

Codul de Etică și Standardele de Practică ale Asociației Profesionale a Agenților Imobiliari (REALTORI®)

În vigoare din 1 ianuarie 2018

Acolo unde termenul REALTORI® (un agent imobiliar membru al Asociației Profesionale a Agenților Imobiliari din România – APAIR) este utilizat în acest Cod și Preambul, el va fi considerat că include Asociatul / Asociațiile REALTOR®.

Atunci când Codul de Etică stabilește obligații care pot fi mai mari decât cele mandatate de lege, în orice caz în care Codul de Etică și legea intră în conflict, obligațiile legii vor prevala.

Preambul

Sub toate se află terenul. De utilizarea sa înțeleaptă și dreptul de proprietate alocat pe larg depinde supraviețuirea și creșterea instituțiilor libere și a civilizației noastre. REALTORII® trebuie să admită că interesele națiunii și ale cetățenilor ei necesită cea mai bună utilizare a terenului și cea mai vastă distribuție a drepturilor de proprietate asupra terenurilor. Ele necesită crearea unor locuințe adecvate, construirea unor orașe care să funcționeze, dezvoltarea unor industrii și ferme productive și conservarea unui mediu sănătos.

Aceste interese impun obligații în afara celor de comerț obișnuite. Ele impun responsabilitate socială serioasă și o datorie de patriotism la care REALTORII® ar trebui să adere și pentru care să se pregătească diligent. REALTORII®, prin urmare, sunt entuziasmați să mențină și să îmbunătățească standardele vocației lor și să împărtășească cu colegii lor REALTORI® o responsabilitate comună pentru integritatea și onoarea lor.

În recunoașterea și aprecierea obligațiilor lor față de clienți, public și unii față de alții, REALTORII® se străduie permanent să devină și să fie informați despre problemele care afectează proprietățile imobiliare și în calitate de profesioniști experimentați, ei sunt de acord să împărtășească rezultatul experienței și studiului lor cu alții. Ei identifică și iau măsuri, prin aplicarea acestui Cod de Etică și prin oferirea de asistență organismelor de reglementare adecvate, pentru a elimina practicile care pot dăuna publicului sau care ar putea discredita sau aduce dezonoare profesiei de agent imobiliar. REALTORII® care cunosc comportamentul care încalcă Codul de Etică și care implică însușirea ilegală a clientului a unor fonduri sau proprietăți, discriminarea voită sau fraudă care conduce la daune economice substanțiale aduc aceste aspecte în atenția Consiliului adecvat sau Asociației de REALTORI®.
(Modificat 1/00)

Conștienți că o cooperare cu alți profesioniști în domeniul imobiliar promovează interesele celor care le utilizează serviciile, REALTORII® îndeamnă la reprezentarea exclusivă a clienților; ei nu încearcă să obțină un avantaj incorect față de competitorii lor și se abțin să facă niște comentarii nesolicitate despre alți profesioniști. În cazurile în care opinia lor este solicitată sau în care REALTORII® cred că orice comentariu este necesar, opinia lor este oferită într-un mod obiectiv, profesionist, neinfluențată de orice motivație personală sau avantaj sau câștig potențial.

Termenul REALTOR® a devenit sinonim cu competența, corectitudinea și înalta integritate care rezultă din aderarea la un ideal înalt de comportament moral în relațiile de afaceri. Nici un stimulent de profit și nici o instrucțiune din partea clienților nu îi poate îndepărta de acest ideal.

În interpretarea acestei obligații, REALTORII® pot urma un ghid care le-a fost transmis de secole, învăluit în Regula de Aur, „Nu face altora ce ai dori ca alții să nu îți facă ție.”

Acceptând acest standard, REALTORII® se obligă să respecte spiritul său în toate activitățile lor, indiferent dacă sunt realizate personal, prin asociați sau alții sau prin mijloace tehnologice și să își desfășoare activitatea în conformitate cu clauzele prevăzute mai jos. *(Modificat 1/07)*

Obligații față de clienți

Articolul 1

Când reprezintă un cumpărător, un vânzător, un proprietar, un chiriaș sau un alt client ca un agent, REALTORII® se angajează să protejeze și promoveze interesele clientului lor. Această obligație față de client este primordială, dar nu exonerează REALTORII® de obligația lor de a trata toate Părțile în mod corect. Când servesc un cumpărător, un vânzător, un proprietar, un chiriaș sau o altă parte în calitate de nereprezentare, REALTORII® au obligația de a trata toate părțile în mod corect. *(Modificat 1/01)*

• Standardul de Practică 1-1

REALTORII®, când acționează ca mandanți într-o tranzacție imobiliară, rămân obligați de datoriile impuse de Codul de Etică. *(Modificat 1/93)*

• Standardul de Practică 1-2

Obligațiile impuse de Codul de Etică cuprind toate activitățile imobiliare și tranzacțiile imobiliare, fie că sunt efectuate personal, electronic sau prin alte mijloace.

Obligațiile pe care le impune Codul de Etică se aplică indiferent dacă REALTORII® acționează ca agenți imobiliari sau în calitate de non-agent recunoscută legal, cu excepția că orice obligație impusă exclusive agenților imobiliari de către lege sau regulament nu va fi impusă de acest Cod de Etică asupra REALTORILOR® care acționează în calitate de non-agent.

Așa cum este utilizat în acest Cod de Etică, „client” înseamnă persoana / persoanele sau entitatea / entitățile cu care un REALTOR® sau firma unui REALTOR® are o agenție sau o relație de nereprezentare recunoscută legal; „client” înseamnă o parte la o tranzacție imobiliară care primește informații, servicii sau beneficii, dar nu are o relație contractuală cu REALTOR® sau firma unui REALTOR®; „client potențial” înseamnă un cumpărător, vânzător, chiriaș sau proprietar care nu este supus unei relații de reprezentare cu un REALTOR® sau firma unui REALTOR®; „agent” înseamnă un licențiat imobiliar (inclusiv brokerii și asociații de vânzări) care acționează într-o relație de agenție, așa cum este definită de legea statului sau regulament; și „broker” înseamnă un licențiat imobiliar (inclusiv brokeri și asociați de vânzări) care acționează în calitate de agent sau într-o calitate de nereprezentare recunoscută legal. *(Adoptat 1/95, Modificat 1/07)*

• Standardul de Practică 1-3

REALTORII®, în încercarea de a asigura o listare nu vor induce în eroare în mod voit proprietarul cu privire la valoarea de piață.

