

ประมวลจรรยาบรรณและ มาตรฐานการปฏิบัติ

สมาคม REALTORS® แห่งชาติ

บังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

แปลโดยสมาคมการการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์

เมื่อ 4 เมษายน 2565



บรรดาข้อความ REALTORS® ที่ใช้ในประมวลนี้ และในส่วนคำนำ ให้หมายความรวมถึง REALTOR ASSOCIATE®s ด้วย

ในกรณีที่ประมวลจรรยาบรรณนี้ก่อนหน้าที่ที่มากกว่าหน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติและในกรณีที่ประมวลจรรยาบรรณนี้ขัดกับกฎหมาย ให้หน้าที่ที่กฎหมายบัญญัติมีศักดิ์สูงกว่า

คำนำ

ภายใต้ทุกสิ่งคือที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างชาญฉลาดและการจัดสรรกรรมสิทธิ์ให้กระจายอย่างกว้างขวางมีความสำคัญต่อการดำรงอยู่และการเติบโตขององค์กรอิสระและของอารยธรรมของเรา บรรดา REALTORS® จะคำนึงว่าประโยชน์ของชาติและพลเมืองต้องมาจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างสูงสุดและดีที่สุด รวมทั้ง การกระจายการจัดสรรกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างทั่วถึงที่สุด สิ่งเหล่านี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ สร้างเมืองที่ตอบสนองความต้องการของ

คน การพัฒนาผลผลิตภาคอุตสาหกรรมและการเกษตร และการรักษาสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อสุขภาพ ประโยชน์ดังกล่าวสร้างหน้าที่มากกว่าการประกอบการพาณิชย์ทั่วไป ประโยชน์เช่นว่านั้นก่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างใหญ่หลวง และหน้าที่ในการผดุงชาติที่บรรดา REALTORS® ต้องอุทิศตนเพื่อหน้าที่ดังกล่าว และต้องหมั่นเตรียมพร้อมเพื่อหน้าที่ดังกล่าว ด้วยเหตุนี้บรรดา REALTORS® ต้องตั้งมั่นที่จะดำรงและยกระดับมาตรฐานวิชาชีพและรับผิดชอบต่อร่วมกันในบรรดาสมาชิก REALTORS® เพื่อรักษาไว้ซึ่งความซื่อสัตย์และเกียรติศักดิ์ศรี

โดยคำนึงและเคารพในหน้าที่ที่มีต่อผู้ว่าจ้าง ต่อลูกค้า ต่อสาธารณะ และต่อ REALTORS® ด้วยกัน บรรดา REALTORS® จะมุ่งมั่นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นและคงไว้ซึ่งการรับรู้ประเด็นอันกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ ในฐานะมืออาชีพที่มีความรอบรู้ พวกเขามีความยินดีที่จะแบ่งปันประสบการณ์และผลการศึกษาให้กับผู้อื่น พวกเขาจะระบุและดำเนินการภายใต้บังคับแห่งประมวลจรรยาบรรณนี้

โดยการช่วยเหลือบรรดาองค์กรควบคุมที่เกี่ยวข้อง ในการจัดวิธีปฏิบัติที่อาจมีผลเสียหายต่อ สาธารณะหรือทำให้เสื่อมความน่าเชื่อถือหรือนำมาซึ่งการเสียเกียรติของวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ ให้บรรดา REALTORS® ที่ได้รับรู้ว่ามี การปฏิบัติที่ อาจเป็นการฝ่าฝืนประมวลจรรยาบรรณนี้ ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนหรือทรัพย์สินของผู้ ว่าจ้างหรือลูกค้าที่ไม่เหมาะสม การจงใจเลือก ปฏิบัติ หรือการขโมยที่เป็นอันตรายต่อเศรษฐกิจ อย่างมีนัยสำคัญ นำประเด็นดังกล่าวเสนอต่อ คณะกรรมการสมาคม REALTORS® ที่เกี่ยวข้อง (แก้ไขเพิ่มเติม 1/100)

โดยการคำนึงว่าความร่วมมือระหว่างผู้ประกอบ วิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์จะสร้างประโยชน์ สูงสุดให้แก่ผู้รับบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ของ พวกเขา ในการดำเนินการเพื่อให้เป็นตัวแทนแต่ผู้ เดียวของผู้ว่าจ้าง ห้ามมิให้บรรดา REALTORS® พยายามหาประโยชน์ที่ไม่ยุติธรรมเหนือคู่แข่ง และ ให้งดเว้นการออกความเห็นโดยไม่ได้รับการร้องขอ เกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ในกรณีที่มีการขอความเห็น หรือกรณี ที่ REALTORS® เชื่อว่ามีความจำเป็นที่ต้องแสดง ความเห็นนั้น ให้สามารถเสนอความเห็นได้อย่างมี วัตถุประสงค์ ด้วยวิธีการที่เป็นมืออาชีพ โดยไม่ได้ รับอิทธิพลมาจากแรงจูงใจส่วนตัวหรือจากข้อ ได้เปรียบหรือผลประโยชน์ที่อาจจะได้รับ

คำว่า REALTORS® บัญญัติไว้เพื่อ แสดง ความหมายโดยนัยถึง ความสามารถ ความเที่ยง

ธรรม และความซื่อสัตย์อย่างสูง ที่เป็นผลมาจาก การปฏิบัติตามแนวคิดด้านการมีคุณธรรมขั้นสูงใน การติดต่อธุรกิจ โดยไม่มีผลประโยชน์จูงใจใดๆ หรือคำสั่งของผู้ว่าจ้างใดๆ ที่จะก่อให้เกิดการละ เว้นการปฏิบัติตามแนวคิดนี้ได้

สำหรับการตีความหน้าที่นี้บรรดา REALTORS® ไม่ อาจใช้แนวทางอื่นใดที่เหมาะสมไปกว่าสิ่งที่ได้ ถูกรับปฏิบัติมาตลอดหลายศตวรรษ ซึ่งได้กำหนดไว้ ชัดเจนในกฎของคำที่ว่า “สิ่งใดที่พวกท่านหวังว่า คนอื่นจะปฏิบัติต่อพวกท่าน จงปฏิบัติต่อพวกเขา ด้วยสิ่งเดียวกันนั้น”

เพื่อน้อมรับเอามาตรฐานนี้มาปฏิบัติ บรรดา REALTORS® จึงให้คำมั่นว่าจะตรวจสอบการ ดำเนินการทุกอย่างของตน ไม่ว่าที่ เป็นผู้กระทำเอง หรือกระทำผ่านสมาคมหรือบุคคลอื่น หรือกระทำ ผ่านเทคโนโลยีใด และจะประกอบธุรกิจให้เป็นไป ตามมาตรฐานที่กำหนดดังต่อไปนี้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/07)

หน้าที่ต่อผู้ว่าจ้างและลูกค้า

ข้อ 1

ในกรณีที่แสดงตนในฐานะตัวแทนของผู้ซื้อ ผู้ขาย เจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้ว่าจ้างอื่น บรรดา REALTORS® ให้คำมั่นว่าจะพิทักษ์และส่งเสริมประโยชน์ของผู้

ว่าจ้าง หน้าที่ต่อผู้ว่าจ้างนี้เป็นหน้าที่หลักแต่มีได้ ทำให้บรรดา REALTORS® หลุดพ้นจากหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่อทุกฝ่ายด้วยความซื่อสัตย์ เมื่อต้องปฏิบัติงานให้ผู้ซื้อ ผู้ขาย เจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้อื่น ในฐานะที่มีใช้ตัวแทน บรรดา REALTORS® จะอ้างไว้ซึ่งหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติต่อทุกฝ่ายด้วยความซื่อสัตย์ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/01)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-1

ให้บรรดา REALTORS® ที่เป็นผู้ดำเนินการทำธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ ผูกพันต่อหน้าที่ที่บัญญัติในประมวลจริยธรรมนี้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-2

ให้บรรดาหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในประมวลจริยธรรมนี้ หมายรวมถึงบรรดากิจกรรมและการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไม่ว่าจะกระทำนั้นจะกระทำต่อหน้า ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ หรือในรูปแบบอื่น ๆ ก็ตาม

ให้บรรดาหน้าที่ที่ประมวลจริยธรรมนี้บัญญัติ มีผลบังคับใช้ได้ ไม่ว่าบรรดา REALTORS® จะอยู่ในฐานะตัวแทนหรือไม่ใช้ตัวแทนตามกฎหมาย เว้นแต่จะมีกฎหมายหรือข้อบังคับบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะมิให้หน้าที่ของผู้รับจ้างของบรรดา REALTORS® ในฐานะที่มีใช้ตัวแทน มีผลบังคับใช้ตามประมวลจริยธรรมนี้

ตามที่กำหนดในประมวลจริยธรรมนี้ “ผู้ว่าจ้าง” (Client) หมายถึง บรรดาบุคคลหรือองค์กร REALTOR® ผู้หนึ่งหรือบริษัทของ REALTOR® ที่มี

การติดต่อสัมพันธ์ด้วยในฐานะตัวแทนหรือมิใช่ตัวแทนตามนิยาม “ลูกค้า” (Customer) หมายถึง บุคคลที่เข้าร่วมในการทำรายการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับข้อมูล การบริการ หรือประโยชน์ แต่มิได้มีความสัมพันธ์ในลักษณะคู่สัญญา กับ REALTOR® หรือบริษัทของ REALTOR® “ผู้มีโอกาสเป็นลูกค้า” (Prospect) หมายถึงผู้ซื้อ ผู้ขาย ผู้เช่า หรือเจ้าของ ที่มีได้มีความสัมพันธ์ในลักษณะตัวแทนกับ REALTOR® หรือบริษัทของ REALTOR® “ตัวแทน” (Agent) หมายถึง ผู้ได้รับอนุญาตใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงนายหน้าและผู้ช่วยขาย) ที่ทำหน้าที่ตัวแทนตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายหรือข้อบังคับแห่งรัฐ และ “นายหน้า” (Broker) หมายถึง ผู้ได้รับอนุญาตใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงนายหน้าและผู้ช่วยขาย) ที่ทำหน้าที่ตัวแทนหรือตามกฎหมายมิให้ถือเป็นตัวแทน (บังคับใช้ 1/95 แก้ไขเพิ่มเติม 1/07)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-3

ในการจัดหาทรัพย์สิน (Listing) ห้ามมิให้บรรดา REALTORS® จงใจทำให้เจ้าของเข้าใจผิดในราคาตลาด

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-4

ในการดำเนินการเพื่อให้เป็นผู้แทนของผู้ขายหรือผู้เช่า บรรดา REALTORS® จะไม่ทำให้ผู้ขายหรือผู้เช่าเข้าใจผิดว่า การรับบริการของ REALTOR® จะ

ทำให้สามารถประหยัดเงินหรือได้รับประโยชน์อื่นใด (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-5

REALTORS® จะเป็นผู้แทนของผู้ขายหรือเจ้าของและผู้ซื้อหรือผู้เช่า ในการทำรายการเดียวกัน ได้ต่อเมื่อได้มีการเปิดเผยอย่างชัดเจนและได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้วเท่านั้น (นำ 1/93 มาปรับใช้)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-6

บรรดา REALTORS® จะแจ้งคำเสนอและคำเสนอกลับอย่างเป็นทางการและให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ (บังคับใช้ 1/93 แก้ไขเพิ่มเติม 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-7

