

Κώδικας Δεοντολογίας και Πρότυπα Καλής Πρακτικής της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας

Εισαγωγή

Η θέσπιση του ν. 4072/2012 περί μεσιτών ακινήτων δημιούργησε ένα βασικό πλέγμα προστασίας εντολέα- πελάτη και εντολοδόχου- μεσίτη, εντός των κανόνων που θέτει η εθνική νομοθεσία και αυτή της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ο παρών Κώδικας Δεοντολογίας αποσκοπεί στην ισχυροποίηση του πλέγματος αυτού. Μέσα από μια αναλυτική περιγραφή των ειδικότερων υποχρεώσεων των μεσιτών, που διαμορφώθηκαν στην πράξη από την εφαρμογή του ανωτέρω νόμου, ο μεσίτης εφοδιάζεται με τις απαραίτητες γνώσεις για την καλύτερη άσκηση του επαγγέλματός του και την καλύτερη περιφρούρηση των συμφερόντων του εντολέα του.

Ο νόμος περί μεσιτών δεν εισάγει περιορισμό στην ποιότητα ούτε στο πλήθος των υπηρεσιών που ο μεσίτης μπορεί να προσφέρει στον πελάτη του. Περιγράφει την βασική δομή των υποχρεώσεων και δικαιωμάτων εντός της οποίας οφείλουν να κινούνται οι συμβαλλόμενοι βάσει της σύμβασης μεσιτείας, αλλά δεν απαγορεύει την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών από τον μεσίτη, εφόσον ο πελάτης το επιθυμεί.

Ο μεσίτης οφείλει να σέβεται τον πελάτη του, τους τυχόν άλλους αποδέκτες των υπηρεσιών του ακόμη και αν δεν συμβάλλεται με αυτούς, το κοινό αλλά και τους συναδέλφους του, προσπαθώντας συνεχώς να παραμένει ενημερωμένος για θέματα που αφορούν ακίνητη περιουσία.

Μέσω της υιοθέτησης του παρόντος Κώδικα Δεοντολογίας οι μεσίτες αναγνωρίζουν την λειτουργία τους σαν κομμάτι της οικονομικής ζωής της χώρας, προσφέροντας τις υπηρεσίες τους ακόμα και στους αρμόδιους ρυθμιστικούς φορείς, με σκοπό την εξάλειψη πρακτικών επιβλαβών για το κοινό ή πρακτικών που ενδέχεται να απαξιώσουν ή να προσβάλλουν το επάγγελμα του μεσίτη ακινήτων.

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής

1. Ο παρών Κώδικας Δεοντολογίας θεσπίζει τις δεσμεύσεις των μεσιτών έναντι των εντολέων τους, των συναδέλφων τους και των καταναλωτών, οι οποίες είναι περισσότερες από αυτές που καθιέρωσε ο νόμος 4072/2012 περί Μεσιτών Ακινήτων. Συνεπώς οι μεσίτες που προσυπογράφουν τον παρόντα Κώδικα, υποχρεούνται να τηρούν απαρέγκλιτα κάθε δέσμευση που περιγράφει αυτός, επιπλέον των απαιτήσεων του ανωτέρω νόμου.

2. Οι μεσίτες οι οποίοι δεσμεύονται από τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα των εδαφίων α και β του επόμενου άρθρου, είτε ενεργούν ως αντιπρόσωποι του εντολέα τους, είτε με νομικά αναγνωρισμένες ιδιότητες πέραν της αντιπροσώπευσης. Ωστόσο αν κάποιος καθήκον επιβάλλεται αποκλειστικά σε αντιπρόσωπους από τον νόμο ή

από κανονισμό, δεν θα επιβάλλεται από τον παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας στους Μεσίτες ακινήτων που ενεργούν με ιδιότητες πέραν της αντιπροσώπευσης.

3. Οι Μεσίτες εξακολουθούν να δεσμεύονται από τα καθήκοντα που επιβάλλονται από τον παρόντα Κώδικα, σε μια συναλλαγή επί ακινήτων ακόμη και όταν ενεργούν ως εντολείς στο όνομα και για λογαριασμό του εντολέα τους, δυνάμει πληρεξουσίου.

4. Οι καλυπτόμενες δραστηριότητες είναι όλες όσες σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, περιγράφονται στον νόμο και στον παρόντα Κώδικα και οι οποίες διενεργούνται είτε με την αυτοπρόσωπη παρουσία του ίδιου του μεσίτη ή του συνεργάτη του, είτε ηλεκτρονικά ή με κάθε άλλο μέσο.

Ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, οι καλυπτόμενες δραστηριότητες μπορεί να είναι μεσιτεία οικιστικών ακινήτων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, μεσιτεία εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων, μεσιτεία γης, εκτίμηση ακίνητης περιουσίας, παροχή συμβουλών για ακίνητη περιουσία, μελέτες βέλτιστης αξιοποίησης, κοινοπραξία, πλειστηριασμοί ακινήτων, πτωχεύσεις, διεθνής κτηματομεσιτική κ.λ.π.

Άρθρο 2

Ορισμοί

α. Μεσίτης αστικών συμβάσεων είναι, σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία, το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων, μέσω της υπόδειξης ευκαιριών ή την μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων κ.λ.π.

β. Συνεργαζόμενος μεσίτης: Μεσίτης με τον οποίο υπάρχει σχέση συνεργασίας που έχει συναφθεί είτε με σύμβαση έργου, είτε με σύμβαση παροχής υπηρεσιών, είτε με σύμβαση δικαιόχρησης (franchise) και ο οποίος δεσμεύεται από τον παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας για τους σκοπούς της συνεργασίας του με τον Μεσίτη- μέλος Συλλόγου της Ομοσπονδίας Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδος.

γ. Υπάλληλος Μεσιτικού γραφείου είναι το φυσικό πρόσωπο που συνδέεται με υπαλληλική σχέση με τον μεσίτη δυνάμει σύμβασης εργασίας ορισμένου ή αορίστου χρόνου. Την ευθύνη για την τήρηση των όρων του παρόντος Κώδικα από τα ανωτέρω πρόσωπα, φέρει ο μεσίτης, ο οποίος υποχρεούται να τα εκπαιδεύει ώστε να διασφαλίζεται καλύτερα η κατά τον Κώδικα παροχή υπηρεσιών στον καταναλωτή.

δ. Καταναλωτής είναι κατά την έννοια του άρθρου 1 του ν. 2251/ 1994 περί προστασίας καταναλωτών, τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή οι ενώσεις προσώπων χωρίς νομική προσωπικότητα για τα οποία προορίζονται οι υπηρεσίες του μεσίτη και τα οποία κάνουν χρήση των υπηρεσιών αυτών, εφόσον αποτελούν τον τελικό αποδέκτη τους. Καταναλωτής είναι και: α) κάθε αποδέκτης διαφημιστικού μηνύματος, β) κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο

που εγγυάται υπέρ καταναλωτή, εφόσον δεν ενεργεί στο πλαίσιο της επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητάς του.

Για τους σκοπούς του παρόντος Κώδικα, ο καταναλωτής μπορεί να είναι είτε:

i) **Εντολέας**, δηλαδή το φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει αναθέσει στον μεσίτη την υπόδειξη ευκαιρίας ή την μεσολάβηση για την σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα, με έγγραφη εντολή, ο τύπος και το ελάχιστο περιεχόμενο της οποίας περιγράφεται στον ν. 4072/2012, είτε

ii) **Εν δυνάμει πελάτης**, δηλαδή ο υποψήφιος αγοραστής, πωλητής, μισθωτής ή εκμισθωτής ακινήτου που δεν έχει αναθέσει ακόμη μεσιτική εντολή στον Μεσίτη.

ε. Τρίτο μέρος είναι ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο σχετιζόμενο με συναλλαγή επί ακινήτων, το οποίο λαμβάνει πληροφορίες από τον Μεσίτη, αλλά δεν έχει συμβατική σχέση με αυτόν ή την εταιρεία του και το οποίο δεν οφείλει αμοιβή ή άλλη αποζημίωση στον μεσίτη. Τέτοια πρόσωπα είναι ενδεικτικά, δικηγόροι, μηχανικοί ή τυχόν άλλοι εκπρόσωποι του εντολέα, οι οποίοι δεν έχουν προβεί σε ανάθεση εντολής στον μεσίτη.

Άρθρο 3

Γενικά καθήκοντα απέναντι στον καταναλωτή (εντολέα ή εν δυνάμει πελάτη) ή σε τρίτα μέρη

1. Απαγόρευση διακρίσεων:

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα αρνούνται ισότιμες επαγγελματικές υπηρεσίες σε άτομα για λόγους φυλής, χρώματος, θρησκείας, φύλου, αναπηρίας, οικογενειακής κατάστασης, εθνικής καταγωγής, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ταυτότητας φύλου. Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα συμβάλλουν σε σχέδιο ή συμφωνία με σκοπό τη διάκριση εις βάρος ενός ή περισσότερων ατόμων βάσει φυλής, χρώματος, θρησκείας, φύλου, αναπηρίας, οικογενειακής κατάστασης, εθνικής καταγωγής, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ταυτότητας φύλου.

