

ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΗΘΙΚΗΣ Η ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ
ΤΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

Προοίμιον

1. Το κτηματομεσιτικό επάγγελμα βασίζεται στο σύστημα ιδιωτικής πρωτοβουλίας και επομένως οι προτεινόμενοι κανόνες Δεοντολογίας θα πρέπει να εμπνέονται από τις γενικές αρχές του οικονομικού τούτου συστήματος.
2. Οι κανόνες βασίζονται κατά κύριο λόγο στο οικονομικό και κοινωνιολογικό ρόλο του επαγγέλματος, έχοντας υπόψη ότι οι κτηματομεσίτες ενεργούν περισσότερο ως επαγγελματίες παρά ως έμποροι.
3. Μετά την ανωτέρω αποσαφήνιση, θα πρέπει να κατανεμηθούν οι κανονισμοί σε τρεις κυρίως αντιστοιχούσας προς τις δοσοληψίες με το κοινό, τους πελάτες και τους συναδέλφους.
4. Ως βασική αρχή των κανόνων πρέπει να γίνουν δεκτές οι οικονομικές βασικές ηθικές αρχές που επικρατούν στη Δημοκρατία. Οι κατωτέρω αρχές συνιστούν τη ρίζα των γενικώς παραδεδεγμένων ηθικών αρχών με την ευρεία και όχι την περιορισμένη ερμηνεία των:
 - α) Μη κλέψεις, β) Μη φρονήσεις όσα τω πλησίω σου εστί (την περιουσία του γειτόνου σου), γ) μη ψευδής, δ) όσα εσύ μισείς ετέρου μη ποιήσεις.
5. Προς το σκοπό ευρείας και προθύμου αποδοχής υπό των μελών να λαμβάνονται υπ' όψιν οι πραγματικότητες στην ερμηνεία των κανόνων. Εξ' άλλου είναι ανάγκη να γίνει αντιληπτό ότι είναι προτιμότερο να διατυπωθούν λίγοι κανόνες και οι οποίοι να εφαρμόζονται στην πράξη. Επομένως πρέπει να γίνεται διάκρισης μεταξύ κανόνων οι οποίοι μπορούν να εισαχθούν αμέσως και καθολικώς εφ' ενός και επιθυμητών εισηγήσεων οι οποίες μπορούν να έχουν εφαρμογή μόνο εντός των πλαισίων των νομικών θεσμών του επαγγέλματος.
6. Εφ' όσον η υπηρεσία προς το κοινό είναι ο λόγος υπάρξεως ενός επαγγέλματος οι κανόνες πρέπει να αποβλέπουν στην εξασφάλιση

στο ανώτατον βαθμό υπηρεσίας και ηθικής ακεραιότητας προς πελάτες και κοινό.

7. Εκτός ειδικών περιπτώσεων οι οποίες ανάγονται στη φύση των συναλλαγών ακινήτων, οι κανόνες θα πρέπει να περιλαμβάνουν τα γενικώς παραδεκτά εμπορικά θέσμια. Ειδικότερο πρέπει να καταδικάζεται ο δόλος, η εσκεμμένη παραπλάνησης και οι απεχθείς συμβάσεις.
8. Αποτελεί καθήκον του κτηματομεσίτη να φροντίζει ώστε τα συμβόλαια να είναι σαφή στη διατύπωση και ουδεμία συναλλαγή πρέπει να είναι προς το αποκλειστικό συμφέρον του ενός μόνον μέρους, αλλά τουναντίον πρέπει να ενώνει αμφότερα τα μέρη.
9. Οι ασχολούμενοι στα κτηματομεσιτικά θα πρέπει πάντοτε να είναι διακριτικοί και να επιδεικνύουν μετριοπάθεια, φροντίζοντας να μη επηρεάσουν την υπόσταση των ή εκείνη των άλλων. Ενώ θα πρέπει να διατηρούν να προστατεύουν τα δικαιώματα των και εκείνα των πελατών των, πρέπει να αποφεύγουν τα άκρα. Σε όλες τις συναλλαγές ο επαγγελματίας κτηματομεσίτης θα φροντίζει ώστε να συμφωνείται μια εύλογος τιμή, και όπως σε όλες τις περιπτώσεις τηρείται επαγγελματική εχεμύθεια.
10. Οι ασχολούμενοι στα κτηματομεσιτικά φροντίζουν ώστε μεταξύ συναδέλφων να υφίσταται θεμιτός συναγωνισμός και ευγενής συμπεριφορά στις συναλλαγές.
11. Εκτός της συμπεριφοράς, συμφώνως προς τις ως άνω αρχές, οι ασχολούμενοι στα κτηματομεσιτικά επαγγέλματα πρέπει να επιδιώκουν με όλη την καρδιά των τη βελτίωση του επιπέδου του επαγγέλματος π.χ. να υποστηρίζουν την επαγγελματική εξάσκηση, να τηρούνται καλώς ενήμεροι των τάσεων της αγοράς και αποφεύγουν μεθόδους διαφημίσεως που αποβαίνουν σε βάρος του επαγγέλματος.

