Kodigo ng Etika at mga Pamantayan ng Pagsasagawa ng Pambansang Samahan ng REALTORS®

May bisa mula Enero 1, 2018

Kung saan ang salitang REALTORS® ay ginamit sa Kodigo at Preamble na ito, ituturing ito na tumutukoy din sa REALTOR-ASSOCIATE®S.

Bagama't ang Kodigo ng Etika ay nagtatalaga ng mga pananagutan na maaaring higit kaysa sa itinatalaga ng batas, sa anumang pagkakataon na ang Kodigo ng Etika at ang batas ay magkataliwas, ang mga pananagutan ayon sa batas ang kailangang siyang mangibabaw.

Preamble . . .

Sa ilalim ng lahat ay lupa. Sa matalinong paggamit nito at pangmalawakang alokasyon ng pagmamay-ari ay nakasalalay ang pananatili at pag-unlad ng malalayang mga institusyon at ng ating sibilisasyon. Kailangang kilalanin ng REALTORS® na ang mga kapakanan ng bayan at ng mga mamamayan nito ay nangangailangan ng pinakamataas at pinakamabuting paggamit ng lupa at ng pinakamalawak na pamamahagi ng pagmamay-ari ng lupa. Nangangailangan ang mga ito ng pagpapatayo ng sapat na pabahay, ng pagtitindig ng gumaganang mga siyudad, ng pagsulong ng yumayabong na mga industriya at mga bukirin, at ng pagpapanatili ng isang maayos na kapaligiran.

Ang naturang mga kapakanan ay nagtatalaga ng mga pananagutan na higit kaysa sa ordinaryong pangkalakalan. Nagtatalaga ito ng mabigat na pananagutang panlipunan at ng tungkuling makabayan kung saan ang REALTORS® ay kailangang ilaan ang kanilang mga sarili, at para saan sila ay kailangang maging matiyaga sa paghahanda ng kanilang mga sarili. Ang REALTORS®, samakat'wid, ay masigasig na mapanatili at mapag-ibayo ang pamantayan ng kanilang propesyon, at maging kabahagi ng kanilang kasamang REALTORS® sa isang magkatulad na pananagutan para sa integridad at dangal nito.

Bilang pagkilala at pagpapahalaga sa kanilang mga pananagutan sa mga kliyente, mga mamimili, sa madla, at sa isa't-isa, ang REALTORS® ay patuloy na magsisikap upang magkaroon ng kaalaman at manatiling may-kaalaman sa mga isyung nakakaapekto sa real estate at, bilang matatalinong mga propesyonal, maluwag sa kalooban nilang ibinabahagi ang bunga ng kanilang karanasan at pag-aaral sa iba. Kinikilala nila at isinasakatuparan, sa pamamagitan ng pagpapatupad ng Kodigo ng Etika na ito at sa pamamagitan ng pagtulong sa mga naaangkop na mga pamunuang tagapagpasunod, pagtatanggal ng mga pagsasagawa na maaaring makapinsala sa madla o maaaring makasirang-puri o lumapastangan sa propesyon ng real estate. Ang REALTORS® na mayroong tuwirang personal na kaalaman hinggil sa inaasal na maaaring lumabag sa Kodigo ng Etika na kinasasangkutan ng wala sa lugar na paggamit ng pondo o ari-arian ng kliyente o mamimili, sinadyang diskriminasyon, o pandaraya na nagbunga ng may-kalakihang pinsala sa kabuhayan, ay ipagbibigay-alam ang naturang mga bagay sa naaangkop na Lupon o Samahan ng REALTORS®. *(Sinusog 1/00)*

Bunga ng kaalaman na ang pakikipagtulungan sa ibang mga propesyonal ng real estate ay nagtataguyod sa pinakamabubuting mga kapakanan ng mga taong gumagamit ng kanilang mga serbisyo, ang REALTORS® ay nanghihikayat ng ekslusibong representasyon ng mga kliyente;

hindi nagtatangkang makatanggap ng anumang di-makatarungang kalamangan sa kanilang mga kalaban; at sila ay umiiwas sa pagbibigay ng hindi hinihinging mga komentaryo patungkol sa ibang mga kasama sa propesyon. Para sa mga pagkakataon kung saan ang kanilang opinyon ay hinihingi, o kung saan ang REALTORS® ay naniniwala na ang komentaryo ay kailangan, ang kanilang opinyon ay ibibigay sa pamamaraang obhetibo, propesyonal, di-nababahiran ng anumang personal na motibo o posibleng kalamangan o kapakinabangan.

Ang salitang REALTOR® ay pumaimbulog na mangahulugan na kakabit ng pagkakaroon ng kakayahan, ng kawalan ng lamangan, at nang buong katapatan bunga ng mahigpit na pagsunod sa marangal na huwaran ng kabutihang asal sa mga pakikipagnegosyo. Walang anumang pag-iimbot sa tutubuin at anumang atas mula sa mga kliyente ang maaaring makapagbigay-katarungan sa pagtalikod sa ganitong huwaran.

Sa pagbibigay-kahulugan sa pananagutang ito, ang REALTORS® ay hindi na makakakuha pa ng higit na ligtas na batayan na isinalin-salin sa maraming siglo, na nakapaloob sa Gintong Aral, “Kung ano ang gusto mong gawin sa iyo, siyang gawin mo sa iba.”

Sa pagtanggap sa pamantayang ito bilang kanilang sarili, ang REALTORS® ay nangangako na tuparin ang diwa nito sa lahat ng kanilang mga gagawin maging ang mga ito man ay isinagawa nang personal, sa pamamagitan ng mga kaanib, o sa pamamagitan ng mga pamamaraang teknolohikal, at pamahalaan ang kanilang negosyo nang naaayon sa mga nasasakupan ng nakatala sa ibaba. *(Sinusog 1/07)*

Mga Katungkulan sa mga Kliyente at mga Mamimili

Artikulo 1

Sa pagiging kinatawan ng isang mamimili, nagpapabenta, may-ari ng lupa, nangungupahan, o iba pang kliyente bilang isang ahente, ipinapangako ng REALTORS® ang kanilang sarili na ipagtatanggol at itataguyod ang mga kapakanan ng kanilang kliyente. Ang pananagutang ito sa kliyente ay pangunahin, subalit hindi nito binibigyang-laya ang REALTORS® mula sa kanilang pananagutan na pakitunguhan nang tapat ang lahat ng mga partido. Sa pagtulong sa isang mamimili, nagpapabenta, may-ari ng lupa, nangungupahan o ibang partido sa kapasidad na di-pang-ahensya, ang REALTORS® ay nananatiling may pananagutan na pakitunguhan nang tapat ang lahat ng mga partido. *(Sinusog 1/01)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-1**

  Ang REALTORS®, sa pagganap bilang mga prinsipal sa isang transaksyon ng real estate, ay nanatiling may pananagutan sa mga katungkulan itinatalaga nang ayon sa Kodigo ng Etika. *(Sinusog 1/93)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-2**

  Ang mga katungkulan na itinatalaga ng Kodigo ng Etika ay sumasakop sa lahat ng gawain at transaksyong may kinalaman sa real estate, maging ang mga ito man ay isinagawa nang personal, sa elektronikong pamamaraan, o sa iba pang paraan.

  Ang mga katungkulan na itinatalaga ng Kodigo ng Etika ay maaaring magamit ng REALTORS® sa pagganap bilang mga ahente at maaari rin sa mga kapasidad na di-

pang-ahensya na kinikilala ng batas, bagama't ang anumang tungkuling ekslusibong itinatalaga ng batas o patakaran sa mga ahente ay hindi itatalaga ng Kodigo ng Etika na ito sa REALTORS® na kumakatawan sa mga kapasidad na di-pang-ahensya.

Katulad ng ginawang paggamit dito sa Kodigo ng Etika, ang "kliyente" ay nangangahulugan ng (mga) tao o (mga) entidad kung kanino ang isang REALTOR® o ang isang negosyo ng REALTOR® ay mayroong isang pakikipag-ugnayan na pang-ahensya o hindi pang-ahensya na kinikilala ng batas; ang "mamimili" ay nangangahulugan ng isang partido sa isang transaksyon ng real estate na tumatanggap ng impormasyon, mga serbisyo, o mga kapakinabangan subalit walang anumang pinagkasunduang kaugnayan sa REALTOR® o sa bahay-kalakal ng REALTOR®; ang "posibleng maging kliyente" ay nangangahulugan ng isang bumibili, nagpapabenta, nangungupahan, o may-ari ng lupa na hindi nasa ilalim ng isang pakikipag-ugnayan sa pagiging kinatawan ng REALTOR® o ng bahay-kalakal ng REALTOR®; ang "ahente" ay nangangahulugan ng isang lisensiyado sa real estate (kabilang na ang mga broker at mga katulong sa pagbebenta) na gumaganap sa isang pakikipag-ugnayan na pang-ahensya na umaayon sa katuturan ng batas o patakaran ng bansa; at ang "broker" ay nangangahulugan ng isang lisensyado sa real estate (kabilang na ang mga broker at mga katulong sa pagbebenta) na gumaganap bilang isang ahente o sa isang kapasidad na di-pang-ahensya na kinikilala ng batas. *(Pinagtibay 1/95, Sinusog 1/07)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-3**

Ang REALTORS®, sa pagtatangkang makakuha ng maibebenta, ay hindi sasadyaing linlangin ang may-ari ukol sa presyo ng bilihan.

