksis 11-4**

Den kompetence, der kræves efter artikel 11 vedrører tjenesteydelser indgået mellem REALTORS® og deres klienter eller kunder; pligter udtrykkeligt pålagt i de etiske regler; og pligter pålagt ved lov eller anden forskrift. *(Vedtaget 1/02)*

Artikel 12

REALTORS® skal være ærlige og sandfærdige i deres kommunikation og skal præsentere et retvisende billede i deres reklamer, markedsføring og andre fremstillinger. REALTORS® skal sørge for, at deres status som fagfolk inden for fast ejendom fremgår tydelig af deres reklamer, markedsføring og andre fremstillinger, og at modtagerne af al kommunikation vedrørende fast ejendom bliver eller er blevet meddelt, at disse meddelelser er fra en aktør inden for fast ejendom. *(Ændret 1/08)*

- **Standarder for praksis 12-1**

REALTORS® kan anvende udtrykket "gratis" og lignende udtryk i deres reklamer og andre fremstillinger forudsat at alle betingelserne for tilgængeligheden af den tilbudte vare eller tjenesteydelse er klart oplyst på samme tid. *(Ændret 1/97)*

- **Standarder for praksis 12-2**

REALTORS® kan fremstille deres tjenester som "gratis" eller uden omkostninger selv om de forventer at modtage godtgørelse fra en anden kilde end deres klient, forudsat at potentialet for REALTOR® til at opnå en fordel fra tredje part er klart oplyst på samme tid. *(Ændret 1/97)*

- **Standarder for praksis 12-3**

Tilbud om præmier, priser, merchandise, rabatter eller andre tilskyndelser til at sætte til salg, sælge, købe eller udleje er ikke i sig selv uetisk, selvom modtagelsen af fordelene er betinget af at sætte til salg, sælge, købe eller udleje gennem REALTOR® er udgangspunktet for tilbuddet. Men REALTORS® skal udvise omtanke og åbenhed i enhver sådan reklame eller anden offentlige eller privat fremstilling, således at enhver part der er interesseret i at modtage eller nyde godt af REALTOR®'s tilbud vil have klar, tilbundsående forståelse for alle vilkår og betingelser knyttet til tilbuddet. Udbud af enhver tilskyndelse til at gøre forretninger er underlagt grænser og begrænsninger af lovgivning og af etiske forpligtelser, der fastsættes af alle gældende standarder for praksis. *(Ændret 1/95)*

- **Standarder for praksis 12-4**

REALTORS® skal ikke sætte til salg/udleje eller avertere ejendom uden tilladelse. Når de optræder som mæglere eller underagenter, skal REALTORS® ikke give en pris, der adskiller sig fra den, der er aftalt med sælger/udlejer. *(Ændret 1/93)*

- **Standarder for praksis 12-5**

REALTORS® må ikke reklamere eller tillade nogen person ansat af eller tilknyttet dem at annoncere for ejendomsservices eller ejendom til salg i noget medie (herunder elektronisk, trykt, radio, tv, osv.) uden at oplyse navnet på REALTOR®'s firma på en rimelig og umiddelbart klar måde enten i annoncen eller i den elektroniske reklame via et link til et skærmbillede med alle nødvendige oplysninger. *(Vedtaget 11/86, ændret 1/16)*

- **Standarder for praksis 12-6**

Når REALTORS® averterer fast ejendom til salg/udleje, som de har en ejerandel i, skal de oplyse deres status som både ejere/udlejere og som REALTORS® eller autoriseret ejendomsmægler. *(Ændret 1/93)*

- **Standarder for praksis 12-7**

Kun REALTORS®, der har deltaget i transaktionen som den mægler, der har ejendommen til salg/udleje eller samarbejdende mægler (sælgende mægler) kan kræve at have "solgt" ejendommen. Inden afslutning kan en samarbejdende mægler kun skrive et "solgt" skilt med samtykke fra den mægler, der har ejendommen til salg/udleje. *(Ændret 1/96)*

- **Standarder for praksis 12-8**

Forpligtelsen til at præsentere et retvisende billede for offentligheden inkluderer oplysninger forelagt, fastsat eller vist på REALTORS®'s hjemmesider. REALTORS® skal træffe rimelige foranstaltninger til at sikre, at oplysninger på deres websteder er opdaterede. Når det bliver klart, at oplysninger på en REALTOR®'s hjemmeside ikke længere er opdaterede eller nøjagtige, skal REALTORS® hurtigt træffe korregerende foranstaltninger. *(Vedtaget 1/07)*

- **Standarder for praksis 12-9**

REALTOR®'s faste hjemmesider skal oplyse om virksomhedens navn og eller i hvilken stat, de har deres autorisation, på en rimelig og umiddelbart indlysende måde.