ΜΕΡΟΣ Ι - ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕ ΤΟ ΚΟΙΝΟΝ

Άρθρο 1:

Ο ασχολούμενος περί τα κτηματομεσιτικά πρέπει να φροντίζει να είναι ενήμερος ως προς τις κινήσεις που επηρεάζουν την ακίνητο περιουσία, σε οποιαδήποτε ελεύθερη περιοχή εν τη Δημοκρατία ώστε να είναι σε θέση να συνδράμει την κοινή γνώμη σε θέματα φορολογίας, νομοθεσίας χρήσεως γης, πολεοδομία και άλλα θέματα αφορώντα το έγγειον συμφέρον.

Άρθρο 2:

Αποτελεί καθήκον του ασχολουμένου με τα κτηματομεσιτικά να είναι καλώς ενήμερος επί των τρεχούμενων συνθηκών της αγοράς ώστε να είναι σε θέση να συμβουλεύει τους πελάτες του περί της ευλόγου αγοραίας αξίας.

Άρθρο 3:

Αποτελεί καθήκον του επαγγελματία κτηματομεσίτη να προστατεύει το κοινό κατά του δόλου, ψευδών παραστάσεων ή μη θεμιτών μέσων στην κτηματαγορά. Θα πρέπει να επιδιώκει την εξάλειψη πάσης μεθόδου που να ήταν σε βάρος του κοινού ή της αξιοπρέπειας και ακεραιότητας του κτηματομεσιτικού επαγγέλματος.

Άρθρο 4:

Εάν το κοινό πρόκειται να προστατευθεί κατά αθεμίτως δρώντων κτηματομεσιτών είναι δίκαιο όπως και οι κτηματομεσίτες με τη σειρά τους προστατεύονται κατά αθεμίτου χειρισμού εκ μέρους του κοινού. Και τούτο δεν είναι αρκετά ενήμερο όσον αφορά το ρόλο του κτηματομεσίτη στην οικονομία. Ο Επαγγελματικός Σύνδεσμος (ΣΚΕΚ) πρέπει να φροντίζει να επεξηγεί αυτό το ρόλο με άρθρα στο τύπο, συνέδρια, σεμινάρια, προσωπικές επαφές κλπ.

Άρθρο 5:

Ο ασχολούμενος περί τα κτηματομεσιτικά πρέπει να εξακριβώνει όλα τα σχετικά γεγονότα όσον αφορά την περιουσία δια την οποία αναλαμβάνει να γίνει ο πράκτωρ ώστε να εκπληρώνει την υποχρέωση του και να αποφεύγει λάθη, υπερβολές, παραποιήσεις ή απόκρυψη γεγονότων.

Άρθρο 6:

Ο ασχολούμενος με τα κτηματομεσιτικά δεν πρέπει να είναι συνεργός στη διατύπωση ψευδούς αντιπαροχής σε οιονδήποτε έγγραφο.

Άρθρο 7:

Ο κτηματομεσίτης πρέπει να συμβουλεύει όπως ζητείται νομική συμβουλή και εξετάζεται ο τίτλος ιδιοκτησίας όταν το συμφέρον οιονδήποτε των συμβαλλομένων το απαιτεί.

Άρθρο 8:

Ο επαγγελματίας κτηματομεσίτης πρέπει να διατηρεί σε ειδικό λογαριασμό Τραπέζης, χωριστό από τα ιδικά του κεφάλαια, χρήματα τα οποία περιέχονται στην κατοχή τους ως καταπιστευματοδόχου άλλων προσώπων, ως καταπιστεύματα, χρήματα πελατών και τα παρόμοια.

Άρθρο 9:

Ο κτηματομεσίτης στις διαφημίσεις του πρέπει να είναι ιδιαίτέρως προσεκτικός ώστε να παρουσιάζει μια αληθινή εικόνα και ως θέμα αρχής, δεν πρέπει να διαφημίζει χωρίς να αναφέρει το όνομα του και ότι είναι μέλος του Συνδέσμου και ούτε να επιτρέπει στους πωλητές του να χρησιμοποιούν ιδιωτικά ονόματα ή τηλεφωνικούς αριθμούς εκτός εάν η σχέση πωλητού και κτηματομεσίτη καθίσταται σαφής στη διαφήμιση.