Οι Μεσίτες ακινήτων κατά την πρόσληψη προσωπικού ή την ανάθεση έργου σε ανεξάρτητο συμβαλλόμενο για τους σκοπούς της δραστηριότητάς τους δεν θα κάνουν διακρίσεις εις βάρος ενός ή περισσότερων ατόμων βάσει φυλής, χρώματος, θρησκείας, φύλου, αναπηρίας, οικογενειακής κατάστασης, εθνικής καταγωγής, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ταυτότητας φύλου.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα τυπώνουν, δεν θα παρουσιάζουν ούτε θα κυκλοφορούν οποιαδήποτε δήλωση ή διαφήμιση αναφορικά με την πώληση ή ενοικίαση κάποιας ιδιοκτησίας στην οποία υποδεικνύεται προτίμηση, περιορισμοί ή διάκριση βάσει φυλής, χρώματος, θρησκείας, φύλου, αναπηρίας, οικογενειακής κατάστασης, εθνικής καταγωγής, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ταυτότητας φύλου.

2. Παροχή πληροφοριών:

Οι Μεσίτες ακινήτων όταν εμπλέκονται στην πώληση ή μίσθωση κατοικίας δεν θα παρέχουν χωρίς να ερωτηθούν πληροφορίες σχετικά με τη φυλετική, θρησκευτική ή εθνική σύνθεση οποιασδήποτε γειτονιάς ούτε θα εμπλέκονται σε δραστηριότητες που μπορεί να προκαλέσουν πωλήσεις πανικού, ωστόσο έχουν δικαίωμα να παρέχουν άλλες δημογραφικές πληροφορίες.

Όταν δεν εμπλέκονται στην πώληση ή εκμίσθωση κατοικίας, οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να παρέχουν δημογραφικές πληροφορίες σχετικά με κάποια ιδιοκτησία, συναλλαγή ή επαγγελματική ανάθεση σε κάποιο συμβαλλόμενο μέρος σε περίπτωση που οι εν λόγω πληροφορίες (α) κρίνονται απαραίτητες από τον Μεσίτη ακινήτων για να συμβάλουν ή να ολοκληρώσουν με τρόπο μια συναλλαγή επί ακινήτου ή μια επαγγελματική ανάθεση και (β) έχουν αποκτηθεί ή προέρχονται από αναγνωρισμένη, έμπιστη, ανεξάρτητη και αμερόληπτη πηγή. Η πηγή των εν λόγω πληροφοριών καθώς και τυχόν προσθήκες, διαγραφές, τροποποιήσεις, ερμηνείες και άλλες αλλαγές θα γνωστοποιούνται λεπτομερώς.

3. Προώθηση ακίνητης περιουσίας:

Οι Μεσίτες ακινήτων θα είναι έντιμοι και ειλικρινείς στις επαφές τους σχετικά με την ακίνητη περιουσία και θα παρουσιάζουν πραγματική εικόνα στη διαφήμιση, στην προώθηση και άλλες δηλώσεις. Οι Μεσίτες ακινήτων θα εξασφαλίζουν ώστε η ιδιότητά τους ως επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στο τομέα των ακινήτων να είναι εμφανής στη διαφήμιση, στην προώθηση και σε άλλες δηλώσεις καθώς και ότι οι παραλήπτες των κοινοποιήσεών τους είναι ενήμεροι ή έχουν ειδοποιηθεί ότι οι εν λόγω κοινοποιήσεις προέρχονται από επαγγελματία που δραστηριοποιείται στον τομέα των ακινήτων.

Οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον όρο «ελεύθερο» και παρόμοιους όρους στις διαφημίσεις και άλλες δηλώσεις τους υπό την προϋπόθεση ότι όλοι οι όροι που διέπουν τη διαθεσιμότητα του προσφερόμενου προϊόντος ή υπηρεσίας γνωστοποιούνται με σαφήνεια την ίδια στιγμή.

4. Διαφήμιση υπηρεσιών:

Οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να παρουσιάζουν τις υπηρεσίες τους ως «δωρεάν» ή χωρίς κόστος ακόμα κι αν πρόκειται να λάβουν αμοιβή από άλλη πηγή κι όχι από τον πελάτη τους υπό την προϋπόθεση ότι η πιθανότητα ο Μεσίτης ακινήτων να αποκτήσει οφέλη από τρίτους θα γνωστοποιείται με σαφήνεια την ίδια στιγμή προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα που παραβιάζουν τις διατάξεις περί ανταγωνισμού.

Η προσφορά πριμοδοτήσεων, βραβείων, εκπτώσεων σε εμπορεύματα και άλλων κινήτρων για την εντολή ανάθεσης, πώληση, αγορά ή μίσθωση δεν είναι από μόνη της αντιδεοντολογική ακόμα κι εάν η λήψη των εν λόγω οφελών εξαρτάται από την εντολή ανάθεσης, πώληση, αγορά ή μίσθωση μέσω της προσφοράς του Μεσίτη ακινήτων. Ωστόσο, οι Μεσίτες ακινήτων πρέπει να επιδεικνύουν επιμέλεια και ειλικρίνεια σε κάθε τέτοια διαφήμιση ή άλλη δημόσια ή ιδιωτική δήλωση ώστε το ενδιαφερόμενο μέρος για τη λήψη ή ωφέλεια από την προσφορά του Μεσίτη ακινήτων να έχει ξεκάθαρη, εις βάθος, προηγούμενη αντίληψη όλων των όρων και των προϋποθέσεων της προσφοράς. Η προσφορά κινήτρων για πραγματοποίηση

επιχειρηματικών δραστηριοτήτων υπόκειται στα όρια και στους περιορισμούς της σχετικής νομοθεσίας και στον παρόντα Κώδικα δεοντολογίας.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα διαφημίζουν ούτε θα επιτρέπουν σε εργαζόμενους ή συνεργαζόμενα πρόσωπα να διαφημίζουν υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων ή ιδιοκτησίας υπό ανάθεση εντολής σε οποιοδήποτε μέσο (π.χ. ηλεκτρονικά, σε έντυπα, ραδιόφωνο, τηλεόραση, κ.λπ.) χωρίς τη γνωστοποίηση της επωνυμίας της εταιρείας του Μεσίτη ακινήτων με εύλογο και εμφανή τρόπο.

Ο παρών Κώδικας αναγνωρίζει ότι η γνωστοποίηση του ονόματος της εταιρείας ενδέχεται να μην είναι πρακτική σε ηλεκτρονική απεικόνιση περιορισμένων πληροφοριών (π.χ. εικόνες επισκόπησης, μηνύματα κειμένου, «tweets», κ.λπ.). Οι εν λόγω απεικονίσεις εξαιρούνται από την απαίτηση γνωστοποίησης που ορίζεται στον παρόντα Κώδικα αλλά μόνο εφόσον συνδέονται με απεικόνιση που συμπεριλαμβάνει όλες τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Οι Μεσίτες ακινήτων όταν διαφημίζουν ακίνητη περιουσία υπό ανάθεση προς πώληση/μίσθωση στην οποία έχουν μερίδιο ιδιοκτησίας θα γνωστοποιούν την ιδιότητά τους ως κύριοι/ιδιοκτήτες και Μεσίτες

Μόνο οι Μεσίτες ακινήτων που συμμετείχαν στη συναλλαγή ως μεσίτες ανάθεσης ή ως εκπρόσωποι του πωλητή μπορούν να ισχυριστούν ότι «πούλησαν» την ιδιοκτησία

5. Διαφήμιση στο διαδίκτυο:

α. Η υποχρέωση των Μεσιτών ακινήτων να παρουσιάζουν μια πραγματική εικόνα στη διαφήμιση και στις δηλώσεις τους προς το κοινό συμπεριλαμβάνει το περιεχόμενο που αναρτάται στο διαδίκτυο καθώς και τα URLs και τα ονόματα τομέα (domain names) που χρησιμοποιούν και απαγορεύει στους Μεσίτες ακινήτων να:

i. εμπλέκονται σε παραπλανητικές ή μη εξουσιοδοτημένες παρουσιάσεις κτηματομεσιτικών ιστοσελίδων,

ii. χειρίζονται (π.χ. παρουσιάζουν περιεχόμενο που έχει αναπτυχθεί από άλλους) εντολή ή άλλο περιεχόμενο με τρόπο που έχει απατηλό και παραπλανητικό αποτέλεσμα,

iii. χρησιμοποιούν με δόλιο τρόπο metatags, λέξεις-κλειδιά ή άλλες τεχνικές/μεθόδους για να κατευθύνουν, οδηγήσουν ή να εκτρέψουν την κυκλοφορία στο διαδίκτυο, ή να

iv. παρουσιάζουν περιεχόμενο που αναπτύχθηκε από άλλους είτε χωρίς παραχώρηση είτε χωρίς διανομή, ή να

v. παραπλανούν με άλλο τρόπο τους καταναλωτές.