REALTORS®' hjemmesider og REALTORS tilknyttede ikke-medlems selskaber", skal oplyse virksomhedens navn og REALTOR®'s eller ikke-medlems selskabets autorisationsudstedende stat(er) på en rimelig og tydelig måde. *(Vedtaget 1/07)*

- **Standarder for praksis 12-10**

REALTORS®' forpligtelse til at præsentere et retvisende billede i deres reklamer og fremstillinger for offentligheden omfatter internetindhold, billeder og URL-adresser samt de domænenavne de bruger, og forbyder REALTORS® at:

- 1) deltage i vildledende eller uautoriseret sammenstilling af hjemmesider for handel med fast ejendom;
- 2) manipulere (herunder præsentere indhold udviklet af andre) annoncering og andet indhold på nogen måde, der giver et vildledende eller misvisende resultat;
- 3) bedragerisk brug af metatags, søgeord eller andre redskaber/metoder til at lede, drive, eller omdirigere internettrafik; eller
- 4) præsenterer indhold udviklet af andre, uden enten henvisning eller uden tilladelse, eller
- 5) på anden måde vildlede forbrugerne, herunder ved brug af vildledende billeder. *(Vedtaget 1/07, ændret 1/13)*

- **Standarder for praksis 12-11**

REALTORS® som har til hensigt at dele eller sælge forbrugeroplysninger indsamlet via internettet skal oplyse om denne mulighed på en rimelig og umiddelbart indlysende måde. *(Vedtaget 1/07)*

- **Standarder for praksis 12-12**

REALTORS® skal ikke:

- 1) bruge URL-adresser eller domænenavne, der præsenterer mindre end et sandt billede, eller
- 2) registrere webadresser eller domænenavne, som, hvis de anvendes, ville præsentere mindre end et sandt billede. *(Vedtaget 1/08)*

- **Standarder for praksis 12-13**

Forpligtelsen til at præsentere et retvisende billede i reklame, markedsføring og fremstillinger tillader kun REALTORS® at bruge og vise erhvervsmæssige betegnelser, certificeringer og andre akkreditiver, som de har lovligt ret til. *(Vedtaget 1/08)*

Artikel 13

REALTORS® skal ikke engagere sig i aktiviteter, der udgør en uautoriseret udøvelse af ret og skal anbefale, at rådgivning fra advokat indhentes når en hvilken som helst part i en transaktion kræver det.

Artikel 14

Ved anklage for uetisk praksis eller opfordring til at fremlægge bevis eller til at medvirke på nogen anden måde i enhver proces eller undersøgelse vedrørende faglige standarder, skal REALTORS® fremlægge alle relevante fakta for de pågældende domstole, medlemsudvalg eller tilknyttede institutioner, samfund eller råd, hvor de er medlem og ikke træffe tiltag, der kan forstyrre eller forhindre sådanne processer. (*Ændret 1/99*)

- **Standarder for praksis 14-1**

REALTORS® skal ikke være underlagt disciplinær forfølgelse i mere end ét REALTORS®-udvalg eller tilknyttet institution, samfund eller råd, hvor de er medlem, med hensyn til de påståede krænkelser af de etiske regler vedrørende den samme transaktion eller begivenhed. (*Ændret 1/95*)

- **Standarder for praksis 14-2**

REALTORS® skal ikke foretage nogen uautoriseret offentliggørelse eller fremsættelse af påstande, fund eller beslutninger fremkommet i forbindelse med en etisk høring eller klage eller i forbindelse med en voldgift eller proceduremæssige prøvning. (*Ændret 1/92*)

- **Standarder for praksis 14-3**

REALTORS® skal ikke hindre bestyrelsens undersøgelser vedrørende faglige standarder ved at anlægge eller true med at anlægge søgsmål om injurier, bagvaskelse eller ærekrænkelser mod nogen part i en undersøgelse vedrørende faglige standarder, ej heller mod deres vidner baseret på indgivelse af anmodning om en voldgift, en etisk klage eller vidnesbyrd givet for nogen domstol. (*Vedtaget 11/87, ændret 1/99*)