Άρθρο 10:

Ο κτηματομεσίτης, δια να προστατεύει όλα τα μέλη με τα οποία συναλλάσσεται, πρέπει να φροντίζει ώστε οι οικονομικές υποχρεώσεις και δεσμεύσεις οι αφορώσες τις κτηματικές συναλλαγές να γίνονται εγγράφως και να εκφράζουν τα ακριβή συμφωνηθέντα μεταξύ των μερών και όπως αντίγραφα των συμφωνιών κατά την ώρα της εκτελέσεως τούτων, παραδίδονται στα συμβαλλόμενα μέρη.

Άρθρο 11:

Εάν λόγω προσθέτου εργασίας ή εξειδικευμένων υπηρεσιών, ειδικών διαφημιστικών εκστρατειών κλπ., ο κτηματομεσίτης εισηγείται υψηλότερα δικαιώματα, τότε πρέπει να πληροφορεί το κοινό ότι τα δικαιώματα στη δεδομένη περίπτωση υπερβαίνουν τα επισήμως προτεινόμενα και να αναφέρει ταύτα προς σύγκριση.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ - ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑ ΠΕΛΑΤΩΝ

Άρθρο 12

Δεχόμενο διορισμό ως πράκτωρ , ο κτηματομεσίτης αναλαμβάνει να προστατεύσει και προωθήσει τα συμφέροντα του πελάτη του. Η υποχρέωση αυτή απολύτου εχεμύθειας δια τα συμφέροντα του πελάτη είναι πρωταρχικής σημασίας αλλά δεν απαλλάσσει τον κτηματομεσίτη της υποχρέωσης τίμιας συμπεριφοράς με όλα τα ενδιαφέροντα μέρη στη συναλλαγή.

Άρθρο 13

Είναι ορθό και δίκαιο όμως ο κτηματομεσίτης σε ανταπόδοση της εμπιστοσύνης εκείνων οι οποίοι αναθέτουν σε αυτό τα συμφέροντα των φροντίζει πάντοτε να είναι ενήμερος της νομοθεσίας, της προτεινόμενη νομοθεσίας, κυβερνητικών διαταγμάτων και άλλων βασικών πληροφοριών και δημοσίας πολιτικής που επηρεάζουν τα συμφέροντα των.

Άρθρο 14

Εάν ο κτηματομεσίτης εκπροσωπεί ένα μέρος ή άλλο σε μια συναλλαγή δεν πρέπει να δέχεται αμοιβή από πέρα του ενός μέρους χωρίς τούτο να είναι σε γνώση όλων των μερών της συναλλαγής.

Άρθρο 15

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει να αποκτά συμφέρον ή αγοράζει δια λογαριασμό του ή δι' οιονδήποτε μέλος της οικογένειας του, τον οίκον του ή οιονδήποτε μέλος τούτου ή οιαδήποτε μονάδα στην οποία έχει σημαντικό συμφέρον ιδιοκτησίας, οσάκις κτηματική περιουσία ανατίθεται εις αυτόν ή τον οίκον του δια εγγράφου εντολής προς πώληση, άνευ γνωστοποιήσεως στον ιδιοκτήτη όστις προβαίνει εις την έγγραφο παραχώρηση αποκλειστικής εντολής πωλήσεως και εν περιπτώσει πωλήσεως περιουσίας ανηκούσης σε αυτό ή στην οποία έχει τοιούτο συμφέρον, τούτο πρέπει να αποκαλύπτεται στον αγοραστή.

Άρθρο 16:

Η αποκλειστική ανάθεση δια εγγράφου εντολής σε ένα μόνο κτηματομεσίτη της διαθέσεως περιουσίας προς πώληση πρέπει να επιδιώκεται από τον κτηματομεσίτη, ως μέσον προλήψεως διαφωνιών και παρεξηγήσεων και εξασφαλίσεων καλύτερης υπηρεσίας δια τον ιδιοκτήτη. Θα πρέπει οιαδήποτε τοιαύτη αποκλειστικότητα να έχει προσδιορισμό χρόνου.

Άρθρο 17

Όταν ο κτηματομεσίτης ενεργεί ως πράκτωρ εις τη διαχείριση περιουσίας, ούτος δεν πρέπει να δέχεται οιαδήποτε προμήθεια, έκπτωση ή κέρδος επί των εξόδων τα οποία υπέχει ο ιδιοκτήτης άνευ της γνώσεως και συγκαταθέσεως του ιδιοκτήτη.

