

ریسکهای نمایندگی دوجانبه را بشناسید

چرا این فرم را دریافت کرده‌اید؟
یک کارشناس املاک از شما اجازه می‌خواهد تا هم شما و هم کس دیگری که منافع رقابتی با شما دارد را در این معامله نمایندگی نماید.

چگونه استفاده از این فرم:
تمام اطلاعات را بخوانید و هرچه برایتان روشن نیست را بپرسید. می‌توانید جاهای خالی اختیاری مشتری را تکمیل کنید تا نشان دهید که آن اطلاعات را با کارشناس املاک در میان گذاشته‌اید.

بعد چه می‌شود؟
پس از آنکه فرم را مرور کرده و جاهای خالی اختیاری مشتری را تکمیل کردید، کارشناس املاک می‌بایست فرم را پر کرده و امضا کند.

اطلاعات بیشتر در مورد این فرم و اطلاعات دیگر مشتریان معاملات ملکی را در پیوند زیر بیابید www.recbc.ca

هر گاه یک کارشناس املاک رسمی دو طرف که دارای منافع رقابتی هستند را در یک معامله ملکی نمایندگی نماید، به این حالت «نمایندگی دوجانبه» گفته می‌شود. نمونه‌هایی از نمایندگی دوجانبه در زیر آمده است:

- یک کارشناس املاک هم خریدار و هم فروشنده را نمایندگی می‌کند.
- یک کارشناس املاک دو خریدار را نمایندگی می‌کند که هر دو تلاش می‌کنند یک ملک را خریداری کنند.

اگر کارشناس املاک از شما خواست که با نمایندگی دوجانبه موافقت کنید، ریسکهای آنها را با دقت بررسی کنید. اندکی از وقتتان را برای خواندن این اطلاعات مهم در باره‌ی حفاظت از مشتری تهیه شده توسط شورای املاک بی‌سی اختصاص دهید.

توصیه‌های کارشناسان از طرف یک کارشناس املاک که تنها منافع شما را نمایندگی می‌کند می‌تواند به شما کمک کند تا به شیوه‌ای امن فرایند انجام معاملات ملکی را طی کنید. ما به شما توصیه می‌کنیم که از این نوع نمایندگی استفاده کنید.

نمایندگی دوجانبه تقریباً در تمام موارد در بی‌سی ممنوع است

کارشناسان املاک در بی‌سی نمی‌بایست اقدام به نمایندگی دوجانبه نمایند مگر آنکه تمامی شروط زیر رعایت شود:



- 1 ملک در مکان دوری واقع شده باشد.
- 2 در آن منطقه کارشناس املاک به اندازه‌ی کافی موجود نباشد.
- 3 اختیار کردن کارشناس املاک جدا برای طرف‌های معامله عملی نباشد (غیر ممکن باشد).

پیش از آنکه کارشناس املاک به عنوان نماینده‌ی دوجانبه اقدام نماید، تمامی موکلان باید با نمایندگی دوجانبه موافقت کرده باشند. پس از در نظر گرفتن ریسک‌ها، تصمیم‌گیری در مورد وارد شدن یا نشدن به یک نمایندگی دوجانبه با یک کارشناس املاک بر عهده‌ی خود شما خواهد بود. شما هیچ‌گاه ملزم به موافقت برای نمایندگی دوجانبه نیستید.

نمایندگی دوجانبه به نفع کارشناسان املاک است

کارشناسان املاک بنا به انگیزه‌های مالی مایل به اقدام برای نمایندگی دوجانبه هستند. نمایندگان دوجانبه معمولاً تمام کارمزد یا پرداخت‌های تعیین شده در توافق نامه‌های لیستینگ، توافق نامه‌های خرید و توافق نامه‌های اجاره را دریافت می‌نمایند. اگر معامله توسط دو کارشناس املاک جدا انجام شود، این کمیسیون میان آنها تقسیم می‌شود.

نمایندگی دوجانبه و انحصاری: مقایسه خدمات

نمایندگی دوجانبه توانایی کارشناس املاک را برای ارائه‌ی اطلاعات و توصیه‌ها به شما محدود می‌نماید. این امر به کارشناس املاک اجازه نمی‌دهد که به طور اختصاصی به نفع شما کار کنند.