ในกรณีที่ป็นนายหน้าฝ่ายผู้ขาย (Listing broker) บรรดา REALTORS® จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการแจ้งผู้ขาย/เจ้าของให้ทราบถึงคำเสนอและคำเสนอกลับทั้งหมดจนกระทั่งปิดการขายหรือสัญญาเช่ามีผลบังคับใช้ เว้นแต่ ผู้ขาย/เจ้าของยกเว้นหน้าที่นี้ให้ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อนายหน้าอีกฝ่ายที่ยื่นข้อเสนอให้แก่นายหน้าฝ่ายผู้ขายได้มีการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร นายหน้าฝ่ายผู้ขาย จะแจ้งคำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ให้แก่นายหน้าอีกฝ่ายว่าได้ส่งคำเสนอไปยังผู้ขาย/เจ้าของแล้ว หรือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ซื้อ/เจ้าของได้สละสิทธิที่จะรับทราบข้อเสนอ บรรดา REALTORS® ไม่มีหน้าที่ที่จะเสนอขายทรัพย์สินต่อไปหลังจากที่ผู้ขาย/เจ้าของรับตามคำเสนอแล้ว

บรรดา REALTORS® จะแนะนำให้ผู้ขาย/เจ้าของขอคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายก่อนจะมีการยอมรับคำเสนอต่อๆ มา เว้นแต่ว่าการยอมรับนั้นเป็นเงื่อนไขในการระงับไปซึ่งสัญญาที่มีอยู่ก่อนในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม 1/20)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-8

บรรดา REALTORS® ขณะปฏิบัติหน้าที่ตัวแทนหรือนายหน้าฝ่ายผู้ซื้อ/ผู้เช่า จะแจ้งผู้ซื้อ/ผู้เช่าให้ทราบถึงคำเสนอและคำเสนอกลับทั้งหมดจนกว่าจะมีการรับในคำเสนอ แต่ก็ไม่มีหน้าที่ในการนำเสนอทรัพย์สินอื่นต่อผู้ว่าจ้างหลังจากได้มีการรับคำเสนอแล้ว เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อนายหน้าฝ่ายผู้ขายผู้ซึ่งได้ส่งคำเสนอกลับให้แก่นายหน้าฝ่ายผู้ซื้อ/ผู้เช่า ได้ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ให้นายหน้าฝ่ายผู้ซื้อ/ผู้เช่าแจ้งคำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ให้แก่นายหน้าฝ่ายผู้ขายโดยระบุว่าได้ส่งคำเสนอกลับให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้เช่าแล้วหรือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ซื้อ/ผู้เช่าได้ยกเว้นเงื่อนไขที่จะรับทราบคำเสนอกลับ บรรดา REALTORS® ขณะปฏิบัติหน้าที่ตัวแทนหรือนายหน้าฝ่ายผู้ซื้อ/ผู้เช่า จะแนะนำให้ผู้ซื้อ/ผู้เช่าขอคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมาย หากมีข้อสงสัยว่าสัญญาที่มีอยู่ก่อนนั้นได้ถูกระงับไปแล้วหรือไม่ (บังคับใช้ 1/93 แก้ไขเพิ่มเติม 1/22)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-9

หน้าที่ของบรรดา REALTORS® ในการรักษาความลับของข้อมูล (ตามนิยามที่บัญญัติในกฎหมายแห่งรัฐ) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างจากการมีความสัมพันธ์เป็นตัวแทนหรือตามกฎหมายมิให้ถือเป็นตัวแทน ยังคงมีอยู่หลังจากที่ได้มีการบอกเลิกความสัมพันธ์เป็นตัวแทนหรือตามกฎหมายมิให้ถือเป็นตัวแทนแล้วก็ตาม ห้ามบรรดา REALTORS® จงใจกระทำการดังต่อไปนี้หลังจากได้ยุติหน้าที่ตามวิชาชีพกับผู้ว่าจ้างแล้ว

- 1) เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของผู้ว่าจ้าง หรือ
- 2) ใช้ข้อมูลที่เป็นความลับของผู้ว่าจ้างเพื่อให้ผู้ว่าจ้างเสียประโยชน์ หรือ
- 3) ใช้ข้อมูลที่เป็นความลับของผู้ว่าจ้างเพื่อประโยชน์ของ REALTOR® เองหรือเพื่อประโยชน์ของบุคคลที่สาม เว้นแต่

ก) ผู้ว่าจ้างยินยอมหลังจากที่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดแล้ว หรือ

ข) บรรดา REALTORS® ต้องทำตามคำสั่งศาล หรือ

ค) เป็นการจงใจของผู้ว่าจ้างที่จะก่ออาชญากรรมและข้อมูลนั้นมีความสำคัญที่สามารถป้องกันไม่ให้เกิดอาชญากรรมนั้นได้ หรือ

ง) กรณีจำเป็น REALTOR® หรือลูกจ้างของ REALTOR® หรือสมาคม ใช้เพื่อต่อสู้ข้อกล่าวหาประพฤติมิชอบ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อบกพร่องที่แฝงเร้นของวัสดุไม่ถือเป็นข้อมูลที่เป็นความลับตามประมวลจรรยาบรรณนี้ (บังคับใช้ 1/93 แก้ไขเพิ่มเติม 1/01)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-10

บรรดา REALTORS® ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์และข้อตกลงว่าด้วยการจัดการทรัพย์สิน จะใช้ความพยายามในการจัดการทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงสิทธิความปลอดภัย และสุขภาพของผู้เช่า รวมทั้งบุคคลอื่นใดที่อยู่ในทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย (บังคับใช้ 1/95 แก้ไขเพิ่มเติม 1/00)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-11

บรรดา REALTORS® ผู้ซึ่งได้รับจ้างให้ดูแลหรือจัดการทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง จะดำเนินการสอบสวนธุรกิจและใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อป้องกันจากภาวะผูกพันและความเสียหายที่คาดหมายได้ว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต (บังคับใช้ 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-12

เมื่อเข้าทำสัญญาฝ่ายผู้ขาย บรรดา REALTORS® ต้องแจ้งผู้ขาย/เจ้าของในเรื่องดังต่อไปนี้:

- 1) นโยบายบริษัทของ REALTOR® ในเรื่องความร่วมมือและจำนวนค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนช่วงตัวแทนผู้ขาย/ผู้เช่า และ/หรือนายหน้าที่ไม่ได้ทำหน้าที่ตัวแทนตามกฎหมาย

2) ข้อเท็จจริงที่ว่าตัวแทนหรือนายหน้าผู้ซื้อ/ผู้เช่า ถึงแม้ว่าจะได้รับคำตอบแทนจากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย หรือผู้ขาย/เจ้าของ อาจทำประโยชน์ให้แก่ผู้ซื้อ/ผู้เช่า และ

3) ความเป็นไปได้ที่จะทำให้นายหน้าฝ่ายผู้ขายทำหน้าที่ตัวแทนทั้งสองฝ่ายแบบเปิดเผย เช่น ตัวแทนผู้ซื้อ/ผู้เช่า (บังคับใช้ 1/93, กำหนดลำดับใหม่ 1/98, แก้ไขเพิ่มเติม 1/03)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-13

เมื่อเข้าทำสัญญาฝ่ายผู้ซื้อ/ผู้เช่า บรรดา REALTORS® จะต้องแจ้งให้บุคคลที่จะมาเป็นผู้ว่าจ้างทราบดังนี้

1) นโยบายบริษัทของ REALTOR® ในเรื่องความร่วมมือการร่วมดำเนินการ

2) ยอดเงินค่าตอบแทนที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่าย

3) ความเป็นไปได้ที่จะได้รับคำตอบเพิ่มเติมหรือหลักกลับจากนายหน้าอื่น จากผู้ขายหรือเจ้าของ หรือจากคู่สัญญาฝ่ายอื่นๆ

4) ความเป็นไปได้ต่างๆ ที่ผู้แทนของผู้ขาย/ผู้เช่า จะทำหน้าที่อย่างตัวแทนทั้งสองฝ่ายแบบเปิดเผย เช่น นายหน้าฝ่ายผู้ขาย ตัวแทนช่วง ตัวแทนเจ้าของ เป็นต้น และ

5) ความเป็นไปได้ที่ผู้ขายหรือผู้แทนของผู้ขาย อาจจะไม่รักษาสິงที่มีอยู่ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของข้อเสนอให้เป็นความลับ เว้นแต่ จะมีกฎหมาย หรือสัญญาการรักษาความลับระหว่างคู่สัญญา

กำหนดไว้ (บังคับใช้ 1/93 กำหนดลำดับใหม่ 1/98 แก้ไขเพิ่มเติม 1/06)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-14

ค่าธรรมเนียมในการเตรียมการเพื่อประเมินราคา หรือการตีราคา ไม่ให้นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมการประเมินราคาหรือตีราคา

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-15

บรรดา REALTORS® เพื่อการสนองต่อการร้องขอของผู้ซื้อหรือนายหน้าที่เข้าร่วมดำเนินการ (Cooperating broker) และโดยได้รับการอนุมัติจากผู้ขาย จะเปิดเผยข้อเสนอที่มีอยู่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ในกรณีที่ได้รับอนุญาตให้ทำการเปิดเผย บรรดา REALTORS® จะทำการเปิดเผยเมื่อมีการซักถาม ว่าได้มีการรับทราบซึ่งบรรดาข้อเสนอโดยผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น ในบริษัทฝ่ายผู้ขาย หรือนายหน้าผู้ร่วมดำเนินการแล้วหรือไม่ (บังคับใช้ 1/03 แก้ไขเพิ่มเติม 1/09)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 1-16

บรรดา REALTORS® จะไม่เข้าถึงหรือใช้หรืออนุญาตหรือกระทำการให้ผู้ใดเข้าถึงซึ่งบรรดาทรัพย์สินที่ได้กำหนดในบัญชีหรือได้มีการจัดการตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไข นอกเสียจากว่าจะได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของหรือผู้ขาย (บังคับใช้ 1/12)

ข้อ 2

บรรดา REALTORS® จะหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลเกินจริง การนำเสนอที่ผิด หรือการปกปิดข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือกระบวนการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม บรรดา REALTORS® ไม่ผูกพันที่จะต้องค้นหาความชำรุดบกพร่องที่แฝงอยู่ในบรรดาทรัพย์สิน ให้คำแนะนำในเรื่องต่างๆ ที่อยู่นอกขอบเขตที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือเปิดเผยข้อเท็จจริงที่เป็นความลับตามขอบเขตของความสัมพันธ์ในฐานะตัวแทนหรือที่ไม่ได้เป็นตัวแทนตามที่กฎหมายแห่งรัฐบัญญัติไว้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/00)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 2-1

บรรดา REALTORS® มีหน้าที่เพียงจะค้นหาและเปิดเผยซึ่งปัจจัยที่ส่งผลเสียเท่าที่ผู้เชี่ยวชาญในเรื่องเหล่านั้นย่อมคาดหมายได้ตามสมควรตามที่องค์การที่มีอำนาจในการออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์กำหนด ข้อ 2 ไม่ได้กำหนดให้ REALTOR® ต้องมีหน้าที่ในฐานะผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพอื่นหรือกำหนดกฎเกณฑ์เฉพาะด้านอื่น ๆ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/96)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 2-2

(กำหนดลำดับใหม่ เป็นมาตรฐานการปฏิบัติ 1-12 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 2-3

(กำหนดลำดับใหม่ เป็นมาตรฐานการปฏิบัติ 1-13 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 2-4

บรรดา REALTORS® จะไม่เป็นคู่สัญญาในการกำหนดข้อเอกสารที่พิจารณาผิด เว้นแต่ เป็นการกำหนดข้อในการพิจารณาเพียงเล็กน้อยที่ชัดเจน