- **Standarder for praksis 14-4**

REALTORS® må ikke forsætligt hindre bestyrelsens undersøgende eller disciplinære procedurer ved at indgive flere etiske klager baseret på den samme begivenhed eller transaktion. (*Vedtaget 11/88*)

REALTORS®' opgaver

Artikel 15

REALTORS® må ikke bevidst eller uagtsomt fremsætte falske eller vildledende udsagn om andre aktører inden for fast ejendom, deres virksomheder eller deres forretningsmetoder. (*Ændret 1/12*)

- **Standarder for praksis 15-1**

REALTORS® skal ikke bevidst eller uagtsomt indsende falske eller ubegrundede etiske klager. (*Vedtaget 1/00*)

- **Standarder for praksis 15-2**

Forpligtelsen til at afstå fra at fremsætte falske eller vildledende udsagn om andre aktører inden for fast ejendom, deres virksomheder og deres forretningsmetoder omfatter pligt til ikke bevidst eller uagtsomt at offentliggøre, gentage, videregive eller genfremsætte falske eller vildledende udtalelser fra andre. Denne pligt gælder hvad enten falske eller vildledende erklæringer er gentaget mundtligt, skriftligt, ved teknologiske midler (herunder Internet), eller på nogen anden måde. (*Vedtaget 1/07, ændret 1/12*)

- **Standarder for praksis 15-3**

Forpligtelsen til at afstå fra at fremsætte falske eller vildledende udsagn om andre aktører inden for fast ejendom, deres virksomheder og deres forretningsmetoder omfatter pligt til at offentliggøre en afklaring om eller fjerne udtalelser fremsat af andre på elektroniske medier som REALTOR® kontrollerer, når REALTOR® ved, at påstanden er falsk eller vildledende. *(Vedtaget 1/10, ændret 1/12)*

Artikel 16

REALTORS® skal ikke deltage i nogen praksis eller handle i modstrid med eksklusiv repræsentation eller eksklusiv aftale om ejendomshandel som andre REALTORS® har med klienter. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-1**

Artikel 16 er ikke beregnet til at forbyde aggressive eller innovative forretningsmetoder, som i øvrigt er etisk acceptabel og forbyder ikke uenighed med andre REALTORS® vedrørende provision, gebyrer, godtgørelse eller andre former for betaling eller udgifter. *(Vedtaget 1/93, ændret 1/95)*

- **Standarder for praksis 16-2**

Artikel 16 er ikke til hinder for, at REALTORS® gør generelle henvendelser til kundeemner, der beskriver deres tjenesteydelser og vilkårene for deres deltagelse, selvom nogle modtagere kan være i et fuldmagtsforhold eller have andre eksklusive relationer med en anden REALTOR®. Almindelig telemarketing, generel skriftlig henvendelse eller adresseret distribution rettet mod alle kundeemner i et bestemt geografisk område eller i et bestemt erhverv, branche, forening eller organisation eller andre klassifikationer eller grupper anses for "almindelige" med hensyn til denne standard. *(Ændret 1/04)*

Artikel 16s formål er at kategorisere som uetisk to grundlæggende typer af henvendelser:

For det første: telefonisk eller personlige henvendelser til ejere af fast ejendom, der er blevet identificeret af et "til salg"-skilt, optræden på oversigter eller på andre oplysnings-tjenester som angiver, at de har sat deres ejendom til salg eksklusivt hos en anden REALTOR® og

for det andet: brev eller andre former for skriftlig henvendelse til kundeemner, hvis ejendomme er sat til salg hos en anden REALTOR®, når sådanne henvendelser ikke er en del af en generel kampagne, men rettet specielt til ejere af fast ejendom, der optræder på oversigter over ejendomme til salg/udleje, "til salgs-" eller "til leje"-skilte eller andre kilder til oplysninger, som krævet i Artikel 3 og regler for Multiple Listing Service stillet til rådighed for andre REALTORS®, med tilbud om at optræde som underagent eller samarbejdspart. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-3**