β. Οι Μεσίτες ακινήτων που σκοπεύουν να μοιραστούν ή να πωλήσουν πληροφορίες καταναλωτών που συγκέντρωσαν μέσω διαδικτύου θα γνωστοποιούν την πιθανότητα με εύλογο και εμφανή τρόπο.

γ. Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα :

i. χρησιμοποιούν URLs ή ονόματα τομέα (domain names) που δεν παρουσιάζουν πραγματική εικόνα, ή

ii. καταχωρίζουν URLs ή ονόματα τομέα (domain names) τα οποία εφόσον χρησιμοποιηθούν δεν θα παρουσιάζουν πραγματική εικόνα

δ. Η υποχρέωση παρουσίασης πραγματικής εικόνας στη διαφήμιση, στην προώθηση και στις δηλώσεις επιτρέπει στους Μεσίτες ακινήτων να χρησιμοποιούν και να παρουσιάζουν μόνο επαγγελματικές αναθέσεις, πιστοποιήσεις και άλλα διαπιστευτήρια τα οποία νόμιμα δικαιούνται

6. Ιστοσελίδα:

α. Η υποχρέωση παρουσίασης πραγματικής εικόνας στις δηλώσεις προς το κοινό συμπεριλαμβάνει τις πληροφορίες που παρουσιάζονται, παρέχονται ή εκτίθενται στις ιστοσελίδες των Μεσιτών ακινήτων. Οι Μεσίτες ακινήτων θα καταβάλλουν εύλογες προσπάθειες για να διασφαλίσουν ότι οι πληροφορίες στις ιστοσελίδες τους είναι τρέχουσες. Όταν καταστεί εμφανές ότι οι πληροφορίες στην ιστοσελίδα των Μεσιτών ακινήτων δεν είναι πια τρέχουσες ή ακριβείς, τότε οι Μεσίτες θα πρέπει να προβούν στην άμεση επικαιροποίησή τους.

β. Οι ιστοσελίδες του Μεσίτη ακινήτων θα γνωστοποιούν την επωνυμία της εταιρείας και τα στοιχεία της νόμιμης δραστηριότητας (ΑΦΜ, ΑΡ. ΓΕΜΗ κλπ) με εύλογο και εμφανή τρόπο.

γ. Οι ιστοσελίδες των Μεσιτών ακινήτων και των κατόχων αδειών που δεν αποτελούν μέλη της Ομοσπονδίας αλλά συνεργάζονται με εταιρεία Μεσίτη ακινήτων θα γνωστοποιούν την επωνυμία της εταιρείας και τον αριθμό ΓΕΜΗ του μεσίτη με εύλογο και εμφανή τρόπο.

7. Προστασία εντολέα:

Κατά την εκπροσώπηση κάποιου αγοραστή, πωλητή, εκμισθωτή, μισθωτή ή άλλου εντολέα για τους σκοπούς της πώλησης ή εκμίσθωσης κάποιου ακινήτου, οι Μεσίτες ακινήτων δεσμεύονται να προστατεύουν και να προωθούν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα συμφέροντα του εντολέα τους.

Οι υπηρεσίες που παρέχουν οι Μεσίτες ακινήτων στους εντολείς και στους αποδέκτες των υπηρεσιών τους θα συμμορφώνονται με τα πρότυπα καλής πρακτικής και ικανότητας που εύλογα απαιτούνται στους κλάδους που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία στους οποίους δραστηριοποιούνται.

Ειδικότερα, οι μεσίτες απαγορεύεται να:

α. προβαίνουν σε ψευδείς δηλώσεις, σε απόκρυψη σχετικών νομικών ή πραγματικών ελαττωμάτων ή γεγονότων αναφορικά με την ιδιοκτησία ή αναφορικά με τη συναλλαγή.

β. συμμετέχουν στην αναφορά ψευδούς τιμήματος σε έγγραφο διάφορο αυτού της μεσιτικής εντολής ανάθεσης.

γ. παρέχουν πρόσβαση σε ιδιοκτησία υπό ανάθεση με διαφορετικούς όρους από αυτούς που καθορίζονται από το ιδιοκτήτη.

δ. τοποθετούν ενδείξεις που αναφέρουν ότι μια ιδιοκτησία είναι προς πώληση, ενοικίαση, μίσθωση ή ανταλλαγή χωρίς τη συγκατάθεση του πωλητή/εκμισθωτή.

ε. να έχουν πρόσβαση, να χρησιμοποιούν ή να επιτρέπουν ή παρέχουν τη δυνατότητα σε άλλους να έχουν πρόσβαση ή να χρησιμοποιούν την υπό ανάθεση ή υπό διαχείριση ιδιοκτησία με όρους και προϋποθέσεις διαφορετικές από αυτές που έχουν εγκριθεί από τον ιδιοκτήτη ή τον πωλητή.

Αντίθετα, οι μεσίτες:

α. δεν υποχρεούνται να ανακαλύπτουν τυχόν κρυμμένα πραγματικά ελαττώματα στην ιδιοκτησία ούτε να παρέχουν συμβουλές για θέματα εκτός του πεδίου της εντολής ή πληρεξουσιότητας επί ακινήτων ούτε να γνωστοποιούν εμπιστευτικά γεγονότα που εμπíπτουν στο πεδίο των σχέσεων εκπροσώπησης ή μη.

β. οφείλουν μόνο να γνωστοποιούν ανασταλτικούς παράγοντες τους οποίους αποδεδειγμένα γνωρίζουν ή όφειλαν να γνωρίζουν με βάση την εμπειρία τους στον χώρο των ακινήτων.

γ. θα επισκέπτονται το μίσθιο μόνο κατόπιν προκαθορισμένης συνάντησης για τους σκοπούς της επίδειξης ή της επιθεώρησης της καταχωρισμένης ιδιοκτησίας.

δ. θα τηρούν σε ειδικό λογαριασμό χωριστά από τα δικά τους κεφάλαια σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, τα χρήματα που έρχονται στην κατοχή τους υπέρ άλλων προσώπων όπως μεσεγγυήσεις, καταπιστευματικά ταμεία, λεφτά πελατών κ.λπ. .

Σε κάθε περίπτωση ο Μεσίτης πρέπει να ενημερώνει τον εντολέα του ότι υπόκειται στις διατάξεις του παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας και να διαθέτει έντυπα ή ηλεκτρονικά αντίγραφα του Κώδικα χωρίς χρέωση.

8. Προστασία εν δυνάμει πελάτη:

Οι Μεσίτες ακινήτων, στην προσπάθειά τους να γίνουν εκπρόσωποι κάποιου αγοραστή/μισθωτή, οφείλουν να ενημερώνουν τον εν λόγω αγοραστή ή μισθωτή ως προς τα οφέλη που αυτός θα έχει στην περίπτωση που επιλέξει να κάνει χρήση των υπηρεσιών τους. Η ενημέρωση αυτή θα πρέπει να γίνεται με ειλικρίνεια και χωρίς να χρησιμοποιούνται παραπλανητικές πρακτικές.

Η υποχρέωση του μεσίτη για προστασία των συμφερόντων του εντολέα του είναι πρωταρχική αλλά δεν τον απαλλάσσει από την υποχρέωσή του να συμπεριφέρεται έντιμα προς όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.

Ειδικότερα, κατά την εξυπηρέτηση κάποιου αγοραστή, πωλητή, εκμισθωτή, μισθωτή ή άλλου μέρους χωρίς την ιδιότητα του εντολοδόχου δυνάμει σύμβασης εντολής, οι Μεσίτες ακινήτων παραμένουν υποχρεωμένοι να συμπεριφέρονται προς όλα τα εμπλεκόμενα μέρη έντιμα, ενώ

δεν θα παρενοχλούν τον αποδέκτη της υπηρεσίας προκειμένου να τους αναθέσει μεσιτική εντολή.

9. Απόκτηση συμφέροντος από Μεσίτη:

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα αποκτήσουν συμφέρον ούτε θα αγοράσουν ή παρουσιάσουν προσφορές για τους εαυτούς τους, για μέλος του στενού οικογενειακού τους κύκλου, για τις εταιρείες τους ή μέλη αυτών ή για νομικά πρόσωπα στα οποία έχουν μερίδιο, σχετικά με ιδιοκτησία, χωρίς να γνωστοποιήσουν την πραγματική τους πρόθεση στον ιδιοκτήτη ή στον αντιπρόσωπο ή μεσίτη του ιδιοκτήτη.