- **Standardul de Practică 1-4**

REALTORII®, dacă doresc să devină reprezentant al unui cumpărător/chiriaș, nu vor induce în eroare cumpărătorii sau chiriașii cu privire la economii sau alte beneficii care ar putea fi realizate prin utilizarea serviciilor REALTORULUI®. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de Practică 1-5**

REALTORII® pot reprezenta vânzătorul/proprietarul și cumpărătorul/chiriașul în aceeași tranzacție numai după divulgarea completă și cu consimțământul informat al ambelor Părți. *(Adoptat 1/93)*

- **Standardul de Practică 1-6**

REALTORII® vor depune oferte și contraoferte în mod obiectiv și cât mai rapid posibil. *(Adoptat 1/93, Modificat 1/95)*

- **Standardul de Practică 1-7**

Când acționează în calitate de brokeri de bursă, REALTORII® vor continua să depună la vânzător/proprietar toate ofertele și contraofertele până la închiderea sau execuția unei închirieri, cu excepția cazului în care vânzătorul/proprietarul a renunțat la această obligație în scris. REALTORII® nu vor fi obligați să continue să comercializeze proprietatea după ce o ofertă a fost acceptată de vânzător/proprietar. REALTORII® vor recomanda ca vânzătorii/proprietarii să obțină consultanța unui avocat înainte de a accepta o ofertă ulterioară, cu excepția cazului în care acceptarea depinde de rezilierea unui contract de vânzare-cumpărare sau închiriere preexistent. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de practică 1-8**

REALTORII®, care acționează ca agenți sau brokeri ai cumpărătorilor/chiriașilor, vor depune la cumpărători/chiriași toate ofertele și contra-ofertele până la acceptare, dar nu au obligația de a continua să arate proprietățile la clienții lor după ce o ofertă a fost acceptată, cu excepția cazului în care se agreează altfel în scris. REALTORII®, care acționează ca agenți sau brokeri ai cumpărătorilor/chiriașilor vor recomanda ca chiriașii/cumpărătorii să obțină consultanța unui avocat dacă există întrebarea dacă un contract preexistent a fost reziliat. *(Adoptat 1/93, Modificat 1/99)*

- **Standardul de Practică 1-9**

Obligația REALTORILOR® de a păstra confidențialitatea informațiilor (așa cum este definită de legea statului) furnizate de clienții lor în cursul unei relații de reprezentare sau relații de nereprezentare recunoscută de lege continuă după rezilierea relației de reprezentare sau oricăror relații de nereprezentare recunoscute de lege. REALTORII® nu vor face următoarele cu bună știință, în timpul sau după rezilierea relației profesionale cu clienții lor:

- 1) nu vor dezvălui informațiile confidențiale ale clienților; sau
- 2) nu vor utiliza informațiile confidențiale ale clienților spre dezavantajul clienților; sau
- 3) nu vor utiliza informațiile confidențiale ale clienților spre avantajul REALTORULUI® sau avantajul terților cu excepția cazului în care:
 - a) clienții sunt de acord după divulgarea completă; sau
 - b) REALTORII® sunt obligați de o hotărâre judecătorească; sau

- c) este intenția unui client să comită o infracțiune și informațiile sunt necesare pentru a împiedica infracțiunea; sau
- d) sunt necesare pentru a apăra pe un REALTOR® sau angajații sau asociații unui REALTOR® împotriva unei acuzații de comportament greșit.

Informațiile cu privire la defecte materiale latente nu sunt considerate informații confidențiale conform acestui Cod de Etică. *(Adoptat 1/93, Modificat 1/01)*

● **Standardul de practică 1-10**

REALTORII®, în conformitate cu termenii și condițiile licenței lor imobiliare și contractului de management al proprietății lor, vor gestiona competent proprietatea clienților lor cu considerație pentru drepturile, siguranța și sănătatea chiriașilor și a altor persoane care se află legal în incintă. *(Adoptat 1/95, Modificat 1/00)*

● **Standardul de practică 1-11**

REALTORII® care sunt angajați să întrețină sau să administreze proprietatea unui client vor exercita controlul diligent și vor face eforturi rezonabile pentru a o proteja împotriva evenimentelor și pierderilor previzibile în mod rezonabil. *(Adoptat 1/95)*

● **Standardul de practică 1-12**

Când încheie contracte de mandat, REALTORII® trebuie să informeze vânzătorii/proprietarii despre:

- 1) politicile companiei REALTORULUI® cu privire la cooperarea și suma (sumele) oricărei compensații care va fi oferită subagenților, agenților cumpărătorului/chiriașului, și/sau brokerilor care acționează în calitate de nereprezentare recunoscută legal;
- 2) faptul că agenții sau brokerii cumpărătorului/chiriașului, chiar dacă sunt remunerați de brokerii imobiliari sau de vânzători/proprietari pot reprezenta interesele cumpărătorilor/chiriașilor; și
- 3) posibilitatea ca brokerii imobiliari să acționeze ca agenți duali divulgați, de exemplu, agenții cumpărătorului/chiriașului. *(Adoptat 1/93, Renumerotat 1/98, Modificat 1/03)*

● **Standardul de practică 1-13**

Când încheie Contracte de achiziție/închiriere, REALTORII® trebuie să informeze potențialii clienți despre:

- 1) politicile companiei REALTORULUI® cu privire la cooperare;
- 2) suma compensației de achitat de către client;
- 3) posibilitatea unei compensații suplimentare sau de achitat diferența de la alți brokeri, de la vânzător sau proprietar sau de la alte părți;
- 4) posibilitatea ca reprezentantul cumpărătorului/chiriașului să acționeze ca un agent dual divulgat, de exemplu, broker imobiliar, subagent, agentul proprietarului etc., și
- 5) posibilitatea ca vânzătorii sau reprezentanții vânzătorilor să nu trateze existența, termenii sau condițiile ofertelor ca fiind confidențiale, decât dacă obligația de confidențialitate este prevăzută de lege, regulament sau de orice contract de confidențialitate între părți. *(Adoptat 1/93, Renumerotat 1/98, Modificat 1/06)*

- **Standardul de practică 1-14**

Tarifele pentru pregătirea evaluărilor sau altor evaluări nu va depinde de suma evaluării. *(Adoptat 1/02)*

- **Standardul de practică 1-15**

REALTORII®, ca răspuns la întrebările cumpărătorilor sau brokerii cooperanți vor divulga, cu aprobarea vânzătorilor, existența ofertelor pe proprietate. Dacă divulgarea este autorizată, REALTORII® vor divulga de asemenea, dacă sunt solicitați, dacă ofertele au fost obținute de licențiatul imobiliar, un alt licențiat sau o firmă imobiliară sau de un broker cooperant. *(Adoptat 1/03, Modificat 1/09)*

- **Standardul de practică 1-16**

REALTORII® nu vor accesa sau utiliza sau permite altora să acceseze sau să utilizeze proprietatea închiriată sau administrată în alți termenii sau condiții decât cele autorizate de proprietar sau vânzător. *(Adoptat 1/12)*

Articolul 2

REALTORII® vor evita exagerarea, denaturarea sau ascunderea unor fapte pertinente cu privire la proprietate sau tranzacție. REALTORII® nu vor fi obligați să descopere defecte latente în proprietate, să ofere consultanță despre probleme din afara sferei licenței lor imobiliare sau să divulge fapte care sunt confidențiale în sfera unei relații de reprezentare sau nerez prezentare, așa cum este definită de legea statului. *(Modificat 1/00)*

- **Standardul de practică 2-1**

REALTORII® vor fi obligați să descopere și să divulge factori adversi care sunt aparenti în mod rezonabil unei persoane cu expertiză în acele domenii solicitate de autoritatea lor de licențiere imobiliară. Articolul 2 nu impune REALTORULUI® obligația de expertizare în alte discipline profesionale sau tehnice. *(Modificat 1/96)*

- **Standardul de practică 2-2**

(Renumerotat ca Standardul de practică 1-12 1/98)

- **Standardul de practică 2-3**

(Renumerotat ca Standardul de practică 1-13 1/98)

- **Standardul de practică 2-4**

REALTORII® nu vor fi părți la numirea unei false remunerații în orice document, cu excepția cazului în care este o remunerație nominală evidentă.