•มาตรฐานการปฏิบัติ 2-5

ปัจจัยที่นิยามว่า “ไม่ใช่สาระสำคัญ” โดยกฎหมายหรือข้อบังคับ หรือโดยที่ได้มีการอ้างอิงไว้ในกฎหมายหรือข้อบังคับว่าไม่จำเป็นต้องเปิดเผย ถือว่ามีได้ “เกี่ยวข้อง” ตามเจตนารมณ์ของข้อ 2 (บังคับใช้ 1/93)

ข้อ 3

บรรดา REALTORS® จะดำเนินการร่วม (Cooperate) กับนายหน้าอื่นเว้นแต่ความร่วมมือนั้นมีประโยชน์สูงสุดผู้ว่าจ้าง หน้าที่ที่ต้องดำเนินการร่วมกันนั้นมีได้รวมถึงหน้าที่ที่ต้องแบ่งค่านายหน้า ค่าธรรมเนียม หรือจ่ายค่าชดเชยให้นายหน้าอีกคน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-1

บรรดา REALTORS® ที่ทำหน้าที่ตัวแทนหรือนายหน้าแต่ผู้เดียวของผู้ขาย/เจ้าของ จะเป็นผู้กำหนดข้อตกลงและเงื่อนไขของข้อเสนอในการดำเนินการร่วมกัน เว้นแต่ที่มีการระบุชัดเจนไว้ในข้อเสนอของการดำเนินการร่วมกัน นายหน้าที่ร่วมดำเนินการไม่อาจอนุมานว่าข้อเสนอการดำเนินการร่วมกันนั้นได้รวมเอาข้อเสนอเรื่องค่าตอบแทนไว้ด้วย ถ้ามีข้อตกลงเรื่องค่าตอบแทน นายหน้าที่จะร่วมดำเนินการต้องรับเงื่อนไขก่อนที่มี

การรับข้อเสนอการดำเนินการร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/99)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-2

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับค่าตอบแทนสำหรับบริการดำเนินการ จะต้องบอกกล่าวแก่ REALTOR® อีกคนก่อนที่ REALTOR® คนนั้นจะยื่นข้อเสนอซื้อ/เช่าทรัพย์สิน หลังจาก REALTOR® ได้ยื่นข้อเสนอซื้อ/เช่าทรัพย์สินแล้ว นายหน้าฝ่ายผู้ขายต้องไม่พยายามที่จะเปลี่ยนแปลงแต่เพียงผู้เดียวซึ่งค่าตอบแทนที่ได้กำหนดตามการร่วมดำเนินการไว้แล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม 1/14)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-3

มาตรฐานการปฏิบัติ 3-2 มิได้ห้ามมิให้นายหน้าฝ่ายผู้ขายและนายหน้าผู้ร่วมดำเนินการทำข้อตกลงเปลี่ยนแปลงค่าตอบแทนการร่วมดำเนินการ (บังคับใช้ 1/94)

• มาตรฐานการปฏิบัติ 3-4

บรรดา REALTORS® ผู้ทำหน้าที่นายหน้าฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่อย่างยิ่งยวดในการเปิดเผยข้อมูลจริงของการกำหนดอัตราค่านายหน้าแบบสองอัตราหรือแบบอัตราที่แปรผันได้ (เช่น ทรัพย์สินที่จะได้รับชำระค่านายหน้าจำนวนหนึ่งเมื่อบริษัทนายหน้าเป็นผู้ทำให้เกิดการขาย/เช่า และค่านายหน้าอีกคนละจำนวนเมื่อการขาย/เช่าเกิดจากความพยายามของผู้ขาย/เจ้าของหรือนายหน้าผู้ร่วมดำเนินการ) นายหน้าฝ่ายผู้ขายจะดำเนินการโดยทันทีที่เป็นไปได้เพื่อเปิดเผยข้อมูลของการกำหนดอัตราดังกล่าวต่อนายหน้าร่วมดำเนินการที่อาจมีส่วนเกี่ยวข้อง

และจะเปิดเผยตามที่นายหน้าร่วมดำเนินการสอบถามซึ่งความแตกต่างที่เกิดขึ้นจากการร่วมดำเนินการหรือการขาย/เช่าที่เกิดจากความพยายามของผู้ขาย/เจ้าของ หากนายหน้าที่ร่วมดำเนินการคือตัวแทนผู้ซื้อ/ผู้เช่า ตัวแทนผู้ซื้อ/ผู้เช่า นั้นต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อผู้ว่าจ้างก่อนที่ผู้ว่าจ้างจะทำข้อเสนอการซื้อหรือการเช่า (แก้ไขเพิ่มเติม 1/02)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-5

เป็นหน้าที่ของตัวแทนช่วงที่ต้องเปิดเผยทันทีซึ่งข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับตัวแทนหลักก่อนและหลังปฏิบัติตามสัญญาซื้อหรือเช่า (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานปฏิบัติ 3-6

บรรดา REALTORS® จะเปิดเผยซึ่งข้อมูลของข้อเสนอที่มีการยอมรับแล้วรวมทั้งข้อเสนอที่ยังไม่ได้มีข้อสรุปต่อนายหน้าที่ต้องการร่วมดำเนินการ (บังคับใช้ 5/86 แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-7

เมื่อสอบถามข้อมูลจาก REALTOR® อีกฝ่ายหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่อยู่ในสัญญาให้มีการจัดการหรือขาย บรรดา REALTORS® จะต้องเปิดเผยสถานะของ REALTOR® ของพวกเขาว่าผลประโยชน์ที่พวกเขาจะได้รับเป็นการรับส่วนตัวหรือรับแทนผู้ว่าจ้าง หากรับแทนผู้ว่าจ้าง พวกเขาก็ต้องเปิดเผยความสัมพันธ์กับผู้ว่าจ้าง (แก้ไขเพิ่มเติม 1/11)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-8

บรรดา REALTORS® จะไม่นำเสนอสิ่งที่ไม่ถูกต้องเกี่ยวกับการเข้าถึงเพื่อแสดงหรือตรวจสอบทรัพย์สินที่ขาย (แก้ไขเพิ่มเติม 11/87)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-9

บรรดา REALTORS® จะไม่ให้มีการเข้าถึงซึ่งบรรดาทรัพย์สินที่ขายตามข้อตกลงอื่นใด นอกเหนือไปจากข้อกำหนดโดยเจ้าของหรือนายหน้าฝ่ายผู้ขาย (บังคับใช้ 1/10)

•มาตรฐานปฏิบัติ 3-10

หน้าที่ในการดำเนินการร่วมตามที่กำหนดในข้อ 3 เกี่ยวข้องกับหน้าที่ในการแบ่งปันข้อมูลทรัพย์สินที่ขาย และหน้าที่ในการดำเนินการให้นายหน้าอื่นสามารถนำทรัพย์สินไปแสดงต่อผู้สนใจซื้อ/เช่า หากว่าจะก่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ขาย/เจ้าของ (บังคับใช้ 1/11)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 3-11

บรรดา REALTORS® อาจจะไม่ปฏิเสธการดำเนินการร่วม ด้วยเหตุเพราะเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานทางครอบครัว ชาติ กำเนิด ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพของนายหน้า (บังคับใช้ 1/20)

ข้อ 4

บรรดา REALTORS® จะไม่รับประโยชน์ หรือซื้อหรือนำเสนอซึ่งข้อเสนอจากพวกเขาเอง หรือสมาชิกในครอบครัวปัจจุบัน ในบริษัทของพวกเขา หรือสมาชิกใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือองค์กรใดที่เขามี

ส่วนเป็นเจ้าของ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ใดโดยมิได้มีการสถานะที่แท้จริงของพวกเขาให้เจ้าของหรือตัวแทนของเจ้าของ หรือนายหน้ารู้ ในการขายทรัพย์สินที่พวกเขาเป็นเจ้าของ หรือที่พวกเขามีส่วนได้ประโยชน์ บรรดา REALTORS® จะต้องแจ้งกรรมสิทธิ์หรือผลประโยชน์ของพวกเขาเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้ซื้อหรือผู้แทนของผู้ซื้อ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/00)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 4-1

เพื่อคุ้มครองทุกฝ่าย การเปิดเผยตามที่กำหนดในข้อ 4 ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและทำโดยบรรดา REALTORS® ก่อนที่จะมีการลงนามในสัญญาใด ๆ (บังคับใช้ 2/86)

ข้อ 5

บรรดา REALTORS® ไม่รับรองว่าจะให้บริการทางวิชาชีพเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือมูลค่าทรัพย์สินนั้นซึ่งพวกเขามีผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบันหรืออยู่ระหว่างที่ให้ความสนใจ เว้นแต่ ผลประโยชน์นั้นจะถูกเปิดเผยโดยตรงต่อทุกฝ่ายที่ได้รับผลกระทบ

ข้อ 6

บรรดา REALTORS® จะไม่รับค่านายหน้า เงินคืน หรือผลกำไรจากค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บกับผู้ว่าจ้าง โดยที่ผู้ว่าจ้างไม่รู้และไม่ยินยอม

เมื่อมีการแนะนำผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์หรือบริการ (เช่น ประกันภัยสำหรับเจ้าของบ้าน รูปแบบการรับประกัน เงินกู้ยืม การประกันกรรมสิทธิ์

เป็นต้น) บรรดา REALTORS® จะเปิดเผยต่อผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าผู้ซึ่งได้รับคำแนะนำแล้ว ให้ทราบถึงประโยชน์ทางการเงินหรือค่าธรรมเนียมต่างๆ นอกเหนือจากคำแนะนำที่ REALTOR® ผู้นั้นหรือบริษัทของ REALTOR® ผู้นั้นอาจได้รับซึ่งเป็นผลโดยตรงจากคำแนะนำนั้น (แก้ไขเพิ่มเติม 1/99)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 6-1

บรรดา REALTORS® จะไม่แนะนำหรือให้ข้อคิดเห็นแก่ผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าให้ทราบถึงการให้บริการขององค์กรอื่นหรือขององค์กรธุรกิจอื่นซึ่งพวกเขาได้รับประโยชน์โดยตรง โดยไม่มีการเปิดเผยผลประโยชน์เช่นนั้น ในขณะที่เมื่อได้มีการให้คำแนะนำหรือให้ข้อคิดเห็น (แก้ไขเพิ่มเติม 5/88)

ข้อ 7

ในกระบวนการดำเนินการ บรรดา REALTORS® จะไม่รับค่าตอบแทนจากผู้เกี่ยวข้องมากกว่าหนึ่งฝ่าย แม้ว่าจะได้รับอนุญาตตามกฎหมาย โดยไม่มีการเปิดเผยให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทราบและได้รับแจ้งอนุญาตจากผู้ว่าจ้าง REALTOR® นั้นหรือบรรดาผู้ว่าจ้าง (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

ข้อ 8

บรรดา REALTORS® จะรักษาไว้ในบัญชีพิเศษของสถาบันการเงินที่เหมาะสม โดยแยกต่างหากจากเงินทุนของพวกเขา ซึ่งบรรดาเงินที่เข้ามาในความครอบครองของทรัสต์เพื่อบุคคลอื่น เช่น บัญชี

เอสไคร เงินทุนทรัสต์ เงินของผู้ว่าจ้าง และเงินอื่นที่มีลักษณะเช่นเดียวกันนี้

ข้อ 9

บรรดา REALTORS® เพื่อปกป้องผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รับรองว่าเมื่อใดก็ตามที่มีความเป็นไปได้ว่าสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ที่รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญารับจ้างขายทรัพย์สินและการเป็นผู้แทนสัญญาซื้อขาย และสัญญาเช่า จะทำเป็นลายลักษณ์อักษรที่มีความชัดเจนและใช้ภาษาที่สามารถเข้าใจได้เพื่ออธิบายซึ่งคำเฉพาะ เงื่อนไขหน้าที่ และพันธะสัญญาของคู่สัญญา คู่ฉบับของสัญญาจะถูกมอบให้แก่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายทันทีที่ได้ลงนามหรือทำสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 9-1

