

فهرست توصیه‌ها

شفافیت و اصول اخلاقی

1. شورای معاملات املاک آیین‌نامه‌ی اخلاق و رفتار حرفه‌ای فراگیری را تدوین می‌کند و مشاوران املاک را ملزم می‌کند تا به صورت کتبی تبعیت خود را از این آیین‌نامه به عنوان بخشی از الزامات معمول جدید جواز اعلام کنند.
2. شورای معاملات املاک قوانین خود را اصلاح می‌کند تا از این پس مشاوران شاغل در خدمات معاملات املاک اجازه‌ی نمایندگی دوگانه نداشته باشند.
3. شورای معاملات املاک مشاوران معاملات املاک را ملزم می‌کند تا قبل از ورود به یک رابطه با مشتری و همزمان با آن، به صورت کامل ساختار مشوق‌های مالی و غیرمالی خود را اعلام و تشریح نمایند.
4. شورای معاملات املاک مشاوران معاملات املاک را ملزم می‌کند تا اطلاعاتی را در اختیار خریداران بگذارند که به صورت شفاف وظایف مشاوران را در قبال خریداران تشریح نماید و نیز چگونگی محافظت خریداران از منافع خود قبل، حین، و پس از ورود به رابطه با مشاور املاک در آن آمده باشد.
5. شورای معاملات املاک توجه بیشتری به فرم‌ها و قراردادهای مورد استفاده‌ی مشاوران معاملات املاک می‌کند تا اطمینان حاصل شود که به نحو مناسبی بر حفاظت از خریدار و تأمین منافع جامعه تأکید شده است.
6. دولت تغییراتی را که در قراردادهای مورد استفاده‌ی مشاوران معاملات املاک اعمال کرده اجرا می‌کند، که به موجب آن خریدار ملزم می‌شود که برای واگذاری قرارداد رضایت فروشنده را کسب نماید. این امر تمامی گونه‌های قرارداد جاری را در حوزه معاملات املاک، توسط مشاوران تنظیم شده باشد و چه توسط دیگران، در بر می‌گیرد.
7. شورای معاملات املاک مدیریت کارگزاری بنگاه معاملات املاک را ملزم می‌کند که تمامی اظهارنامه‌های افشای منافع جاری مشاوران معاملات املاک خود را بررسی و تأیید نماید و سپس این موارد باید در بازه‌های زمانی منظم نزد شورای معاملات املاک ثبت شود.
8. شورای معاملات املاک قوانین خود را اصلاح می‌کند تا از ذینفع شدن مستقیم یا غیرمستقیم مشاوران معاملات املاک از لیستینگ خودشان جلوگیری نماید.
9. شورای معاملات املاک الزام می‌کند که تمامی پیشنهادهای دریافتی توسط مشاور یک فروشنده در رابطه با معامله یک ملک، به صورت مناسب نزد مدیریت بنگاه آن مشاور ثبت و در بنگاه نگهداری شود تا در صورت نیاز توسط شورای معاملات املاک بررسی شود.