Artikel 16 er ikke til hinder for, at REALTORS® kontakter en kunde hos en anden mægler med henblik på at tilbyde at levere, eller indgå en kontrakt om at levere, en anden type af ejendomsservice ikke relateret til den type tjeneste, der i øjeblikket leveres (f.eks. ejendomsadministration i modsætning til mægleropgaver) eller fra at tilbyde den samme type tjeneste for ejendom, der ikke er omfattet af andre mægleres eksklusive aftaler. Dog kan information modtaget via en Multiple Listing Service eller ethvert andet tilbud om samarbejde ikke anvendes til målrettet markedsføring af tjenesteydelser overfor andre REALTORS®' klienter. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-4**

REALTORS® skal ikke anmode om at overtage en ejendom, der er i øjeblikket eksklusivt er hos en anden mægler. Men hvis den mægler, der har ejendommen, på forespørgsel fra REALTOR® nægter at oplyse udløbsdato og karakter af aftalen, dvs., eneret til at sælge, et fuldmagtsforhold, åben notering eller anden form for kontraktforholdet mellem mægler og klient, kan REALTOR® kontakte ejeren for at indhente sådanne oplysninger og kan drøfte de vilkår, som REALTOR® kan overtage den anden mæglers opgaver på efter udløb af eksisterende eksklusivaftale. *(Ændret 1/94)*

- **Standarder for praksis 16-5**

REALTORS® skal ikke søge at overtage købe/lejeaftaler fra købere/lejere, der er omfattet af eksklusive køber/lejer-aftaler. Men hvis mægleren på forespørgsel fra en REALTOR® nægter at oplyse udløbsdatoen for den eksklusive køber/lejer-aftale, kan REALTOR® kontakte køber/lejer for at indhente sådanne oplysninger og kan drøfte de vilkår, hvorpå REALTOR® kunne indgå en aftale om fremtidig køber/lejer-aftale eller alternativt kan indgå en køber/lejer-aftale gældende fra udløb af eventuel eksisterende køber/lejer-aftale. *(Vedtaget 1/94, ændret 1/98)*

- **Standarder for praksis 16-6**

Når REALTORS® bliver kontaktet af en anden REALTOR®s kunde om indgåelse af en eksklusiv aftale om at levere den samme type tjenester, og REALTORS® direkte eller indirekte ikke har taget initiativ til sådanne diskussioner, kan de drøfte de vilkår, hvorpå de kan indgå i en fremtidig aftale eller alternativt kan de indgå en aftale, der træder i kraft ved udløbet af en eksisterende eksklusivaftale. *(Ændret 1/98)*

- **Standarder for praksis 16-7**

Det faktum, at et kundeemne har haft en REALTOR® som eksklusiv repræsentant eller eneste mægler i en eller flere tidligere transaktioner er ikke til hinder for, at andre REALTORS® søger sådan aftale ved fremtidige forhold. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-8**

Det faktum, at en eksklusiv aftale er indgået med en REALTOR®, skal ikke være til hinder for eller hæmme nogen anden REALTOR® fra at indgå en lignende aftale efter udløbet af den forudgående aftale. *(Ændret 1/98)*

- **Standarder for praksis 16-9**

REALTORS® har, inden han indtræder i en repræsentationsaftale, en forpligtelse til at bestræbe sig på at afgøre, om kundeemnet er omfattet af en aktuel, gyldig eksklusivaftale om at levere den samme type af tjenesteydelser. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-10**

REALTORS®, som optræder som købers eller lejers repræsentant eller mægler, skal oplyse dette forhold til sælger/udlejers repræsentant eller mægler ved første kontakt og skal fremlægge skriftlig bekræftelse af, at oplysninger er forelagt sælgers/udlejers repræsentant eller mægler ikke senere end ved indgåelse af en købs- eller lejeaftale. *(Ændret 1/04)*

- **Standarder for praksis 16-11**

På ejendom, som ikke er til salg/udleje hos anden mægler, skal REALTORS® som købers/lejers repræsentant eller mægler oplyse om dette forhold til sælger/udlejer ved første kontakt for at

køber/lejer og skal fremlægge skriftlig bekræftelse på, at oplysninger er forelagt sælger/udlejer ikke senere end ved indgåelse af en købs- eller lejeaftale. (Ændret 1/04)

REALTORS® skal fremlægge enhver anmodning om forventet godtgørelse fra sælger/udlejer ved første kontakt. (Ændret 1/98)