เพื่อคุ้มครองทุกฝ่าย บรรดา REALTORS® จะใช้ความระมัดระวังตามสมควรเพื่อรับรองว่าบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ การขาย หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับการดูแลให้เป็นปัจจุบันด้วยวิธีการเพิ่มเติมหรือแก้ไขเป็นลายลักษณ์อักษร (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 9-2

เมื่อให้ความช่วยเหลือหรือดำเนินการให้ผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าก่อความผูกพันทางสัญญา (อาทิ สัญญารับจ้างขายทรัพย์สินและการเป็นผู้แทนสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า เป็นต้น) ผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ บรรดา REALTORS® จะใช้ความพยายามตาม

สมควรเพื่ออธิบายลักษณะและเปิดเผยคำเฉพาะ ในความผูกพันทางสัญญา ก่อนที่ข้อตกลงดังกล่าว จะได้รับความเห็นชอบจากคู่สัญญา (บังคับใช้ 1/07)

หน้าที่ต่อสาธารณะ

ข้อ 10

บรรดา REALTORS® จะไม่ปฏิเสธการให้บริการ อย่างมีอาชีพอย่างเท่าเทียมด้วยเหตุเพราะเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานะทางครอบครัว ชาติกำเนิด ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพ บรรดา REALTORS® จะไม่เข้าเป็นผู้เกี่ยวข้องในแผนหรือข้อตกลงเพื่อแบ่งแยกบุคคล หรือกลุ่มคนด้วยเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานะทางครอบครัว ชาติกำเนิด ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/14)

บรรดา REALTORS® ตามแนวปฏิบัติการจ้างงาน ด้านอสังหาริมทรัพย์ จะไม่แบ่งแยกบุคคลหนึ่งคน หรือหลายคนโดยเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานะทางครอบครัว ชาติกำเนิด ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/14)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 10-1

เมื่อเข้ามามีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการขายหรือเช่าที่อยู่อาศัย บรรดา REALTORS® จะไม่เผยแพร่ข้อมูลเชื้อชาติ ศาสนา หรือชาติพันธุ์ของเพื่อนบ้านและ

จะไม่เข้าร่วมในกิจกรรมใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดภาวะเร่งขายอย่างตื่นตระหนก อย่างไรก็ตาม บรรดา REALTORS® อาจเปิดเผยข้อมูลประชากรอื่น (บังคับใช้ 1/94 แก้ไขเพิ่มเติม 1/06)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 10-2

เมื่อไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขายหรือเช่าที่อยู่อาศัย บรรดา REALTORS® อาจให้ข้อมูลประชากรที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน การดำเนินการ หรือสิ่งที่เกี่ยวข้องกับวิชาชีพ แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หากว่าข้อมูลประชากรนั้น (ก) ได้รับการพิจารณาจาก REALTOR® ผู้หนึ่งที่มีความจำเป็นที่จะสามารถอำนวยความสะดวกหรือทำให้สำเร็จตามการในข้อ 10 ซึ่งธุรกรรมทางอสังหาริมทรัพย์หรือการดำเนินการทางวิชาชีพ และ (ข) ได้หรือได้รับข้อมูลจากแหล่งที่เป็นที่รู้จัก น่าเชื่อถือ เป็นอิสระ และเป็นกลาง แหล่งของข้อมูลดังกล่าวและการเพิ่มเติม การลบ การปรับแก้ การแปล หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ต้องมีการเปิดเผยรายละเอียดเนื้อหาตามสมควร (บังคับใช้ 1/05 กำหนดลำดับใหม่ 1/06)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 10-3

บรรดา REALTORS® จะไม่พิมพ์ แสดง หรือเผยแพร่ซึ่งข้อความหรือคำโฆษณาใดๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการขายหรือเช่าทรัพย์สินที่แสดงถึงความชอบมากกว่า ข้อจำกัด หรือการแบ่งแยก บนพื้นฐานของเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานะทางครอบครัว ชาติกำเนิด ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพ (บังคับใช้ 1/94 กำหนดลำดับใหม่ 1/05 และ 1/06 แก้ไข 1/14)

•มาตรฐานการดำเนินการ 10-4

ตามที่ปรากฏในข้อ 10 “แนวปฏิบัติการจ้างงานด้านอสังหาริมทรัพย์” มีความเกี่ยวข้องกับลูกจ้างและผู้รับเหมาอิสระที่ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่บริหารและธุรการที่สนับสนุนบุคคลเหล่านั้นโดยตรง (บังคับใช้ 1/00 กำหนดลำดับใหม่ 1/06)

•มาตรฐานกำหนดแนวปฏิบัติ 10-5

บรรดา REALTORS® ต้องไม่ใช่ถ้อยคำที่คุกคาม ถ้อยคำที่สร้างความเกลียดชัง คำผรุสวาท คำที่เหยียดหยามซึ่งเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศ ความพิการ สถานะทางครอบครัว ความสนใจทางเพศ หรือเพศสภาพ (บังคับใช้ และมีผล ณ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2563)

ข้อ 11

บริการที่ REALTORS® ให้แก่ผู้ว่าจ้างและลูกค้า จะต้องสอดคล้องกับมาตรฐานการปฏิบัติและความสามารถที่คาดหมายได้ตามความเหมาะสมตามความเชี่ยวชาญอสังหาริมทรัพย์เฉพาะด้านที่พวกเขาได้เข้าไปให้บริการ ได้แก่ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย การจัดการอสังหาริมทรัพย์ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและเพื่อการค้า การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ การให้คำปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ การใช้อสังหาริมทรัพย์ในการกู้ยืมร่วมกัน การประมูลอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศ

บรรดา REALTORS® จะไม่ให้บริการอสังหาริมทรัพย์ตามความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่จำแนกตามประเภทของทรัพย์สินหรือบริการที่นอกเหนือจากขอบเขตความสามารถของพวกเขา เว้นแต่พวกเขาได้รับความช่วยเหลือจากผู้เชี่ยวชาญตามประเภทของทรัพย์สินหรือบริการหรือทรัพย์สินนั้นๆ หรือเว้นแต่ข้อเท็จจริงดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยต่อผู้ว่าจ้างแล้ว เมื่อมีผู้ใดที่ให้ความช่วยเหลือเหล่านั้น จะต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบและกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบตามงานที่ได้รับมอบหมายตั้งแต่ต้น (แก้ไขเพิ่มเติม 1/10)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 11-1

เมื่อบรรดา REALTORS® เตรียมความเห็นในเรื่องมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือราคา พวกเขาจะต้อง:

- 1) มีความรู้เกี่ยวกับประเภทของทรัพย์สินที่ถูกประเมินมูลค่า
- 2) มีการเข้าถึงข้อมูลและแหล่งความรู้ที่จำเป็นต่อการเสนอความเห็นที่ถูกต้อง และ
- 3) มีความคุ้นเคยกับพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เตรียมความเห็น

เว้นแต่ การไม่ปฏิบัติตามข้อหนึ่งข้อใดข้างต้นนี้ได้ถูกเปิดเผยต่อฝ่ายที่ร้องขอความเห็นในเรื่องนี้ไว้ก่อนแล้ว

เมื่อความเห็นเรื่องมูลค่าหรือราคาได้ถูกเตรียมเพื่อการอื่นนอกเหนือจากการแสวงหาซึ่งทรัพย์สินที่ขาย หรือเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้สนใจจะซื้อทำข้อเสนอซื้อ ความเห็นเช่นนั้นต้องมืองค์ประกอบตามนี้

เว้นแต่ผู้ที่ต้องการทราบความเห็นต้องการทราบ รายงานเฉพาะเจาะจงบางประเภทหรือชุดข้อมูลที่แตกต่าง

- 1) การระบุทรัพย์สินที่เตรียมความเห็น
- 2) วันที่เตรียมข้อมูล
- 3) มูลค่าหรือราคาที่กำหนด
- 4) เงื่อนไขข้อจำกัด รวมทั้งวัตถุประสงค์ในการประเมินและผู้ที่ผู้ใช้ข้อมูล
- 5) ผลประโยชน์ใดๆ ในปัจจุบันหรือที่คาดว่าจะได้รับ รวมทั้งโอกาสในการเป็นตัวแทนของ ผู้ขาย/เจ้าของ หรือ ผู้ซื้อ/ผู้เช่า
- 6) หลักของการจัดทำความเห็น รวมทั้งข้อมูลการตลาดที่สามารถใช้ได้
- 7) ข้อความที่ระบุผลกระทบเมื่อความเห็นนั้นไม่ใช่การประเมินราคา
- 8) การเปิดเผยว่าได้ทำการตรวจสอบทางกายภาพภายนอกของทรัพย์สินหรือไม่และเมื่อไหร่
- 9) การเปิดเผยว่าได้ทำการตรวจสอบทางกายภาพภายในของทรัพย์สินหรือไม่และเมื่อไหร่
- 10) การเปิดเผยว่า REALTOR® นั้นมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือไม่ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/14)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 11-2

หน้าที่ของประมวลจริยธรรมนี้ที่เกี่ยวข้องกับความเชี่ยวชาญสั่งหาริมทรัพย์ซึ่งนอกเหนือจากการประเมินราคา ต้องมีการแปลความและบังคับใช้ให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านความสามารถและการ

ปฏิบัติงานซึ่งผู้ว่าจ้างและสาธารณะเรียกร้องตามความเหมาะสม เพื่อพิทักษ์สิทธิและประโยชน์ของพวกเขา โดยคำนึงถึงความซับซ้อนของธุรกรรม การจัดให้มีความช่วยเหลือจากผู้เชี่ยวชาญ และบริษัทที่ซึ่ง REALTOR® นั้นเป็นตัวแทนหรือตัวแทน ช่วง อันเป็นหน้าที่ที่ได้รับมอบความไว้วางใจ (บังคับใช้ 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 11-3

เมื่อบรรดา REALTORS® ให้บริการคำปรึกษาแก่ผู้ว่าจ้างที่มีการให้คำแนะนำหรือปรึกษาโดยมีค่าธรรมเนียม (ที่มีค่าใช้จ่ายหน้า) ต้องให้คำแนะนำอย่างเป็นรูปธรรมและค่าธรรมเนียมต้องมีค่าใช้จ่ายที่กระทบต่อสาระสำคัญของคำแนะนำที่จะให้ หากมีการบริการนายหน้าหรือการทำธุรกรรมเพิ่มเติมจากการให้บริการด้านคำปรึกษา อาจกำหนดให้ชำระค่าตอบแทนต่างหากได้ก่อนมีการตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างกับ REALTOR® (บังคับใช้ 1/96)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 11-4

ความสามารถในการดำเนินการตามข้อ 11 เป็นเรื่องเกี่ยวกับการบริการที่ทำเป็นสัญญาะหว่างบรรดา REALTORS® กับผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าของพวกเขา ซึ่งมีหน้าที่ที่ได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนตามประมวลจรรยาบรรณและบรรดาหน้าที่ที่กฎหมายหรือข้อบังคับกำหนดไว้ (บังคับใช้ 1/02)

ข้อ 12

บรรดา REALTORS® ต้องมีความซื่อสัตย์และตามความจริงในการติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และต้องนำเสนอภาพที่ถูกต้องตามความจริงในการโฆษณา การตลาด และการนำเสนอใด ๆ บรรดา REALTORS® ต้องทำให้มั่นใจว่าสถานะการเป็นผู้ประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ของพวกเขาได้ปรากฏในการโฆษณา การตลาด และการนำเสนอต่าง ๆ และผู้ที่ได้รับการติดต่อสื่อสารด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะนั้น หรือได้รับการติดต่อสื่อสารมาแล้วได้รับการบอกกล่าวว่าเป็นการติดต่อสื่อสารโดยผู้ประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/08)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-1

