

ناظر خدمات مالی بی سی، یک نهاد نظارتی قانونی است که وظیفه دارد تا اطمینان حاصل کند که کارشناسان املاک مهارت‌ها و دانش لازم را برای ارائه خدمات با استاندارد بالا به شما دارند. همه کارشناسان املاک باید قوانین را رعایت کنند که به محافظت از مصرف کنندگانی مانند شما کمک می‌کند. مأموریت ما این است که به شما کمک کنیم حقوق خود را به عنوان یک مصرف کننده املاک متوجه شوید.

این برگه اطلاع‌رسانی را برای مرجع خود نگه دارید.

حل تضاد منافع بین مشتریان: درک گزینه های شما

شما این فرم را دریافت می‌کنید زیرا بین منافع شما و منافع یکی دیگر از مشتریان کارشناس املاک شما تضاد وجود دارد.

چگونه می توان تعارضات بین مشتریان را حل کرد

هنگامی که منافع شما در تضاد با منافع مشتری دیگر در همان معامله قرار می‌گیرد، کارشناس املاک شما باید یکی از موارد زیر را انجام دهد:

الف. هر دو مشتری را واگذار کند.

ب. یک مشتری ("مشتری واگذار شده") را واگذار کنید در حالی که به نمایندگی مشتری دیگر ("مشتری حفظ شده") با استفاده از **توافقنامه مربوط به تضاد منافع بین مشتریان ادامه دهید.**

در بیشتر موقعیت‌ها، این احتمال وجود دارد که کارشناسان املاک فراوانی برای ارائه نمایندگی مستقل به مشتریان در معاملات املاک در دسترس باشند. اگر ملک دورافتاده است و خدمات کمی برای آن توسط کارشناسان املاک ارائه می‌شود، کارشناس املاک شما باید امکان نمایندگی دوگانه را بررسی کند و سپس فرم **درک خطرات نمایندگی دوگانه** را برای شما ارائه کند، که این نوع نمایندگی را توضیح می‌دهد.

به عنوان یک مشتری، باید انتخاب کنید که چگونه در این شرایط ادامه دهید. این فرم برای کمک به درک گزینه‌های موجود برای شما در نظر گرفته شده است. **ما شما را قویاً تشویق می‌کنیم که کل این سند را بخوانید و قبل از تصمیم‌گیری مشاوره حرفه‌ای مستقل دریافت کنید.**

تضاد منافع بین مشتریان چیست؟

کارشناسان املاک موظف هستند، در راستای منافع مشتریان خود عمل کنند. تضاد منافع بین مشتریان یک کارشناس املاک ممکن است زمانی رخ دهد که، برای مثال:

- یک مشتری مایل است برای ملک مشتری دیگر پیشنهادی ارائه دهد.
- دو یا چند مشتری علاقمند به ارائه پیشنهاد در یک ملک هستند، یا
- یک مشتری مایل است ملک مشتری دیگر را اجاره کند.

در شرایطی مانند این، یک کارشناس املاک نمی‌تواند به نمایندگی از هر دو مشتری ادامه دهد - زیرا زمانی که منافع مشتریان در تضاد باشد، برای یک کارشناس املاک غیرممکن می‌شود که به نفع هر دو مشتری عمل کند.

به عنوان مثال، فروشندگان حداکثر قیمت را برای املاک خود می‌خواهند، در حالی که خریداران می‌خواهند کمترین قیمت ممکن را بپردازند.

حل تضاد منافع بین مشتریان: درک گزینه‌های شما

توافق در مورد تضاد منافع بین مشتریان

کارشناس املاک شما ممکن است قبلاً با شما صحبت کرده باشد که چگونه آنها معمولاً تضاد منافع بین مشتریان را حل می‌کنند، از جمله هرگونه سیاست کارگزاری (دللی) در این مورد.

اگر کارشناس املاک شما پیشنهاد واگذاری یک مشتری را داده است، شما و مشتری دیگر باید موافقت کنید.

اگر هر دو طرف موافقت داشته باشند، **قرارداد در مورد تضاد منافع بین مشتریان** باید به امضا برسد تا مدرکی باشد برای نشان دادن توافق حاصله.

اگر شما یا مشتری دیگر تصمیم به امضای **قرارداد در مورد تضاد منافع بین مشتریان** ندارید، کارشناس املاک شما باید هر دو طرف معامله را واگذار کند. در شرایطی که شما به عنوان مشتری واگذار شده‌اید (قرار نیست کارشناس با شما کار کند)، شما می‌توانید توسط یک کارشناس املاک دیگر در همان معامله نمایندگی شوید. توصیه نمی‌شود که در یک معامله نماینده نداشته باشید زیرا این کار شما را در معرض خطرات بیشتری قرار می‌دهد.