Σε περίπτωση πώλησης ιδιοκτησίας τους ή ιδιοκτησίας στην οποία έχουν συμφέρον κατά την παραπάνω έννοια, οι Μεσίτες ακινήτων θα αποκαλύπτουν την κυριότητα ή το συμφέρον τους εγγράφως στον αγοραστή ή στον εκπρόσωπο αυτού.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα αναλαμβάνουν να παρέχουν επαγγελματικές υπηρεσίες σχετικά με ιδιοκτησία ή την αξία αυτής σε περίπτωση που έχουν υπάρχον ή ενδεχόμενο συμφέρον εκτός κι αν το εν λόγω συμφέρον γνωστοποιείται συγκεκριμένα σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Οι Μεσίτες ακινήτων ενημερώνουν τον πελάτη τους για κέρδος που μπορεί να αποκτήσουν κατά την προώθηση της ακίνητης περιουσίας του εντολέα τους.

Τέλος, οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα συστήνουν ή προτείνουν σε εντολέα ή αποδέκτη υπηρεσιών τη χρήση υπηρεσιών άλλου οργανισμού ή επιχείρησης στην οποία έχουν άμεσο συμφέρον χωρίς να γνωστοποιήσουν το εν λόγω συμφέρον τη στιγμή της σύστασης ή πρότασης.

10. Διπλή εντολή:

Οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να εκπροσωπούν τον πωλητή/εκμισθωτή αλλά και τον αγοραστή/μισθωτή στην ίδια συναλλαγή μόνο υπό τον όρο της τήρησης των προϋποθέσεων που ορίζονται στον ν. 4072/2012.

Σε καμία περίπτωση δεν θα δέχονται αμοιβή από παραπάνω από ένα συμβαλλόμενο μέρος, χωρίς έγγραφη γνωστοποίηση προς όλα τα συμβαλλόμενα μέρη και έγκριση του εντολέα ή των εντολέων τους.

11. Περί προσφοράς/ αντιπροσφοράς:

Οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να γνωστοποιούν την ύπαρξη προσφορών ακινήτων για την ιδιοκτησία καθώς και το ύψος αυτών των προσφορών, μόνο κατόπιν έγκρισης του ιδιοκτήτη.

Οι Μεσίτες οφείλουν να υποβάλλουν προσφορές και αντι-προσφορές αντικειμενικά και το συντομότερο δυνατόν, ενώ απαγορεύεται να συνεχίζουν να προωθούν την ιδιοκτησία μετά την αποδοχή κάποιας πρότασης από τον πωλητή/εκμισθωτή.

12. Υποχρέωση εμπιστευτικότητας:

A. Η υποχρέωση των Μεσιτών ακινήτων να τηρούν εμπιστευτικές τις πληροφορίες που τους παρέχουν οι εντολείς τους κατά τη διάρκεια της σύμβασης μεσιτείας εξακολουθεί να υφίσταται και μετά τη λύση της σύμβασης αυτής.

B. Οι Μεσίτες ακινήτων απαγορεύεται να προβαίνουν στις ακόλουθες πράξεις κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη των επαγγελματικών σχέσεων με τους εντολείς τους :

- 1) αποκάλυψη εμπιστευτικών πληροφοριών των εντολέων τους,
- 2) χρησιμοποίηση εμπιστευτικών πληροφοριών των εντολέων τους εις βάρος άλλων εντολέων,
- 3) χρησιμοποίηση εμπιστευτικών πληροφοριών εντολέων προς όφελος των ιδίων ή προς όφελος τρίτων εκτός:
 - α) εάν μετά από πλήρη γνωστοποίηση οι εντολείς συμφωνούν, ή
 - β) εάν οι Μεσίτες υποχρεούνται να το πράξουν δια δικαστικής εντολής, ή
 - γ) εάν ο εντολέας έχει πρόθεση να διαπράξει κάποιο έγκλημα και οι πληροφορίες είναι απαραίτητες για την πρόληψη του εγκλήματος, ή
 - δ) εάν απαιτείται η υπεράσπιση του Μεσίτη ακινήτων ή των υπαλλήλων ή συνεργατών του έναντι κάποιας κατηγορίας πλημμελούς συμπεριφοράς.

Οι πληροφορίες που αφορούν μη εμφανή πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του ακινήτου δεν θεωρούνται εμπιστευτικές σύμφωνα με τον παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας.

13. Διαχείριση περιουσίας: Οι Μεσίτες ακινήτων σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της σχετικής γραπτής ή προφορικής συμφωνίας ή του σχετικού πληρεξουσίου δύναμει του οποίου προβλέπεται η από αυτούς διαχείριση περιουσίας, θα διαχειρίζονται με επιμέλεια την περιουσία των πελατών. Οι Μεσίτες ακινήτων που προσλαμβάνονται για να διαχειρίζονται την ακίνητη περιουσία του πελάτη θα επιδεικνύουν την δέουσα επιμέλεια και θα καταβάλλουν κάθε εύλογη προσπάθεια για την προστασία της έναντι εύλογων προβλεπόμενων ενδεχόμενων και απωλειών.

14. Ενημέρωση αγοραστή/ μισθωτή:

Κατά τη σύναψη συμφωνιών με αγοραστή/μισθωτή, οι Μεσίτες ακινήτων οφείλουν να ενημερώσουν τους δυνητικούς εντολείς σχετικά με:

- α) τις πολιτικές της εταιρείας του Μεσίτη ακινήτων σχετικά με τη συνεργασία,
- β) το ποσό ή ποσοστό της αμοιβής που πρόκειται να καταβάλει ο εντολέας
- γ) την πιθανότητα για πρόσθετη ή λόγω συμφηφισμού αμοιβή από άλλους μεσίτες, από τον πωλητή ή εκμισθωτή ή άλλα μέρη,
- δ) οποιαδήποτε πιθανότητα ο εκπρόσωπος του αγοραστή/μισθωτή να ενεργεί ως διπλός αντιπρόσωπος εν γνώσει του, π.χ αντιπρόσωπος εκμισθωτή, κ.λπ. και
- ε) την πιθανότητα οι πωλητές ή οι εκπρόσωποι των πωλητών να μην αντιμετωπίζουν την ύπαρξη, τους όρους ή τις προϋποθέσεις των προσφορών ως εμπιστευτικές εκτός κι αν η εμπιστευτικότητα απαιτείται από τον νόμο, κανονισμό, ή από συμφωνία εμπιστευτικότητας μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

15. Παροχή υπηρεσιών εκτός πεδίου αρμοδιότητας:

Η ικανότητα που απαιτείται να έχει ο μεσίτης για την παροχή των υπηρεσιών προς τον εντολέα του, σχετίζεται με τις υπηρεσίες που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ αυτών καθώς και με τα καθήκοντα που επιβάλλονται ρητά από τον παρόντα Κώδικα και αυτά που επιβάλλονται από τον νόμο.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα αναλαμβάνουν να παρέχουν ειδικές επαγγελματικές υπηρεσίες αναφορικά με κάποιο είδος ιδιοκτησίας εκτός του πεδίου αρμοδιότητάς τους. Δεν απαιτείται η υποχρέωση κατοχής ιδιαίτερης εμπειρίας και γνώσης σε άλλους επαγγελματικούς ή τεχνικούς κλάδους.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα εμπλέκονται σε δραστηριότητες που συνιστούν παροχή νομικών συμβουλών και θα συνιστούν τη λήψη γνώμης νομικού συμβούλου όταν είναι προς το συμφέρον συμβαλλόμενου μέρους στη συναλλαγή.

Ειδικότερα, όταν η μεσολάβηση του μεσίτη αφορά σε ακίνητο εκτός των γεωγραφικών ορίων της έδρας του, ή σε υπηρεσία εκτός του πεδίου αρμοδιότητάς του συνιστάται, για την άρτια διεκπεραίωση της εντολής του, να επιδιώκει τη συνεργασία με συναδέλφους δραστηριοποιούμενους στην περιοχή όπου βρίσκεται το ανωτέρω ακίνητο ή με συναδέλφους οι οποίοι είναι αρμόδιοι στην παροχή της εν λόγω υπηρεσίας.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις, οι μεσίτες οφείλουν να αναζητήσουν την συνδρομή συναδέλφων τους μεσιτών, εξειδικευμένων στο εν λόγω είδος ιδιοκτησίας ή στην εν λόγω παροχή υπηρεσίας αντίστοιχα, οι οποίοι κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας μπορεί να τους παράσχουν αποφασιστική συνδρομή, χάρη στην άμεση αντίληψη που λογικά διαθέτουν για τις συνθήκες και τις ιδιαιτερότητες της τοπικής αγοράς ή του τύπου του ακινήτου.

Τα πρόσωπα που θα κληθούν να παράσχουν την εν λόγω βοήθεια θα γνωστοποιούνται στον πελάτη στον οποίο θα παρουσιάζεται αναλυτικά και η συμβολή τους στην ανάθεση.