บรรดา REALTORS® ต้องไม่นำเสนอว่าการให้บริการการเป็นนายหน้าของพวกเขาแก่ผู้ว่าจ้างหรือลูกค้าจะกระทำโดยไม่คิดเงินหรือไม่มีค่าใช้จ่ายที่จะเรียกจากผู้ว่าจ้าง เว้นแต่ REALTOR® ผู้นั้นจะมีได้รับค่าตอบแทนเป็นเงินจากแหล่งใดเลยในบริการเช่นว่านี้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/22)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-2

(ยกเลิก 1/20)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-3

การเสนอของแจก ของรางวัล ส่วนลดผลิตภัณฑ์หรือค่าเชิญชวนอื่น เพื่อฝากในรายการ ขาย ซื้อ หรือเช่า ซึ่งโดยตัวของมันเอง ไม่ถือว่าเป็นผิด

จรรยาบรรณ แม้ว่าผู้ได้รับยังไม่แน่นอนในการฝากทรัพย์ไว้ในรายการ การขาย การซื้อ หรือการเช่านั้นกับ REALTOR® ที่ทำข้อเสนอ อย่างไรก็ตาม บรรดา REALTORS® ต้องระมัดระวังและตรงไปตรงมาต่อการโฆษณาหรือการนำเสนอที่กระทำต่อสาธารณะหรือกระทำส่วนบุคคล เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องใดๆ ที่สนใจจะรับหรือได้ประโยชน์จากข้อเสนอของ REALTOR® ผู้นั้นได้รับความชัดเจนและเข้าใจในเชิงลึกซึ่งข้อตกลงและเงื่อนไขทั้งหมดในข้อเสนอ นั้น การให้ข้อเสนอหรือการเชิญชวนให้ประกอบธุรกิจต้องตั้งอยู่บนข้อจำกัดและข้อห้ามซึ่งบัญญัติในกฎหมายแห่งรัฐและหน้าที่ทางจรรยาบรรณที่กำหนดในมาตรฐานการปฏิบัติใดๆ อันอาจนำมาปฏิบัติได้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-4

บรรดา REALTORS® จะไม่เสนอเพื่อการขาย/เช่าหรือโฆษณาซึ่งทรัพย์สินโดยไม่มีอำนาจ เมื่อกระทำการในฐานะนายหน้าฝ่ายผู้ขายหรือตัวแทนช่วง บรรดา REALTORS® จะไม่กำหนดราคาที่แตกต่างกันจากราคาที่ได้รับการตกลงจากผู้ขาย/เจ้าของ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-5

บรรดา REALTORS® จะไม่โฆษณาและไม่อนุญาตให้บุคคลใดก็ตามที่ได้รับการจ้างหรือเป็นพรรคพวกเดียวกับพวกเขาทำการโฆษณาซึ่งบริการด้านอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่ขายหรือเช่าในสื่อใด ๆ (เช่น ทางอิเล็กทรอนิกส์ ทางการพิมพ์ ทางวิทยุ โทรทัศน์ ฯลฯ) โดยไม่เปิดเผยชื่อบริษัทของ

REALTOR® นั้นตามสมควรและปรากฏอย่างชัดเจนทั้งในโฆษณา หรือสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ผ่านลิงค์เพื่อแสดงข้อมูลที่เปิดเผยทั้งหมด (บังคับใช้ 11/86 แก้ไขเพิ่มเติม 1/16)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-6

บรรดา REALTORS® เมื่อทำการโฆษณาทรัพย์สินที่ไม่ได้ฝากขายหรือเช่าที่พวกเขามีส่วนถือกรรมสิทธิ์ ต้องเปิดเผยสถานะของตนว่าเป็นทั้งเจ้าของ/เจ้าของที่ดิน และเป็นทั้ง REALTORS® หรือผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-7

เฉพาะ REALTORS® ผู้ที่มีส่วนในการทำธุรกรรมที่เป็นนายหน้าฝ่ายผู้ชายหรือนายหน้าผู้ดำเนินการร่วม (นายหน้าฝ่ายชาย) เท่านั้น ที่อาจกล่าวได้ว่ามีการ “ขายไปแล้ว” ซึ่งบรรดาทรัพย์สิน ก่อนที่จะปิดการขายนายหน้าดำเนินการร่วมอาจแสดงสัญลักษณ์ว่า “ขายไปแล้ว” โดยได้รับความยินยอมจากนายหน้าฝ่ายผู้ชาย (แก้ไขเพิ่มเติม 1/96)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-8

หน้าที่ในการนำเสนอภาพที่ถูกต้องในการนำเสนอต่อสาธารณชน ให้หมายรวมถึงการนำเสนอข้อมูลเผยแพร่ หรือแสดงออกไปบนเว็บไซต์ของบรรดา REALTORS® บรรดา REALTORS® ต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่ปรากฏบนเว็บไซต์ของตนมีความเป็นปัจจุบัน เมื่อปรากฏชัดเจนว่าข้อมูลในเว็บไซต์ของ REALTOR® ไม่มีความเป็นปัจจุบันหรือไม่มีความถูกต้องอีกต่อไป

บรรดา REALTORS® ต้องดำเนินการแก้ไขโดยพลัน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/07)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-9

เว็บไซต์บริษัทของ REALTOR® ต้องเปิดเผยชื่อบริษัทและรัฐที่ออกใบอนุญาตตามสมควรและเห็นได้ชัดเจน

เว็บไซต์บริษัทของบรรดา REALTORS® และบรรดาผู้ได้รับใบอนุญาตที่ไม่ใช่สมาชิกที่เป็นบริษัทในเครือของบริษัท REALTOR® ต้องเปิดเผยชื่อบริษัทและรัฐที่ได้ให้ใบอนุญาตแก่ REALTOR® หรือบรรดาผู้ได้รับอนุญาตที่ไม่ใช่สมาชิกของ REALTOR® ตามสมควรและเห็นได้ชัดเจน (บังคับใช้ 1/07)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-10

หน้าที่ของบรรดา REALTORS® ในการนำเสนอซึ่งภาพตามความเป็นจริงในการโฆษณาหรือการเป็นผู้แทนต่อสาธารณะ ให้หมายรวมถึง การเสนอเนื้อหาผ่านอินเทอร์เน็ต ภาพ และชื่อ URLs รวมทั้งโดเมนที่พวกเขาใช้ และห้ามมิให้บรรดา REALTORS® กระทำการดังนี้

- 1) มีส่วนเกี่ยวข้องในการหลอกลวงหรือกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตในการสร้างเว็บไซต์นายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- 2) ชวนให้เชื่อ (เช่น นำเสนอเนื้อหาที่จัดทำโดยผู้อื่น) ซึ่งข้อมูลของทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่าและเนื้อหาอื่นด้วยวิธีใดๆ ที่จะก่อให้เกิดความเข้าใจผิดหรือเป็นการหลอกลวง

3) หลอกลวงโดยการใช้ metatags คำสำคัญ หรือ อุปกรณ์/วิธีการอื่นอย่างไม่สุจริต เพื่อชี้นำ ชักจูง หรือเบี่ยงเบนผู้ใช้อินเทอร์เน็ต หรือ

4) นำเสนอเนื้อหาที่ผู้อื่นจัดทำโดยไม่อ้างอิงหรือไม่ได้รับอนุญาต หรือ

5) สร้างความเข้าใจผิดให้ผู้บริโภค รวมทั้งใช้ภาพที่ก่อความเข้าใจผิด (บังคับใช้ 1/07 แก้ไขเพิ่มเติม 1/18)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-11

บรรดา REALTORS® ผู้ซึ่งมีเจตนาจะแบ่งปันหรือขายข้อมูลของลูกค้า โดยรวบรวมข้อมูลนั้นจากอินเทอร์เน็ต ต้องเปิดเผยความเป็นไปได้ดังกล่าวตามสมควรและเห็นได้ชัดเจน (บังคับใช้ 1/07)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-12

บรรดา REALTORS® จะไม่

1) ใช้ชื่อ URLs หรือโดเมนที่นำเสนอซึ่งภาพที่ดูดีกว่าความเป็นจริง หรือ

2) ลงทะเบียนชื่อ URLs หรือโดเมนที่ หากนำไปใช้ จะก่อให้เกิดการนำเสนอภาพที่ดูดีกว่าความเป็นจริง (บังคับใช้ 1/08)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 12-13

หน้าที่ในการนำเสนอภาพตามจริงในการโฆษณา การตลาด และการนำเสนอ กำหนดให้บรรดา REALTORS® ใช้และแสดงเพียงแต่ตำแหน่งทางวิชาชีพที่ได้รับการแต่งตั้ง ประกาศนียบัตร และ

หนังสือรับรองที่ได้รับอย่างถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น (บังคับใช้ 1/08)

ข้อ 13

บรรดา REALTORS® ต้องไม่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่ถือว่าไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย และต้องแนะนำให้ใช้ที่ปรึกษาทางกฎหมายเมื่อจำเป็นต้องกระทำเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องไม่ว่าฝ่ายใด

ข้อ 14

หากถูกกล่าวหาว่าประพฤติผิดจรรยาบรรณหรือมีการร้องขอให้แสดงหลักฐานหรือให้ความร่วมมือด้วยวิธีใดๆ ตามการดำเนินการตามมาตรฐานวิชาชีพ หรือ การตรวจสอบใดๆ บรรดา REALTORS® จะยื่นข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจของคณะกรรมการสมาชิกหรือสถาบันสมาคม หรือสภาที่สมาชิกภาพมีความเกี่ยวข้อง และจะไม่กระทำการใดเลยอันเป็นการรบกวนหรือก่ออุปสรรคแก่บรรดาขั้นตอนเหล่านั้น (แก้ไขเพิ่มเติม 1/99)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 14-1

บรรดา REALTORS® ต้องไม่อยู่ในขั้นตอนการสอบสวนโดยคณะกรรมการ REALTORS® หรือโดยสถาบัน สมาคม หรือสภาที่เกี่ยวข้องที่พวกเขาเป็นสมาชิกภาพมากกว่าหนึ่งชุด ด้วยการถูกกล่าวหาว่าฝ่าฝืนประมวลจรรยาบรรณเกี่ยวกับการดำเนินธุรกรรมอย่างเดียวกันหรือกระทำอย่างเดียวกัน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 14-2

บรรดา REALTORS® ต้องไม่ทำการเปิดเผยหรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตซึ่งข้อมล่าวหา ผลการพิจารณา หรือผลการตัดสินตามการสืบสวนทางจรรยาบรรณ หรือตามอุทธรณ์ หรือตามการสืบสวนทางอนุญาโตตุลาการ หรือการตรวจสอบขั้นตอน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/92)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 14-3

REALTORS® ต้องไม่ขัดขวางคณะกรรมการที่จะดำเนินการสืบสวนหรือดำเนินการตามมาตรฐานวิชาชีพ ด้วยการกระทำหรือข่มขู่โดยการกล่าวหา การป้ายสี หรือการหมิ่นประมาทฝ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในขั้นตอนตามมาตรฐานวิชาชีพหรือพยานของพวกเขาที่เข้ามาโดยการยื่นเข้ากระบวนการอนุญาโตตุลาการการร้องเรียนทางจริยธรรม หรือตามคำให้การที่ให้อัตนศาลยุติธรรม (แก้ไขเพิ่มเติม 11/87)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 14-4

