

**A MAGYAR INGATLANKÖZVETÍTŐK ORSZÁGOS SZÖVETSÉGÉNEK (MIOSZ)
ETIKAI SZABÁLYZATA
2014**

- I.
 - a. Ingatlanközvetítő a rábízott ügyben csak írásban kötött megbízási szerződés alapján járhat el. Tartozik az általa közvetített ingatlant alaposan megtekinteni, annak 90 napnál nem régebbi tulajdoni lapját megismerni.
 - b. A közvetítő csak valós információkat adhat, általa ismert tényeket – melyek a vevői érdekeket egyébként sértenék – nem hallgathat el.
 - c. Az ingatlanközvetítő - ügyfele érdekeit képviselve - tartozik a megbízója számára a legkedvezőbb adás/vételi árat elérni, ügyfele méltányos érdekeit jogszerű eszközökkel védelmezni.
 - d. Ingatlanközvetítő ugyanarra az ingatlanra vonatkozóan egynél több ügyféltől ellenszolgáltatást abban az esetben fogadhat el, amennyiben erről mindkét felet előzetesen tájékoztatta.

- II. Az ingatlanközvetítő (-forgalmazó) köteles lelkiismeretesen és szakszerűen eljárni,
 - a. szóban, írásban vállalt kötelezettségeit teljesíteni,
 - b. jóhiszemű, jó szándékú üzleti magatartást tanúsítani,
 - c. tevékenységét a társirodákkal a kölcsönös együttműködésszellemében folytatni, amennyiben működési modellje és üzletvitele ezt megengedi – amellett, hogy megbízásai más ingatlanközvetítőkkal való megosztásáról saját hatáskörben dönt.
 - d. a munkája végzéséhez szükséges keresleti és kínálati adatbázisát naprakész állapotban tartani. Az adatbázis csak valós adatokra épülhet (nem tartalmazhat hamis adatokat, illetve nem aktuális adatokat),
 - e. alkalmazottait, más munkavállalóit, vagy a bármilyen jogcímen vele együttműködőket méltányosan és igazságosan foglalkoztatni,
 - f. gondosan kell eljárnia a megbízásban közreműködő partnerek, al-, illetve társvállalkozók kiválasztásánál, mivel a hanyag és felelőtlen munkavégzésük az ingatlanügylet eredménytelenségéhez, illetve az ingatlanvállalkozó jó hírnevének az elvesztéséhez vezet (célszerű a munkamegosztásra vonatkozó megállapodásban a felelősségüket és köteleiket kikötni, illetve a kamarai regisztrációjukat és az etikai kódex rájuk történő alkalmazását is kezdeményezni),
 - g. megbízhatóan viselkedni, ingatlanügyleteket intézni, ezek során a lényeges körülményekre, esetleges következményekre az ügyfelek figyelmét felhívni,
 - h. megbízók és egyéb ügyfelek igényeit jogszerűen kielégíteni és elégedettségüket megszerezni,
 - i. az ingatlanközvetítő, – forgalmazó munka során mindig tiszteletben tartani ügyfél oldali és szakmai érdekeket, a természeti és társadalmi környezet védelmét,
 - j. az ingatlanközvetítő csak olyan ingatlant hirdethet, amelyre írásos, érvényes, a megbízó részéről vissza nem vont megbízási szerződése van, és amely ingatlan szabadon értékesíthető (nem került eladásra, foglalózásra, nincsen felfüggesztve stb.), kivéve, ha tőle független technikai okokból adódik a probléma,
 - k. az ingatlanközvetítő csak valós tartalommal hirdethet, nem használhat más ingatlan-közvetítők által készített képeket, alaprajzokat stb., kivéve, ha azok használatára a jogosult harmadik személy felhatalmazta,

- I. az ingatlanközvetítő csak a megbízásban szereplő (irány) áron hirdetheti az ingatlant, attól csak a megbízó előzetes hozzájárulásával térhet el.