16. Συμβουλευτικές υπηρεσίες:

Όταν οι Μεσίτες ακινήτων παρέχουν συμβουλευτικές υπηρεσίες σε εντολείς στις οποίες συμπεριλαμβάνονται γνώμες και συμβουλές επ' αμοιβή (όχι προμήθεια), οι εν λόγω συμβουλές θα παρέχονται με αντικειμενικό τρόπο.

Εάν οι υπηρεσίες μεσιτείας ή συναλλαγής πρόκειται να παρασχεθούν μαζί με συμβουλευτικές υπηρεσίες, μπορεί να καταβληθεί ξεχωριστή αμοιβή με προγενέστερη συμφωνία μεταξύ του πελάτη και του Μεσίτη ακινήτων.

Όταν παρέχονται από τον Μεσίτη προϊόντα ή υπηρεσίες σχετικές με ακίνητα (π.χ. ασφάλιση ιδιοκτήτη κατοικίας, προγράμματα εγγύησης, ενυπόθηκης χρηματοδότησης, ασφάλισης τίτλου, κ.λπ.), αυτός οφείλει να γνωστοποιεί στον πελάτη ή στον αποδέκτη υπηρεσιών προς τον οποίο γίνεται η σύσταση τυχόν οικονομικά οφέλη ή αμοιβές πέρα από τις αμοιβές διαμεσολάβησης, που ο Μεσίτης ακινήτων ή η εταιρεία του μπορεί να λάβει ως άμεσο αποτέλεσμα της εν λόγω σύστασης.

17. Εκτιμήσεις/ αποτιμήσεις - Γνωμοδοτήσεις/ Πραγματογνωμοσύνες:

Για την προετοιμασία εκτιμήσεων ή άλλων αποτιμήσεων οι αμοιβές των μεσιτών δεν θα εξαρτώνται από το ποσό της εκτίμησης ή της αποτίμησης.

Οι Μεσίτες ακινήτων κατά την προετοιμασία γνωμοδοτήσεων για την αξία ή την τιμή των ακινήτων οφείλουν:

- α. να είναι καταρτισμένοι για το είδος της υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας,
- β. να έχουν πρόσβαση στις απαραίτητες πληροφορίες και πηγές ώστε να διατυπώσουν ακριβή γνώμη και
- γ. να είναι εξοικειωμένοι με την περιοχή όπου βρίσκεται η εν λόγω ιδιοκτησία, ή, σε περίπτωση που δεν είναι, να ενημερώνονται από συνεργαζόμενο μεσίτη που έχει την σχετική εξοικείωση, εκτός εάν η έλλειψη κάποιου από αυτά τα στοιχεία γνωστοποιείται εκ των προτέρων στο πρόσωπο που ζητά τη γνωμοδότηση. Εάν ο Μεσίτης έχει αναλάβει να προετοιμάσει γνωμοδότηση ή πραγματογνωμοσύνη για την αξία ή την τιμή ενός ακινήτου, για διαφορετικούς λόγους από εκείνους που αναφέρονται στην εντολή ανάθεσης, η συγκεκριμένη γνωμοδότηση θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τα κατωτέρω στοιχεία υπό α έως ι.

Την ίδια υποχρέωση έχει ο Μεσίτης στην περίπτωση που η ανωτέρω γνωμοδότηση ή πραγματογνωμοσύνη δεν διενεργείται για παραχώρηση βοήθειας προς δυνητικό αγοραστή να σχηματίσει προσφορά αγοράς.

- α. εξακρίβωση της εν λόγω ιδιοκτησίας
- β. ημερομηνία προετοιμασίας
- γ. καθορισμένη αξία ή τιμή

δ. περιοριστικούς όρους, συμπεριλαμβανομένων δηλώσεων σκοπού και απόμων στα οποία απευθύνεται

ε. υπάρχον ή μελλοντικό συμφέρον, συμπεριλαμβανομένης της πιθανότητας εκπροσώπησης του πωλητή/εκμισθωτή ή των αγοραστών/μισθωτών

στ. βάση γνωμοδότησης, συμπεριλαμβανομένων των ισχυόντων δεδομένων αγοράς

ζ. σε περίπτωση που η γνωμοδότηση δεν αποτελεί εκτίμηση, μια σχετική δήλωση

η. γνωστοποίηση σχετικά με το εάν και πότε πραγματοποιήθηκε αυτοψία του εξωτερικού χώρου της ιδιοκτησίας

θ. γνωστοποίηση σχετικά με το εάν και πότε πραγματοποιήθηκε αυτοψία του εσωτερικού χώρου της ιδιοκτησίας

ι. γνωστοποίηση σχετικά με το εάν στο πρόσωπο του Μεσίτη ακινήτων υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων

Οι ανωτέρω προϋποθέσεις πρέπει να πληρούνται, εκτός κι αν το συμβαλλόμενο μέρος που ζητά τη γνωμοδότηση απαιτεί ειδικό τύπο αναφοράς ή διαφορετικό σύνολο δεδομένων

Οι υποχρεώσεις του Κώδικα Δεοντολογίας αναφορικά με τους τομείς σχετικά με την ακίνητη περιουσία, πέραν της εκτίμησης, θα ερμηνεύονται και θα ισχύουν σύμφωνα με τα πρότυπα ικανότητας και πρακτικής που εύλογα απαιτούν οι πελάτες, για να προστατεύσουν τα δικαιώματα και τα συμφέροντά τους, λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα της συναλλαγής, τη διαθεσιμότητα βοήθειας από εμπειρογνώμονες και σε περίπτωση που ο Μεσίτης ακινήτων είναι εκπρόσωπος ή υποαντιπρόσωπος, τις υποχρεώσεις διαμεσολαβητή.

18. Επικοινωνία με τα μέρη/ πρόσβαση σε έγγραφα:

Για την προστασία όλων των μερών, οι γνωστοποιήσεις θα γίνονται με έγγραφο τύπου συμπεριλαμβανομένου και του ηλεκτρονικού ταχυδρομείου και της τηλεομοιοτυπίας και θα παρέχονται από τους Μεσίτες ακινήτων πριν από την υπογραφή οποιασδήποτε σύμβασης.

Οι Μεσίτες ακινήτων, για την προστασία όλων των συμβαλλομένων μερών θα διασφαλίζουν ότι όλες οι συναλλαγές που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία συμπεριλαμβανομένων των συμφωνιών ανάθεσης εντολής εκπροσώπησης, των συμβάσεων αγοραπωλησίας και μισθώσεων θα καταρτίζονται εγγράφως σε σαφή και κατανοητή γλώσσα εκφράζοντας συγκεκριμένους όρους, προϋποθέσεις, υποχρεώσεις και δεσμεύσεις των συμβαλλομένων. Θα δίδεται αντίγραφο της κάθε συμφωνίας σε κάθε συμβαλλόμενο μέρος μετά την υπογραφή ή μονογραφή.

Για την προστασία όλων των συμβαλλομένων μερών, οι Μεσίτες ακινήτων θα καταβάλλουν τη δέουσα επιμέλεια για να διασφαλίσουν την διάθεση προς όλα τα μέρη των εγγράφων που σχετίζονται με την αγορά, την πώληση ή τη μίσθωση ακινήτου και ειδικότερα, κατ' ελάχιστον, τους τίτλους ιδιοκτησίας, την οικοδομική άδεια καθώς και τα έγγραφα της Σύστασης

οριζοντίου Ιδιοκτησίας και Κανονισμού του Κτιρίου όπως και τα προσαρτημένα σε αυτά σχεδιαγράμματα, καθώς και τις τροποποιήσεις τους.

Οι Μεσίτες ακινήτων όταν βοηθούν ή παρέχουν τη δυνατότητα σε πελάτη ή αποδέκτη υπηρεσιών να εγκαθιδρύσει συμβατική σχέση (π.χ. συμφωνίες ανάθεσης εντολής εκπροσώπησης, συμφωνίες αγοράς, μισθώσεις, κ.λπ.) με ηλεκτρονικό τρόπο, θα καταβάλλουν εύλογη προσπάθεια να εξηγήσουν τη φύση και να γνωστοποιήσουν τους συγκεκριμένους όρους της συμβατικής σχέσης πριν συμφωνήσει σε αυτούς κάποιο συμβαλλόμενο μέρος.