- **Standardul de practică 2-5**

Factorii definiți ca „non-materiali” de către lege sau regulament sau care sunt expres referențiați în lege sau regulament ca nefiind supuși divulgării nu sunt considerați „pertinenți” cu scopul Articolului 2. *(Adoptat 1/93)*

Articolul 3

REALTORII® vor coopera cu alți brokeri, cu excepția cazului în care cooperarea nu este în interesul clientului. Obligația de a coopera nu include obligația de a împărtăși comisioane, tarife sau a remunera altfel un alt broker. *(Modificat 1/95)*

- **Standardul de practică 3-1**

REALTORII®, care acționează ca agenți exclusivi sau brokeri ai vânzătorilor/proprietarilor, stabilesc termenii și condițiile ofertelor de cooperare. Dacă nu este indicată expres în oferte cooperarea, brokerii nu pot presupune că oferta de cooperare include o ofertă de remunerație. Termenii remunerației, dacă există, vor fi confirmați de brokeri înainte de a începe eforturile de a accepta oferta de cooperare. *(Modificat 1/99)*

- **Standardul de practică 3-2**

Orice modificare a remunerației oferite pentru serviciile de cooperare trebuie să fie comunicată celui alt REALTOR® înainte de ora în care REALTORUL® depune o ofertă de a achiziționa/închiria proprietatea. După ce un REALTOR® a depus o ofertă de a achiziționa sau închiria proprietatea, brokerul imobiliar nu poate încerca să modifice unilateral remunerația oferită cu privire la acea tranzacție de cooperare. *(Modificat 1/14)*

- **Standardul de practică 3-3**

Standardul de practică 3-2 nu exclude faptul că brokerul imobiliar și brokerul de cooperare pot încheia un contract pentru a modifica remunerația de cooperare. *(Adoptat 1/94)*

- **Standardul de practică 3-4**

REALTORII®, care acționează ca brokeri de bursă au obligația de a divulga existența aranjamentelor de comision dual sau variabil (de exemplu, mandate în care o sumă a comisionului este plătită dacă firma brokerului imobiliar este cauza vânzării/închirierii și o sumă diferită a comisionului este plătită dacă vânzarea/închirierea rezultă datorită eforturilor vânzătorului/proprietarului sau brokerului de cooperare). Brokerul imobiliar va divulga cât mai curând posibil existența acestor aranjamente cu brokerii de cooperare potențiali și ca răspuns la întrebările brokerilor de cooperare, va divulga diferența care ar rezulta dintr-o tranzacție de cooperare sau într-o vânzare/închiriere care rezultă datorită eforturilor vânzătorului/proprietarului. Dacă brokerul de cooperare este un reprezentant al cumpărătorului/chiriașului, reprezentantul cumpărătorului/chiriașului trebuie să divulge aceste informații clientului său înainte ca clientul să facă o ofertă de achiziție sau închiriere. *(Modificat 1/02)*

- **Standardul de practică 3-5**

Este obligația subagenților să divulge prompt toate faptele pertinente la agentul mandantului înainte și după ce un contract de vânzare-cumpărare sau închiriere este încheiat. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de practică 3-6**

REALTORII® vor divulga existența ofertelor acceptate, inclusiv ofertele cu contingente nerezolvate, oricărui broker care caută cooperarea. *(Adoptat 5/86, Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 3-7**

Când solicită informații de la un alt REALTOR® cu privire la o proprietate sub un contract de management sau închiriere, REALTORII® vor divulga statusul lor de REALTOR® și dacă interesul lor

este personal sau în numele unui client și dacă în numele unui client, relația lor cu clientul. *(Modificat 1/11)*

- **Standardul de practică 3-8**

REALTORII® nu vor denatura disponibilitatea accesului pentru a arăta sau inspecta o proprietate de închiriat. *(Modificat 11/87)*

- **Standardul de practică 3-9**

REALTORII® nu vor asigura accesul la proprietatea de închiriat în alți termeni, decât cei stabiliți de proprietar sau brokerul imobiliar. *(Adoptat 1/10)*

- **Standardul de practică 3-10**

Obligația de a coopera stabilită în Articolul 3 se referă la obligația de a împărtăși informații despre proprietatea de vânzare/închiriat și de a pune proprietatea la dispoziția altor brokeri pentru a o arăta potențialilor cumpărători/chiriași când este în interesul vânzătorului/proprietarului. *(Adoptat 1/11)*

Articolul 4

REALTORII® nu vor dobândi un interes sau cumpăra sau prezenta oferte de la ei înșiși, orice membru al familiei apropiate, firmelor lor sau orice membru al acestora sau orice entitățile în care ei au un interes de proprietar, orice proprietate imobiliară fără a face cunoscută poziția lor proprietarului sau agentului proprietarului sau brokerului. În vânzarea proprietății pe care o dețin sau în care ei au un interes, REALTORII® vor dezvălui interesul lor sau dreptul lor de proprietate în scris cumpărătorului sau reprezentantului cumpărătorului. *(Modificat 1/00)*

- **Standardul de practică 4-1**

Pentru protecția tuturor părților, divulgările prevăzute de Articolul 4 vor fi în scris și furnizate de REALTORII® înainte de semnarea oricărui contract. *(Adoptat 2/86)*

Articolul 5

REALTORII® nu se vor angaja să ofere servicii profesionale cu privire la o proprietate sau valoarea ei dacă ei au un interes prezent sau anticipat, cu excepția cazului în care acest interes este divulgat tuturor părților afectate.

Articolul 6

REALTORII® nu vor accepta orice comision, rabat sau profit la cheltuielile efectuate pentru clientul lor, fără cunoștința și consimțământul clientului.

Când recomandă produse sau servicii imobiliare (de exemplu, asigurarea proprietarului unei case, programe de garanție, finanțarea ipotecii, asigurări etc.), REALTORII® vor divulga clientului căruia îi fac recomandarea orice beneficii financiare sau tarife altele decât tarifele de recomandare imobiliare pe care REALTORUL® sau firma REALTORULUI® le poate primi ca urmare directă a acestei recomandări. *(Modificat 1/99)*

- **Standardul de practică 6-1**

REALTORII® nu vor recomanda sau sugera clientului utilizarea serviciilor unei alte organizații sau persoane juridice în care ei au un interes direct fără a divulga acest interes la momentul recomandării sau sugestiei. *(Modificat 5/88)*

Articolul 7

Într-o tranzacție, REALTORII® nu vor accepta remunerație de la mai mult de o parte, chiar dacă este permis de lege, fără a divulga tuturor părților și consimțământul informat al clientului sau clienților REALTORULUI®. *(Modificat 1/93)*

Articolul 8

REALTORII® vor păstra într-un cont special într-o instituție financiară adecvată, separat de propriile lor fonduri, sume care intră în posesia lor în custodie pentru alte persoane, precum fonduri de escrow, fonduri de trust, sumele clienților și alte asemenea sume.