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-4**

Ang REALTORS®, sa pangangalap upang maging kinatawan ng isang mamimili/nangungupahan, ay hindi lilinlangin ang mga mamimili o mga nangungupahan patungkol sa mga maaaring matipid o iba pang mga kapakinabangan na maaaring makamit sa pamamagitan ng paggamit ng mga serbisyo ng REALTOR®. *(Sinusog 1/93)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-5**

Ang REALTORS® ay maaaring maging kinatawan ng nagpapabenta/may-ari ng lupa at ng mamimili/nangungupahan sa iisang transaksyon matapos lamang ang ganap na pagbubunyag sa at nang may namamagitang nagkakaalamang pagsang-ayon ng magkabilang partido. *(Pinagtibay 1/93)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-6**

Ang REALTORS® ay maghaharap ng mga alok at mga ganting-alok nang obhetibo at sa pinakamadaling panahon. *(Pinagtibay 1/93, Sinusog 1/95)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-7**

Sa pagganap bilang mga tagapaglistang broker, ang REALTORS® ay patuloy na maghahain sa nagpapabenta/may-ari ng lupa ng lahat ng mga alok at mga ganting-alok hanggang magkasara ng bilihan o maipatupad ang pag-arkila maliban na lamang kung ang nagpapabenta/may-ari ng lupa ay tumalikod sa pananagutang ito nang pasulat. Ang REALTORS® ay walang pananagutan na ipagpatuloy na ibenta ang ari-arian matapos na

ang alok ay tinanggap ng nagpapabenta/may-ari ng lupa. Ang REALTORS® ay magtatagubilin sa mga nagpapabenta/may-ari ng mga lupain na humingi ng payo sa abogado bago tumanggap ng iba pang alok maliban na lamang kung ang pagtanggap ay nakasalalay sa terminasyon ng umiiral na kontrata ng bilihan o pag-arkila. *(Sinusog 1/93)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-8**

Ang REALTORS® sa pagganap bilang mga ahente o mga broker ng mga mamimili/mga nangungupahan ay maghahain sa mga mamimili/mga nangungupahan ng lahat ng mga alok at mga ganting-alok hanggang magkasarahan subalit walang pananagutan sa patuloy na pagpapakita ang mga ari-arian sa kanilang mga kliyente matapos na ang alok ay tanggapin maliban na lamang kung mayroong kasulatan ng kasunduang taliwas dito. Ang REALTORS® sa pagganap bilang mga ahente o mga broker ng mga mamimili/mga nangungupahan ay magtatagubilin na ang mga mamimili/mga nangungupahan ay humingi ng payo sa abogado kung mayroong pag-aalinlangan sa pagwawakas ng umiiral na kontrata. *(Pinagtibay 1/93, Sinusog 1/99)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-9**

Ang pananagutan ng REALTORS® na mapangalagaan ang pananatiling lihim ng impormasyon (ayon sa isinasaad sa batas ng bansa) na ibinigay ng kanilang mga kliyente sa buong panahon ng anuman pakikipag-ugnayan na pang-ahensya o pakikipag-ugnayan na di-pang-ahensya na kinikilala ng batas ay magpapatuloy hanggang matapos ang pagputol ng mga pakikipag-ugnayan na pang-ahensya o anuman pakikipag-ugnayan na di-pang-ahensya na kinikilala ng batas. Hindi sasadyain ng REALTORS®, sa buong panahon ng o matapos ang pagwawakas ng mga pakikipag-ugnayang propesyonal sa kanilang mga kliyente na:

1) ibunyag ang inililihim na impormasyon ng mga kliyente; o
2) gumamit ng inililihim na impormasyon ng mga kliyente na makasasama sa mga kliyente; o
3) gumamit ng inililihim na impormasyon ng mga kliyente para sa kalamangan ng REALTOR® o para sa kalamangan ng ikatlong partido maliban na lang kung:
    a) sumang-ayon ang mga kliyente matapos ang ganap na pagbubunyag; o
    b) ang REALTORS® ay inaatasan ng hatol ng hukuman; o
    c) intensyon ng isang kliyente na makagawa ng krimen at ang impormasyon ay kailangan upang maiwasan ang krimen; o
    d) kailangan ito upang ipagtanggol ang isang REALTOR® o ang mga empleyado o mga katulong ng REALTOR® laban sa bintang na masamang inasal.

Ang impormasyon patungkol sa itinagong mga materyal na depekto ay hindi itinuturing na impormasyong pananatiling lihim ayon sa Kodigo ng Etika na ito. *(Pinagtibay 1/93, Sinusog 1/01)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-10**

Ang REALTORS®, ayon sa mga pahayag at mga kondisyon ng kanilang lisensya sa real estate at kanilang kasunduan patungkol sa pamamahala ng ari-arian, ay buong kahusayang pamamahalaan ang ari-arian ng mga kliyente nang pinangangalagaan ang mga karapatan, kaligtasan at kalusugan ng mga nangungupahan at iba pang mga nasa bakuran nang ayon sa batas. *(Pinagtibay 1/95, Sinusog 1/00)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-11**

Ang REALTORS® na binabayaran upang mapanatili o pamahalaan ang ari-arian ng isang kliyente ay magpapakita ng kailangang kasipagan at gagawa ng makatwirang mga hakbang upang ipagtanggol ito laban sa anumang mga malamang na mangyari at mga pagkalugi. *(Pinagtibay 1/95)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-12**

Sa pagpasok sa mga kontrata ng pagpapalista upang makabenta, kailangang payuhan ng REALTORS® ang mga nagpapabenta/may-ari ng mga lupain tungkol sa:

1) mga patakaran ng bahay-kalakal ng REALTOR® tungkol sa pakikipagtulungan at ang halaga (mga halaga) ng anumang pagbabayad na iaalok sa mga tauhang ahente, mga ahente ng mga mamimili/nangungupahan, at/o at/o mga broker na gumaganap sa mga kapasidad na di-pang-ahensya na kinikilala ng batas;
2) ang katotohanan na ang mga ahente o mga broker ng mga mamimili/nangungupahang, kahit pa binabayaran ng mga tagapaglistang broker, o ng mga nagpapabenta/may-ari ng mga lupain ay maaaring kumatawan sa mga kapakanan ng mga mamimili/mga nangungupahan; at
3) anumang posibilidad para sa tagapaglistang broker na gumanap bilang nakalantad na mga ahente ng magkabilang-panig, halimbawa, mga ahente ng mamimili/nangungupahan. *(Pinagtibay 1/93, Pinalitan ng Bilang 1/98, Sinusog 1/03)*

4)

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-13**

Sa pagpasok sa mga kasunduan ng mamimili/nangungupahan, kailangang pagpapayuhan ng REALTORS® ang sinumang maaaring maging mga kliyente ng:

1) mga patakaran ng bahay-kalakal ng REALTOR® tungkol sa pakikipagtulungan;

2) ang halaga ng pagbabayad na babayaran ng kliyente;

3) ang posibilidad ng karagdagan o kabawasang pagbabayad mula sa ibang mga broker, mula sa nagpapabenta o may-ari ng lupa, o mula sa iba pang mga partido;

4) anumang posibilidad para sa kinatawan ng mamimili/nangungupahan na gumanap bilang nakalantad na mga ahente ng magkabilang-panig, halimbawa, tagapaglistang broker, tauhang ahente, ahente ng may-ari ng lupa, atbp., at

5) posibilidad na ang nagpapabenta o mga kinatawan ng nagpapabenta ay hindi maaaring tratuhin na ang pagkakaroon, mga hinihingi, o mga kondisyon ng mga pag-aalok ay mananatiling isang lihim maliban na lamang kung ang paglilihim na ito ay itinatalaga ng batas, regulasyon, o ng pinagkasunduang paglilihim sa pagitan ng mga partido. *(Pinagtibay 1/93, Pinalitan ng Bilang 1/98, Sinusog 1/06)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-14**

Ang mga kikitain sa paghahanda ng mga pagtatasa o iba pang pagpipresyo ay hindi nakasalalay sa halaga ng pagtatasa o pagpipresyo. *(Pinagtibay 1/02)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-15**

Ang REALTORS®, sa pagtugon sa mga pagtatanong mula sa mga mamimili o mga tumutulong na broker, nang may pahintulot ng nagpapabenta, ay maghahayag ng pagkakaroon ng mga alok sa ari-arian. Kung ang paghahayag ay pinahihintulutan, ihahayag din ng REALTORS®, kung ang naturan ay hihingin, kung ang mga pag-aalok ba ay nakalap ng lisensyadong tagapaglista, ng ibang lisensyadong kinatawan ng kompanyang tagapaglista, o ng isang nakikipagtulungang broker. *(Pinagtibay 1/03, Sinusog 1/08)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 1-16**

Ang REALTORS® ay hindi mag-aakses o gagamit, o magpapahintulot o magbibigay-kakayahan sa iba na makapag-akses o makagamit, ng nga nakalista o pinangangasiwaang ari-arian, sa mga tadhana o kondisyong iba pa doon sa mga inawtorisa ng may-ari o nagbebenta. (Pinagtibay 1/12)

Artikulo 2

Ang REALTORS® ay kailangang umiwas sa pagdaragdag, maling paglalarawan, o pagtatago ng mahahalagang mga impormasyon patungkol sa ari-arian o sa transaksyon. Ang REALTORS®, gayunpaman, ay walang magiging pananagutan na tuklasin ang mga nakatagong depekto sa ari-arian, magpayo sa mga bagay na hindi nasasakupan ng kanilang lisensya sa real estate, o magtapat ng mga impormasyong pinanatiling lihim ayon sa nasasakupan ng mga pakikipag-ugnayang pang-ahensya at di-pang-ahensya ayon sa itinatalaga ng batas ng bansa. *(Sinusog 1/00)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 2-1**

Ang mga REALTORS® ay pananagutin lamang na tumuklas at maghayag ng mga salungat na bagay na may-kaliwanagan sa sinumang may kaalaman sa mga larangan na itinatalaga ng mga tagapangasiwa ng pagkakaloob ng kanilang lisensya sa real estate. Ang Artikulo 2 ay hindi nagpapataw sa REALTOR® ng pananagutan na magkaroon ng kaalaman sa ibang propesyonal o teknikal na mga larangan. *(Sinusog 1/96)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 2-2**

(Pinalitan ng bilang upang maging Pamantayan ng Pagsasagawa 1-12 1/98)

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 2-3**

(Pinalitan ng bilang upang maging Pamantayan ng Pagsasagawa 1-13 1/98)

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 2-4**

Ang REALTORS® ay hindi magiging kapartido sa pagtukoy ng mga hindi totoong isinasaalang-alang na bagay sa anumang dokumento, maliban na lamang sa pagtukoy ng bagay na maliwanag na isinasaalang-alang sa pangalan lamang.