Άρθρο 4

Συνεργασία με δημόσιες αρχές:

Σε περίπτωση που κατηγορηθούν για αντιδεοντολογική συμπεριφορά ή τους ζητηθεί να παρουσιάσουν στοιχεία ή να συνεργαστούν με κάθε άλλο τρόπο σε οποιαδήποτε διαδικασία επαγγελματικών προδιαγραφών ή έρευνα, οι Μεσίτες ακινήτων θα θέτουν όλα τα σχετικά γεγονότα υπόψη των αρμόδιων κατά το νόμο οργάνων και θα δεν θα ενεργούν με σκοπό να διακόψουν ή να εμποδίσουν τη διαδικασία.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα προβαίνουν σε μη εξουσιοδοτημένη γνωστοποίηση ή διάδοση των ισχυρισμών, των ευρημάτων ή της απόφασης που σχετίζονται με την ακροαματική διαδικασία, την προσφυγή, τη διαιτητική ακροαματική διαδικασία. Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα εμποδίζουν τις διαδικασίες έρευνας με ενέργειες ή με την απειλή ενεργειών δυσφήμισης, συκοφαντίας ή διασυρμού εναντίον οποιουδήποτε μέρους σε μια από τις ανωτέρω διαδικασίες βάσει της κατάθεσης κάποιου αιτήματος διαιτησίας, καταγγελίας για ζητήματα δεοντολογίας ή μαρτυρίας ενώπιον οποιουδήποτε δικαιοδοτικού οργάνου.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα παρεμποδίζουν τις ερευνητικές ή πειθαρχικές διαδικασίες με την κατάθεση πολλαπλών καταγγελιών για ζητήματα δεοντολογίας βάσει του ίδιου γεγονότος ή της ίδιας συναλλαγής.

Άρθρο 5

Καθήκοντα έναντι άλλων μεσιτών

1. Δηλώσεις/ καταγγελίες για άλλους μεσίτες:

Οι Μεσίτες ακινήτων απαγορεύεται να προβαίνουν σε παραπλανητικές δηλώσεις για άλλους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων, για την εργασία ή τις επαγγελματικές τους πρακτικές.

Η υποχρέωση αποφυγής ψευδών ή παραπλανητικών δηλώσεων για άλλους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων, για την εργασία ή τις επαγγελματικές τους πρακτικές συμπεριλαμβάνει το καθήκον δημοσίευσης, επανάληψης, αναμετάδοσης ή αναδημοσίευσης ψευδών, ανακριβών ή παραπλανητικών δηλώσεων άλλων. Το εν λόγω καθήκον ισχύει είτε οι ψευδείς, ανακριβείς ή παραπλανητικές δηλώσεις επαναλαμβάνονται

αυτοπροσώπως, εγγράφως, με τεχνολογικά μέσα (π.χ. διαδίκτυο) ή με οποιοδήποτε άλλο μέσο.

Η υποχρέωση αποφυγής ψευδών, ανακριβών ή παραπλανητικών δηλώσεων για άλλους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων, για την εργασία ή τις επαγγελματικές τους πρακτικές συμπεριλαμβάνει το καθήκον δημοσίευσης σχετικής διευκρίνισης ή απόσυρσης δηλώσεων σε ηλεκτρονικά μέσα τα οποία ελέγχει ο Μεσίτης ακινήτων, μόλις ο τελευταίος λάβει γνώση ότι η δήλωση είναι ψευδής, ανακριβής ή παραπλανητική.

Οι Μεσίτες ακινήτων απαγορεύεται να προβαίνουν σε ψευδείς ή αβάσιμες καταγγελίες για ζητήματα δεοντολογίας.

2. Περί αποκλειστικής εντολής άλλου μεσίτη:

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα εμπλέκονται σε οποιαδήποτε δραστηριότητα ούτε θα προβαίνουν σε πράξεις ασυμβίβαστες με τις συμφωνίες αποκλειστικής σχέσης αντιπροσώπευσης ή μεσιτείας που άλλοι Μεσίτες έχουν συνάψει με τους πελάτες τους.

Η παραπάνω υποχρέωση δεν στοχεύει στην απαγόρευση καινοτόμων επαγγελματικών πρακτικών που είναι κατά τα άλλα δεοντολογικές ούτε διαφωνιών με άλλους Μεσίτες ακινήτων σχετικά με προμήθεια, αμοιβές, αποζημίωση ή άλλες μορφές πληρωμών ή εξόδων.

Δεν απαγορεύεται η πραγματοποίηση γενικών ανακοινώσεων προοπτικών που περιγράφουν τις υπηρεσίες τους και τους όρους της διαθεσιμότητάς τους ακόμα και σε περίπτωση που ορισμένοι αποδέκτες έχουν συνάψει συμφωνίες ή άλλες αποκλειστικές σχέσεις με άλλον Μεσίτη ακινήτων. Μια γενική τηλεφωνική έρευνα, μια γενική αποστολή μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή διανομή που απευθύνεται προς όλους τους εν δυνάμει πελάτες σε μια γεωγραφική περιοχή ή σε ένα συγκεκριμένο επάγγελμα, επιχείρηση, λέσχη ή οργανισμό, άλλη κατηγοριοποίηση ή ομάδα θεωρείται «γενική» για τους σκοπούς του παρόντος Κώδικα.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν απαγορεύεται να επικοινωνούν με τον πελάτη άλλου μεσίτη για τον σκοπό προσφοράς ή σύναψης σύμβασης που παρέχει διαφορετικό είδος υπηρεσίας στον τομέα των ακινήτων, που δεν σχετίζεται με το είδος της υπηρεσίας που του παρέχεται τη δεδομένη χρονική στιγμή (π.χ. διαχείριση περιουσίας σε αντίθεση με τη μεσιτεία) ή προσφοράς του ίδιου είδους υπηρεσίας για ιδιοκτησία που δεν εμπίπτει στο πεδίο των αποκλειστικών συμφωνιών με άλλους μεσίτες.

Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα επιδιώκουν συμφωνίες με αγοραστές/μισθωτές που υπόκεινται σε αποκλειστικές συμφωνίες. Ωστόσο, σε περίπτωση που ζητηθεί από τον Μεσίτη ακινήτων και ο μεσίτης αρνηθεί να γνωστοποιήσει την ημερομηνία λήξης της αποκλειστικής συμφωνίας με τον αγοραστή/μισθωτή, τότε ο Μεσίτης ακινήτων μπορεί να επικοινωνήσει με το εν λόγω αγοραστή/μισθωτή για να εξασφαλίσει τις εν λόγω πληροφορίες και να συζητήσει τους όρους βάσει των οποίων ο εν λόγω Μεσίτης ακινήτων μπορεί να συνάψει μαζί του μια μελλοντική σύμβαση ή εναλλακτικά να συνάψει συμφωνία που θα τεθεί σε ισχύ κατόπιν λήξης της υπάρχουσας αποκλειστικής συμφωνίας.

Σε περίπτωση που ο πελάτης ενός Μεσίτη ακινήτου έρθει σε επαφή με άλλους Μεσίτες ακινήτων σχετικά με την δημιουργία αποκλειστικής σχέσης για παροχή του ίδιου είδους υπηρεσίας και οι Μεσίτες ακινήτων δεν έχουν με άμεσο ή έμμεσο τρόπο ξεκινήσει τις εν λόγω

συζητήσεις, μπορούν να συζητήσουν τους όρους βάσει των οποίων μπορεί να συνάψουν μελλοντική συμφωνία ή εναλλακτικά να συνάψουν συμφωνία που θα τεθεί σε ισχύ κατόπιν λήξης της υπάρχουσας αποκλειστικής συμφωνίας.

Το γεγονός ότι κάποιος εν δυνάμει πελάτης διατήρησε κάποιον Μεσίτη ακινήτων ως αποκλειστικό εκπρόσωπο ή μεσίτη σε μία ή περισσότερες συναλλαγές στο παρελθόν δεν αποκλείει άλλους Μεσίτες ακινήτων να επιδιώξουν μελλοντική επαγγελματική σχέση με τον εν λόγω εν δυνάμει πελάτη.

Το γεγονός ότι έχει συναφθεί αποκλειστική συμφωνία με κάποιον Μεσίτη ακινήτων δεν αποκλείει ούτε εμποδίζει κάθε άλλο Μεσίτη ακινήτων από το να συνάψει παρόμοια συμφωνία μετά τη λήξη ισχύος της προηγούμενης συμφωνίας.

Οι Μεσίτες ακινήτων, πριν από τη σύναψη συμφωνίας εκπροσώπησης, έχουν θετική υποχρέωση να καταβάλλουν εύλογες προσπάθειες για να διευκρινίσουν εάν ο εν δυνάμει πελάτης έχει ήδη αποκλειστική και σε ισχύ συμφωνία για παροχή της ίδιας υπηρεσίας σχετικά με ακίνητη περιουσία.

Όλες οι συναλλαγές που υπόκεινται σε αποκλειστική συμφωνία θα διεξάγονται με τον εκπρόσωπο ή μεσίτη του πελάτη και όχι με τον ίδιο τον πελάτη, εκτός κι αν υπάρχει συναίνεση του εν λόγω εκπροσώπου ή μεσίτη του πελάτη ή οι εν λόγω συναλλαγές ξεκινήσουν με πρωτοβουλία του πελάτη.