Articolul 9

REALTORII®, pentru protecția tuturor părților, se vor asigura oricând este posibil că toate contractele legate de tranzacții imobiliare, inclusiv, dar nelimitate la contracte de mandat și reprezentare, contracte de achiziție și închiriere sunt în scris în limbaj clar și inteligibil care exprimă termenii specifici, condițiile, obligațiile și angajamentele Părților. O copie a fiecărui contract va fi furnizată fiecărei părți la semnarea contractului. *(Modificat 1/04)*

• Standardul de practică 9-1

Pentru protecția tuturor părților, REALTORII® vor depune eforturi rezonabile pentru a se asigura că documentele care țin de achiziția, vânzarea sau închirierea unei proprietăți imobiliare sunt păstrate actualizate prin utilizarea unor acte adiționale/modificări scrise. *(Modificat 1/93)*

• •Standardul de practică 9-2

Când asistă sau permite unui client să stabilească o relație contractuală (de exemplu, contracte de mandat și reprezentare, contracte de vânzare-cumpărare, contracte de închiriere, etc.) în format electronic, REALTORII® vor depune toate eforturile pentru a explica natura și divulga termenii specifici ai relației contractuale stabilite înainte de a fi agreeate de o Parte contractantă. *(Adoptat 1/07)*

Obligațiile față de public

Articolul 10

REALTORII® nu vor refuza servicii profesionale egale oricărei persoane pe motiv de rasă, culoare, religie, sex, dizabilitate, statut familial, origine națională, orientare sexuală sau identitate sexuală. REALTORII® nu vor fi părți la orice plan sau înțelegere de a discrimina orice persoană sau persoane pe bază de rasă, culoare, religie, sex, dizabilitate, statut familial, origine națională, orientare sexuală sau identitate sexuală. *(Modificat 1/14)*

REALTORII®, în practicile lor de angajare imobiliare, nu vor discrimina orice persoană sau persoane pe bază de rasă, culoare, religie, sex, dizabilitate, statut familial, origine națională, orientare sexuală sau identitate sexuală. *(Modificat 1/14)*

• Standardul de practică 10-1

Când sunt implicați în vânzarea sau închirierea unei locuințe, REALTORII® nu vor comunica voluntar informații cu privire la rasă, religie sau compoziție etnică a oricărui cartier, nici nu se vor angaja în

orice activitate care poate conduce la vânzarea sub panică, totuși, REALTORII® pot furniza alte informații demografice. *(Adoptat 1/94, Modificat 1/06)*

- **Standardul de practică 10-2**

Când nu sunt implicați în vânzarea sau închirierea unei locuințe, REALTORII® pot furniza informații demografice legate de o proprietate, tranzacție sau misiune profesională unei părți, dacă aceste informații demografice sunt: (a) considerate de REALTOR® ca fiind necesare pentru a asista sau finaliza într-un mod consecvent cu Articolul 10, o tranzacție imobiliară sau o misiune profesională și (b) sunt obținute sau derivate dintr-o sursă recunoscută, de încredere, independentă și imparțială. Sursa acestor informații și orice adăugiri, ștergeri, modificări, interpretări sau alte modificări vor fi divulgate în detaliu rezonabil. *(Adoptat 1/05, Renumerotat 1/06)*

- **Standardul de practică 10-3**

REALTORII® nu vor imprima, afișa sau circula orice declarație sau anunț cu privire la vânzarea sau închirierea unei proprietăți care indică orice preferință, limitări sau discriminare bazate pe rasă, culoare, religie, sex, dizabilitate, statut familial, origine națională, orientare sexuală sau identitate sexuală. *(Adoptat 1/94, Renumerotat 1/05 și 1/06, Modificat 1/14)*

- **Standardul de practică 10-4**

Așa cum sunt utilizate în Articolul 10 „practici de angajare imobiliare” se referă la angajații și contractanții independenți care oferă servicii imobiliare și personalul administrativ și funcționarii care susțin direct aceste persoane. *(Adoptat 1/00, Renumerotat 1/05 și 1/06)*

Articolul 11

Serviciile pe care REALTORII® le oferă clienților lor se vor conforma standardelor de practică și competenței care sunt așteptate în mod rezonabil în discipline imobiliare specifice în care ei se angajează; în mod special brokerajul imobiliar rezidențial, managementul proprietății imobiliare, brokerajul imobiliar comercial și industrial, brokerajul terenurilor, evaluarea imobiliară, consultanța imobiliară, sindicarea imobiliară, licitația imobiliară și piața imobiliară internațională.

REALTORII® nu se vor angaja să ofere servicii profesionale specializate cu privire la un tip de proprietate sau serviciu care este în afara sferei lor de competență, cu excepția cazului în care ei solicită asistența unei persoane care este competentă în acele tipuri de proprietăți sau servicii sau cu excepția cazului în care faptele sunt complet divulgate clientului. Orice persoane angajate să ofere această asistență vor fi identificate clientului și contribuția lor la misiune trebuie prezentată. *(Modificat 1/10)*

- **Standardul de practică 11-1**

Când REALTORII® elaborează opinii despre valoarea proprietății imobiliare sau preț ei trebuie:

- 1) să cunoască foarte bine tipul de proprietate care este evaluată,
- 2) să aibă acces la informații și resurse necesare pentru a formula o opinie corectă; și
- 3) să fie familiarizați cu zona în care se află proprietatea subiect, cu excepția cazului în care lipsa acestor informații este divulgată părții care solicită opinia în avans.

Când o opinie asupra valorii sau prețului este elaborată altfel decât în urma unui mandat sau pentru a asista un potențial cumpărător în formularea unei oferte de achiziție, opinia va include următoarele,

cu excepția cazului în care partea care solicită opinia solicită un tip specific de raport sau date diferite:

- 1) identificarea proprietății subiect
- 2) data elaborării
- 3) valoarea definită sau prețul
- 4) condițiile de limitare, inclusiv declarațiile de scop și utilizatorii
- 5) orice interes prezent sau potențial, inclusiv posibilitatea de a reprezenta vânzătorul/proprietarul sau cumpărătorii/chiriașii
- 6) baza pentru opinie, inclusiv datele de piață aplicabile
- 7) dacă opinia nu este o evaluare, o declarație în acest sens
- 8) divulgarea dacă și când o inspecție fizică a exteriorului proprietății a fost efectuată
- 9) divulgarea dacă și când o inspecție fizică a interiorului proprietății a fost efectuată
- 10) divulgarea dacă REALTORUL® are conflicte de interese (*Modificat 1/14*)

- **Standardul de practică 11-2**

Obligațiile Codului de Etică cu privire la disciplinele imobiliare altele decât evaluarea vor fi interpretate și aplicate în conformitate cu standardele de competență și practică cu clienții și publicul care solicită în mod rezonabil să protejeze drepturile și interesele lor, având în vedere complexitatea tranzacției, disponibilitatea asistenței unui expert și dacă REALTORUL® este un agent sau subagent, obligațiile unui administrator fiduciar. (*Adoptat 1/95*)