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 2-5**

Ang mga bagay na itinuturing na “di-materyal” ng batas o ng patakaran o iyong tahasang tinutukoy sa batas o patakaran bilang hindi nasasakop sa paghahayag ay itinuturing na hindi “nauukol” para sa mga nilalayon ng Artikulo 2. *(Pinagtibay 1/93)*

Artikulo 3

Ang REALTORS® ay makikipagtulungan sa ibang mga broker maliban na lamang kung ang pakikipagtulungan ay hindi para sa kapakanan ng kliyente. Ang pananagutan upang makipagtulungan ay hindi sumasakop sa pananagutan na hatian ng mga komisyon, mga kikitain, o anumang pagbabayad sa ibang broker. *(Sinusog 1/95)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 3-1

Ang REALTORS®, sa pagganap bilang ekslusibong mga ahente o mga broker ng mga nagpapabenta/mga may-ari ng lupa, ay nagtatalaga ng mga pahayag at mga kondisyon ng mga pag-aalok upang makipagtulungan. Maliban na lamang kung tahasang isinasaad sa mga pag-aalok ng pakikipagtulungan, ang nakikipagtulungang mga broker ay hindi maaaring mag-akala na ang pag-aalok ng pakikipagtulungan ay may kasamang pag-aalok ng bayad. Ang mga paglalahad ng kondisyon ng bayad, kung mayroon man, ay kailangang tiyakin ng nagtutulungang mga broker bago pasimulan ang mga hakbang sa pagtanggap ng alok ng pakikipagtulungan. *(Sinusog 1/99)*

• Binagong Pamantayan ng Pagsasagawa 3-2

Anumang pagbabago sa bayad na iniaalok para sa mga serbisyong para sa pagtutulungan ay kailangang matalakay sa ibang REALTOR®, bago pa dumating ang panahon na ang naturang REALTOR® ay makapagsumite ng isang alok na bilihin/arkilahin ang ari-arian. Pagkatapos maisumite ng isang REALTOR® ang alok para bilhin o paupahan ang ari-arian, hindi maaaring subukan ng listing broker na isang panig lamang ang magbago sa inialok na bayad kung isasalang-alang ang naturang nakikipagtulungang transaksyon. (Sinusog 1/14)

• Pamantayan ng Pagsasagawa 3-3

Ang Pamantayan ng Pagsasagawa 3-2 ay hindi pumipigil sa tagapaglistang broker at sa tumutulong na broker na pumasok sa isang kasunduan na baguhin ang bayad sa pakikipagtulungan. *(Pinagtibay 1/94)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 3-4

Ang REALTORS®, sa pagganap bilang mga tagapaglistang broker, ay mayroong malinaw na pananagutan na ibunyag ang pagkakaroon ng mga kasunduan sa doble o pabagu-bagong presyo ng komisyon (halimbawa, mga pagkakalista kung saan ang isang halaga ng komisyon ay babayaran kung ang bahay-kalakal ng tagapaglistang broker ang siyang nagbigay-daan sa pagbebenta/pagpapaarkila at ibang halaga ng komisyon ang babayaran kung bunga ng mga pagsisikap ng nagtitinda/may-ari ng lupa o ng isang tumutulong na broker). Kailangan ng tagapaglistang broker na, sa pinakamadaling panahong praktikal, ay ibunyag ang pagkakaroon ng ganoong mga kasunduan sa mga posibleng makakatulong na mga broker at kailangan rin, bilang sagot sa mga pagtatanong mula sa mga tumutulong na mga broker, na ibunyag ang magiging kabawasan sa kikitain na magiging bunga ng pagtutulungan sa transaksyon o patungkol sa

pagbebenta/pagpapaarkila na magiging bunga ng mga pagsisikap ng nagpapabenta/may-ari ng lupa. Kung ang tumutulong na broker ay isang kinatawan ng mamimili/nangungupahan, kailangang ibunyag ng kinatawan ng mamimili/nangungupahan ang ganoong impormasyon sa kanilang kliyente bago mag-alok ang kliyente na bumili o umarkila. *(Sinusog 1/02)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 3-5**

Pananagutan ng mga katulong na ahente na agad ibunyag ang lahat ng mahahalagang mga bagay sa ahente ng prinsipal bago pa, gayundin sa matapos isagawa, ang kasunduan sa bilihan o pag-aarkila. *(Sinusog 1/93)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 3-6**

Ibubunyag ng REALTORS® ang pagkakaroon ng natanggap na mga alok, kasama na ang mga alok na may di-tiyak na maaaring mangyari, sa sinumang broker na nangangalap ng pakikipagtulungan. *(Pinagtibay 5/86, Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 3-7**

Kapag nangangailangan ng impormasyon mula sa ibang REALTOR® patungkol sa ari-arian na mayroong kasunduan sa pamamahala o pagbebenta, ibubunyag ng REALTORS® ang kanilang katayuan bilang REALTOR® at kung ang kanilang interes ay personal o tumatayo para sa isang kliyente at, kung tumatayo para sa isang kliyente, ang kanilang kaugnayan sa kliyente. *(Sinusog 1/11)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 3-8**

Ang REALTORS® ay hindi magsisinungaling sa pagkakaroon ng susi upang maipakita o masuri ang nakalistang ari-arian. *(Sinusog 11/87)*

• **Bagong Pamantayan ng Pagsasagawa 3-9**

Ang mga REALTOR ay hindi magbibigay ng akses sa nakalistang ari-arian sa ilalim ng mga terminong iba pa doon sa itinatag ng may-ari o ng naglilistang broker. *(Sinusog 1/10)*

• **Bagong Pamantayan ng Pagsasagawa 3-10**

Ang tungkuling makipagtulungan na itinatag sa Artikulo 3 ay tumutugma sa obligasyong ibahagi ang impormasyon tungkol sa ibinebentang ari-arian, at asikasuhin na ang naturang ari-arian ay maibenta rin ng iba pang mga broker upang maipakita sa iba pang mga prospektibong bibili/naninirahan kung ito ang pinakamabuti para sa kapakanan ng mga nagbebenta/nagmamay-ari ng lupa. *(Pinagtibay 1/11)*

Artikulo 4

Ang REALTORS® ay hindi magkakaroon ng kapakinabangan o bibili o mag-aalok para sa kanilang sarili, para sa sinumang malapit na miyembro ng kanilang pamilya, para sa kanilang mga negosyo o sinumang miyembro nito, o para sa anumang kabuhayan na sila ay kasosyo, para sa anumang ari-arian nang hindi ipinaaalam sa may-ari o sa ahente o broker ng may-ari ang kanilang tunay na posisyon. Sa pagbebenta ng kanilang ari-arian, o saan man mayroon silang

anumang kapakinabangan, ang REALTORS® ay magbubunyag nang pasulat sa bumibili o sa kumakatawan sa bumibili ng kanilang pagmamay-ari o kapakinabangan. *(Sinusog 1/00)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 4-1

Para sa proteksyon ng lahat ng mga partido, ang mga paghahayag na itinatalaga ng Artikulo 4 ay isusulat at ibibigay ng REALTORS® bago magkapirmahan ng anumang kontrata. *(Pinagtibay 2/86)*

Artikulo 5

Ang REALTORS® ay hindi magtatangkang magdulot ng propesyonal na mga serbisyo patungkol sa ari-arian o sa paghahalaga nito kung saan sila ay tumatanggap o may tatanggaping pakinabang maliban na lamang kung ang kapakinabangang naturan ay tuwirang naipaalam na sa lahat ng mga apektadong partido.

Artikulo 6

Ang REALTORS® ay hindi tatanggap ng anumang komisyon, diskwento, o tubo sa mga gastusin na ginawa para sa kanilang kliyente, nang hindi ipinaaalam at pinapayagan ng kliyente.

Sa pagrerekomenda ng mga produkto o mga serbisyo sa real estate (halimbawa, pagseseguro sa bahay, mga programa ng paggagarantiya, pagpapautang sa pambili ng bahay, pagseseguro ng titulo ng lupa, atbp.), ang REALTORS® ay magpapahayag sa kliyente o mamimili na pinagrekomendahan ng anumang mga kikitain o kabayaran, bukod sa mga kikitain bilang kabayaran sa pagsangguni sa real estate, na maaaring tanggapin ng REALTOR® o ng bahay-kalakal ng REALTOR® bilang tuwirang bunga ng naturang rekomendasyon. *(Sinusog 1/99)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 6-1

Ang REALTORS® ay hindi magrerekomenda o magsususog sa isang kliyente o sa isang mamimili na gumamit ng mga serbisyo ng ibang organisasyon o ibang negosyo kung saan mayroon silang tuwirang tinatanggap na kapakinabangan nang hindi ipinaaalam ang nasabing kapakinabangan sa panahon ng rekomendasyon o pagsususog.
(Sinusog 5/88)

Artikulo 7

Sa isang transaksyon, ang REALTORS® ay hindi tatanggap ng kabayaran mula sa higit sa isang partido, kahit pa pinapayagan ito ng batas, nang hindi ipinapahayag sa lahat ng partido at nang may bukas na isip na pagpayag ng kliyente o mga kliyente ng REALTOR®. *(Sinusog 1/93)*

Artikulo 8

Ang REALTORS® ay magdedeposito sa isang espesyal na lagak sa isang naaangkop na institusyong pinansiyal, nang nakahiwalay sa kanilang pansariling mga pondo, ng mga salaping tatanggapin bilang tagapangalaga para sa ibang mga tao, katulad ng mga escrow, mga trust fund, mga salapi ng kliyente, at iba pang mga bagay na katulad nito.