- **Standarder for praksis 16-12**

REALTORS® som optræder som repræsentanter eller mæglere for sælgere/udlejere eller som underagenter for den mægler, der har ejendommen, skal oplyse om dette forhold til købere/lejere så hurtigt som muligt og skal fremlægge skriftlig bekræftelse af, at oplysninger er forelagt købere/lejere ikke senere end ved indgåelse af en købs- eller lejeaftale. (Ændret 1/04)

- **Standarder for praksis 16-13**

Alle forhold vedrørende ejendomme med eneret for salg/udleje, eller med køber/lejere, der er omfattet af en eksklusiv aftale, gennemføres med kundens repræsentant eller mægler, og ikke med klienten, undtagen med samtykke fra kundens repræsentant eller mægler eller undtagen hvor sådanne forhold er iværksat af klienten.

Før levering af tjenesteydelser (f.eks. udfærdigelse af et købstilbud eller præsentation af en komparativ markedsanalyse) for kundeemner, skal REALTORS® spørge kundeemner om de er part i en eksklusiv repræsentationsaftale. REALTORS® skal ikke bevidst levere materielle ydelser vedrørende en mulig transaktion til kundeemner, der er parter i eksklusive repræsentationsaftaler, undtagen med samtykke fra kundeemners særlige repræsentanter eller kundeemners pålæg. (Vedtaget 1/93, ændret 1/04)

- **Standarder for praksis 16-14**

REALTORS® er fri til at indgå i kontraktmæssige relationer eller til at forhandle med sælgere/udlejere, købere/lejere eller andre, der ikke er underlagt en eksklusiv aftale, men skal ikke bevidst forpligte dem til at betale mere end én provision undtagen med deres informerede samtykke. (Ændret 1/98)

- **Standarder for praksis 16-15**

I kooperative transaktioner skal REALTORS® betale samarbejdende REALTORS® (fuldmagtsgiverens mæglere) og må ikke betale eller tilbyde at betale, direkte eller indirekte, nogen af de befuldmægtige salgsmedarbejdere, der er ansat af eller tilknyttet andre REALTORS® uden forudgående, udtrykkelig viden og samtykke fra den samarbejdende mægler.

- **Standarder for praksis 16-16**

REALTORS®, som optræder som underagenter eller repræsentanter for køber/lejer eller mæglere, skal ikke bruge vilkårene for et tilbud om køb/leje til at forsøge at ændre den mæglers, der har ejendommen til salg/udlejes, tilbud om godtgørelse til underagenter eller køber/lejer-repræsentanter eller -mæglere og må heller ikke fremsætte et tilbud om køb/udleje betinget af en ændring i tilbuddet om godtgørelse fra den mægler, der har ejendommen til salg/udleje. (Ændret 1/04)

- **Standarder for praksis 16-17**

REALTORS® der handler som underagenter eller som købers/lejers repræsentanter eller mæglere, skal ikke forsøge at udvide et tilbud om samarbejde og/eller godtgørelse til andre mæglere fra den

mægler, der har ejendommen til salg/udleje uden samtykke fra den pågældende mægler. (*Ændret 1/04*)

- **Standarder for praksis 16-18**

REALTORS® skal ikke bruge oplysninger indhentet fra mæglere, der har ejendommen til salg/udleje, via tilbud om samarbejde via markedsføringsportaler eller andre tilbud om samarbejde til at henvise de pågældende mægleres klienter til andre mæglere eller oprette køber/lejer-relationer med de pågældende mægleres klienter, medmindre en sådan anvendelse er tilladt af de pågældende mæglere. (*Ændret 1/02*)

- **Standarder for praksis 16-19**

Skilte, der gør opmærksom på ejendom til salg, leje, udleje eller bytte må ikke placeres på en ejendom uden samtykke fra sælger/udlejer. (*Ændret 1/93*)

- **Standarder for praksis 16-20**

REALTORS® skal ikke før eller efter at deres forhold til deres nuværende virksomhed er opsagt, tilskynde klienter i deres nuværende firma til at annullere eksklusive, kontraktlige aftaler mellem klienten og firmaet. Dette udelukker ikke REALTORS® (fuldmagtsgivere) fra at etablere aftaler med deres tilknyttede befuldmægtige vedrørende overdragelse af eksklusivaftaler. (*Vedtaget 1/98, ændret 1/10*)