- **Standardul de practică 11-3**

Când REALTORII® oferă servicii de consultanță clienților care implică sfaturi sau consultanță în schimbul unui tarif (nu comision), această consultanță va fi oferită într-un mod obiectiv și tariful nu va depinde de conținutul consultanței acordate. Dacă serviciile de brokeraj sau de tranzacție sunt oferite în plus la serviciile de consultanță, o remunerație separată va fi plătită cu acordul prealabil dintre client și REALTOR®. (*Adoptat 1/96*)

- **Standardul de practică 11-4**

Competența solicitată de Articolul 11 se referă la servicii contractate între REALTORI® și clienții lor; obligațiile expres impuse de Codul de Etică și obligațiile impuse de lege sau regulament. (*Adoptat 1/02*)

Articolul 12

REALTORII® vor fi onești și sinceri în comunicările lor imobiliare și vor prezenta imaginea adevărată în publicitate, marketing și alte reprezentări. REALTORII® se vor asigura că statutul lor de profesioniști imobiliari este aparent în publicitatea, marketingul lor și alte reprezentări și că destinatarii tuturor comunicărilor imobiliare sunt sau au fost notificați că acele comunicări sunt de la un profesionist imobiliar. (*Modificat 1/08*)

- **Standardul de practică 12-1**

REALTORII® pot utiliza termenul „gratuit” și termeni similari în publicitatea lor și în alte reprezentări, cu condiția că toți termenii care guvernează disponibilitatea produsului sau serviciului oferit sunt divulgați clar în același timp. *(Modificat 1/97)*

- **Standardul de practică 12-2**

REALTORII® pot reprezenta serviciile lor ca fiind „gratuite” sau fără cost, chiar dacă ei se așteaptă să primească remunerație de la o sursă, alta decât clientul lor cu condiția că posibilitatea ca REALTORUL® să obțină un beneficiu de la o terță parte este clar divulgată în același timp. *(Modificat 1/97)*

- **Standardul de practică 12-3**

Oferirea de prime, premii, discounturi de marfă sau alte stimulente pentru a lista, vinde, achiziționa sau închiria nu este în sine neetică, chiar dacă încasarea beneficiului depinde de listarea, vânzarea, achiziția sau închirierea prin intermediul REALTORULUI® care face oferta. Totuși, REALTORII® trebuie să aibă grijă și candoare în orice publicitate sau alte reprezentări publice sau private, astfel încât orice parte interesată în primirea unui beneficiu din oferta REALTORULUI® va avea o înțelegere clară, riguroasă, în avans a tuturor termenilor și condițiilor ofertei. Oferirea unor stimulente pentru a face afaceri este supusă unor limitări și restricții ale legii statului și obligațiilor etice stabilite de orice Standard de practică aplicabil. *(Modificat 1/95)*

- **Standardul de practică 12-4**

REALTORII® nu vor oferi pentru vânzare/închiriere sau face publicitate oricărei proprietăți fără autoritate. Când acționează ca brokeri imobiliari sau subagenți, REALTORII® nu vor cota un preț diferit de cel agreat cu vânzătorul/proprietarul. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de practică 12-5**

REALTORII® nu vor face publicitate sau permite oricărei persoane angajate de ei sau afiliată cu ei să facă publicitate unor servicii imobiliare sau proprietăți de închiriat în orice mediu (de exemplu, electronic, imprimat, la radio, televizor, etc.) fără a divulga numele firmei de REALTOR® într-un mod rezonabil și ușor vizibil, fie în reclamă, fie în publicitate electronică via un link la un afișaj cu toate divulgările solicitate. *(Adoptat 11/86, Modificat 1/16)*

- **Standardul de practică 12-6**

REALTORII®, când fac publicitate proprietății imobiliare nelistate pentru vânzare/închiriere în care ei au un interes de participare, vor divulga statutul lor atât în calitate de proprietari, cât și ca REALTORI® sau licențiați imobiliari. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de practică 12-7**

Numai REALTORII® care au participat la tranzacție în calitate de broker imobiliar sau broker de cooperare (broker de vânzare) pot pretinde că au „vândut” proprietatea. Înainte de închidere, un broker de cooperare poate posta un afiș „vândut” numai cu consimțământul brokerului imobiliar. *(Modificat 1/96)*

- **Standardul de practică 12-8**

Obligația de a prezenta o imagine adevărată în reprezentări publicului include informațiile prezentate, furnizate sau afișate pe site-urile REALTORILOR®. REALTORII® vor depune toate eforturile rezonabile

pentru a asigura că informațiile din site-urile lor sunt actualizate. Când devine evident că informațiile de pe site-ul unui REALTOR® nu mai sunt actuale sau exacte, REALTORII® vor lua prompt acțiuni corective. *(Adoptat 1/07)*

- **Standardul de practică 12-9**

Site-urile firmei REALTORULUI® vor divulga denumirea firmei și statul de licențiere într-un mod rezonabil și ușor vizibil.

Site-urile REALTORILOR® și ale licențiaților care nu sunt membrii, dar sunt afiliați cu firma unui REALTOR® vor divulga denumirea firmei și statul de licențiere al acelui REALTOR® sau licențiatului ne-membru într-un mod rezonabil și ușor vizibil. *(Adoptat 1/07)*

- **Standardul de practică 12-10**

Obligația REALTORILOR® de a prezenta o imagine adevărată în publicitatea lor și reprezentările lor la public include conținutul pe Internet, imagini postate și URL-uri și numele de domeniu pe care ei le folosesc și interzice REALTORILOR®:

- 1) să se angajeze în încadrarea înșelătoare sau neautorizată a site-urilor de brokeraj imobiliar;
- 2) să manipuleze (de exemplu, să prezinte conținutul dezvoltat de alții) cotația și alt conținut într-un mod care produce un rezultat înșelător sau care induce în eroare;
- 3) să folosească în mod înșelător metataguri, cuvinte cheie sau alte dispozitive/metode de a direcționa, conduce sau devia traficul pe Internet; sau
- 4) să prezinte conținutul dezvoltat de alții fără atribuire sau fără permisiune, sau
- 5) să inducă în eroare consumatorii, inclusiv folosirea imaginilor inducând în eroare. *(Adoptat 1/07, Modificat 1/13)*

- **Standardul de practică 12-11**

REALTORII® care intenționează să împărtășească sau să vândă informațiile consumatorilor culese pe Internet vor divulga acea posibilitate într-un mod rezonabil și vizibil. *(Adoptat 1/07)*

- **Standardul de practică 12-12**

REALTORII® nu vor:

- 1) utiliza URL-uri sau nume de domeniu care prezintă o imagine neadevărată, sau
- 2) înregistra URL-uri sau nume de domeniu care dacă sunt folosite, ar prezenta o imagine neadevărată. *(Adoptat 1/08)*

- **Standardul de practică 12-13**

Obligația de a prezenta o imagine adevărată în publicitate, marketing și reprezentări permite REALTORILOR® să utilizeze și să afișeze numai denumiri profesionale, certificări și alte referințe la care ei au dreptul legitim. *(Adoptat 1/08)*

Articolul 13

REALTORII® nu se vor implica în activități care constituie practica neautorizată a legii și vor recomanda o consultanță juridică când este în interesul oricărei părți a tranzacției.