Artikulo 9

Ang REALTORS®, para sa proteksyon ng bawat partido, ay titiyakin hanggang maaari na ang lahat ng mga kasunduan na may kinalaman sa mga pakikipag-unawaang sa real estate kasama na

pero hindi natatakdaan ng, mga kasunduan ng paglilista at pagiging kinatawan, mga kontrata ng pagbibilihan, at mga pagpapaarkila ay nakasulat, at nasa wikang malinaw at naiintindihan na naglalahad ng partikular na mga pahayag, mga kondisyon, mga pananagutan at mga pinananagutan ng mga partido. Ang kopya ng bawat kasunduan ay ibibigay sa bawat partido sa naturang mga kasunduan matapos ang kanilang pagpirma o pag-inisyal. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 9-1**

Para sa proteksyon ng lahat ng partido, ang REALTORS® ay mag-iingat nang husto upang matiyak na ang mga papeles patungkol sa pagbili, pagbenta, o pag-arkila ng ari-arian ay pananatilihing napapanahon sa pamamagitan ng paggamit ng isinulat na mga pagdurugtong o mga pagsususog. *(Sinusog 1/93)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 9-2**

Kung tinutulungan o pinahihintulutan ang isang kliyente o kustomer na makapagtatag ng isang ugnayang kontraktwal (halimbawa, kasunduan sa pagpapalista o sa representasyon, kasunduan sa pagbili, pagpapaupa, at iba pa) sa elektronikong pamamaraan, kailangang magsagawa ang REALTORS® ng makatuwirang hakbang upang maipaliwanag ang uri at maihayag ang mga tukoy na termino ng kontraktwal na kasunduan, na itinatatag bago pa man ito maipagkasundo sa isang panig na nakikipagkontrata. *(Pinagtibay 1/07)*

Mga Katungkulan sa Madla

Artikulo 10

Ang REALTORS® ay hindi tatangging makapadulot ng pantay-pantay na propesyonal na mga pagseserbisyo sa sinumang tao sa dahilang may kaugnayan sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, estado ng pamilya, pinagmulang bayan o oryentasyong sekswal o pagkilala sa kasarian. Ang REALTORS® ay hindi makikisali sa anumang plano o kasunduan ng pagkakaroon ng diskriminasyon laban sa isang tao o mga tao na may kaugnayan sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, estado ng pamilya, pinagmulang bayan o oryentasyong sekswal o pagkilala sa kasarian. *(Sinusog 1/14)*

Ang REALTORS®, sa kanilang mga gawi sa pagpapaempleyo sa real estate, ay hindi mang-didiskrimina laban sa sinumang tao o mga tao batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, estado ng pamilya, pinagmulang bayan o oryentasyong sekswal o pagkilala sa kasarian. *(Sinusog 1/14)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 10-1

Kung may kinaugnayan sa pagbebenta o pagpapaupa ng isang tinitirahan, ang REALTORS® ay hindi kusang-loob na magbibigay ng impormasyon patungkol sa kabuuan ng anumang distrito na ayon sa lahi, relihiyon o lipi o hindi makikisali sa anumang gawain na maaaring magbunga sa pagbebenta bunga ng pagpapanik, gayunpaman, ang REALTORS® ay maaaring magbigay ng ibang impormasyon sa demograpiya. *(Pinagtibay 1/94, Sinusog 1/06)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 10-2

Kung hindi nasasangkot sa pagbebenta o pagpapaupa ng isang tirahan, ang REALTORS® ay maaaring magbigay ng mga impormasyong patungkol sa demograpiya na may kaugnayan sa isang ari-arian, transaksyon, o propesyonal na pagpapagawa sa isang partido kung ang naturang impormasyon patungkol sa demograpiya ay (a) itinuturing ng REALTORS® na kakailanganin upang makatulong sa o makakumpleto ng, isang transaksyon ng real estate o propesyonal na pagpapagawa, sa pamamaraan na umaayon sa Artikulo 10 at (b) ay natamo o nakuha mula sa isang pinagmulan na nakikilala, mapagtitiwalaan, malaya at walang kinikilingan. Ang pinagmulan ng naturang impormasyon at anumang mga pagdaragdag, mga pagbabawas, mga pagbabago, mga pagpapakahulugan, o iba pang mga pagpapalit ay kailangang isa-isahing ihayag nang nasa matuwid. *(Pinagtibay 1/05, Pinalitan ng Bilang 1/06)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 10-3

Ang REALTORS® ay hindi maglilimbag, magtatanghal o magpapakalat ng anumang sasabihin o anunsiyo tungkol sa pagbebenta o pagpapaupa ng ari-arian na nagsasaad ng pagkiling, mga limitasyon o diskriminasyon batay sa lahi, kulay, relihiyon, kasarian, kapansanan, estado ng pamilya, pinagmulang bayan o oryentasyong sekswal o pagkilala sa kasarian. *(Sinusog1/14)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 10-4**

Katulad ng pagkakagamit sa Artikulo 10 ang "pagpapaempleyo sa real estate" ay patungkol sa mga empleyado at sa mga independiyenteng mga tagakontrata na nagdudulot ng mga serbisyong may kaugnayan sa real estate at sa mga empleyadong namamahala at klerikal na tuwirang sumusuporta sa mga naturang tauhan. *(Pinagtibay 1/00, Pinalitan ng Bilang 1/05 at 1/06)*

Binagong Artikulo 11

Ang mga serbisyo na idinudulot ng REALTORS® sa kanilang mga kliyente at mga mamimili ay sumusunod sa pamantayan ng pagsasagawa at sa kagalingan na makatwirang inaasahan sa partikular na mga disiplina ng real estate na kanilang ginagampanan; lalung-lalo na sa pagbebenta ng ari-ariang residensyal, pamamahala ng mga ari-arian, pagbebenta ng ari-ariang komersyal at industriyal, pagbebenta ng ari-ariang bahay at lupa o real estate, pagtatasa ng mga ari-arian, pagpapayo hinggil sa real estate, sindikasyon ng ari-arian, subasta ng ari-arian, at pagbebenta ng ari-arian sa iba't-ibang bansa.

Ang REALTORS® ay hindi gagawa ng hakbang upang magdulot ng espesyalistang propesyonal na mga serbisyo patungkol sa ibang uri ng ari-arian o serbisyo na labas sa kanilang linya ng kasanayan maliban na lamang kung hihingi sila ng tulong mula sa isang taong may kaalaman sa naturang uri ng ari-arian o serbisyo, o maliban na lamang kung ang naturang katotohanan ay inihayag nang lubos sa kliyente. Ang sinumang mga tao na kinuha upang tumulong ay ipakikilala sa kliyente at ang kanilang kontribusyon sa trabaho ay kailangang malinaw na isaad. *(Sinusog 1/10)*

• **Binagong Pamantayan ng Pagsasagawa 11-1**

Kapag ang *REALTORS®* ay naghanda ng mga opinyon sa halaga o presyo ng ari-arian- kailangan nilang:

1. magkaroon ng maraming kaalaman tungkol sa uri ng ari-arian na nilalagyan ng halaga,
2. magkaroon ng aksessa impormasyon at mga mapagkukunan o resources upang makabuo ng isang tamang opinyon, at
3. maging pamilyar sa lugar kung saan ang naturang ariarian ay matatagpuan

maliban kung ang kakulangan ng alinman sa mga ito ay isiniwalat sa partido na humihiling ng opinyon nang maaga.

Kapag ang opinyon tungkol sa isang halaga o presyo ay inihanda, bukod sa pangangalap ng pagkakalista upang magbenta o tumulong sa posibleng bibili sa pagtatakda ng alok, *ang*-mga opinyongito ay sasamahan ng mga sumusunod maliban na lamang kung ang panig na humihiling ng opinyon ay mangangailangan ng isang tukoy na uri ng ulat o naiibang grupo ng mga datos:

1) pagpapakilala ng naturang ari-arian
2) petsa ng paghahanda
3) maliwanag na halaga o presyo
4) limitasyon ng mga kondition, kasama na ang mga pagsasaad ng (mga) nilalayon at tinatarget na (mga) gagamit

5) anumang tinatanggap o tatanggaping kapakinabangan, kasama na ang posibilidad ng pagiging kinatawan ng nagpapabenta/may-ari ng lupa o mga mamimili/mga nangungupahan
6) ang batayan para sa opinyon, kasama na ang magagamit na mga detalye ng pagbibilihan
7) kung ang opinion ay hindi isang pagtatasa, isang pagsasaad nito na iyon ang magiging bunga.
8) pagsisiwalat kung ang, at kailang ang isang, pisikal na inspeksyon ng labas ng ari-arian ay isinagawa
9) pagsisiwalat kung ang, at kailang ang isang, pisikal na inspeksyon ng loob ng ari-arian ay isinagawa
10) pagsisiwalat kung ang *REALTOR®* ay may anumang mga salungat na interes *(Sinusog 1/14)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 11-2

Ang mga pananagutan ng Kodigo ng Etika patungkol sa mga disiplina ng real estate bukod sa pagtatasa ng ari-arian ay ipaliliwanag at isasakatuparan ayon sa pamantayan ng kakayahan at pagsasagawa na makatwirang kakailanganin ng mga kliyente at ng publiko upang ipagtanggol ang kanilang mga karapatan at mga kapakanan nang isinasaalang-alang ang kompleksidad ng transaksyon, ang pagkakaroon ng tulong ng eksperto, at, kung saan ang REALTOR® ay isang ahente o katulong na ahente, ang mga pananagutan ng isang may-kapangyarihan. *(Pinagtibay 1/95)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 11-3

Kapag ang REALTORS® ay nagbibigay ng mga serbisyo ng pakikipagkonsulta sa mga kliyente na kinapapalooban ng payo o pagkokonsel nang may upa (hindi isang komisyon), ang naturang pagpapayo ay ibibigay sa isang pamamaraan na walang kinikilingan at ang upa ay hindi nakasalalay sa nilalaman ng payo o konsel na ibibigay. Kung ang mga serbisyo sa pagiging broker o sa pakikipagtransaksyon ay ibibigay kasama ng mga serbisyo sa pagkokonsulta, isang dagdag na upa ay maaaring bayaran bilang pagpapatupad ng dati nang kasunduan sa pagitan ng kliyente at REALTOR®. *(Pinagtibay 1/96)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 11-4

Ang abot ng kakayahang iniaatas ng Artikulo 11 ay tumutukoy sa mga nakakontratang serbisyo sa pagitan ng mga REALTORS® at ng kanilang mga kliyente o mga mamimili; ang mga katungkulang tuwirang itinatalaga Kodigo ng Etika; at mga katungkulang itinatalaga ng batas o patakaran. *(Pinagtibay 1/02)*