Άρθρο 18:

Ο κτηματομεσίτης δεν θα πρέπει να αναλαμβάνει να κάμνει εκτιμήσεις που είναι εκτός του κύκλου των εμπειριών του εκτός εάν έχει τη βοήθεια ειδικού δια ταύτη περιουσία ή εκτός εάν ο πελάτης καταστεί πλήρως ενήμερος των γεγονότων. Σε αυτές τις περιπτώσεις η ταυτότητα του προσλαμβανομένου ειδικού δεν πρέπει να μην αποκαλύπτεται και η συνεισφορά τους στο έργο πρέπει να παρατίθεται πλήρως.

Άρθρο 19:

Όταν ο κτηματομεσίτης κληθεί να κάμει επίσημο εκτίμηση μιας ακινήτου περιουσίας ούτος δεν πρέπει να γνωματεύσει χωρίς προσεκτική και πλήρη ανάκληση και ερμηνεία όλων των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία της περιουσίας. Η γνωμάτευση του συνιστά επαγγελματική υπηρεσία.

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει να αναλαμβάνει να προβεί σε εκτίμηση ή γνωμάτευση δια την αξία περιουσίας στην οποία έχει υφιστάμενο συμφέρον ή μελλοντικό συμφέρον τούτο ειδικώς αποκαλυφθεί στην έκθεση Εκτιμήσεως.

Άρθρο 20:

Ο Κτηματομεσίτης δεν πρέπει να προτείνει ή διαφημίζει περιουσία άνευ εξουσιοδοτήσεως και σε οιαδήποτε τέτοια προσφορά, η αναφερομένη αξία δεν πρέπει να είναι άλλη από εκείνη που συμφωνείται με τον ιδιοκτήτη ως η προσφερόμενη τιμή.

Άρθρο 21:

Σε περίπτωση που υπάρχει πέραν της μιας εγγράφου προσφοράς δια την ειδική εξειδικευμένη περιουσία προτού ο ιδιοκτήτης δεχθεί την προσφορά, οιαδήποτε άλλη έγγραφος προσφορά καλύτερα, η οποία φθάνει στον κτηματομεσίτη είτε υπό μέλλοντος αγοραστού είτε άλλου κτηματομεσίτη πρέπει να υποβάλλεται στον ιδιοκτήτη δι' απόφαση.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ – ΣΧΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑ ΣΥΝΑΔΕΛΦΩΝ

Άρθρο 22:

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει να επιδιώκει αθέμιτα πλεονεκτήματα σε βάρος συναδέλφων κτηματομεσιτών και πρέπει προθύμως να μερίζεται με συναδέλφους κτηματομεσίτες τα διδάγματα της εμπειρίας και μελέτης του.

Άρθρο 23:

Ο κτηματομεσίτης πρέπει να διεξάγει τις εργασίες του εις τρόπο ώστε να αποφεύγει αντιδικία με συναδέλφους κτηματομεσίτες. Στην περίπτωση αντιδικίας μεταξύ κτηματομεσιτών που είναι μέλη του Συνδέσμου, η αντιδικία αυτή πρέπει να υποβάλλεται σε διαιτησία βάσει των κανόνων του καταστατικού του Συνδέσμου αντί να παραπέμπεται στο Δικαστήριο .

Άρθρο 24:

Όταν ο κτηματομεσίτης κατηγορείται δι' αθέμιτο συμπεριφορά πρέπει να παρουσιάσει όλα τα σχετικά δεδομένα στην κατάλληλο δικαστική επιτροπή του Συνδέσμου (ΣΚΕΚ), δι' εξέταση και κρίσιν.

Άρθρο 25:

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει ηθελημένως να δυσφημεί την επαγγελματική τακτική συναγωνισμού του, ούτε να εκφέρει γνώμη δια συναλλαγές συναγωνισμού. Εάν ζητηθεί η γνώμη του πρέπει να δίδεται με αυστηρά επαγγελματική ακεραιότητα και ευγένεια.

Άρθρο 26

Η εντολή πωλήσεως κατά αποκλειστικότητα σε κτηματομεσίτες πρέπει να είναι σεβαστή. Πας κτηματομεσίτης που συνεργάζεται μετ' αυτού, δεν πρέπει να επιδιώκει συνεργασία μετά τρίτου κτηματομεσίτη χωρίς την συγκατάθεση του πρώτου.