Articolul 14

Dacă sunt acuzați de practică neetică sau sunt rugați să prezinte dovezi sau să coopereze într-un alt mod la orice proceduri sau investigații de standarde profesionale, REALTORII® vor prezenta toate faptele pertinente în fața tribunalelor Consiliului de Membrii sau institutului afiliat, societății sau unui consiliu în care sunt membrii și nu vor lua nici o măsură care ar putea tulbura sau obstrucționa aceste procese. *(Modificat 1/99)*

- **Standardul de practică 14-1**

REALTORII® nu vor fi supuși unor proceduri disciplinare în mai mult de un Consiliu de REALTORI® sau institut afiliat, societate sau consiliu în care ei sunt membrii cu privire la presupuse încălcări ale Codului de Etică cu privire la aceeași tranzacție sau același eveniment. *(Modificat 1/95)*

- **Standardul de practică 14-2**

REALTORII® nu vor face divulgare neautorizată sau diseminarea acuzațiilor, rezultatelor sau deciziei dezvoltate în legătură cu o audiere de etică sau recurs sau în legătură cu o audiere de arbitraj sau revizie procedurală. *(Modificat 1/92)*

- **Standardul de practică 14-3**

REALTORII® nu vor obstrucționa investigațiile Consiliului sau procedurile de standarde profesionale prin instituirea sau amenințarea cu instituirea unor acțiuni pentru calomnie sau defăimare împotriva unei părți la o procedură de standarde profesionale sau martorii lor pe baza înregistrării unei cereri de arbitraj, unei reclamații de etică sau mărturie dată în fața unui tribunal. *(Adoptat 11/87, Modificat 1/99)*

- **Standardul de practică 14-4**

REALTORII® nu vor împiedica intenționat investigațiile sau procedurile disciplinare ale Consiliului prin înregistrarea mai multor reclamații de etică pe baza aceluiași eveniment sau tranzacție. *(Adoptat 11/88)*

Obligațiile față de REALTORI®

Articolul 15

REALTORII® nu vor face cu bună știință sau din neglijență declarații false sau care induc în eroare despre alți profesioniști imobiliari, afacerile lor sau practicile lor de afaceri. *(Modificat 1/12)*

- **Standardul de practică 15-1**

REALTORII® nu vor înregistra cu bună știință sau din neglijență reclamații de etică false sau nefondate. *(Adoptat 1/00)*

- **Standardul de practică 15-2**

Obligația de a se abține de la a face declarații false sau care induc în eroare despre alți profesioniști imobiliari, afacerile lor și practicile lor de afaceri include obligația de a nu publica, repeta, retransmite sau republica cu bună știință sau din neglijență declarații false sau care induc în eroare cu privire la alții. Această obligație se aplică dacă declarațiile false sau care induc în eroare sunt repetate personal, în scris, prin mijloace tehnologice (de exemplu, Internet) sau prin alte mijloace. *(Adoptat 1/07, Modificat 1/12)*

- **Standardul de practică 15-3**

Obligația de a se abține de la a face declarații false sau care induc în eroare despre alți profesioniști imobiliari, afacerile lor și practicile lor de afaceri include obligația de a publica o clarificare sau de a șterge declarațiile făcute de alții pe medii electronice pe care REALTORUL® le controlează de îndată ce REALTORUL® știe că declarația este falsă sau induce în eroare. *(Adoptat 1/10, Modificat 1/12)*

Articolul 16

REALTORII® nu se vor angaja în orice practică sau lua orice măsură inconsecventă cu contractele de reprezentare exclusivă sau brokeraj exclusiv pe care alți REALTORI® le au cu clienții. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-1**

Articolul 16 nu este destinat să interzică practicile agresive sau inovatoare de afaceri care sunt etice și nu interzic neînțelegerile cu alți REALTORI® care implică comisionul, tarifele, remunerația sau alte forme de plată sau cheltuieli. *(Adoptat 1/93, Modificat 1/95)*

- **Standardul de practică 16-2**

Articolul 16 nu interzice ca REALTORII® să facă anunțuri generale la potențiali clienți, care descriu serviciile lor și termenii disponibilității lor, chiar dacă unii destinatari au încheiat contracte de reprezentare sau altă relație exclusivă cu un alt REALTOR®. Publicitatea telefonică, mesajele email generale sau distribuția adresată tuturor potențialilor clienți într-o anumită zonă geografică sau într-o anumită profesie, afacere, club sau organizație sau altă clasificare sau grup este considerată „generală” cu scopul acestui standard. *(Modificat 1/04)*

Articolul 16 este destinat să recunoască ca fiind neetice două tipuri de solicitări de bază:

În primul rând, solicitările la telefon sau personale ale proprietarilor de proprietăți care au fost identificați printr-un poster imobiliar, compilație de cotații multiple sau alt serviciu de informare că au scos exclusiv proprietatea la vânzare cu un alt REALTOR® și

În al doilea rând, un email sau alte forme de solicitări scrise ale potențialilor clienți ale căror proprietăți sunt exclusiv cotate cu alt REALTOR®, când aceste solicitări nu fac parte din publicitatea generală, dar sunt direcționate specific la proprietarii identificați prin compilații ale cotațiilor actuale, cu afișe „de vânzare” sau „de închiriat” sau alte surse de informații prevăzute de Articolul 3 și regulile Serviciului de cotații multiple vor fi puse la dispoziția altor REALTORI® cu oferte de sub-reprezentare sau cooperare. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-3**

Articolul 16 nu interzice ca REALTORII® să contacteze clientul unui alt broker cu scopul de a oferi să furnizeze sau să încheie un contract pentru a furniza un tip diferit de serviciu imobiliar nelegat de tipul de serviciu care este furnizat în prezent (de exemplu, managementul proprietății spre deosebire de brokeraj) sau să ofere același tip de serviciu pentru proprietate care nu este supus altor contracte exclusive ale altor brokeri. Totuși, informațiile primite printr-un Serviciu de cotații multiple sau altă ofertă de cooperare nu pot fi folosite pentru a atrage clienții altor REALTORI® cărora le sunt făcute oferte pentru a presta aceste servicii. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-4**

REALTORII® nu vor solicita o cotație care este în prezent cotată exclusiv cu un alt broker. Totuși, dacă brokerul imobiliar, când este rugat de REALTOR®, refuză să divulge data expirării și natura acelei

cotații, de exemplu, un drept exclusiv de a vinde, o reprezentare exclusivă, cotație deschisă sau altă formă de relație contractuală între brokerul imobiliar și client, REALTORUL® poate contacta proprietarul pentru a garanta acele informații și poate discuta termenii în care REALTORUL® ar putea face o cotație viitoare sau alternativ, poate lua o cotație care să intre în vigoare la expirarea unei cotații exclusive existente. *(Modificat 1/94)*

- **Standardul de practică 16-5**

REALTORII® nu vor solicita contracte de achiziție/închiriere de la cumpărătorii/chiriașii care sunt supuși unor contracte exclusive de achiziție/închiriere. Totuși, dacă este rugat de un REALTOR®, brokerul refuză să divulge data expirării contractului exclusiv de achiziție/închiriere, REALTORUL® poate contacta cumpărătorul/chiriașul pentru a garanta aceste informații și poate discuta termenii în care REALTORUL® ar putea încheia un contract viitor cu chiriașul/cumpărătorul sau alternativ, poate încheia un broker de vânzare-cumpărare/închiriere care să intre în vigoare la data expirării unui contract exclusiv de achiziție/închiriere. *(Adoptat 1/94, Modificat 1/98)*