Artikulo 12

Ang mga REALTORS® ay kailangang maging tapat at makatotohanan sa kanilang mga komunikasyon ukol sa real estate, at kailangang magpakita ng tunay na larawan sa kanilang pag-aanunsiyo, pagbebenta, at iba pang mga representasyon. Ang REALTORS® ay kailangang magtiyak din na ang kanilang kalagayan bilang mga propesyunal sa real estate ay madaling nakikita sa kanilang pag-aanunsiyo, pagbebenta at iba ang mga representasyon, at ang mga

tatanggap ng mga naturang komunikasyon kaugnay ng real estate ay nakakaalam na, o napasabihan na, na ang mga naturang komunikasyon ay mula sa isang propesyunal sa real estate. *(Sinusog 1/08)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-1**

Ang REALTORS® ay maaaring gumamit ng salitang "walang bayad" at iba pang mga katulad na mga salita sa kanilang pag-aanunsyo at iba pang mga representasyon kung ang lahat ng mga pinagkasunduang bagay na nakaaapekto sa pagkakaroon ng iniaalok na produkto o serbisyo ay malinaw na ipinahahayag sa panahon ding iyon. *(Sinusog 1/97)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-2**

Ang REALTORS® ay maaaring katawanin ang kanilang mga serbisyo bilang "walang bayad" o nang hindi babayaran kahit pa may inaasahan silang kikitain mula sa ibang mapagkukunan na bukod doon sa manggagaling sa kliyente kung ang posibilidad para sa REALTOR® na humingi ng isang pakinabang mula sa ikatlong patrido ay maliwanag na inihayag sa panahon ding iyon. *(Sinusog 1/97)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-3**

Ang pag-aalok ng mga gantimpala, mga premyo, mga diskwento sa produkto o iba pang mga pang-akit upang magpalista, magbenta, bumili, o umarkila ay hindi, sa kasarian nito, lalabag sa kagandahang-asal kahit pa ang pagtanggap ng pakinabang ay nakasasalay sa pagpapalista, pagbibenta, pagbili o pag-arkila sa pamamagitan ng REALTOR® na naghahain ng alok. Gayunpaman, ang REALTORS® ay kailangang magpakita ng pag-iingat at katapatan sa alinmang pag-aanunsyo o iba pang pagiging kinatawan na pampubliko o pribado upang ang sinumang partido na interesadong makatanggap o makinabang sa anumang paraan mula sa pag-aalok ng REALTOR® ay mayroong malinaw, tahasan, at paunang pagsasabi ng lahat ng mga pahayag at mga kondisyon ng alok. Ang pag-aalok ng anumang mga panghikayat upang makipagnegosyo ay nasasakupan ng mga limitasyon at mga ipinagbabawal ng batas ng bansa at ng mga pananagutang etikal na itinatalaga ng anumang nababagay na Pamantayan ng Pagsasagawa. *(Sinusog 1/95)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-4**

Ang REALTORS® ay hindi mag-aalok na magtinda/magpaarkila o mag-aanunsyo ng ari-arian nang walang awtoridad. Kung kumikilos bilang mga tagapaglistang broker o bilang mga katulong na ahente, ang REALTORS® ay hindi magbibigay ng presyo sa halagang kaiba sa pinagkasunduan nila ng nagpapabenta/may-ari ng lupa. *(Sinusog 1/93)*

• **Binagong Pamantayan ng Pagsasagawa 12-5**

Ang REALTORS® ay hindi magpapaanunsyo at hindi magpapahintulot ng sinumang tao na empleyado ng o may kaugnayan sa kanila sa negosyo na magpaanunsyo ng mga serbisyong may kaugnayan sa real estate o nakalistang ari-arian sa anumang pamamaraan (halimbawa, sa pamamaraang elektroniko, paglalathala, sa radyo, sa telebisyon, at iba pa) nang hindi ibinubunyag ang pangalan ng kumpanya ng naturang REALTOR® sa isang makatuwiran at madaling mapansin na pamamaraan maging ito man ay sa

pagpapatalastas o sa elektronikong pagpapatalastas sa pamamamagitan ng isang link patungo sa isang display na nagtataglay ng lahat ng mga kinakailangang pagbubunyag. *(Pinagtibay 11/86, Sinusog 1/16)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-6**

Ang REALTORS®, kapag nag-aanunsyo ng hindi nakalistang real estate na ipinagbibili/ipinapaarkila kung saan sila ay kasosyo, ay maghahayag ng kanilang katayuan bilang kapwa mga may-ari/mga kasera ng mga ari-arian at bilang REALTORS® o mga may lisensiya sa real estate. *(Sinusog 1/93)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-7**

Tanging ang REALTORS® lamang na gumanap ng papel sa mga transaksyon bilang tagapaglistang broker o tumutulong na broker (nagbebentang broker) ang maaaring umangkin na siyang "nagbenta" ng ari-arian. Bago ang pagsasara ng bilihan, ang tumutulong na broker ay maaari lamang maglagay ng karatulang "sold" (o "nabili na") kung may pahintulot ng tagapaglistang broker. *(Sinusog 1/96)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-8**

Kabilang sa obligasyon na ipakita ang isang tunay na larawan ng mga representasyon sa publiko, ang impormasyong ipinahayag, ibinigay, o ipinakita sa mga website ng REALTORS®. Ang REALTORS® ay dapat na gumamit ng mga makatuwirang aksyon upang matiyak na ang impormasyong nasa kanilang mga website ay pang-kasalukuyan. Kung magiging kapansin-pansin na ang impormasyon sa website ng REALTOR® ay hindi na pang-kasalukuyan o kaya'y hindi na wasto, kailangang magsagawa kaagad ang REALTORS® ng aksyong magwawasto nito. *(Pinagtibay 1/07)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-9**

Kailangang ibulgar sa mga website ng kumpanya ng REALTORS® ang pangalan ng kumpanya at ang estado (mga estado) kung saan mayroon silang lisensiya, sa isang makatuwiran at kapansin-pansing nakahanda nang pamamaraan.

Ang mga website ng REALTORS® at mga hindi miyembrong nalisensiyahan na, na kaanib ng isang kumpanya ng REALTOR®, ay dapat na magbulgar ng pangalan ng kumpanya pati na kung saang estado (mga estado) lisensiyado ang naturang REALTOR® o hindi miyembrong nalisensiyahan na, sa isang makatuwiran at kapansin-pansing nakahanda nang pamamaraan. *(Binago 1/07)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-10**

Kabilang sa obligasyon ng mga REALTOR® ay ang pagpapakita ng isang tunay na larawan sa kanilang mga anunsiyo at mga representasyon sa publiko kasama na ang mga nilalaman sa Internet, mga larawan, at ang mga URL at pangalan ng domain na kanilang ginagamit, at pinagbabawalan ang mga REALTOR® na:

1) sumali sa isang mapanlinlang o 'di awtorisadong pagbabalangkas ng mga website ng real estate brokerage;

2) pagmamanipula (halimbawa, paglalagay ng mga bagay-bagay na iba ang gumawa) ng mga nakalista at iba pang nilalaman nito sa anumang paraan na lumilikha ng isang mapanlinlang o mapanligaw na resulta;
3) mapanlinlang na paggamit ng mga metatag, keywords o mahahalagang salita o iba pang mga gamit/paraan ng pagtuturo, pagmamaniobra, o pagliliko ng trapiko sa Internet, o
4) pagpapakita ng nilalamang iba ang gumawa na alinman sa hindi kinilala ang may-akda o walang permiso, o
5) o hindi kaya'y panlilinlang sa mga mamimili, kabilang na ang paggamit ng mga mapanlinlang na larawan. *(Pinagtibay 1/07, Sinusog 1/13)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 12-11**

Ang REALTORS® na may intensyong ibahagi o ibenta ang nakalap na impormasyon mula sa internet ay dapat na magbulgar ng naturang posibilidad sa isang makatuwiran at kapansin-pansing nakahanda nang pamamaraan. *(Pinagtibay 1/07)*

- **Bagong Pamantayan ng Pagsasagawa 12-12**

Ang mga REALTORS® ay hindi dapat:

1) gumamit ng mga URL o mga pangalan ng mga domain na magpapakita ng kakulangan sa tunay nitong larawan, o
2) magparehistro ng mga URL o mga pangalan ng domain na, kapag ginamit, ay magpapakita ng kakulangan sa tunay nitong larawan *(Pinagtibay 1/08)*

- **Bagong Pamantayan ng Pagsasagawa 12-13**

Ang obligasyon na makapagpakita ng isang tunay na larawan sa pag-aanunsiyo, pagbebenta at mga representasyon ay nagpapahintulot sa mga REALTORS® na gumamit at mag-display lamang ng mga designasyong propesyunal, sertipikasyon, at iba pang mga kredensiyal, kung saan sila'y lehitimong maituturing na karapat-dapat *(Pinagtibay 1/08)*

Artikulo 13

Ang REALTORS® ay hindi sasali sa anumang mga gawain na magbubunga ng paglabag sa ipinatutupad ng batas at magrerekomenda na humingi ng payo sa abogado kapag ang kapakanan ng sinumang partido sa transaksyon ay nangangailangan nito.