Πριν από την παροχή ουσιαστικών υπηρεσιών (όπως την κατάρτιση έγγραφης προσφοράς αγοράς ή την παρουσίαση συγκριτικής ανάλυσης αγοράς) σε εν δυνάμει πελάτες, οι Μεσίτες ακινήτων θα τους ρωτούν εάν είναι συμβαλλόμενα μέρη σε αποκλειστική συμφωνία εκπροσώπησης. Οι Μεσίτες ακινήτων δεν θα παρέχουν εν γνώσει τους ουσιαστικές υπηρεσίες σχετικά με δυνητική συναλλαγή σε εν δυνάμει πελάτες που είναι συμβαλλόμενα μέρη σε αποκλειστικές συμφωνίες εκπροσώπησης, εκτός κι αν υπάρχει συναίνεση των αποκλειστικών εκπροσώπων των εν δυνάμει πελατών ή με πρωτοβουλία των εν δυνάμει πελατών.

Οι Μεσίτες ακινήτων είναι ελεύθεροι να συνάψουν συμβατικές σχέσεις ή να διαπραγματευτούν με πωλητές/εκμισθωτές, αγοραστές/μισθωτές ή άλλους που δεν υπόκεινται σε αποκλειστική συμφωνία αλλά δεν θα τους υποχρεώσουν συνειδητά να καταβάλουν πάνω από μία προμήθεια εκτός κι αν έχουν δώσει εν γνώσει τους συγκατάθεση.

Οι Μεσίτες ακινήτων υποχρεούνται να συνεργάζονται με άλλους μεσίτες εκτός κι αν η συνεργασία δεν είναι προς όφελος του πελάτη. Η υποχρέωση συνεργασίας δεν συμπεριλαμβάνει την υποχρέωση να μοιράζονται προμήθειες, αμοιβές ή άλλως να αποζημιώνουν άλλον μεσίτη.

3. Αντιδεοντολογικές πρακτικές προσέκλυσης:

Τηλεφωνικές ή προσωπικές προσελκύνσεις ιδιοκτητών οι οποίοι έχουν δώσει αποκλειστική εντολή ανάθεσης της ιδιοκτησίας τους σε άλλον Μεσίτη ακινήτων καθώς και

Τυχόν αλληλογραφία ή άλλες μορφές ηλεκτρονικών προσελκύνσεων εν δυνάμει πελατών των οποίων οι ιδιοκτησίες είναι αποκλειστικά ανατεθειμένες σε άλλον Μεσίτη ακινήτων όταν οι εν

λόγω προσελκύσεις δεν αποτελούν μέρος γενικής αποστολής αλληλογραφίας αλλά απευθύνονται στοχευμένα στους συγκεκριμένους ιδιοκτήτες

4. Ζητήματα συνεργασίας:

Οι Μεσίτες ακινήτων, που ενεργούν ως εκπρόσωποι αγοραστή/ μισθωτή ή πωλητή/ εκμισθωτή θα γνωστοποιούν την εν λόγω σχέση στον εκπρόσωπο ή στον μεσίτη του αντισυμβαλλόμενου μέρους κατά την πρώτη τους επαφή

Οι Μεσίτες ακινήτων πριν ή μετά τη λύση της σχέσης τους με την εταιρεία με την οποία συνεργάζονται με σύμβαση εργασίας η έργου, δεν θα προκαλέσουν πελάτες της να ακυρώσουν αποκλειστικές συμβατικές συμφωνίες μεταξύ αυτών και της εν λόγω εταιρείας. Κάτι τέτοιο δεν εμποδίζει τους Μεσίτες ακινήτων (κύριους) να συνάψουν με τους συνεργαζόμενους κατόχους αδειών συμφωνίες που διέπουν τη δυνατότητα εκχώρησης αποκλειστικών συμφωνιών.

Οι Μεσίτες ακινήτων που ενεργούν για λογαριασμό των πωλητών/εκμισθωτών καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις των προφορών συνεργασίας. Οι συνεργαζόμενοι μεσίτες δεν πρέπει να υποθέτουν ότι η προσφορά συνεργασίας συμπεριλαμβάνει προσφορά αμοιβής, εκτός κι αν κάτι τέτοιο ορίζεται ρητά στην προσφορά συνεργασίας. Οι όροι της αμοιβής εφόσον υπάρχουν θα εξακριβώνονται από τους συνεργαζόμενους μεσίτες πριν την έναρξη των προσπαθειών αποδοχής της προφοράς συνεργασίας.

Αποτελεί υποχρέωση των υποαντιπροσώπων να γνωστοποιούν εγκαίρως όλα τα σχετικά γεγονότα στον αντιπρόσωπο του εντολέα πριν αλλά και μετά τη σύναψη σύμβασης πώλησης ή μίσθωσης.

Οι Μεσίτες ακινήτων θα γνωστοποιούν την ύπαρξη αποδεκτών προσφορών, συμπεριλαμβανομένων προσφορών με άλυτα ζητήματα σε κάθε μεσίτη που επιδιώκει συνεργασία.

Κατά την αναζήτηση πληροφοριών από άλλον Μεσίτη ακινήτων σχετικά με την υπό διαχείριση ιδιοκτησία, οι Μεσίτες ακινήτων θα γνωστοποιούν την μεσιτική ιδιότητά τους και εάν το συμφέρον τους είναι προσωπικό ή εκ μέρους κάποιου πελάτη και στη δεύτερη περίπτωση τη σχέση τους με τον πελάτη.

Το καθήκον συνεργασίας σχετίζεται με την υποχρέωση ανταλλαγής πληροφοριών για την καταχωρισμένη ιδιοκτησία και τη διάθεση αυτής σε άλλους μεσίτες για να τη δείχνουν σε ενδεχόμενους αγοραστής/μισθωτές σε περίπτωση εφόσον είναι προς το συμφέρον των πωλητών/εκμισθωτών.

5. Θέματα αμοιβών

Σε περίπτωση συνεργασίας περισσότερων του ενός μεσιτών, ο επιμερισμός των αμοιβών γίνεται βάσει της αρχής ότι η αμοιβή καθενός εξ αυτών καταβάλλεται από τη συμβαλλόμενη πλευρά που αυτός εξυπηρέτησε και βάσει των συγκεκριμένων υπηρεσιών που παρείχε, με τις κάτωθι ειδικότερες διαφοροποιήσεις:

Ο μεσίτης που παρέχει μια απλή πληροφορία – σύσταση πελάτη (όνομα και τηλέφωνο πελάτη ή στοιχεία ακινήτου) χωρίς συμμετοχή στις υποδείξεις και τις διαφημιστικές ενέργειες, κατόπιν έγγραφης συμφωνίας με το έτερο μέρος εισπράττει ό, τι αμοιβαίως συμφωνηθεί.

Μειώσεις των αμοιβών ή πληρωμή με αξιόγραφο, που γίνονται για οποιονδήποτε λόγο χωρίς την προηγούμενη συμφωνία μεταξύ των εμπλεκόμενων συναδέλφων, βαρύνουν μόνο το συνάδελφο που τις συμφώνησε.

Σε περίπτωση που εμπλέκεται αδειούχος Μεσίτης που απασχολείται ως Συνεργάτης σε Μεσιτικό γραφείο, την ευθύνη διανομής της αμοιβής έχουν καταρχήν τα Μεσιτικά γραφεία και ακολούθως σε δεύτερο στάδιο συντελείται η κατανομή της αμοιβής που αντιστοιχεί σε κάθε Γραφείο μεταξύ του ίδιου και των Συνεργατών του.

Τυχόν προμήθειες από δάνεια τις εισπράττει ο μεσίτης που εκπροσωπεί τον αγοραστή εκτός αν υπάρχει διαφορετική συμφωνία, εγγράφως. Τυχόν αλλαγές στην αμοιβή που προσφέρεται για υπηρεσίες συνεργασίας πρέπει να κοινοποιούνται στον Μεσίτη ακινήτων πριν υποβάλλει προσφορά αγοράς/μίσθωσης της ιδιοκτησίας. Αφού ο Μεσίτης ακινήτων υποβάλει προσφορά αγοράς ή μίσθωσης της ιδιοκτησίας, ο μεσίτης καταχώρισης δεν δύναται να προσπαθήσει να τροποποιήσει μονομερώς την προσφερόμενη αμοιβή αναφορικά με τη συναλλαγή για την οποία συνεργάζονται.