Artikel 17

I tilfælde af kontraktlige tvister eller særlige ikke-kontraktlige tvister, som defineret i Standarder for praksis 17-4 mellem REALTORS® (fuldmagtsgivere) forbundet med forskellige virksomheder, som skyldes deres forhold som REALTORS®, skal REALTORS® mægle i tvisten, hvis bestyrelsen kræver af sine medlemmer at de skal mægle. Hvis tvisten ikke løses via mægling, eller hvis mægling ikke er påkrævet, skal REALTORS® bringe tvisten ind for voldgift i overensstemmelse med politikkerne i bestyrelsen i stedet for at retsforfølge sagen.

I tilfælde af at REALTORS®' klienter ønsker at få mæglet eller afgjort kontraktlige tvister som følge af ejendomshandler ved voldgift, skal REALTORS® mægle eller bringe disse tvister ind for voldgift i overensstemmelse med bestyrelsens politikker, forudsat at klienterne accepterer at være bundet af resultatet af den pågældende mægling eller voldgift.

Forpligtelsen til at deltage i mægling og voldgift som forudsat i denne artikel omfatter REALTORS®' (fuldmagtsgiveres) forpligtelse til at lade deres virksomheder mægle og deltage i voldgift og være bundet af resultat af den pågældende mægling eller voldgift. (*Ændret 1/12*)

- **Standarder for praksis 17-1**

REALTORS® indgivelse af søgsmål og afvisning af at frafalde det i en sag, der kan afgøres ved voldgift, udgør et afslag på at afgøre en tvist ved voldgift. (*Vedtaget 2/86*)

- **Standarder for praksis 17-2**

Artikel 17 kræver ikke at REALTORS® deltager i mægling under de omstændigheder, hvor alle parter i tvisten meddeler bestyrelsen skriftligt, at de vælger ikke at mægle via bestyrelsens faciliteter. Det faktum, at alle parter afslår at deltage i mægling, fritager ikke REALTORS® for pligten til at mægle.

Artikel 17 kræver ikke at REALTORS® deltager i voldgift under de omstændigheder, hvor alle parter i tvisten meddeler bestyrelsen skriftligt, at de vælger ikke at indbringe tvisten for bestyrelsens voldgift. *(Ændret 1/12)*

- **Standarder for praksis 17-3**

Når REALTORS® udelukkende optræder som fuldmagtsgivere i en ejendomstransaktion, er de ikke forpligtet til at afgøre tvister med andre REALTORS® uden en specifik, skriftlig aftale om det modsatte. *(Vedtaget 1/96)*

- **Standarder for praksis 17-4**

Særlige ikke-kontraktlige tvister, der er underlagt voldgift i henhold til artikel 17 er:

- 1) Hvor den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, har godtgjort en samarbejdende mægler, og en anden samarbejdende mægler efterfølgende hævder at være den, der er årsag til salg eller udleje. I sådanne tilfælde kan klageren udpege den første samarbejdende mægler som indklaget part og voldgiften kan fortsætte uden den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, bliver udpeget som indklaget part. Når voldgift opstår mellem to (eller flere) samarbejdende mæglere, og hvor den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, ikke er part, begrænser beløbet i tvisten og størrelsen af eventuelle deraf følgende erstatning sig til det beløb, der er udbetalt til indklagede af den mægler, der har ejendommen til salg/udleje og ethvert beløb krediteret eller betalt til en part for transaktionen på indklagedes ordre. Alternativt, hvis klagen er anlagt mod den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, kan den pågældende mægler pege på den første samarbejdende mægler som indklaget tredjepart. I begge tilfælde skal høringspanelets beslutning være afgørende med hensyn til alle aktuelle eller efterfølgende erstatningskrav fra parterne som følge af den underliggende fælles transaktion. *(Vedtaget 1/97, ændret 1/07)*
- 2) hvor en køber- eller lejerrepræsentant modtager godtgørelse fra sælger eller udlejer og ikke fra den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, og mægleren, som et resultat heraf reducerer provisionen, som sælger eller udlejer skylder efter sådanne handlinger, og en anden samarbejdende mægler hævder at være den, der er årsag til salg eller udleje. I sådanne tilfælde kan klageren udpege den første samarbejdende mægler som indklaget part og voldgiften kan fortsætte uden at den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, bliver udpeget som indklaget part. Når voldgift opstår mellem to (eller flere) samarbejdende mæglere, og hvor den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, ikke er part, begrænser beløbet i tvisten og størrelsen af eventuelle deraf følgende erstatning sig til det beløb der er udbetalt til indklagede af sælger eller udlejer og ethvert beløb krediteret eller betalt til en part i for transaktionen på indklagedes ordre. Alternativt, hvis klagen er anlagt mod den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, kan den pågældende mægler pege på den første samarbejdende mægler som en tredjepart indklagede. I begge tilfælde skal høringspanelets beslutning være afgørende med hensyn til alle aktuelle eller efterfølgende erstatningskrav fra parterne som følge af den underliggende fælles transaktion. *(Vedtaget 1/97, ændret 1/07)*
- 3) hvor en køber- eller lejerrepræsentant modtager godtgørelse fra køber eller lejer, og den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, som et resultat heraf reducerer provisionen, han skylder sælger eller udlejer efter sådanne handlinger, og en anden samarbejdende mægler hævder at være den, der er årsag til salg eller udleje. I sådanne tilfælde kan klageren udpege den første samarbejdende mægler som indklaget part og voldgiften kan fortsætte uden at den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, bliver udpeget som indklaget part. Alternativt, hvis klagen er