10. شورای معاملات املاک معیارهای سختگیرانه‌تری برای ارزیابی شایستگی مشاوران آتی معاملات املاک به کار خواهد بست.
11. شورای معاملات املاک وظیفه‌ی مشخصی را بر دوش مدیریت بنگاه کارگزاری املاک می‌گذارد تا خلافاکاری مشاوران معاملات املاک را به شورا گزارش بدهند. و وظیفه‌ی مشخصی بر عهده‌ی مشاوران است تا زمانی که رفتار خلافاکارانه جامعه را در معرض خطر قرار می‌دهد. آن را به مدیریت بنگاه خود گزارش بدهند.
12. شورای معاملات املاک راه‌های گزارش‌دهی محرمانه (مثلاً خط تماس ضروری گزارش‌دهی یا برنامه‌های افشاگری) را برای فعالان این حوزه و عموم جامعه اجرا می‌کند تا گزارش خلافاکاری مشاوران معاملات املاک را تسهیل نماید.
13. شورای معاملات املاک از اختیارات موجود برای وضع مقررات استفاده می‌کند تا مشاوران معاملات املاک را به پیروی از تمامی قوانین حاکم بر رفتار حرفه‌ایشان، از جمله موارد موجود در سایر نظام‌های حقوقی و مقرراتی تشویق نماید.
14. شورای معاملات املاک تشخیص پیشگیرانه و تلاش‌های بازدارنده خود را در مورد مشاوران معاملات املاکی که در روش‌های بازاریابی و فروش تهاجمی فعالیت دارند. به این امر کمک می‌کنند یا در آن شراکت می‌ورزند و قشر آسیب‌پذیر جامعه را هدف قرار می‌دهند. افزایش می‌دهد.
15. شورای معاملات املاک طی برنامه حسابرسی بنگاه‌های کارگزاری املاک، تمرکز خود را بر سنجش رفتار مشاوران معاملات املاک افزایش می‌دهد.
16. دولت سقف جریمه‌های تنبیهی موجود در اختیار شورای معاملات املاک را تا 250,000 دلار برای خلافاکاری فردی مشاوران معاملات املاک و تا 500,000 دلار برای خلافاکاری بنگاه‌های کارگزاری افزایش می‌دهد. و جریمه اجرایی را تا سقف 50,000 دلار افزایش می‌دهد.
17. دولت قانون را اصلاح می‌کند تا شورای معاملات املاک را قادر سازد که درآمد حاصل از خلافاکاری را از دسترس مشاوران و بنگاه‌های معاملات خارج کند.
18. شورای معاملات املاک شفافیت شکایت‌ها و فرایند انضباطی، و نتایج به دست آمده را بهبود می‌بخشد.

19. دولت قانون را اصلاح می‌کند تا مقرر نماید که 50٪ اعضای شورا را افراد خارج از این حوزه تشکیل دهند.
20. دولت قانون را اصلاح می‌کند تا یک نهاد تنظیم کننده، یعنی شورای معاملات املاک، مسئولیت تنظیم مقررات هر دو نوع خدمات با مجوز و بدون مجوز در حوزه معاملات املاک را بر عهده داشته باشد.
21. دولت نظارتگری ناظر کل معاملات املاک را بر شورای معاملات املاک افزایش می‌دهد که این امر بررسی‌های مستقل دوره‌ای از نحوه عملکرد شورا در قبال مسئولیت محوله‌اش را شامل می‌شود.
22. شورای معاملات املاک الزامات متوجه مدیریت بنگاه‌های کارگزاری را تقویت می‌کند تا نظارتی پویا و مستقیم بر مشاوران معاملات املاک خود داشته باشند.
23. دولت یک استاندارد «مناسب و صحیح» را برای مالکیت بنگاه‌های کارگزاری اجرا می‌کند.
24. شورای معاملات املاک حفظ سوابق و گزارش‌دهی را الزامی می‌نماید تا به کمک آن بتواند رویه‌های عملی مرسوم را شناسایی کند که ممکن است خریداران را در معرض خطر قرار دهند.

مشاور معاملات املاک و آموزش همگانی

25. شورای معاملات املاک یک بررسی جامع از الزامات آموزش و آزمون اعطای مجوز مشاوره املاک را به عهده می‌گیرد تا سطح استانداردهای ورودی را ارتقا دهد.
26. شورای معاملات املاک یک برنامه‌ی آموزش ضمن خدمت اجباری که شامل محتوای درسی و امتحان می‌باشد را اجرا می‌کند و از این طریق تعهدات اخلاق حرفه‌ای، الزامات رفتاری، و مسئولیت‌های مشاور معاملات املاک را در قبال مشتری تقویت می‌نماید.
27. شورای معاملات املاک دسترسی عموم به فرایند طرح شکایت را گسترش داده و پیگیری و پیشبرد آن را آسانتر می‌کند.
28. شورای معاملات املاک تلاش‌های خود را برای آموزش و آگاهی‌رسانی همگانی به طور چشمگیری افزایش و بهبود می‌بخشد.