Άρθρο 6 **Διαμεσολάβηση ή Διαιτησία μεταξύ μεσιτών**

A. Προϋποθέσεις

1. Σε περίπτωση συμβατικών διαφορών ή συγκεκριμένων μη συμβατικών διαφορών όπως ορίζονται κατωτέρω μεταξύ Μεσιτών ακινήτων που απορρέουν από τις σχέσεις τους ως Μεσίτες ακινήτων, οι τελευταίοι θα καταφύγουν σε διαμεσολάβηση σύμφωνα με το καταστατικό της Ομοσπονδίας σε περίπτωση που κάτι τέτοιο απαιτεί η Ομοσπονδία από τα μέλη της. Εάν η διαφορά δεν επιλυθεί μέσω διαμεσολάβησης οι Μεσίτες ακινήτων μπορούν να υποβάλουν τη διαφορά σε διαιτησία αντί να αντιδικήσουν επί του ζητήματος
2. Η υποχρέωση συμμετοχής σε διαμεσολάβηση ή διαιτησία συμπεριλαμβάνει υποχρέωση των Μεσιτών ακινήτων να αναγκάσουν τις εταιρείες τους να προβούν σε διαμεσολάβηση ή διαιτησία και να δεσμευτούν από το αποτέλεσμα της διαιτητικής απόφασης.
3. Η προσφυγή στη διαμεσολάβηση δεν απαιτείται στις περιπτώσεις όπου όλα τα μέρη της διαφοράς ενημερώνουν την Ομοσπονδία εγγράφως ότι επιλέγουν να μην προβούν σε διαμεσολάβηση στις εγκαταστάσεις της. Το γεγονός ότι όλα τα μέρη αρνούνται τη συμμετοχή σε διαμεσολάβηση δεν απαλλάσσει τους Μεσίτες ακινήτων από την δυνατότητα προσφυγής σε διαιτησία

B. Υπαγόμενες διαφορές

Συγκεκριμένες μη συμβατικές διαφορές που υπάγονται σε διαμεσολάβηση σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω είναι:

1. Όταν κάποιος μεσίτης στον οποίο έχει ανατεθεί εντολή (κύριος μεσίτης) έχει αποζημιώσει συνεργαζόμενο μεσίτη και κάποιος άλλος συνεργαζόμενος μεσίτης μεταγενέστερα ισχυρίζεται ότι ήταν η αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο αιτών μπορεί να στραφεί κατά του πρώτου συνεργαζόμενου μεσίτη και η διαμεσολάβηση να προχωρήσει χωρίς να στραφεί η αίτηση κατά του κύριου μεσίτη .

2. Σε περίπτωση διαιτησίας μεταξύ δύο (ή περισσότερων) συνεργαζόμενων μεσιτών όπου ο κύριος μεσίτης δεν είναι μέρος, το επίδικο ποσό καθώς και το ποσό του θα επιδικασθεί από την απόφαση διαμεσολάβησης περιορίζεται στο ποσό που είχε καταβληθεί στον καθ' ου από τον κύριο μεσίτη και σε κάθε ποσό που καταβλήθηκε ή πιστώθηκε σε συμβαλλόμενο μέρος σε συναλλαγή με τις οδηγίες του καθ' ου. Εναλλακτικά, σε περίπτωση που η αίτηση στρέφεται κατά του κύριου μεσίτη, ο τελευταίος μπορεί να προσεπικαλέσει τον πρώτο συνεργαζόμενο μεσίτη. Σε κάθε περίπτωση η απόφαση της επιτροπής διαμεσολάβησης σχετικά με την αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση θα είναι αμετάκλητη αναφορικά με όλες τις υφιστάμενες ή μεταγενέστερες αξιώσεις των μερών για αποζημίωση που απορρέουν από τη συγκεκριμένη συνεργατική συναλλαγή.

3. Σε περίπτωση που ο εκπρόσωπος του αγοραστή ή του μισθωτή αποζημιώνεται από τον πωλητή ή εκμισθωτή και όχι από τον μεσίτη και ως εκ τούτου μειώνει την προμήθεια που οφείλεται από τον πωλητή ή εκμισθωτή και μετά από τις εν λόγω ενέργειες, κάποιος άλλος συνεργαζόμενος μεσίτης ισχυρίζεται ότι αποτέλεσε την αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο αιτών μπορεί να στραφεί κατά του πρώτου συνεργαζόμενου μεσίτη και η διαμεσολάβηση να ξεκινήσει χωρίς να στραφεί η αίτηση κατά του κύριου μεσίτη.

4. Σε περίπτωση διαμεσολάβησης μεταξύ δύο (ή περισσότερων) συνεργαζόμενων μεσιτών όπου ο κύριος μεσίτης δεν αποτελεί μέρος, το επίδικο ποσό καθώς και το ποσό του θα επιδικασθεί από την απόφαση διαμεσολάβησης περιορίζεται στο ποσό που είχε καταβληθεί στον καθ' ου από τον κύριο μεσίτη και σε κάθε ποσό που καταβλήθηκε ή πιστώθηκε σε συμβαλλόμενο μέρος σε συναλλαγή με τις οδηγίες του καθ' ου. Εναλλακτικά, σε περίπτωση που η αίτηση στρέφεται κατά του κύριου μεσίτη, ο τελευταίος μπορεί να προσεπικαλέσει τον πρώτο συνεργαζόμενο μεσίτη. Σε κάθε περίπτωση η απόφαση της επιτροπής διαμεσολάβησης σχετικά με την αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση θα είναι αμετάκλητη αναφορικά με όλες τις υφιστάμενες ή μεταγενέστερες αξιώσεις των μερών για αποζημίωση που απορρέουν από τη συγκεκριμένη συνεργατική συναλλαγή.

5. Σε περίπτωση που ο εκπρόσωπος του αγοραστή ή μισθωτή αποζημιώνεται από τον αγοραστή ή μισθωτή και ως εκ τούτου ο μεσίτης μειώνει την προμήθεια που οφείλεται από τον πωλητή ή εκμισθωτή και κάποιος άλλος συνεργαζόμενος μεσίτης μεταγενέστερα ισχυρίζεται ότι ήταν η αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο αιτών μπορεί να στραφεί κατά του πρώτου συνεργαζόμενου μεσίτη και η διαμεσολάβηση να

προχωρήσει χωρίς να στραφεί η αίτηση κατά του κύριου μεσίτη. Εναλλακτικά, σε περίπτωση που η αίτηση στρέφεται κατά του κύριου μεσίτη, ο τελευταίος μπορεί να προσεπικαλέσει τον πρώτο συνεργαζόμενο μεσίτη. Σε κάθε περίπτωση η απόφαση της επιτροπής διαμεσολάβησης σχετικά με την αιτία που προκάλεσε την πώληση ή μίσθωση θα είναι αμετάκλητη αναφορικά με όλες τις υφιστάμενες ή μεταγενέστερες αξιώσεις των μερών για αποζημίωση που απορρέουν από τη συγκεκριμένη συνεργατική συναλλαγή.

Άρθρο 7 **Πιστοποίηση/ Πίνακας Πιστοποιημένων Μεσιτών**

Οι Μεσίτες που προσχωρούν στον παρόντα Κώδικα, μετά την διαπίστωση της πλήρους συμμόρφωσής τους με τις διατάξεις του, λαμβάνουν σχετική πιστοποίηση και καταχωρούνται σε ειδικό πίνακα Πιστοποιημένων Μεσιτών που τηρείται ηλεκτρονικά και αναρτάται δημόσια στην ιστοσελίδα της ΟΜΑΣΕ.

Για την έναρξη της διαδικασίας πιστοποίησης, οι ενδιαφερόμενοι οφείλουν να υποβάλουν σχετική αίτηση προς την ΟΜΑΣΕ, στην οποία αναλαμβάνουν κατά δήλωσή τους να τηρούν τους όρους αυτού, καθώς και να διευκολύνουν τα αρμόδια όργανα της ΟΜΑΣΕ κατά τον έλεγχο τήρησής τους.

Άρθρο 8 **Μηχανισμός ελέγχου και επιβολής κυρώσεων**

Η ΟΜΑΣΕ μέσω των αρμοδίων οργάνων της οφείλει να διασφαλίζει τον έλεγχο της τήρησης όλων των όρων του παρόντος καθώς και την επιβολή κυρώσεων σε περίπτωση διαπίστωσης τυχόν παραβάσεων των όρων αυτών.

Ο έλεγχος για την τήρηση των όρων του παρόντος γίνεται
α. είτε κατόπιν έγγραφης καταγγελίας από καταναλωτή, τρίτο μέρος, ή από άλλο μεσίτη, ή
β. κατόπιν διενέργειας δειγματοληπτικού ελέγχου σε ετήσια βάση.

Οι κυρώσεις για την μη τήρηση των όρων του παρόντος είναι:
α. Διαγραφή του μεσίτη από τον Πίνακα πιστοποιημένων μεσιτών
β. Ανάρτηση σχετικής ανακοίνωσης για την διαγραφή, στην ιστοσελίδα της ΟΜΑΣΕ

Η ίδια κύρωση επιβάλλεται και στην περίπτωση που ο Μεσίτης αρνείται ή παρακωλύει την διενέργεια του ανωτέρω ελέγχου από τα όργανα της ΟΜΑΣΕ.
Σε περίπτωση που στο μέλλον η Ομοσπονδία θεσπίσει όργανο διαιτησίας, οφείλουν όλοι οι μεσίτες να σέβονται και να υπακούουν στις αποφάσεις της Διαιτητικής Επιτροπής, επί ποινής πειθαρχικού παραπτώματος σε αντίθετη περίπτωση.