<p>نمایندگی انحصاری</p> <p>اگر تنها موکل یک کارشناس املاک باشید...</p>	<p>نمایندگی دوجانبه</p> <p>هنگامی که شما موکل یک کارشناس املاک هستید که به عنوان نماینده دوجانبه کار می‌کند...</p>
<p>کارشناس املاکی که شما را نمایندگی می‌کند می‌بایست 100% به شما وفادار باشد و منافع شما را بر هر کس دیگر ترجیح دهد.</p>	<p>نماینده‌ی دوجانبه نمی‌تواند در مورد قیمت پیشنهادی شما برای خرید یا فروش یا شروطی که بهتر است برای محافظت از منافع خود در قرارداد بگنجانید به شما مشاوره دهد چون این توصیه‌ها می‌تواند برخلاف منافع موکل دیگرش باشد.</p>
<p>کارشناس املاک باید از تضاد منافع اجتناب کند.</p>	<p>نماینده‌ی دوجانبه وظایف خود در قبال شما و در قبال طرف دیگر را مساوی نگاه می‌دارد.</p>
<p>کارشناس املاکی که شما را نمایندگی می‌کند باید تمامی حقایقی که از آنها اطلاع دارد و ممکن است روی تصمیم شما تأثیر بگذارد را با شما در میان بگذارد.</p>	<p>چون منافع شما و طرف مقابل تضاد دارد، انجام تمامی وظایفی که در حالت عادی می‌توانست در قبال شما داشته باشد، برای نماینده غیرممکن است.</p> <p>نماینده‌ی دوجانبه نمی‌تواند تمامی واقعیت‌های موجودی که از آنها اطلاع دارد را برای شما افشا نماید. این موضوع ممکن است وظایف او را در قبال حفاظت از اطلاعات محرمانه‌ی موکل دیگرش تحت تأثیر قرار دهد.</p>
<p>کارشناس املاک باید از اطلاعات محرمانه‌ی شما محافظت کند. او نمی‌تواند انگیزه‌ی شما را برای خرید/فروش/اجاره کردن/اجاره دادن، حداقل و حداکثر قیمتی که می‌خواهید پرداخت کنید یا قبول کنید و یا اطلاعات محرمانه‌ی دیگر را بدون اجازه‌ی شما افشا کند.</p>	<p>نماینده‌ی دوجانبه باید اطلاعات محرمانه‌ی شما و اطلاعات موکل دیگرش را محافظت کند.</p>

اگر در حال حاضر توسط یک کارشناس املاک نمایندگی نمی‌شوید. موارد زیر را در نظر داشته باشید:

- آیا قبول کردن خدمات و وظایف کمتری که مشاور املاک در یک ارتباط نمایندگی دوجانبه به شما می‌دهد به نفع شما خواهد بود؟
- آیا نمایندگی دوجانبه برای شرایط شما بهترین گزینه است؟ آیا نمایندگی انحصاری از یک مشاور دیگر گزینهی بهتری نیست؟
- اگر در حال حاضر توسط یک کارشناس املاک نمایندگی می‌شوید و آن مشاور پیشنهاد کرده که از حالت نمایندگی انحصاری به رابطه‌ی نمایندگی دوجانبه بروید. موارد زیر را در نظر داشته باشید:
- به عنوان یک نماینده دوجانبه، کارشناس املاک باید خدمات و وظایف خود را در قبال شما به طور قابل ملاحظه‌ای کاهش دهد. آیا قصد دارید به همین شکل نمایندگی شوید؟
- آیا گزینهی بهتری با توجه به شرایط وجود دارد؟ برای مثال، از مشاور بخواهید شما را به صورت انحصاری نمایندگی کند یا از مشاور دیگری بخواهید شما را نمایندگی کند.

گزینه‌های دیگر

تصمیم‌گیری در مورد اینکه وارد رابطه‌ی نمایندگی دوجانبه شوید یا خیر کاملاً بر عهده‌ی شماست. هیچ‌گاه ملزم به موافقت برای نمایندگی دوجانبه نیستید.

گزینه‌های دیگر شما شامل موارد زیر می‌شود:

- اگر از قبل موکل یک کارشناس دوجانبه بوده‌اید، به کارشناس املاک خود "نه" بگویید و از او بخواهید که شما را به صورت انحصاری نمایندگی کند.
- کارشناس املاک دیگری پیدا کنید که شما را نمایندگی کند.
- تصمیم بگیرید که طرف بدون نماینده در آن معامله باشید. (توجه: نماینده نداشتن ریسک‌هایی دارد. پس حتماً از این ریسک‌ها اطلاع یابید)
- تصمیم بگیرید که در معامله‌ی ملکی توسط مشاور دیگری نمایندگی شوید. مثل یک وکیل.

اگر نمایندگی دوجانبه را انتخاب می‌کنید

بعد از مرور این اطلاعات و در نظر گرفتن ریسک‌ها، اگر می‌خواهید وارد یک رابطه‌ی نمایندگی دوجانبه با یک کارشناس املاک شوید، او باید یک توافقنامه‌ی کتبی برای نمایندگی دوجانبه به شما ارائه دهد. توصیه‌های حقوقی قبل از ورود به توافقنامه‌ی نمایندگی دوجانبه را در نظر داشته باشید.

اگر نمایندگی نمی‌شوید و یک کارشناس املاک که طرف دیگر را نمایندگی می‌کند قصد دارد که با شما وارد رابطه‌ی نمایندگی دوجانبه شود، پیش از امضای نمایندگی دوجانبه هیچ اطلاعات محرمانه‌ای را با او در میان نگذارید. تا وقتی که توافقنامه را امضا نکرده‌اید، آن کارشناس املاک هیچ الزامی برای حفاظت از اطلاعات محرمانه‌ی شما ندارد و می‌بایست تمام اطلاعات را به موکل حال حاضر خود ارائه دهد. ممکن است اطلاعات شما به صورتی که به ضرر شما باشد استفاده شود.