บรรดา REALTORS® ต้องไม่ประวิงเวลา คณะกรรมการที่จะดำเนินขั้นตอนการสอบสวนหรือขั้นตอนทางวินัย โดยทำการร้องเรียนทางจรรยาบรรณหลาย เรื่องโดยมีมูลเหตุจากเรื่องหรือการดำเนินธุรกรรมเดียวกัน (แก้ไขเพิ่มเติม 11/88)

ข้อ 15

บรรดา REALTORS® โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ต้องไม่สร้างข้อความเท็จหรือข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับผู้ประกอบการวิชาชีพ อสังหาริมทรัพย์อื่น ธุรกิจของพวกเขา หรือการปฏิบัติในธุรกิจของพวกเขา (แก้ไขเพิ่มเติม 1/12)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 15-1

บรรดา REALTORS® โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อต้องไม่ยื่นคำร้องเรียนด้านจรรยาบรรณที่ไม่ถูกต้องหรือไม่พบการฝ่าฝืนจรรยาบรรณ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/00)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 15-2

หน้าที่ในการงดเว้นการสร้างข้อความเท็จหรือข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับผู้ประกอบการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์อื่น ธุรกิจของพวกเขา และการปฏิบัติในธุรกิจของพวกเขา ให้หมายรวมถึงหน้าที่ที่โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ต้องไม่เผยแพร่ ทำซ้ำ ส่งซ้ำ หรือเผยแพร่ซ้ำซึ่งข้อความเท็จหรือข้อความที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดซึ่งผู้อื่นเป็นคนทำขึ้น หน้าที่นี้ให้บังคับใช้ไม่ว่าข้อความเท็จหรือข้อความที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดนั้นถูกทำซ้ำโดยบุคคล หรือเป็นลายลักษณ์อักษร หรือทางสื่อเทคโนโลยี (เช่น อินเทอร์เน็ต) หรือโดยวิธีอื่นใด (นำข้อ 1/07 มาปรับใช้ แก้ไขเพิ่มเติม 1/12)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 15-3

หน้าที่ในการงดเว้นการสร้างข้อความเท็จหรือข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับผู้ประกอบการวิชาชีพพอสั่งหาทรัพย์สิน ธุรกิจของพวกเขา และการปฏิบัติในธุรกิจของพวกเขา ให้หมายถึงรวมถึงหน้าที่การเผยแพร่ซึ่งการอธิบายความเกี่ยวกับข้อความหรือการลบข้อความที่ผู้อื่นกระทำทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ซึ่งอยู่ในการควบคุมของ REALTOR® เมื่อ REALTOR® ผู้หนึ่งได้รู้ถึงข้อความอันเป็นเท็จหรือข้อความที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิด (บังคับใช้ 1/10 แก้ไขเพิ่มเติม 1/12)

ข้อ 16

บรรดา REALTORS® ต้องไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติใดๆ หรือกระทำการใดๆ ที่ไม่เป็นไปตามสัญญาผู้แทนแต่ผู้เดียว หรือสัญญาความสัมพันธ์การเป็นนายหน้าแต่ผู้เดียว ที่ REALTORS® อื่นมีกับผู้ว่าจ้าง (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-1

ข้อ 16 ไม่มีเจตนารมณ์ที่จะห้ามแนวปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจเชิงรุกหรือเชิงสร้างสรรค์ที่เป็นไปตามจรรยาบรรณ และไม่ห้ามความเห็นต่างจากบรรดา REALTORS® อื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่อง ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน หรือการชำระหรือค่าใช้จ่ายรูปแบบอื่น (บังคับใช้ 1/93 แก้ไขเพิ่มเติม 1/95)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-2

ข้อ 16 ไม่ห้ามบรรดา REALTORS® ในการประกาศเป็นการทั่วไปเพื่ออธิบายบริการและเงื่อนไขการให้บริการให้แก่ผู้มีโอกาสเป็นลูกค้าได้ แม้ว่าผู้รับข้อมูลนั้นอาจได้เข้าทำสัญญาตัวแทนหรือมีความสัมพันธ์แต่ผู้เดียวกับ REALTOR® อีกรายหนึ่งไปแล้ว การสำรวจความคิดเห็นทางโทรศัพท์ การส่งจดหมายทั่วไป หรือการเผยแพร่ไปตามที่อยู่ของผู้มีโอกาสเป็นลูกค้า ที่กระทำลงไปในพื้นที่ตามภูมิศาสตร์ที่ใดที่หนึ่ง หรือในวิชาชีพ ธุรกิจ ชมรม หรือองค์การกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือบริษัทในลักษณะอื่นหรือกลุ่มอื่น ให้ถือว่า “เป็นการทั่วไป” ตามนัยแห่งมาตรฐานการปฏิบัตินี้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

ข้อ 16 มีเจตนารมณ์เพื่อนิยามพื้นฐานการเสนอขาย 2 ประเภทดังต่อไปนี้ว่าผิดจรรยาบรรณ

ประการแรก การเสนอขายทางโทรศัพท์หรือต่อหน้ากับเจ้าของทรัพย์สิน ที่มีข้อมูลบ่งชี้เอาไว้แล้วจากป้ายบนอสังหาริมทรัพย์ ถูกรวบรวมไว้ในทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่า (Multiple listing) หรือปรากฏในการบริการข้อมูลอื่น ว่าทรัพย์สินนั้นได้ถูกฝากขายแต่ผู้เดียวไว้กับ REALTOR® อีกผู้หนึ่งอยู่แล้ว และ

ประการที่สอง การเสนอขายทางจดหมายหรือทางลายลักษณ์อักษรรูปแบบอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ถูกขายแต่ผู้เดียวไว้กับ REALTOR® อีกผู้หนึ่งอยู่แล้ว เมื่อการเสนอขายเช่นนั้นมิใช่ส่วนหนึ่งของการส่งจดหมายโดยทั่วไป แต่เป็นการกระทำโดยเฉพาะเจาะจงต่อเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้ระบุไว้ใน

การรวบรวมข้อมูลทรัพย์สินในปัจจุบันหรือมีป้ายระบุว่า "สำหรับขาย" หรือ "สำหรับเช่า" หรือในแหล่งข้อมูลอื่นตามที่ข้อ 3 กำหนด และกฎการบริการข้อมูลทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่า (Multiple Listing) ที่กำหนดให้เปิดเผยต่อบรรดา REALTORS® ตามคำเสนอของตัวแทนช่วงหรือตัวแทนร่วมดำเนินการ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-3

ข้อ 16 ไม่ห้ามบรรดา REALTORS® จากการเข้าทำสัญญากับผู้ว่าจ้างของนายหน้าอีกคนหนึ่งเพื่อการเสนอหรือเข้าทำสัญญาในการจัดหาซึ่งบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับบริการที่ให้อยู่ในขณะนั้น (เช่น การจัดการทรัพย์สินซึ่งต่างกับการเป็นนายหน้า) หรือการเสนอบริการอย่างเดียวกันที่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในสัญญา นายหน้าแต่ผู้เดียวของนายหน้าอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่ได้รับจากบริการ Multiple Listing Service หรือข้อเสนอใด ๆ ในการร่วมดำเนินการ อาจจะใช้เพื่อกำหนดเป้าหมายไปยังผู้ว่าจ้างของบรรดา REALTORS® อื่น ๆ ผู้ซึ่งได้เสนอบริการเช่นว่านั้น (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-4

บรรดา REALTORS® ต้องไม่เสนอขายซึ่งบรรดาทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่าซึ่งในขณะนั้นนายหน้าอีกคนหนึ่งเป็นผู้ขายแต่ผู้เดียว อย่างไรก็ตาม หากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย เมื่อได้รับการร้องขอจากบรรดา REALTORS® ปฏิเสธที่จะเปิดเผยวันสิ้นสุดหรือลักษณะแห่งบรรดาทรัพย์สินที่ฝากขายและเช่านั้น

เช่น สิทธิพิเศษในการขายแต่ผู้เดียว ตัวแทนแต่ผู้เดียว ทรัพย์สินแบบเปิด (Open listing) หรือข้อตกลงทางสัญญาในรูปแบบอื่น ๆ ระหว่างนายหน้าฝ่ายผู้ขายกับผู้ว่าจ้าง REALTOR® ผู้ร้องขอนั้นอาจติดต่อเจ้าของได้เพื่อขอข้อมูลเช่นว่านั้น และอาจหาหรือถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่าที่ REALTOR® อาจได้เข้าดำเนินการในอนาคต หรืออาจทำให้ทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่านั้นมีผลบังคับใช้เมื่อสัญญาขายแต่ผู้เดียวเดิมหมดอายุสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม 1/94)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-5

บรรดา REALTORS® ต้องไม่เชื่อเชิญให้เกิดการทำสัญญาผู้ซื้อ/ผู้เช่ากับผู้ซื้อ/ผู้เช่าที่มีความผูกพันต่อสัญญาผู้ซื้อ/ผู้เช่าแต่ผู้เดียวแล้ว อย่างไรก็ตาม หาก REALTOR® ผู้หนึ่งร้องขอ นายหน้าปฏิเสธที่จะเปิดเผยซึ่งวันหมดอายุของสัญญาผู้ซื้อ/ผู้เช่าแต่ผู้เดียว REALTOR® ผู้ร้องขอนั้นอาจติดต่อผู้ซื้อ/ผู้เช่าได้เพื่อขอข้อมูลเช่นว่านั้น และอาจหาหรือถึงข้อกำหนดของสัญญาผู้ขาย/ผู้เช่าที่ REALTOR® อาจได้เข้าดำเนินการในอนาคต หรืออาจทำสัญญาที่ให้ผลบังคับใช้เมื่อสัญญาแต่ผู้เดียวเดิมหมดอายุสัญญา (บังคับใช้ 1/94 แก้ไขเพิ่มเติม 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-6

เมื่อบรรดา REALTORS® ได้รับการติดต่อจากผู้ว่าจ้างของ REALTOR® อีกผู้หนึ่งในเรื่องการสร้างความสัมพันธ์แต่ผู้เดียวเพื่อให้บริการอย่างเดียวกันและบรรดา REALTORS® ไม่ได้เป็นผู้ริเริ่มหาหรือเรื่องดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม พวกเขา

อาจหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับสิ่งที่พวกเขาอาจต้อง
เขาดำเนินการตามสัญญาในอนาคต หรืออาจเข้า
ทำสัญญาที่มีผลบังคับใช้เมื่อสัญญาแต่ผู้เดียวเดิม
หมดอายุสัญญา (แก้ไขเพิ่มเติม 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-7

ข้อเท็จจริงที่ว่าผู้มีโอกาสเป็นลูกค้ายังคงให้
REALTOR® เป็นผู้แทนแต่ผู้เดียวหรือเป็นนายหน้า
แต่ผู้เดียว ในการทำธุรกรรมหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่ง
ในอดีต มิได้เป็นอุปสรรคต่อบรรดา REALTORS®
ผู้อื่นที่จะแสวงหาโอกาสสำหรับธุรกิจในอนาคต
จากผู้มีโอกาสเป็นลูกค่านั้น (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-8

ข้อเท็จจริงที่ว่า REALTOR® ผู้หนึ่งได้ทำสัญญาแต่
ผู้เดียวแล้ว ไม่เป็นอุปสรรคหรือขัดขวาง
REALTOR® ผู้อื่นจากการเข้าทำสัญญาอย่าง
เดียวกันภายหลังจากที่สัญญาเดิมหมดอายุสัญญา
(แก้ไขเพิ่มเติม 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-9

บรรดา REALTORS® ก่อนที่จะเข้าทำสัญญา
ตัวแทน มีหน้าที่ผูกพันที่ต้องใช้ความพยายาม
ตามสมควรเพื่อกำหนดว่าผู้มีโอกาสเป็นลูกค่านั้น
ยังคงผูกพันตามสัญญาแต่ผู้เดียวฉบับปัจจุบันที่
ยังคงมีผลบังคับใช้ในการให้บริการด้าน
อสังหาริมทรัพย์อย่างเดียวกันหรือไม่ (แก้ไข
เพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-10