اگر شما مشتری واگذار شده هستید، دیگر توسط کارشناس املاک خود در این معامله نمایندگی نخواهید شد.

کارشناس سابق املاک شما دیگر نمی‌تواند در این معامله به شما مشاوره دهد یا از طرف شما مذاکره کند. نماینده سابق املاک **دیگر** در برابر شما وظایف قانونی خاصی نخواهد داشت، از جمله:

- وفاداری
- اجتناب از تضاد منافع
- افشای کامل.

با این حال، کارشناس سابق املاک شما باید اطلاعاتی را که ممکن است در حین نمایندگی با آنها به اشتراک گذاشته باشید، محرمانه نگه دارد، مانند:

- دلایل شما برای خرید، فروش یا اجاره
- حداقل/ حداکثر قیمت شما
- هرگونه شرایط و ضوابط ترجیحی که ممکن است بخواهید در قرارداد قرار دهید.

خدماتی را که به عنوان مشتری حفظ شده یا مشتری واگذار شده دریافت خواهید کرد، به دقت در نظر بگیرید و قبل از امضای **قرارداد در مورد تضاد منافع بین مشتریان**، در مورد هر چیزی که واضح نیست از کارشناس املاک خود بپرسید.

اگر شما مشتری حفظ شده هستید، همچنان توسط مشاور املاک خود نمایندگی خواهید شد.

کارشناس املاک همچنان وظایف قانونی خاصی را در قبال شما خواهد داشت، از جمله:

- وفاداری. آنها فقط به نفع شما عمل خواهند کرد.
- اجتناب از تضاد منافع. آنها باید از هر موقعیتی که بر وظیفه آنها برای عمل در راستای منافع شما تأثیر می‌گذارد اجتناب کنند.
- حفظ رازداری. آنها نباید بدون اجازه شما اطلاعات خصوصی شما را فاش کنند، حتی پس از پایان ارتباط شما، که شامل موارد زیر می‌شود:
 - دلایل شما برای خرید، فروش یا اجاره
 - حداقل/ حداکثر قیمت شما
 - هرگونه شرایط و ضوابط ترجیحی که ممکن است بخواهید در قرارداد بگنجانید.
- افشای کامل. آنها باید از آنچه که ممکن است بر تصمیم شما در معامله تأثیر بگذارد و از آن مطلع هستند، را به شما بگویند.

با این حال، کارشناس املاک شما نمی‌تواند هیچ یک از اطلاعات محرمانه‌ای را که از مشتری واگذار شده دریافت کرده است را در زمان که نماینده آن مشتری بود، برای شما فاش کند، مانند:

- دلایل آنها برای خرید، فروش یا اجاره
- حداقل/ حداکثر قیمت شما
- شرایط و ضوابط قرارداد ترجیحی آنها

حل تضاد منافع بین مشتریان: درک گزینه‌های شما

توافق در مورد تضاد منافع بین مشتریان

دستورالعمل برای کارشناس املاک

اگر همه طرفین با شرایط پیشنهادی در قرارداد زیر موافقت کنند، توافق نامه‌ی تکمیل شده، امضا شده و تاریخ زده شده را به سرعت به کارگزاری خود ارسال کنید.

اگر یک یا چند مشتری با شرایط قرارداد موافقت نکردند، شما باید کار برای همه مشتریان را متوقف کنید. به شما توصیه می‌شود که هر مشتری را به کارشناس املاک دیگری که می‌تواند منافع آن‌ها را در معامله نمایندگی کند، معرفی کنید.

این توافق نامه‌ای است که مطابق با بخش 65 قوانین خدمات املاک صورت گرفته است. برای اینکه این توافقنامه اجرایی شود باید توسط همه طرفها تکمیل و امضا شود.

طرفین: (با حروف بزرگ انگلیسی نوشته شود)

کارشناس املاک

تاریخ

مشتری حفظ شده

مشتری واگذار شده

مشتری واگذار شده عبارت است از:

- فروشنده
- خریدار بالقوه
- موجر/ مالک
- مستاجر/ اجاره‌دار
- واگذار کننده
- واگذار کننده بالقوه
- سایر موارد (توضیح دهید)

مشتری واگذار شده عبارت است از:

- فروشنده
- خریدار بالقوه
- موجر/ مالک
- مستاجر/ اجاره‌دار
- واگذار کننده
- واگذار کننده بالقوه
- سایر موارد (توضیح دهید)

در مورد ملک واقع شده در:

حل تضاد منافع بین مشتریان: درک گزینه‌های شما

توافق در مورد تضاد منافع بین مشتریان

پیشینه:

1. کارشناس املاک به طور جداگانه نماینده مشتری حفظ شده و مشتری واگذار شده است که دارای منافع متضاد در رابطه با معامله املاک یا معامله احتمالی مربوط به ملکی است که در آدرس ذکر شده در بالا قرار دارد ("معامله").
 2. کارشناس املاک نمی‌تواند هم مشتری حفظ شده و هم مشتری واگذار شده را در معامله نمایندگی کند، زیرا انجام این کار به منزله «نمایندگی دوگانه» است، که توسط بخش 63 قوانین مقرر در قانون خدمات املاک ممنوع است.
 3. کارشناس املاک پیشنهاد می‌کند که نمایندگی مشتری واگذار شده را در رابطه با معامله متوقف کند و به نمایندگی مشتری حفظ شده در رابطه با معامله ادامه دهد.
- مشتری واگذار شده و مشتری حفظ شده تأیید و توافق می‌کنند که:
1. کارشناس املاک فاش کرده است که بین مشتری واگذار شده و مشتری حفظ شده به شرح زیر تضاد وجود دارد: (یکی را انتخاب کنید)
 - خریدار بالقوه علاقه مند به خرید ملک فروشنده است.
 - دو خریدار بالقوه جداگانه علاقه مند به خرید یک ملک هستند
 - مستاجر علاقه مند به اجاره ملک صاحبخانه است.
 - دو مشتری موجود به صورت جداگانه مایلند با هم یک قرارداد واگذاری منعقد کنند.
 - سایر موارد (توضیح دهید)

- ب. نسبت به مشتری حفظ شده وظایف قانونی ویژه زیر را به عهده دارد: وفاداری، افشای کامل، و وظیفه اجتناب از تعارضات.
2. کارشناس املاک دیگر نماینده مشتری واگذار شده در رابطه با معامله نخواهد بود، این به این معنی است که:
 - الف. کارشناس املاک در معامله به مشتری واگذار شده مشاوره نمی‌دهد، یا از طرف مشتری واگذار شده در معامله مذاکره نمی‌کند، و
 - ب. در معامله، کارشناس املاک مسئول ارائه وظایف قانونی ویژه‌ی زیر به مشتری واگذار شده نخواهد بود: وفاداری، افشای کامل، و وظیفه اجتناب از تعارضات.
3. کارشناس املاک هرگونه اطلاعات محرمانه‌ای را که توسط مشتری واگذار شده در مدت نمایندگی از مشتری واگذار شده ("اطلاعات محرمانه قبلی") برای او فاش شده است را حفظ می‌کند، مگر اینکه به حکم قانون ملزم به افشا شود.
4. حتی اگر اطلاعات محرمانه قبلی با مشتری حفظ شده در معامله مرتبط باشد، کارشناس املاک:
 - الف. افشای اطلاعات محرمانه قبلی به مشتری حفظ شده ممنوع است. و
 - ب. به دلیل تداوم وظیفه کارشناس املاک برای عدم افشای اطلاعات محرمانه قبلی، توصیه‌ها و اطلاعاتی که ممکن است کارشناس املاک به مشتری حفظ شده ارائه دهد ممکن است محدود باشد.

کارشناس املاک به مشتری واگذار شده و مشتری حفظ شده توصیه کرده است که به دنبال مشاوره حرفه‌ای مستقل در رابطه با معامله باشند.

کارشناس املاک به نمایندگی از مشتری حفظ شده در رابطه با معامله، خدماتی شامل موارد زیر را ارائه خواهد داد:

- الف. دادن مشاوره به مشتری حفظ شده در معامله، و مذاکره از طرف مشتری حفظ شده در معامله؛ و

حل تضاد منافع بین مشتریان: درک گزینه‌های شما

توافق در مورد تضاد منافع بین مشتریان

اکیداً به شما توصیه می‌شود که کل این مطلب را بخوانید و قبل از امضای این توافق نامه از مشاور حرفه‌ای مستقل مشورت بخواهید. اگر با شرایط این قرارداد به عنوان مشتری حفظ شده یا مشتری واگذار شده موافقت می‌کنید، این قرارداد را تکمیل و امضا کنید.

REAL ESTATE PROFESSIONAL:

Name (please print)

Team name and members, if applicable. *The duties of a real estate professional as outlined in this form apply to all team members.*

SEAL

Signature

Date

CONTINUING CLIENT(S):

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

RELEASED CLIENT(S):

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

Name (please print)

SEAL

Signature

Date

نیازی به ارائه یک کپی از این افشاسازی و توافقنامه به اداره خدمات مالی بی سی (BC Financial Services Authority) نیست، مگر اینکه به طور خاص درخواست شده باشد.