Άρθρο 27:

Ο κτηματομεσίτης πρέπει να συνεργάζεται με άλλους κτηματομεσίτες δια περιουσία την οποία ούτος κατ' αποκλειστικότητα προσφέρει προς πώληση, οσάκις τούτο είναι προς το συμφέρον του πελάτη. Διαπραγματεύσεις όσον αφορά περιουσία προσφερόμενη κατ' αποκλειστικότητα υπό ενός κτηματομεσίτη πρέπει να διεξάγονται μετά του κτηματομεσίτη ο

οποίος την προσφέρει και όχι με τον ιδιοκτήτη εκτός με την συγκατάθεση του κτηματομεσίτη όστις προσφέρει την περιουσία.

Το παρόν άρθρο όμως δεν σημαίνει ότι ο κτηματομεσίτης ο οποίος είχε την δυνατότητα να κλείσει την πράξη χωρίς τη βοήθεια συναδέλφων είναι υποχρεωμένος να δεχθεί οιαδήποτε προσφερόμενη συνεργασία.

Άρθρο 28

Ο μερισμός προμήθειας πρέπει πάντοτε να γίνεται με προκαταβολικώς συμφωνημένη βάση προς αποφυγή συζητήσεων όταν οδηγηθεί σε πέρας η συναλλαγή.

Άρθρο 29:

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτη τον οποίον του παρουσιάζει έτερος συνάδελφος. Ο περιορισμός όμως αυτός πρέπει να έχει λογικό όριο συμφώνως προς τις περιστάσεις και το είδος της εργασίας.

Άρθρο 30

Ο κτηματομεσίτης δεν πρέπει να επιδιώκει τις υπηρεσίες υπαλλήλου ή πωλητού όστις ευρίσκεται στην υπηρεσία συναδέλφου του χωρίς την γνώση του εργοδότη.

Άρθρο 31:

Προς αποφυγή αθεμίτου συναγωνισμού μεταξύ των κτηματομεσιτών μελών του Συνδέσμου (ΣΚΕΚ), λαμβανομένων υπ' όψιν του ύψους της υφισταμένης από πολλού κτηματαγοράς και του απροσπάτευτου του επαγγέλματος, απαγορεύεται στα μέλη όπως διατηρούν πέραν του ενός γραφείου εις εκάστη πόλη ή κωμόπολη.

Άρθρο 32:

Πινακίδες γνωστοποιούσες πώληση, ενοικίαση, μίσθωση ή ανταλλαγή κτήματος δεν πρέπει να τοποθετούνται σε οιαδήποτε ακίνητο υπό πέραν του ενός κτηματομεσίτη, και τούτου μόνον κατόπιν εξουσιοδοτήσεως εντολής ιδιοκτήτου, εκτός εάν η περιουσία προσφέρεται δε ενυπόγραφου εντολής πωλήσεως υπό πέραν του ενός κτηματομεσίτη.

Άρθρο 33:

Προς το συμφέρον του κοινού των συνεταίρων του και της ίδιας αυτού επιχειρήσεως ο κτηματομεσίτης πρέπει να είναι νομιμόφρων προς τους νόμους της Δημοκρατίας και του Συμβουλίου Κτηματομεσιτών Επιχειρηματιών Κύπρου να συμμετέχει ενεργώς εις τις εργασίες του.

Άρθρο 34:

Ο κτηματομεσίτης επ' ουδενί λόγω πρέπει να δέχεται να εργάζεται με δικαιώματα χαμηλότερα εκείνων τα οποία υιοθετούνται υπό του ΣΚΕΚ.

Άρθρο 35:

Ο κτηματομεσίτης πρέπει ως θέμα αρχής όπως αποφεύγει να προσλαμβάνει υπαλλήλους ή πωλητές εις την υπηρεσία του, των οποίων οι υπηρεσίες τερματίσθηκαν υπό συναδέλφου μέλους του Συνδέσμου, προτού ούτος ενημερώνει τον πρώην εργοδότη του, περί της προθέσεως του, εκτός βέβαια αν φέρει μετά αυτού πιστοποιητικό που να αναφέρει τους λόγους τερματίσεως των υπηρεσιών του με πλήρη αναφορά περί της διαγωγής, συμπεριφοράς και ικανοτήτων του.

Άρθρο 36:

Ο κτηματομεσίτης πρέπει ως θέμα αρχής να αρνείται συνεργασία με πρόσωπα τα οποία δεν είναι επαγγελματίες κτηματομεσίτες ή και να αρνείται να πληρώσει προμήθεια σε άτομα τα οποία δεν είναι επαγγελματίες σε θέματα ακινήτων.