บรรดา REALTORS® ที่กระทำหน้าที่ตัวแทนหรือ
นายหน้าของผู้ซื้อ/ผู้เช่า ต้องเปิดเผยความสัมพันธ์

ดังกล่าวต่อตัวแทนหรือนายหน้าของผู้ซื้อ/เจ้าของ
ในครั้งแรกที่ได้ติดต่อกัน และต้องให้คำยืนยันเป็น
ลายลักษณ์อักษรของการเปิดเผยเช่นว่านั้นต่อ
ผู้แทนหรือนายหน้าของผู้ขาย/เจ้าของ ก่อนที่
สัญญาซื้อขายหรือเช่ามีผลบังคับใช้ (แก้ไขเพิ่มเติม
1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-11

สำหรับการยกเลิกทรัพย์สินที่ฝากขายหรือเช่า
บรรดา REALTORS® ที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนหรือ
นายหน้าของผู้ซื้อ/ผู้เช่า ต้องเปิดเผยความสัมพันธ์
ดังกล่าวให้ผู้ขาย/เจ้าของทราบในครั้งแรกที่ได้
ติดต่อกันกับผู้ซื้อ/ผู้เช่า และต้องให้คำยืนยันเป็น
ลายลักษณ์อักษรสำหรับการเปิดเผยเช่นว่านั้นต่อผู้
ซื้อ/เจ้าของก่อนที่สัญญาซื้อขายหรือเช่ามีผลบังคับ
ใช้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

บรรดา REALTORS® ต้องเรียกค่าตอบแทนที่
คาดหมายได้จากผู้ขาย/เจ้าของในครั้งแรกที่ได้
ติดต่อกัน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-12

บรรดา REALTORS® ที่เป็นตัวแทนหรือนายหน้า
ของผู้ขาย/เจ้าของ หรือเป็นตัวแทนช่วงของ
นายหน้าฝ่ายผู้ขาย ต้องเปิดเผยความสัมพันธ์
ดังกล่าวต่อผู้ซื้อ/ผู้เช่าทันทีเท่าที่จะกระทำได้ และ
ต้องให้คำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรสำหรับการ
เปิดเผยเช่นว่านั้น ต่อผู้ซื้อ/ผู้เช่าก่อนที่สัญญาซื้อ
ขายหรือเช่ามีผลบังคับใช้ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-13

บรรดาการดำเนินการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ฝากขาย หรือเช่าแต่ผู้เดียว หรือที่กำกับผู้ซื้อ/ผู้เช่าที่ผูกพัน ตามสัญญาแต่ผู้เดียวนั้น ต้องกระทำกับผู้แทนหรือนายหน้าของผู้ว่าจ้างไม่ใช่กับผู้ว่าจ้าง เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนหรือนายหน้าของผู้ว่าจ้าง หรือ กรณีซึ่งการดำเนินการนั้นกระทำขึ้นโดยผู้ว่าจ้าง

ก่อนจะให้บริการสำคัญ (เช่น การเรียบเรียง ข้อเสนอการซื้อหรือนำเสนอ CMA) แก่ผู้มีโอกาส เป็นลูกค้า บรรดา REALTORS® ต้องสอบถาม บรรดาผู้มีโอกาสเป็นลูกค้าว่าพวกเขาเป็นคู่สัญญา ในสัญญาตัวแทนแต่ผู้เดียวหรือไม่ บรรดา REALTORS® โดยจริงใจ จะไม่ให้บริการสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของผู้มีโอกาสเป็นลูกค้าให้แก่ผู้มีโอกาสเป็นลูกค้าที่เป็นคู่สัญญาในสัญญาผู้แทนแต่ผู้เดียว เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนแต่ผู้เดียวนั้น หรือกระทำตามแนวทางของผู้มีโอกาสเป็นลูกค้า (บังคับใช้ 1/93 แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-14

บรรดา REALTORS® มีอิสระเข้ามีความสัมพันธ์ทางสัญญาหรือเจรจาต่อรองกับผู้ขาย/เจ้าของ ผู้ซื้อ/ผู้เช่า หรือผู้อื่นซึ่งไม่ได้อยู่ในบังคับของสัญญาแต่ผู้เดียว แต่ต้องไม่จงใจทำหน้าที่ ให้พวกเขาจ่ายค่าตอบแทนมากกว่าหนึ่งรายเว้นแต่ได้รับแจ้งซึ่งความยินยอมของพวกเขา (แก้ไขเพิ่มเติม 1/98)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-15

ในระหว่างการทำธุรกรรม บรรดา REALTORS® ต้องจ่ายค่าตอบแทนให้บรรดา REALTORS® ผู้ร่วมดำเนินการ (นายหน้าหลัก) และต้องไม่จ่ายหรือต้องไม่เสนอจ่าย โดยทางตรงหรือทางอ้อมให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตขายที่เป็นพนักงานของหรือเกี่ยวข้องกับบรรดา REALTORS® อื่น ๆ โดยปราศจากการบอกกล่าวล่วงหน้าและความยินยอมของนายหน้าร่วมดำเนินการ

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-16

บรรดา REALTORS® ที่ทำหน้าที่ตัวแทนช่วงหรือผู้แทนหรือนายหน้าของผู้ซื้อ/ผู้เช่า ต้องไม่ใช่ข้อตกลงในข้อเสนอของการซื้อ/เช่า เพื่อพยายามแก้ไขข้อเสนอของนายหน้าสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับค่าตอบแทนที่ต้องจ่ายให้แก่ตัวแทนช่วงหรือตัวแทนหรือนายหน้าของผู้ซื้อ/ผู้เช่า และต้องไม่เสนอข้อเรียกร้องที่เคยใช้แล้วเพื่อซื้อ/เช่า อันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานายหน้าขายแต่ผู้เดียวเพื่อปรับแก้ข้อเสนอเกี่ยวกับค่าตอบแทน (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-17

บรรดา REALTORS® ที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนช่วงหรือผู้แทนหรือนายหน้าของผู้ซื้อ/ผู้เช่า ต้องไม่พยายามเพิ่มเติมข้อเสนอของนายหน้าฝ่ายผู้ขายเกี่ยวกับการร่วมดำเนินการ และ/หรือค่าตอบแทนที่ต้องให้แก่ผู้อื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย (แก้ไขเพิ่มเติม 1/04)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-18

บรรดา REALTORS® ต้องไม่ใช่ข้อมูลที่ได้จากนายหน้าฝ่ายผู้ขายตามข้อเสนอการดำเนินการร่วมที่ได้กระทำผ่านบริการเสนอขายทรัพย์สินร่วมกัน (Multiple listing) หรือผ่านข้อเสนอการร่วมดำเนินการ เพื่อแนะนำผู้ว่าจ้างของนายหน้าฝ่ายผู้ขายกับนายหน้าอื่น ๆ หรือก่อนความสัมพันธ์ผู้ซื้อ/ผู้เช่ากับผู้ว่าจ้างของนายหน้าฝ่ายผู้ขาย เว้นแต่การใช้ข้อมูลเช่นว่านั้นได้รับอนุญาตจากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย (แก้ไขเพิ่มเติม 1/02)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-19

ป้ายที่แสดงว่าทรัพย์สินนั้นสำหรับขาย เช่า ให้เช่า หรือแลกเปลี่ยน ต้องติดไม่ไว้ที่ทรัพย์สินนั้นโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากผู้ขาย/เจ้าของ (แก้ไขเพิ่มเติม 1/93)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 16-20

บรรดา REALTORS® ก่อนหรือหลังที่ความสัมพันธ์กับบริษัทปัจจุบันของพวกเขาจะยุติลง ต้องไม่ชักชวนผู้ว่าจ้างของบริษัทปัจจุบันของพวกเขาให้ยกเลิกสัญญาแต่ผู้เดียวระหว่างผู้ว่าจ้างกับบริษัทนั้น ความข้อนี้ไม่ห้ามบรรดา REALTORS® (ตัวการ) จากการเข้าทำสัญญากับผู้ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องโดยคำนึงถึงความสามารถในการมอบหมายงานตามสัญญาแต่ผู้เดียว (บังคับใช้ 1/98 แก้ไขเพิ่มเติม 1/10)

ข้อ 17

ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทในสัญญาหรือข้อพิพาทเฉพาะที่ไม่ใช่ในสัญญาตามที่กำหนดในมาตรฐานการปฏิบัติ 17-4 ระหว่างบรรดา REALTORS® (ตัวการ) ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับจากต่างบริษัทกัน อันเกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ของพวกเขาในฐานะ REALTORS® บรรดา REALTORS® เช่นว่านั้นต้องไกล่เกลี่ยข้อพิพาทนั้น หากคณะกรรมการมีคำสั่งให้บรรดาสมาชิกทำการไกล่เกลี่ย หากว่าข้อพิพาทเช่นว่านั้นไม่สามารถยุติด้วยการไกล่เกลี่ย หรือหากว่าการไกล่เกลี่ยไม่ได้ถูกสั่งให้ดำเนินการ บรรดา REALTORS® ต้องเสนอข้อพิพาทเช่นว่านั้นสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการตามนโยบายของคณะกรรมการแทนการดำเนินคดี

ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างของบรรดา REALTORS® ประสงค์ให้ไกล่เกลี่ยหรืออนุญาโตตุลาการข้อพิพาทในสัญญาที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ บรรดา REALTORS® ต้องไกล่เกลี่ยหรือทำการอนุญาโตตุลาการข้อพิพาทเหล่านั้นตามนโยบายของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดให้ผู้ว่าจ้างต้องยินยอมที่จะผูกพันตามบรรดาผลที่ตกลงหรือคำวินิจฉัย

หน้าที่ในการเข้าร่วมในการไกล่เกลี่ยหรือการอนุญาโตตุลาการตามข้อนี้รวมถึงหน้าที่ของบรรดา REALTORS® (ตัวการ) ในการทำให้บริษัทของพวกเขาไกล่เกลี่ยหรืออนุญาโตตุลาการและต้องผูกพันตามบรรดาผลที่ตกลงหรือคำวินิจฉัย (แก้ไขเพิ่มเติม 1/12)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 17-1

การยื่นฟ้องและการปฏิเสธการถอนฟ้องโดยบรรดา REALTORS® ในประเด็นอนุญาโตตุลาการ ถือเป็น การปฏิเสธการอนุญาโตตุลาการ (บังคับใช้ 2/86)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 17-2

ข้อ 17 ไม่ได้กำหนดให้บรรดา REALTORS® ทำ การไกล่เกลี่ยในกรณีที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับข้อ พิพาททำการแจ้งกับคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์ อักษรว่าจะไม่เลือกวิธีไกล่เกลี่ยที่กระทำโดยวิธีการ ของคณะกรรมการ การที่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายปฏิเสธ การเข้าร่วมการไกล่เกลี่ย ไม่ได้ยกเว้นหน้าที่ของ บรรดา REALTORS® ที่ ต้อง กระ ทำ การ อนุญาโตตุลาการ

ข้อ 17 ไม่ได้กำหนดให้บรรดา REALTORS® ทำ การอนุญาโตตุลาการในกรณีที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง กับข้อพิพาทได้แจ้งกับคณะกรรมการเป็นลาย ลักษณ์ อักษร โดย เลือก ที่ จะ ไม่ ทำ การ อนุญาโตตุลาการต่อหน้าคณะกรรมการ (แก้ไข เพิ่มเติม 1/12)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 17-3