- **Standardul de practică 16-6**

Când REALTORII® sunt contactați de clientul unui alt REALTOR® cu privire la crearea unei relații exclusive pentru a furniza același tip de serviciu și REALTORII® nu au inițiat direct sau indirect aceste discuții, ei pot discuta termenii în care ei ar putea încheia un viitor contract sau alternativ pot încheia un contract care să intre în vigoare la expirarea oricărui contract exclusiv existent. *(Modificat 1/98)*

- **Standardul de practică 16-7**

Faptul că un potențial client a reținut un REALTOR® ca reprezentant exclusiv sau broker exclusiv în una sau mai multe tranzacții anterioare nu exclude ca alți REALTORI® să caute viitoarea afacere a potențialului client. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-8**

Faptul că un contract exclusiv a fost încheiat cu un REALTOR® nu exclude sau nu interzice ca un alt REALTOR® să încheie un contract similar după expirarea contractului anterior. *(Modificat 1/98)*

- **Standardul de practică 16-9**

REALTORII®, înainte de a încheia un contract de reprezentare, au obligația de a face eforturi rezonabile pentru a stabili dacă un potențial client este supus unui contract exclusiv valabil actual pentru a furniza același tip de serviciu imobiliar. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-10**

REALTORII®, care acționează ca reprezentanți ai cumpărătorului sau chiriașului sau brokeri, vor divulga acea relație cu reprezentantul vânzătorului/proprietarului sau brokerul la primul contact și vor furniza confirmarea scrisă a acelei divulgări la reprezentantul vânzătorului/proprietarului sau broker nu mai târziu de încheierea unui broker de vânzare-cumpărare sau închiriere. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-11**

La proprietatea necotată, REALTORII® care acționează ca reprezentanți ai cumpărătorului/chiriașului sau brokeri vor divulga acea relație cu vânzătorul/proprietarul la primul contact pentru acel cumpărător/chiriaș și vor furniza vânzătorului/proprietarului confirmarea scrisă a acelei divulgări nu mai târziu de încheierea oricărui broker de vânzare-cumpărare sau închiriere. *(Modificat 1/04)*

REALTORII® vor face orice cerere pentru remunerația anticipată de la vânzător/proprietar la primul contact. *(Modificat 1/98)*

- **Standardul de practică 16-12**

REALTORII®, care acționează ca reprezentanți sau brokeri ai vânzătorilor/proprietarilor sau ca subagenți ai brokerilor imobiliari, vor divulga acea relație la cumpărători/chiriași cât mai curând posibil și vor furniza confirmarea scrisă a acelei divulgări la cumpărători/chiriași nu mai târziu de încheierea oricărui contract de vânzare-cumpărare sau închiriere. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-13**

Toate tranzacțiile cu privire la proprietatea cotate exclusiv sau cu cumpărătorii/chiriașii care sunt supuși unui contract exclusiv vor fi efectuate cu reprezentantul sau brokerul clientului și nu cu clientul, cu excepția consimțământului reprezentantului clientului sau brokerului sau când aceste tranzacții sunt inițiate de client.

Înainte de a presta servicii substanțiale (precum scrierea unei oferte de achiziție sau prezentarea unei CMA-Analiza Comparativă de Marketing) la potențiali clienți, REALTORII® vor întreba potențialii clienții dacă ei sunt Parte contractantă a unui contract de reprezentare exclusivă. REALTORII® nu vor presta cu bună știință servicii substanțiale cu privire la o tranzacție potențială cu potențiali clienți care sunt Părți la contracte de reprezentare exclusivă, cu excepția cazului în care se obține consimțământul reprezentanților exclusivi ai potențialilor clienți sau sub îndrumarea potențialilor clienți. *(Adoptat 1/93, Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-14**

REALTORII® sunt liberi să încheie contracte sau să negocieze cu vânzătorii/proprietarii, cumpărătorii/chiriașii sau alții care nu sunt supuși unui contract exclusiv, dar nu îi va obliga cu bună știință să plătească mai mult de un comision, cu excepția consimțământului lor informat. *(Modificat 1/98)*

- **Standardul de practică 16-15**

În tranzacțiile de cooperare REALTORII® vor remunera REALTORII® de cooperare (brokeri principali) și nu vor remunera sau oferi să remunereze direct sau indirect oricare din licențiații de vânzări angajați de sau afiliați cu alți REALTORII®, fără cunoștința expresă și consimțământul brokerului de cooperare.

- **Standardul de practică 16-16**

REALTORII®, care acționează ca subagenți sau reprezentanți ai cumpărătorului/chiriașului sau brokeri, nu vor utiliza termenii unei oferte de achiziție/închiriere pentru a încerca să modifice oferta de remunerație a brokerului imobiliar la subagenți sau reprezentanții cumpărătorului/chiriașului sau brokeri, nici să depună o ofertă executată de achiziție/închiriere în funcție de acordul brokerului imobiliar de a modifica oferta de remunerație. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-17**

REALTORII®, care acționează ca subagenți sau ca reprezentanți ai cumpărătorului/chiriașului sau brokeri, nu vor încerca să extindă oferta brokerului imobiliar de a coopera cu și/sau remunera alți brokeri fără acordul brokerului imobiliar. *(Modificat 1/04)*

- **Standardul de practică 16-18**

REALTORII® nu vor utiliza informațiile obținute de la brokerii imobiliari prin oferte de cooperare făcute prin servicii de cotații multiple sau prin alte oferte de cooperare pentru a recomanda clienții brokerilor imobiliari unor alți brokeri sau pentru a crea relații de cumpărător/chiriaș cu clienții brokerilor imobiliari, cu excepția cazului în care această utilizare este autorizată de brokerii imobiliari. *(Modificat 1/02)*

- **Standardul de practică 16-19**

Afișe care prezintă proprietatea de vânzare, închiriere sau schimb nu vor fi plasate pe proprietate fără consimțământul vânzătorului/proprietarului. *(Modificat 1/93)*

- **Standardul de practică 16-20**

REALTORII®, înainte de sau după ce relația lor cu firma lor este terminată, nu vor stimula clienții firmei lor să anuleze contractele exclusive între client și acea firmă. Acest lucru nu interzice REALTORILOR® (mandanți) să încheie contracte cu licențiații asociați care guvernează cesiunea contractelor exclusive. *(Adoptat 1/98, Modificat 1/10)*

Articolul 17

În cazul unor litigii contractuale sau litigii necontractuale definite de Standardul de practică 17-4 între REALTORI® (mandanți) asociați cu diferite firme, care decurg din relația lor ca REALTORI®, REALTORII® vor media litigiul dacă Consiliul solicită membrilor săi să medieze litigiul. Dacă litigiul nu este soluționat prin mediere sau dacă medierea nu este solicitată, REALTORII® vor supune litigiul arbitrajului, în conformitate cu politicile Consiliului în loc să medieze litigiul.

Dacă clienții REALTORILOR® doresc să medieze sau să arbitreze litigiile contractuale care decurg din tranzacții imobiliare, REALTORII® vor media sau arbitra acele litigii în conformitate cu politicile Consiliului, cu condiția că clienții sunt de acord să fie obligați de un contract sau decizie care rezultă din arbitraj.