این افشای اطلاعات در مطابقت با بخش ۱۷-۵ از مقررات مبتنی بر قانون خدمات معاملات ملکی برای شما تهیه شده است.

دستور کار

هدف از این فرم این است که نشان داده شود که ریسکهای ورود به یک رابطه‌ی نمایندگی دوجانبه با یک کارشناس رسمی معاملات املاک به طور کامل برای شما توضیح داده شده است. و نیز اینکه شما به خوبی از این ریسکها آگاه هستید.

مشتریان: جاهای خالی اختیاری زیر را پر کنید تا نشان دهید که اطلاعات محافظت از مشتری را دریافت کرده اید.

کارشناس املاک: این فرم را پر کرده و امضا کنید تا نشان دهید که اطلاعات را در اختیار مشتری معاملات ملکی قرار داده‌اید. این فرم را در اسرع وقت به بنگاه خود ارسال نمایید.

Mandatory Real Estate Professional Confirmation

I confirm that I have given the consumer:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about how dual agency benefits real estate professionals.
- information stating that they do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement signed by my managing broker that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

I confirm that I have:

- attached a copy of the signed statement from my managing broker to this form.

Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage: _____

This disclosure is made in respect of a property located at:

Optional Consumer Confirmation

I confirm that the real estate professional gave me:

- a copy of the *Disclosure of Risks Associated with Dual Agency* form.
- information about the concept of dual agency.
- information about the restrictions on dual agency in BC.
- information about dual agency benefits real estate professionals.
- information that explained that I do not have to enter into a dual agency relationship with a real estate professional.
- information about the risks of entering into a dual agency relationship with a real estate professional.
- a copy of a statement, signed by the real estate professional's managing broker, that sets out how the requirements for engaging in dual agency have been met in this case.

صفحه ۴ از ۵

I understand that:

- if I enter into a dual agency relationship, I will be giving up my right to the real estate professional's undivided loyalty.
- a real estate professional acting as a dual agent cannot give me advice that could harm their other client's interests.
- I should consider obtaining legal advice before entering into a dual agency agreement with a real estate professional.

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Consumer Name: _____

Consumer Signature: _____ Date: _____

Statement of Brokerage

THIS SECTION MUST BE COMPLETED BEFORE THIS DISCLOSURE IS PRESENTED TO THE CONSUMER.

I am satisfied that the criteria set out in section 5-17(1) of the Rules made under the *Real Estate Services Act* are met in this case.

- The real estate is in a remote location. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- The location of the real estate is underserved by licensed real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion.]*
- It is impracticable for the parties to be provided with trading services by different real estate professionals. *[Attach an explanation of how you reached this conclusion, including the alternatives to dual agency that you considered and the reasons those alternatives were rejected.]*

Managing Broker Name: _____

Signature: _____ Date: _____

Brokerage Name: _____

تذکر حریم خصوصی مشتریان

یک کارشناس املاک این فرم را به شما ارائه کرده است چرا که قوانین خدمات معاملات ملکی او را ملزم به این کار می‌نماید. شما ملزم نیستید که نام یا امضای خود روی این فرم درج کنید. با این حال، ممکن است کارشناس املاکی که با او کار می‌کنید از شما بخواهد این فرم را امضا کنید تا مدرکی داشته باشد که نشان دهد او طبق قانون این فرم را به شما ارائه کرده است. کارشناس املاک یک نسخه از این فرم را (شامل اطلاعات شخصی مانند نام یا امضا که شما که ارائه کرده‌اید) به بنگاه خود تحویل می‌دهد. شورای معاملات ملکی برسی سازمانی استانی که مسئول وضع مقررات و نظارت بر کارشناسان املاک است، ممکن است این فرم را برای بررسی تطابق آن با مقررات مرور نماید.

اگر هر گونه پرسش در مورد گردآوری و استفاده از اطلاعات شخصی خود توسط شورای معاملات ملکی برسی دارید، لطفاً به شیوه‌های زیر تماس بگیرید:
اداره حریم خصوصی، شورای معاملات ملکی (Privacy Officer, Real Estate Council of BC)
900-750 West Pender Street, Vancouver, BC, V6C 2T8
تلفن 604.683.9664 یا شماره رایگان 1.877.683.9664. ایمیل: privacy@recbc.ca

بنگاه کارگزاری معاملات املاک باید پس از ورود به یک قرارداد کتبی نمایندگی دوجانبه بی درنگ کپی این فرم افشای اطلاعات را به شورای املاک برسی ارسال نماید. نشانی ارسال: forms@recbc.ca

مهم:

صفحه ۵ از ۵

شورای املاک برسی مقررات ناظر بر کارشناسان املاک را وضع می‌کند تا از مشتریان حفاظت نماید. برای آگاهی در مورد معاملات ملکی، سؤال کردن از ما، طرح شکایت یا گزارش دادن یک تخلف به صورت ناشناس، از وبسایت ما دیدن کنید. 1.877.683.9664 | خط تلفن گزارش تخلف به صورت ناشناس: 1.833.420.2400 | www.recbc.ca | info@recbc.ca

(rev 6/2018)