anlagt mod den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, kan den pågældende mægler pege på den første samarbejdende mægler som indklaget tredjepart. I begge tilfælde skal høringspanelets beslutning være afgørende med hensyn til alle aktuelle eller efterfølgende erstatningskrav fra parterne som følge af den underliggende fælles transaktion. *(Vedtaget 1/97)*

- 4) hvor to eller flere mæglere, der har ejendommen til salg/udleje, hævder retten til godtgørelse i henhold til aftale med en sælger eller udlejer, der indvilliger i at deltage i voldgift (eller beder om voldgift) og som accepterer at være bundet af afgørelsen. I tilfælde hvor en af de mæglere, der har ejendommen til salg/udleje har modtaget godtgørelse fra sælger eller udlejer, kan den anden mægler indklage den første mægler og en voldgiftskendelse mellem mæglerne kan afsiges. *(Vedtaget 1/97)*
- 5) hvor en køber- eller lejerrepræsentant modtager godtgørelse fra sælger eller udlejer og ikke fra den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, og mægleren, som et resultat heraf, reducerer den provision som sælger eller udlejer skylder og efter sådanne handlinger hævder at være den, der er årsag til salg eller udleje. I sådanne tilfælde skal voldgiftskendelse afsiges mellem den mægler, der har ejendommen til salg/udleje og købers eller lejers repræsentant og beløbet i tvisten begrænses til størrelsen af nedsættelsen af den provision, som den mægler, der har ejendommen til salg/udleje, har aftalt. *(Vedtaget 1/05)*

• Standarder for praksis 17-5

Forpligtelsen til at indbringe en tvist for voldgift i artikel 17 omfatter også tvister mellem REALTORS® (fuldmagtsgivere) i forskellige stater i tilfælde, hvor der til trods for at der ikke er indgået voldgiftsaftale foreningerne imellem, hvor en REALTOR® (fuldmagtsgiver) som anmoder om voldgift accepterer at underkaste sig kompetence, rejse til, deltage i og være bundet af nogen resulterende erstatning pålagt ved voldgift ved indklagede REALTOR®'s forening, i tilfælde hvor indklagede REALTOR®'s foreningen bestemmer, at der eksisterer et problem der kan behandles ved voldgift. *(Vedtaget 1/07)*

Forklarende bemærkninger

Læsere bør være opmærksom på følgende politikker, som er godkendt af bestyrelsen i den nationale forening:

Ved fremsættelse af en klage over en REALTOR® for overtrædelse af de etiske regler skal klagen forstås som en påstået overtrædelse af en eller flere artikler i reglerne. Standarder for praksis kan påberåbes til støtte for klagen.

Standarder for praksis tjener til at klarlægge de etiske forpligtelser i de forskellige artikler og tillæg, og tjener ikke som erstatning for sagsfortolkninger i fortolkninger af de etiske regler.

Ændringer til eksisterende standarder for praksis og yderligere nye standarder for praksis bliver godkendt fra tid til anden. Læsere anbefales at sikre, at de seneste udgaver bliver anvendt.