บรรดา REALTORS® เมื่อทำหน้าที่เป็นตัวการแต่ผู้ เดียวในธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ ไม่ผูกพันที่จะยุติ ข้อพิพาทกับบรรดา REALTORS® อื่นโดย ปราศจากข้อตกลงเป็นลายลักษณ์กับฝ่ายตรงข้าม นั้น (บังคับใช้ 1/96)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 17-4

ข้อพิพาทลักษณะเฉพาะที่มีใช้ทางสัญญาซึ่งต้อง เป็นไปตามบังคับแห่งการอนุญาโตตุลาการตาม บังคับข้อ 17 ได้แก่

1) กรณีที่นายหน้าฝ่ายผู้ขายได้ชำระค่าตอบแทน ให้แก่นายหน้าร่วมดำเนินการ และนายหน้าร่วม ดำเนินการอีกคนหนึ่งหลังจากนั้นได้ยืนยันว่าเป็น การจัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อขายหรือเช่า ในกรณีเช่นว่า นี้ ผู้ยื่นคำร้องอาจเรียกนายหน้าดำเนินการร่วมคน แรกกว่าผู้โต้แย้ง และการอนุญาโตตุลาการอาจ ดำเนินไปได้โดยไม่ต้องมีนายหน้าฝ่ายผู้ขายเป็นผู้ โต้แย้งเข้ามา เมื่อมีการอนุญาโตตุลาการขึ้น ระหว่างนายหน้าร่วมดำเนินการสองฝ่าย (หรือ มากกว่า) และนายหน้าฝ่ายผู้ขายไม่ได้เกี่ยวข้องกับ จำนวนเงินที่พิพาทและจำนวนเงินตามคำวินิจฉัยที่ อาจมีขึ้น จะถูกจำกัดตามจำนวนเงินที่ได้จ่ายให้แก่ ผู้โต้แย้งแล้วโดยนายหน้าฝ่ายผู้ขาย และจำนวน เงินใดๆ ที่ฝากเข้าบัญชีหรือจ่ายให้แก่ฝ่ายใดฝ่าย หนึ่งในการทำธุรกรรมเพื่อผู้โต้แย้ง หรืออีกนัยหนึ่ง หากคำร้องนั้นถูกยกขึ้นต่อสู้นายหน้าฝ่ายผู้ขายนั้น นายหน้าฝ่ายผู้ขายผู้นั้นอาจเรียกนายหน้าร่วม ดำเนินการคนแรกกว่าผู้โต้แย้งบุคคลที่สาม ไม่ว่า กรณีใดก็ตาม คำวินิจฉัยจากการรับฟังพยาน เกี่ยวกับการจัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อขายหรือเช่า ต้อง ได้รับข้อยุติตามข้อกล่าวอ้างในขณะนั้นหรือ หลังจากนั้นของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่อง ค่าตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการร่วม (บังคับใช้ 1/97 แก้ไขเพิ่มเติม 1/07)

2) ในกรณีที่ผู้แทนของผู้ซื้อหรือผู้เช่าได้รับคำตอบแทนจากผู้ขายหรือเจ้าของ และไม่ได้รับจากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย อันเป็นเหตุให้นายหน้าฝ่ายผู้ขายลดค่านายหน้าของผู้ขายหรือเจ้าของต้องชำระ และหลังจากการดำเนินการนั้น นายหน้าผู้ดำเนินการร่วมอีกหนึ่งคนกล่าวอ้างว่าเป็นผู้จัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อหรือเช่า กรณีเช่นว่านั้น ผู้ยื่นคำร้องอาจเรียกนายหน้าผู้ร่วมดำเนินการคนแรกว่าผู้โต้แย้งและการอนุญาตต่อตุลาการอาจดำเนินการได้โดยไม่มีนายหน้าฝ่ายผู้ขายเป็นผู้โต้แย้ง เมื่อการอนุญาตต่อตุลาการมีขึ้นระหว่างนายหน้าร่วมดำเนินการสองคน (หรือมากกว่า) และนายหน้าฝ่ายผู้ขายไม่ได้เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องของ จำนวนเงินที่พิพาทและจำนวนเงินตามคำวินิจฉัยจะถูกจำกัดตามจำนวนเงินที่ได้จ่ายให้แก่ผู้โต้แย้งแล้วโดยผู้ขายหรือเจ้าของ และจำนวนเงินที่ฝากเข้าบัญชีหรือจ่ายให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการทำธุรกรรมเพื่อผู้โต้แย้ง หรืออีกนัยหนึ่ง หากคำร้องเป็นการกล่าวหานายหน้าฝ่ายผู้ขาย นายหน้าฝ่ายผู้ขายผู้นั้นอาจเรียกนายหน้าร่วมดำเนินการคนแรกว่าผู้โต้แย้งบุคคลที่สาม ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม คำวินิจฉัยจากการรับฟังพยานเกี่ยวกับการจัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อหรือเช่า ต้องได้รับข้อยุติตามข้อกล่าวอ้างในขณะนั้นหรือหลังจากนั้นของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องคำตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการร่วม (บังคับใช้ 1/97 แก้ไขเพิ่มเติม 1/07)

3) ในกรณีที่ผู้แทนของผู้ซื้อหรือผู้เช่าได้รับคำตอบแทนจากผู้ซื้อหรือผู้เช่า อันเป็นเหตุให้

นายหน้าฝ่ายผู้ขายลดค่านายหน้าของผู้ขายหรือเจ้าของที่ผู้ขายหรือเจ้าของต้องชำระ และหลังจากการดำเนินการนั้น นายหน้าผู้ดำเนินการร่วมอีกหนึ่งคนกล่าวอ้างว่าเป็นผู้จัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อหรือเช่า ในกรณีเช่นว่านั้น ผู้ยื่นคำร้องอาจเรียกนายหน้าผู้ร่วมดำเนินการคนแรกว่าผู้โต้แย้งและการอนุญาตต่อตุลาการอาจดำเนินการไปโดยไม่มีนายหน้าฝ่ายผู้ขายเป็นผู้โต้แย้ง หรืออีกทางหนึ่ง หากคำร้องเป็นการกล่าวหานายหน้าฝ่ายผู้ขาย นายหน้าฝ่ายผู้ขายผู้นั้นอาจเรียกนายหน้าร่วมดำเนินการว่าผู้โต้แย้งบุคคลที่สาม ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม คำวินิจฉัยจากการรับฟังพยานเกี่ยวกับการจัดหาให้ได้มาซึ่งการซื้อหรือเช่า ต้องได้รับข้อยุติตามข้อกล่าวอ้างในขณะนั้นหรือหลังจากนั้นของฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในเรื่องคำตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการร่วม (บังคับใช้ 1/97)

4) ในกรณีที่นายหน้าฝ่ายผู้ขายจำนวนสองคนหรือมากกว่ากล่าวอ้างสิทธิโดยชอบธรรมในเรื่องคำตอบแทนตามข้อสัญญาเปิด (open listing) ที่มีกับผู้ขายหรือเจ้าของที่ตกลงเข้าร่วมในการอนุญาตต่อตุลาการ (หรือผู้ซึ่งร้องขอให้มีการอนุญาตต่อตุลาการ) และผู้ซึ่งตกลงจะผูกพันตามคำวินิจฉัย ในกรณีที่หนึ่งในบรรดานายหน้าฝ่ายผู้ขายได้รับคำตอบแทนจากผู้ขายหรือเจ้าของ นายหน้าฝ่ายผู้ขายอีกผู้หนึ่งในฐานะผู้ยื่นคำร้อง อาจเรียกนายหน้าฝ่ายผู้ขายคนแรกว่าผู้โต้แย้งและดำเนินการอนุญาตต่อตุลาการต่อไประหว่างนายหน้าทั้งสองคนนี้ (บังคับใช้ 1/97)

5) ในกรณีที่ผู้แทนของผู้ซื้อหรือผู้เช่าได้รับคำตอบแทนจากผู้ขายหรือเจ้าของและไม่ได้รับจากนายหน้าฝ่ายผู้ขาย และนายหน้าฝ่ายผู้ขายด้วยเหตุนี้จึงลดค่านายหน้าสำหรับผู้ขายและเจ้าของต้องชำระ และหลังจากนั้น ก็ได้อ้างว่าเป็นผู้จัดหาให้ ได้มาซึ่งการซื้อหรือเช่า ในกรณีเช่นว่านี้ การอนุญาตตุลาการจะเป็นเรื่องระหว่างนายหน้าฝ่ายผู้ขาย และผู้แทนของผู้ซื้อหรือผู้เช่า และจำนวนเงินที่พิพาทถูกจำกัดตามจำนวนเงินค่านายหน้าที่ถูกปรับลดที่ซึ่งนายหน้าฝ่ายผู้ขายได้ตกลงแล้ว (บังคับใช้ 1/05)

•มาตรฐานการปฏิบัติ 17-5

หน้าที่ในการอนุญาตตุลาการที่กำหนดในข้อ 17 ให้รวมถึงบรรดาของพิพาทระหว่าง REALTORS® (ตัวการ) ในต่างรัฐ ในกรณีซึ่งไม่มีสัญญาระหว่างสมาคมว่าด้วยการอนุญาตตุลาการ REALTORS® (ตัวการ) ที่ร้องขอให้มีการอนุญาตตุลาการตกลงที่จะยื่นขอในเขตอำนาจ ที่เดินทางไป เข้าร่วมในและยินยอมที่จะผูกพันตามคำวินิจฉัยใดๆ ตามการอนุญาตตุลาการที่กระทำขึ้นโดยสมาคมที่ REALTOR® เป็นผู้โต้แย้ง สังกัดอยู่ ในกรณีที่สมาคมที่ REALTOR® เป็นผู้โต้แย้ง สังกัดอยู่ กำหนดว่ามีประเด็นที่สามารถอนุญาตตุลาการได้ (บังคับใช้ 1/07)

คำอธิบาย

ผู้อ่านควรคำนึงถึงนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของสมาคมแห่งชาติว่า

ในการฟ้องร้องซึ่งข้อกล่าวหาการกระทำความผิดตามประมวลจรรยาบรรณนี้ที่กระทำโดย REALTOR® ผู้หนึ่ง ข้อกล่าวหาอันนั้นต้องฟังได้ว่าเป็นข้อกล่าวหาการกระทำความผิดหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งข้อแห่งประมวลนี้ อาจนำมาตรฐานการปฏิบัติมาอ้างอิงประกอบข้อกล่าวหาดังกล่าว

มาตรฐานการปฏิบัติมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดหน้าที่การปฏิบัติให้ชัดเจนในข้อต่างๆ และข้อย่อย และไม่ให้นำมาใช้แทนการวินิจฉัยกรณีต่างๆ ในการตีความประมวลจรรยาบรรณนี้

การปรับแก้มาตรฐานการปฏิบัติที่มีอยู่และมาตรฐานการปฏิบัติที่เพิ่มเติมเข้ามาใหม่ต้องได้รับความเห็นชอบเป็นรายครั้ง ผู้อ่านพึงระลึกว่าฉบับที่ดีพิมพ์ครั้งล่าสุดคือฉบับที่บังคับใช้ในปัจจุบัน



หมายเหตุ

ประมวลจรรยาบรรณนี้แปลโดยสมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยเพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิธีปฏิบัติด้านจรรยาบรรณที่มีมาตรฐานสมาคมฯ สงวนสิทธิ์การใช้คำแปลนี้เพื่ออ้างอิงในการดำเนินการทางกฎหมายใดๆ ผู้อ่านควรอ้างอิงต้นฉบับเพื่อทำความเข้าใจที่ถูกต้องอีกครั้ง

สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์

www.resam.or.th

E-mail: resam@resam.or.th