Obligația de a participa la mediere și arbitraj prevăzută de acest Articol include obligația ca REALTORII® (mandanți) să determine firmele lor să medieze și arbitreze și să fie obligate de orice contract sau decizie care rezultă. *(Modificat 1/12)*

- **Standardul de practică 17-1**

Înregistrarea litigiului și refuzul de a se retrage din el de către REALTORI® într-un litigiu arbitrabil constituie un refuz de a arbitra. *(Adoptat 2/86)*

- **Standardul de practică 17-2**

Articolul 17 nu solicită REALTORILOR® să medieze în acele circumstanțe în care toate părțile la litigiu anunță Consiliul în scris că ei aleg să nu medieze prin facilitățile Consiliului. Faptul că toate Părțile refuză să participe la mediere nu scutește REALTORII® de obligația lor de a arbitra.

Articolul 17 nu solicită REALTORILOR® să arbitreze în acele circumstanțe în care toate părțile la litigiu anunță Consiliul în scris că ei aleg să nu arbitreze în fața Consiliului. *(Modificat 1/12)*

- **Standardul de practică 17-3**

REALTORII®, când acționează exclusiv ca mandanți într-o tranzacție imobiliară, nu sunt obligați să arbitreze litigii cu alți REALTORI® în absența unui acord scris specific în sens contrar. *(Adoptat 1/96)*

• **Standardul de practică 17-4**

Litigiile necontractuale specifice care sunt supuse arbitrajului în conformitate cu Articolul 17 sunt:

- 1) când un broker imobiliar a remunerat un broker de cooperare și un alt broker de cooperare solicită ulterior să fie cauza vânzării sau închirierii. În acest caz, reclamantul poate numi primul broker de cooperare ca pârât și arbitrajul poate continua fără ca brokerul imobiliar să fie numit ca pârât. Când arbitrajul apare între doi (sau mai mulți) brokeri de cooperare și când brokerul imobiliar nu este parte, suma în litigiu și suma oricărei decizii rezultate este limitată la suma plătită pârâtului de brokerul imobiliar și orice sumă creditată sau plătită unei părți la tranzacție sub îndrumarea pârâtului. Alternativ, dacă reclamația este intentată împotriva brokerului imobiliar, brokerul imobiliar poate numi primul broker de cooperare ca pârât terț. În orice instanță, decizia panelului de audiere cu privire la cauză va fi definitivă cu privire la toate cererile de compensație actuale sau ulterioare ale Părților care decurg din tranzacția de cooperare. *(Adoptat 1/97, Modificat 1/07)*
- 2) Când un reprezentant al cumpărătorului sau chiriașului este remunerat de vânzător sau proprietar și nu de brokerul imobiliar, iar brokerul imobiliar, drept urmare, reduce comisionul datorat de vânzător sau proprietar și ca urmare a acestor acțiuni, un alt broker de cooperare reclamă că este cauza vânzării sau închirierii. În aceste cazuri, reclamantul poate numi primul broker de cooperare ca pârât și procedura de arbitraj poate continua fără ca brokerul imobiliar să fie numit ca pârât. Când arbitrajul apare între doi (sau mai mulți) brokeri de cooperare și când brokerul imobiliar nu este parte, suma în litigiu și suma oricărei decizii rezultate este limitată la suma plătită pârâtului de brokerul imobiliar și orice sumă creditată sau plătită unei părți la tranzacție sub îndrumarea pârâtului. Alternativ, dacă reclamația este intentată împotriva brokerului imobiliar, brokerul imobiliar poate numi primul broker de cooperare ca pârât terț. În orice instanță, decizia panelului de audiere cu privire la cauză va fi definitivă cu privire la toate cererile de compensație actuale sau ulterioare ale Părților care decurg din tranzacția de cooperare. *(Adoptat 1/97, Modificat 1/07)*
- 3) Când un reprezentant al cumpărătorului sau chiriașului este remunerat de cumpărător sau chiriaș și drept urmare, brokerul imobiliar reduce comisionul datorat de vânzător sau proprietar și ulterior acestor acțiuni, un alt broker de cooperare reclamă că este cauza vânzării sau închirierii. În aceste cazuri, reclamantul poate numi pe primul broker de cooperare ca pârât și arbitrajul poate continua fără ca brokerul imobiliar să fie numit ca pârât. Alternativ, dacă reclamația este intentată împotriva brokerului imobiliar, brokerul imobiliar poate numi primul broker de cooperare ca pârât terț. În orice instanță, decizia panelului de audiere cu privire la cauză va fi definitivă cu privire la toate cererile de compensație actuale sau ulterioare ale Părților care decurg din tranzacția de cooperare. *(Adoptat 1/97)*
- 4) Când doi sau mai mulți brokeri de închiriere reclamă dreptul la remunerație conform cotațiilor deschise cu un vânzător sau proprietar care este de acord să participe la arbitraj (sau care solicită arbitrajul) și care este de acord să fie obligat de decizia de arbitraj. Dacă unul din brokerii imobiliari a fost remunerat de vânzător sau proprietar, celălalt broker imobiliar, în calitate de reclamant poate numi pe primul broker imobiliar ca pârât și arbitrajul poate continua între brokeri. *(Adoptat 1/97)*

- 5) Când un reprezentant al cumpărătorului sau chiriașului este remunerat de vânzător sau proprietar și nu de brokerul imobiliar și brokerul imobiliar, ca urmare, reduce comisionul datorat de vânzător sau proprietar și ulterior acestor acțiuni, reclamă că este cauza vânzării sau închirierii. În aceste cazuri, arbitrajul va fi între brokerul imobiliar și reprezentantul cumpărătorului sau chiriașului și suma în litigiu este limitată la suma reducerii comisionului cu care brokerul imobiliar a fost de acord. *(Adoptat 1/05)*

● **Standardul de practică 17-5**

Obligația de a arbitra prevăzută de Articolul 17 include litigiile între REALTORI® (mandanți) în diferite state în cazurile în care în absența unui contract de arbitraj inter-asociație stabilit, REALTORUL® (mandantul) care solicită arbitrajul este de acord să se supună jurisdicției, să se deplaseze, să participe și să fie obligat de orice decizie rezultată din arbitrajul condus de asociația REALTORULUI® pârât în cazurile în care asociația REALTORULUI® pârât stabilește că există o problemă arbitrabilă. *(Adoptat 1/07)*

Note explicative

Cititorul ar trebuie să cunoască următoarele politici care au fost aprobate de Consiliul de Administrație al Asociației Naționale:

În înregistrarea unei acuzații de presupusă încălcare a Codului de Etică de către un REALTOR®, acuzația trebuie citită ca o presupusă încălcare a unuia sau mai multor articole ale codului. Standardele de practică pot fi citate în susținerea acuzației.

Standardele de Practică servesc la clarificarea obligațiilor etice impuse de diverse articole și supliment și nu înlocuiesc Interpretările Cazului în interpretările Codului de Etică.

Modificările la Standardele de practică existente și noi Standarde de practică suplimentare sunt aprobate din când în când. Cititorii sunt avizați să se asigure că cele mai recente publicații sunt utilizate.