Artikulo 14

Kapag nakasuhan ng pagsasagawa nang labag sa etika o pinagsabihan na magpakita ng ebidensya o makipagtulungan sa anumang paraan, sa anumang mga paglilitis o imbestigasyon patungkol sa propesyonal na pamantayan, ang REALTORS® ay maghaharap ng lahat ng mahahalagang mga impormasyon sa harap ng kinauukulang mga tribunal ng Lupon ng mga Miyembro o kaugnay na surian, samahan, o sanggunian na kaniyang kinasasapian at hindi gagawa ng aksyon na makagagambala o makasasagabal sa naturang mga proseso. *(Sinusog 1/99)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 14-1**

Ang REALTORS® ay hindi mapasasailalim sa mga paglilitis ng pagdidisiplina sa higit sa isang Lupon ng REALTORS® o kaugnay na surian, samahan o sanggunian na kanilang kinasasapian patungkol sa sinasabing mga paglabag sa Kodigo ng Etika ukol sa katulad na transaksyon o pangyayari. *(Sinusog 1/95)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 14-2**

Ang REALTORS® ay hindi gagawa ng anumang ipinagbabawal na paghahayag o pagkakalat ng mga bintang, mga napag-alaman, o desisyong nabuo na may kaugnayan sa paglilitis sa paglabag sa etika o paghahabol o nang may kaugnayan sa pagdinig ng pamamagitan o pagrerepaso ng sistema. *(Sinusog 1/92)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 14-3**

Ang REALTORS® ay hindi magiging hadlang sa mga paglilitis sa pag-iimbestiga o ayon sa propesyonal na pamantayan ng Lupon sa pamamagitan ng pagtatakda o pagbabanta na magtakda ng mga aksyon laban sa libel, slander o paninirang-puri laban sa anumang partido sa paglilitis para sa propesyonal na pamantayan o sa kanilang mga saksi batay sa pagdulog ng paghingi ng pamamagitan, ng isang pagrereklamo sa paglabag sa etika, o sa alinmang testimonyang ibinigay sa anumang tribunal. *(Pinagtibay 11/87, Sinusog 1/99)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 14-4**

Ang REALTORS® ay hindi sasadyain na maging hadlang sa mga gagawing pag-iimbestiga o pagdidisiplina ng Lupon sa pamamagitan ng paulit-ulit na mga pagrereklamo batay sa iisang pangyayari o transaksyon. *(Pinagtibay 11/88)*

Mga Katungkulan ng REALTORS®

Artikulo 15

Ang REALTORS® ay hindi sasadyain o walang pakundangan na magpapahayag ng hindi tama o mapangligaw na mga pananalita tungkol sa ibang mga propesyunal sa real estate, sa kanilang mga negosyo o sa kanilang mga pakikipagnegosyo. *(Sinusog 1/12)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 15-1**

Ang REALTORS® ay hindi sasadyain o walang pakundangan na maghaharap ng hindi tama o walang batayang mga reklamo sa paglabag sa etika. *(Pinagtibay 1/00)*

• **Binagong Pamantayan ng Pagsasagawa 15-2**

Kabilang sa obligasyon na umiwas sa paghahayag ng mga ‘di totoo o mapanligaw na mga pangungusap tungkol sa iba pang mga propesyunal sa real estate, sa kanilang mga negosyo, at sa kanilang mga gawi sa negosyo, ang tungkulin na huwag sadyain o walang-ingat na ilathala, ulitin, muling ipadala, o muling ilathala ang mga mapanlinlang na pangungusap na ginawa ng iba. Angkop ang tungkuling ito maging ang mga ‘di totoo o mapanlinlang na pangungusap man ay inulit nang personal, sa kasulatan, o sa pamamaraang teknolohikal (halimbawa, sa Internet) o sa iba pang pamamaraan. *(Pinagtibay 1/12)*

• **Bagong Pamantayan ng Pagsasagawa 15-3**

Kabilang sa obligasyon na iwasan ang pagsasabi ng mga ‘do totoo o mapanlinlang na mga pahayag tungkol sa iba pang mga propesyunal sa real estate, sa kanilang mga negosyo, at sa kanilang mga gawi sa negosyo ang tungkulin na ilathala ang isang paglilinaw tungkol sa o alisin ang mga pahayag na inihayag ng iba sa pamamagitan ng elektronikong pamamaraan na kontrolado ng REALTOR® kapag nalaman na ng REALTOR® na ang pahayag ay ‘di totoo o mapanlinlang. (*Sinusog 1/12*)

Artikulo 16

Ang REALTORS® ay hindi masasangkot sa anumang pagsasagawa o gagawa ng anumang aksyon na hindi umaayon sa mga kasunduan ng pagiging ekslusibong kinatawan o pakikipag-ugnayan sa pagiging ekslusibong broker na kinauugnayan ng ibang REALTORS® sa kanilang mga kliyente. *(Sinusog 1/04)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 16-1

Ang Artikulo 16 ay hindi itinatalaga upang ipagbawal ang mga pakikipagnegosyong agresibo o makabago na sumusunod naman sa etika at hindi nagbabawal ng mga pagkakaiba ng pananaw sa ibang REALTORS® na may kinalaman sa komisyon, mga kabayaran, pasuweldo o iba pang mga paraan ng pagbabayad o mga pagkakagastusan. *(Pinagtibay 1/93, Sinusog 1/95)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 16-2

Ang Artikulo 16 ay hindi pumipigil sa REALTORS® na magpahayag ng mga anunsyong panlahat sa mga posibleng maging kliyente na naglalarawan ng kanilang mga serbisyo at ng mga kondisyon ng kanilang pagseserbisyo kahit pa nga ang ilang mga tatanggap ay nakipagsara na sa mga kasunduan ng ahensya o ibang ekslusibong mga pakikipag-ugnayan sa ibang REALTOR®. Ang panlahat na pagtawag sa telepono, pagpapadala ng sulat sa lahat o pamumudmod sa lahat ng mga posibleng maging kliyente sa isang partikular na distrito o sa isang partikular na propesyon, negosyo, samahan, o organisasyon, o ibang kaurian o grupo ay maituturing na “panlahat” para sa mga layunin ng pamantayang ito. *(Sinusog 1/04)*

Ang Artikulo 16 ay nagtatangkang kilalanin ang dalawang pangunahing uri ng mga solisitasyon na labag sa etika:

Una, ang mga solitasyong gumagamit ng telepono o personal sa mga may ari-arian na tinutukoy ng karatula ng real estate, katipunan ng magkakasabay na paglilista, o ibang mga pagseserbisyo sa pagmumudmod ng impormasyon bilang ekslusibong nagpalista ng kanilang ari-arian sa ibang REALTOR®; at

Pangalawa, sulat o iba pang mga paraan ng mga solisitasyon na isinulat para sa mga posibleng maging kliyente na ang mga ari-arian ay eklusibong nakalista na sa ibang REALTOR® kung saan ang mga naturang solisitasyon ay hindi kasama sa panlahat na pagpapadala ng sulat at ipinadadala sa mga may-ari-arian na tinutukoy ng mga katipunan ng mga gigamit na paglilista, mga karatulang“for sale” [o “ipinagbibili”] o “for rent” [o “pinarerentahan”], o ibang mga mapagkukunan ng impormasyon na ipinatutupad ng Artikulo 3 at mga ipinatutupad ng Multiple Listing Service [o Serbisyo ng Magkakasabay

na Paglilista] na hayaang magamit ng ibang REALTORS® sa mga pag-aalok ng mga katulong na ahensya o pakikipagtulungan. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-3**

Ang Artikulo 16 ay hindi humahadlang sa mga REALTORS® na makipag-ugnayan sa kliyente ng ibang broker nang may balak na mag-alok ng serbisyo, o pumasok sa isang kontrata na magserbisyo, ng isang kakaibang uri ng serbisyo sa real estate na walang kaugnayan sa uri ng serbisyo na kasalukuyang ipinatutupad (halimbawa, pamamahala ng ari-arian, taliwas sa pagiging broker) o sa pag-aalok ng katulad na uri ng serbisyo para sa ari-arian na hindi nasa ilalim ng mga ekslusibong kasunduan sa ibang mga broker . Gayunpaman, ang impormasyong natangggap sa pamamagitan ng Serbisyo ng Magkakasabay na Paglilista o anumang ibang alok ng pakikipagtulungan ay hindi maaaring magamit upang masilo ang mga kliyente ng ibang mga REALTORS® kung kanino ang mga pag-aalok na makapagdulot ng mga serbisyo ay maaaring gawin. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-4**

Ang REALTORS® ay hindi mangangalap ng kliyente na maililista na kasalukuyang ekslusibong kliyenteng nakalista sa ibang broker. Gayunpaman, kung ang tagapaglistang broker, kapag tinanong ng REALTOR®, ay tumangging ipagbigay-alam ang petsa ng pagkawalang-bisa at ang klase ng naturang pagkakalista; halimbawa, isang ekslusibong karapatan na magbenta, isang ekslusibong ahensya, bukas na listahan (sa pagbebenta), o ibang klase ng pakikipagkontrata sa isa't-isa ng tagapaglistang broker at ng kliyente, ang REALTOR® ay maaaring makipag-ugnayan sa may-ari upang makuha ang naturang impormasyon at maaaring talakayin ang mga kondisyon kung saan ang REALTOR® ay maaaring gawaing tagapaglista ng ari-arian sa hinaharap, o kaya naman, maaaring gawain na ang pagkakalista ng ari-arian ay maging epektibo matapos na mawalan ng bisa ang anumang ipinatutupad na ekslusibong paglilista ng ari-arian. *(Sinusog 1/94)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-5**

Ang REALTORS® ay hindi mangangalap ng mga kasunduan mula sa mga mamimili/mga nangungupahan na nakapailalim sa ekslusibong mga kasunduan ng mamimili/nangungupahan. Gayunpaman, kapag tinanong ng isang REALTOR®, tumanggi ang broker na ipagbigay-alam ang petsa ng pagkawalang-bisa ng ekslusibong kasunduan ng mamimili/nangungupahan, maaaring makipag-ugnayan ang REALTOR® sa mamimili/nangungupahan upang makuha ang naturang impormasyon at maaaring talakayin ang mga kondisyon kung saan ang REALTOR® ay maaaring pumasok sa pakikipagkasundo sa mamimili/nangungupahan sa hinaharap, o kaya naman, maaaring pumasok sa isang pakikipagkasundo sa mamimili/nangungupahan na ipatutupad sa oras na mawalan ng bisa ang anumang ipinatutupad na ekslusibong kasunduan ng mamimili/nangungupahan. *(Pinagtibay 1/94, Sinusog 1/98)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-6**

Kapag ang mga REALTORS® ay sinangguni ng kliyente ng ibang REALTOR® patungkol sa pagbubuo ng isang ekslusibong ugnayan upang magbigay ng katulad na serbisyo, at ang mga REALTORS® ay hindi siyang tuwiran o di-tuwirang na nagsimula

ng naturang mga pakikipagtalakayan, maaari nilang talakayin ang mga kondisyon kung saan maaari silang pumasok sa isang kasunduan sa hinaharap, o kaya naman, maaari itong pumasok sa isang kasunduan na ipatutupad sa oras na mawalan ng bisa ang anumang ipinatutupad na ekslusibong kasunduan. *(Sinusog 1/98)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-7**

Ang katotohanan na ang isang prospek ay nagbabayad ng isang REALTOR® bilang isang ekslusibong kinatawan o ekslusibong broker sa isa o higit pang nagdaang mga transaksyon ay hindi pumipigil sa ibang mga REALTORS® na subuking makuha ang pagbebenta ng ari-arian ng naturang prospek sa hinaharap. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-8**

Ang katotohanan na ang isang ekslusibong kasunduan ay pinasok kaugnay sa isang REALTOR® ay hindi pipigil o magbabawal sa ibang REALTOR® na pumasok sa isang katulad na kasunduan sa oras na mawalan ng bisa ang dating kasunduan. *(Sinusog 1/98)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-9**

Ang mga REALTORS®, bago pumasok sa isang kasunduan ng pagiging kinatawan, ay mayroong matibay na pananagutan upang gumawa ng makatwirang mga hakbang upang mapag-alaman kung ang posibleng maging kliyente ay nasa ilalim ng isang umiiral at maybisang ekslusibong kasunduan upang magbigay ng katulad na uri ng serbisyo sa real estate. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-10**

Ang mga REALTORS®, sa pagganap bilang mamimili o nangungupahan, mga kinatawan o mga broker, ay magpapaalam ng naturang ugnayan sa kinatawan o broker ng nagpapabenta/may-ari ng lupa sa unang pagsangguni at magbibigay ng nakasulat na pagpapatotoo ng naturang paghahayag sa kinatawan o broker ng nagpapabenta/may-ari ng lupa na hindi pahuhuli sa pagsasakatuparan ng kasunduan ng pagbili o ng pag-arkila. *(Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-11**

Para sa hindi nakalistang ari-arian, ang mga REALTORS® na gumaganap bilang mga kinatawan o mga broker ng mamimili/nangungupahan ay magpapaalam ng naturang ugnayan sa nagpapabenta/may-ari ng lupa sa unang pagsangguni para sa naturang bumibili/nangungupahan at magbibigay ng nakasulat na pagpapatotoo ng naturang paghahayag sa nagpapabenta/may-ari ng lupa na hindi pahuhuli sa pagsasakatuparan ng anumang kasunduan ng pagbili o pag-arkila.

Ang mga REALTORS® ay gagawa ng anumang paghingi ng inaasahang kabayaran mula sa nagpapabenta/may-ari ng lupa sa unang pagsangguni. (*Sinusog 1/04)*

• **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-12**

Ang mga REALTORS®, na gumaganap bilang mga kinatawan o mga broker ng nagpapabenta/may-ari ng mga lupa o bilang mga katulong na ahente ng tagapaglistang mga broker, ay magpapaalam ng naturang ugnayan sa mga mamimili/mga

nangungupahan sa pinakamaagang panahon na magagawa at magbibigay ng pasulat na pagpapatotoo ng naturang paghahayag sa mga mamimili/mga nangungupahan na hindi pahuhuli sa pagsasakatuparan ng anumang kasunduan ng pagbili o pag-arkila. *(Sinusog 1/04)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-13**

  Ang lahat ng pakikipag-ayos hinggil sa mga ari-arian na nakalista nang ekslusibo, o para sa mga mamimili/mga nangungupahan na nasa ilalim ng isang ekslusibong kasunduan ay ay gagawin ng kinatawan o broker ng kliyente, at hindi ng kliyente, maliban na lamang kung may pahintuloy ang kinatawan o broker ng kliyente o maliban na lamang kung ang naturang mga pag-aayos ay nag-ugat sa kliyente.

  Bago magdulot ng mga mahahalagang serbisyo (katulad ng pagsusulat ng pag-aalok ng bilihan o mag-alok ng CMA) sa mga posibleng maging kliyente, ang mga REALTORS® ay kailangang tanungin ang mga posibleng maging kliyente kung sila ay kapartido na sa anumang may kumakatawan na ekslusibong mga pakikipagkasundo. Ang mga REALTORS® ay hindi sasadyaing magdulot ng mga mahahalagang serbisyo hinggilsa posibleng pakikipag-ayos sa mga posibleng maging kliyente na kapartido na sa may kumakatawan na eksklusibong mga pakikipagkasundo, maliban na lamang kung may pahintulot ng eksklusibong mga kinatawan ng posibleng maging kliyente o sa direksyon ng mga posibleng maging kliyente. *(Pinagtibay 1/93, Sinusog 1/04)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-14**

  Ang mga REALTORS® ay malayang pumasok sa mga pakikipagkontrata o makipagkasundo sa mga nagpapabenta/mga may-ari ng lupa, mga mamimili/mga nangungupahan o mga iba pa na hindi nakapailalim sa kasunduang ekslusibo subalit hindi sasadyain na panagutin sila na magbayad nang higit sa isang komisyon maliban na lamang kung pinahintulutan nang nagkakaalaman. *(Sinusog 1/98)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-15**

  Para sa pinagtulungang mga transaksyon, ang mga REALTORS® ay magbabayad sa tumutulong na mga REALTORS® (mga prinsipal na broker) at hindi magbabayad at hindi rin mag-aalok na magbayad, nang tuwiran o di-tuwiran, sa anumang mga may lisensyang empleyado ng o may kaugnayan sa ibang mga REALTORS® nang walang dati nang pagsangguni at pahintulot ng tumutulong na broker.

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-16**

  Ang mga REALTORS®, na gumaganap bilang mga katulong na ahente o mga kinatawan o mga broker ng mamimili/nangungupahan, ay hindi gagamit ng mga kondisyon ng isang alok na bumili/umarkila upang subuking mabago ang alok na bayad ng tagapaglistang mga broker sa mga katulong na ahente o mga kinatawan o mga broker ng mamimili/nangungupahan at hindi rin gagawin na ang paghahain ng ibinigay na alok na bumili/umarkila ay nakasalalay sa pakikipagkasundo ng tagapaglistang broker na baguhin ang alok sa pagbabayad. *(Sinusog 1/04)*

- **Pamantayan ng Pagsasagawa 16-17**

Ang mga REALTORS® na gumaganap bilang mga katulong na ahente o mga kinatawan o mga broker ng mamimili/nangungupahan ay hindi magtatangkang palawakin ang alok ng tagapaglistang broker ng pakikipagtulungan at/o pagbabayad sa ibang mga broker nang walang pahintulot ng tagapaglistang broker. *(Sinusog 1/04)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 16-18

Ang mga REALTORS® ay hindi gagamit ng mga impormasyon na nakuha mula sa mga tagapaglistang broker, sa pamamagitan ng mga alok na makipagtulungang nabuo sa mga serbisyo sa magkakasabay na paglilista o sa pamamagitan ng iba pang mga pag-aalok ng pakikipagtulungan upang makapagrekomenda ng mga kliyente ng tagapaglistang broker sa ibang mga broker o makalikha ng mga pakikipag-ugnayan ng mamimili/nangungupahan sa mga kliyente ng mga tagapaglistang broker maliban na lamang kung ang naturang paggamit ay may pahintulot ng mga tagapaglistang broker. *(Sinusog 1/02)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 16-19

Ang mga karatula na tumatawag ng pansin sa mga ari-arian na ibinibenta, pinauupahan, pinaaarkila o ipinagpapalit ay hindi ilalagay sa ari-arian nang walang pahintulot ng nagpapabenta/may-ari ng lupa. *(Sinusog 1/93)*

• Binagong Pamantayan ng Pagsasagawa 16-20

Ang mga REALTORS®, bago pa o pagkatapos na ang kanilang ugnayan sa kanilang kasalukuyang kinabibilangang opisina ay tinapos, ay hindi pipilitin ang kanilang mga kliyente sa kanilang kasalukuyang kinabibilangang opisina na kanselahin ang ekslusibong pakikipagkontrata na namagitan sa kliyente at sa opisina. Hindi ito pumipigil sa mga REALTORS® (mga prinsipal) na magkaroon ng mga kasunduan sa kanilang mga lisensyadong mga kasama hinggil sa pagtatalaga ng mga pagkakasundong eksklusibo. *(Pinagtibay 1/98, Sinusog 1/10)*

Artikulo 17

Sa pagkakaroon ng mga di-pagkakaunawaan sa kontrata o tiyak na di-pagkakaunawaan nang hindi nakakontrata na ayon sa Pamantayan ng Pagsasagawa 17-4 sa pagitan ng mga REALTORS® (mga prinsipal) na may kaugnayan sa ibang mga opisina, bunga ng kanilang pakikipag-ugnayan bilang mga REALTORS®, ang mga REALTORS® ay mamamagitan sa di pagkakaunawaan kung hihingin ng Lupon sa mga miyembro nito na mamagitan. Kung ang di-pagkakaunawaan ay hindi mareresolba sa pamamagitan, o kung ang pamamagitan ay hindi kailangan, Ang mga REALTORS® ay magsusumite ng di-pagkakasunduan sa tagapamagitan ng naaayon sa mga patakaran ng kanilang Lupon kaysa sa isampa ang asunto sa korte.

Sa oras na ang mga kliyente ng mga REALTORS® ay magnais na mamagitan o makipag-ayos sa tulong ng tagapamagitan ng mga nakakontratang di-pagkakaunawaan bunga ng mga transaksyon sa real estate, ang mga REALTORS® ay mamagitan o makikipag-ayos sa mga naturang di-pagkakaunawaan nang naaayon sa mga patakaran ng kanilang Lupon, kung ang mga kliyente ay sumasang-ayon na sumunod sa anumang magiging resultang kasunduan o paggagawad,

Ang pananagutan na sumali sa pamamagitan at sa pakikipag-ayos na nilalaman ng Artikulong ito ay sumasakop sa pananagutan ng mga REALTORS® (mga prinsipal) na obligahin ang kanilang mga opisina na mamagitan at makipag-ayos at sumunod sa anumang magiging resultang kasunduan o paggagawad, *(Sinusog 1/12)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 17-1

Ang pagsasampa ng kaso at ang pagtanggi na umurong dito ng mga REALTORS® sa mga bagay na maaaring maayos sa pamamagitan y nangangahulugan ng pagtanggi na makipag-ayos. *(Pinagtibay 2/86)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 17-2

Ang Artikulo 17 ay hindi humihingi sa mga REALTORS® na mamagitan sa mga kaganapan kung saan ang lahat ng mga partido sa di-pagkakaunawaan ay nagpasabi sa Lupon sa isang sulat na pinipili nila ang hindi na mamagitan gamit ang mga pasilidad ng Lupon. Ang katotohanan na ang lahat ng mga partido ay tumanggi nang sumali sa pamamagitan ay hindi nag-aalis sa mga REALTORS® ng tungkulin na makipag-ayos.

Ang Artikulo 17 ay hindi pumipilit sa mga REALTORS® na makipag-ayos sa mga pagkakataon kung saan ang lahat ng mga partido sa di-pagkakaunawaan ay nagpasabi sa Lupon nang pasulat na pinipili nila na huwag makipag-ayos sa pamamagitan sa harap ng Lupon. *(Sinusog 1/12)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 17-3

Ang mga REALTORS®, sa kanilang pagganap bilang mga prinsipal lamang sa isang transaksyon ng real estate, ay walang pananagutan na makipag-ayos ng kanilang di-pagkakasundo sa ibang mga REALTORS® nang walang partikular na nakasulat na kasunduan na taliwas dito. *(Pinagtibay 1/96)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 17-4

Ang mga partikular na mga di-pinagkakasundo na nasasakupan ng pakikipag-ayos nang naaayon sa Artikulo 17 ay:

1) Kapag ang tagapaglistang broker ay nagbayad ng tumulong na broker at mayroong ibang tumulong na broker na umaako sa siyang nagbigay-daan sa pagbebenta o pagpapaarkila. Sa ganitong mga kaso, maaaring tukuyin ng nagrereklamo ang pangalan ng naunang tumulong na broker bilang may pananagutan at ang pakikipag-ayos ay maaaring magpatuloy nang hindi tinutukoy ang pangalan ng tagapaglistang broker bilang siyang inirereklamo. Kung magkaroon ng pagdinig at pagpapasiya sa pagitan ng dalawang (o higit pang) nakikiisang mga broker at kung saan ang tagapaglistang broker ay hindi isang panig, ang halagang ‘di pinagkakasunduan at ang halaga ng anumang posibleng igagawad na magiging resulta nito, ay limitado sa halagang ibinayad sa inirereklamo ng tagapaglistang broker at anumang halaga na idinagdag sa ibinayad sa isang panig sa transaksyon, alinsunod sa kagustuhan ng inirereklamo. Maaari rin naman, kung ang reklamo ay inihain laban sa tagapaglistang broker, maaaring tukuyin ng tagapaglistang broker ang naunang tumulong na broker bilang siyang ikatlong partidong inirereklamo. Sa alinmang sitwasyon, ang desisyon ng dumirinig na lupon patungkol sa tunay na nakapagbigay-daan ang siyang

magpapasya ukol sa lahat ng pangkasalukuyang singilan o mga darating pang pagsingil ng mga partido para mabayaran bunga ng pumapaloob na pinagtulungan transaksyon. *(Pinagtibay 1/97, Sinusog 1/07)*

2) Kapag ang isang mamimili o kinatawan ng nangungupahan ay binayaran ng nagpapabenta o may-ari ng lupa, at hindi ng tagapaglistang broker, at bunga nito, nabawasan ang komisyon ng tagapaglistang broker na tatanggapin mula sa nagpapabenta o may-ari ng lupa at, kasabay ng naturang mga aksiyon, mayroong ibang tumulong na broker na umaako na siyang nagbigay-daan sa pagbebenta o pagpapaarkila. Sa ganitong mga kaso, ang naghaharap ng reklamo ay maaaring tukuyin ang naunang tumulong na broker bilang inirereklamo at ang pakikipag-ayos ay magpapatuloy nang hindi tinutukoy ang tagapaglistang broker bilang siyang inirereklamo. Kung magkaroon ng pagdinig at pagpapasiya sa pagitan ng dalawang (o higit pang) nakikiisang mga broker at kung saan ang tagapaglistang broker ay hindi isang panig, ang halagang ‘di pinagkakasunduan at ang halaga ng anumang posibleng igagawad na magiging resulta nito, ay limitado sa halagang ibinayad sa inirereklamo ng nagpapabenta o may-ari ng lupa at anumang halaga na idinagdag sa ibinayad sa isang panig sa transaksyon, alinsunod sa kagustuhan ng inirereklamo. Maaaari rin naman, kung ang reklamo ay iniharap laban sa tagapaglistang broker, maaaring tukuyin ng tagapaglistang broker ang tumulong na broker bilang ikatlong partidong inirereklamo. Sa alinmang sitwasyon, ang desiyon ng dumirinig na lupon patungkol sa tunay na nakagapagbigay-daan ang siyang magpapasya ukol sa lahat ng pangkasalukuyang singilan o mga darating pang pagsingil ng mga partido para mabayaran bunga ng pumapaloob na pinagtulungang transaksyon. *(Pinagtibay 1/97, Sinusog 1/07)*

3) Kapag ang isang kumakatawan sa mamimili o nangungupahan ay binayaran ng mamimili o nangungupahan at, bilang bunga nito, nabawasan ang komisyon ng tagapaglistang broker na babayaran ng nagpapabenta o may-ari ng lupa at, kasunod ng naturang mga aksyon, mayroong ibang tumulong na broker ang umaangkin na siyang nagbigay-daan sa pagbebenta o pagpapaarkila. Sa ganitong mga kaso, maaaring tukuyin ng nagrereklamo ang naunang tumulong na broker bilang siyang inirereklamo at ang pamamagitan ay maaaring magtuloy nang hindi tinutukoy ang tagapaglistang broker bilang siyang inirereklamo. Maaari rin naman, kung ang reklamo ay iniharap laban sa tagapaglistang broker, maaaring tukuyin ng tagapaglistang broker ang naunang tumulong na broker bilang ikatlong partidong inirereklamo. Sa alinmang pagkakataon ang desisyon ng dumirinig na lupon patungkol sa tunay na nakagapagbigay-daan ang siyang magpapasya ukol sa lahat ng pangkasalukuyang singilan o mga darating pang pagsingil ng mga partido para mabayaran bunga ng pumapaloob na pinagtulungang transaksyon. *(Pinagtibay 1/97)*

4) Kapag ang dalawa o higit pang mga broker ay umaako sa karapatang maningil ng kikitain batay sa bukas na mga pagkakalista ng isang nagpapabenta o may-ari ng lupa na pumayag na makipag-ayos sa tulong ng pagdinig at pagpapasiya (o siyang humingi ng tagapamagitan) at siyang pumapayag na sumunod sa magiging desisyon. Sa mga pagkakataon kung saan ang mga tagapaglistang broker ay binayaran ng nagpapabenta o may-ari ng lupa, maaaring tukuyin ng iba pang tagapaglistang broker, bilang

nagrereklamo, ang naunang tagapaglistang broker bilang siyang inirereklamo at ang pagdinig at pagpapasiya ay maaaring magpatuloy para sa mga broker.
(Pinagtibay 1/97)

5) Sa pagkakataong na ang bumibili o umuupa ay binayaran ng nagbibenta o may-ari, at hindi ng tagapaglistang broker, at bunga nito, babawasan ng tagapaglistang broker ang komisyon na babayaran ng nagbibenta o may-ari at, kasunod ng ganitong pangyayari, ay palalabasin na mismong naging dahilan ng pagbibenta o pagpapaupa. Sa ganitong mga kaso, magkakaroon ng pamamagitan sa tagapaglistang broker at sa bumibili o sa kumakatawan sa nangungupahan at ang halaga na pinagtatalunan ay magiging limitado sa halaga ng kabawasan sa komisyon na pinayagan ng tagapaglistang broker. *(Pinagtibay 1/05)*

• Pamantayan ng Pagsasagawa 17-5

Kabilang sa obligasyong duminig at magpasiya na itinakda sa Artikulo 17 ang mga alitan o ‘di pagkakasunduan sa pagitan ng REALTORS® (mga prinsipal) sa iba’t-ibang estado, sa mga kaganapan kung saan, walang isang matatag na kasunduan ng pagdinig at pagpapasiya sa loob ng asosasyon, ang REALTOR® (prinsipal) na humihiling ng pagdinig at pagpapasiya ay sumang-ayon na magsumite sa hurisdiksyon o nasasakupan ng, pumunta sa, sumali sa, at sumailalim sa anumang igagawad na resulta na ipinasasaganap sa pagdinig at pagpapasiya, na isinagawa ng asosasyon ng REALTOR® ng inirereklamo (mga inirereklamo), sa mga pagkakataong ang asosasyon ng REALTOR® ng inirereklamo (mga inirereklamo) ay magsabi na mayroon ngang isyu na dapat dinggin at pagpasiyahan. *(Pinagtibay 1/07)*

Mga Tala ng Pagpapaliwanag

Kailangang malaman ng bumabasa ang mga sumusunod na mga patakaran na pinagtibay ng Lupon ng mga Direktor ng Pambansang Samahan:

Sa pagsasampa ng reklamo ng ipinaparatang na pagsuway sa Kodigo ng Etika ng isang REALTOR®, ang reklamo ay kailangang basahin bilang isang ipinaparatang na pagsuway sa isa o higit pang mga Artikulo ng Kodigo. Ang Pamantayan ng Pagsasagawa ay maaaring tukuyin upang suportahan ang reklamo.

Ang Pamantayan ng Pagsasagawa ay nagsisilbing tagapaglinaw ng mga pang-etikang mga pananagutan na ipinapatupad ng iba’t-ibang mga Artikulo at ng suplemento nito, at hindi magiging kapalit para sa, Mga Pagpapakahulugan ng Kaso sa mga Pagpapakahulugan ng Kodigo ng Etika.

Ang Mga Pagbabago sa Ipinaiiral na Pamantayan ng Pagsasagawa at karagdagang mga bagong Pamantayan ng Pagsasagawa ay pinagtitibay sa paglipas ng panahon. Pinag-iingat ang mga mambabasa na siguraduhin na ang pinakabagong publikasyon ang kanilang ginagamit.