- III. 1.a. Amennyiben az ingatlanközvetítő a saját maga által felvett ingatlanra vonatkozó megbízásra ún. saját vevőt közvetít, úgy eljárása során köteles mindkét ügyfelével szemben etikus eljárni, a szükséges információkat részükre megadni, és arra törekedni, hogy az ügylet az aktuális piaci körülményeknek megfelelően mindkét ügyfél számára kedvezően záruljon. Elfogadhatatlan az a magatartás, amikor az ingatlanközvetítő bennfentes információkkal visszaélve, megbízója hátrányára bármilyen díjat elfogad a másik féltől (pl. jelentősebb vételár engedmény eléréséért cserébe a vevőtől előre meg nem határozott díjat kér).
- III.1.b. Megengedhetetlen a megfelelő felkészültség, szakképzettség, működési engedély és szakértelem nélkül vállalt szerződés és munkavégzés, a kontár módra, szakszerűtlenül, rossz minőségben, az elvárható szakmai gyakorlat nélkül végzett teljesítés, még akkor is, ha az, vagy más szerződéses feltétel erre engedne következtetni.
- III.1.c. Nem lehet olyan megbízást elvállalni, amelynek elvégzéséhez szükséges valamennyi adminisztratív, engedélyezési és más jogi feltételek nem állnak rendelkezésre mind az ingatlan, mind a személyi feltételek tekintetében.
- III.1.d. Elfogadhatatlannak minősül minden illegális tevékenység, beleértve az engedélyt vagy szerződést.
- III.1.e. Nem tisztességes a piac illegális szereplőivel, engedély nélküli ingatlanforgalmazókkal, közvetítőkkel megállapodásokat kötni, illetve ilyen vállalkozásokkal együttműködési kapcsolatokat kialakítani, fenntartani, részükre szakmai adatszolgáltatásokat adni, velük szakmai együttműködést létesíteni.
- III.1.f. Nem fogadható el az a magatartási gyakorlat, amikor közös együttműködés során az egyik ingatlaniroda kihagyja a közreműködő másik felet a felvett közvetítői vagy egyéb díj arányos felosztásából, úgy kezelve az ingatlanügyletet, mintha kizárólagosan csak ő teljesítette volna.
- III.1.g. Közös teljesítésű munkák esetében kötelező az előzetes megállapodás a munka- és vállalási díj felosztása és egyéb feltételei vonatkozásában.
- III.2.a. A megbízások megkötését megelőzően a szükséges tájékoztatások megadása és a megbízást megkötő ingatlanközvetítő saját szolgáltatásában elérhető lehetséges alternatívák ismertetése szükséges.
- III.2.b. Az irodák által teljesített megbízások iratanyagai, mint például értékbecslések, szakvélemények, adatlapok, hirdetések, logó stb. nem tartalmazhatnak olyan utalást, kitétel, hivatkozást, amelyek megtévesztők, illetve összetéveszthetőek más ingatlaniroda tevékenységével.
- III.2.c. Az ingatlanközvetítőnek az ügyfelek megfelelő tájékoztatása érdekében a megbízás megkötése és a szolgáltatás nyújtásának megkezdése előtt tájékoztatnia kell az ügyfeleket, hogy a szolgáltatás igénybevételével milyen esetben és milyen mértékű díjfizetést vállalnak. Ezt egyértelműen fel kell tüntetni a megbízási szerződésben.
- III.3.a. Az ügyfelekkel való kapcsolatban figyelembe kell venni a kölcsönös érdekeket és lehetőségeket, és azokat méltányolni kell. Miután az ügyfelek vannak a leginkább kitéve az erőfölény alkalmazás veszélyeinek, ezért az ő érdekükben várható el leginkább ennek etikusi megelőzése. Ezek többnyire tisztességtelen műveletek, mint a megvesztegetés, a személyre szóló és állami szervezet elől eltitkolt visszatérítés vagy juttatások, illetve ezek kísérlete. Az ingatlanirodák ezeket a lehetőségeket nem fogadják el, és alkalmazottaikat is erre kell utasítaniuk.
- III.3.b. Tilos közületi megbízók ügyintézőinek megvesztegetése oly módon, hogy az ingatlanügylet intézése, megvalósulása során értékes személyi ajándékot, pénzt vagy más előnyt kapjanak azért, hogy értékesítés vagy ingatlanhasznosítás a piaci árszintnél jóval alacsonyabb

árszinten realizálódjon, biztosítva ezzel a vásárló, bérbevevő, vagy képviselőjében eljáró indokolatlan anyagi előnyét, részesedését.

- III.3.c. Félrevezetésnek, tisztességtelen cselekménynek tekinthető, ha az ingatlanügylet szakmai résztvevői az adás-vételi, vagy hasznosítási ügylet megvalósulásához lényeges információkat, mint például pénzügyi fedezet hiánya, ingatlan terhelő jelzalog, egyéb korlátozások, használatbavétel reális időpontja stb. vonatkozásában eltitkolnak.
- III.4.a. Az üzleti partnerekre vonatkozó - a kétoldalú ügyletek során nyert információkat - üzleti titokként kell kezelni, azokat harmadik fél számára nem lehet kiadni, kivéve olyan formában, mely nem teszi lehetővé a partner és / vagy az ügylet beazonosíthatóságát és megfelel a hatályos adat- és információkezelési szabályoknak (pl. olyan adatnyerések, melyek statisztikai célokra, elemzésekhez szükségesek). Fentiek alól kivételt képez, ha a törvény erre a szolgáltatót kötelezi.
- III.4.b. Üzleti titkok alá tartoznak az adás-vételi, bérbeadási ügyletek résztvevőinek személyi adatai, értékesítési árai, bérbeadási díjai stb. adatai, illetve az ügylet során bármilyen egyéb, az üzlet mivoltát érintő információ, nem tekintve a III.4. a) pont szerint meghatározott kivételeket.
- III.4.c. Az üzleti tárgyalások, vagy más üzleti kapcsolatok révén megszerzett titkokat csak a két fél közötti kapcsolatokban, és csak arra a célra indokolt felhasználni, amire azokat bekérték – nem tekintve az e szabályzat szerint meghatározott kivételeket.
- III.5.a. Tilos más ingatlaniroda, vagy megbízó jó hírét, hírnevét, hitelképességét, üzleti megbízhatóságát, fizetési készségét harmadik fél, vagy nyilvánosság felé indokolatlanul vitatni, sérteni vagy veszélyeztetni.
- III.5.b. Más ingatlanirodák tudatos lejáratása nem megengedett. Ebbe bele kell érteni más ingatlanirodák, azok vezetőinek vagy képviselőinek, tevékenységüknek, szolgáltatásaiknak befektetését vagy annak sugalmazását.
- III.5.c. Nem tisztességes alaptalanul híresztelni más ingatlaniroda tönkremenetelét, bezárását, csődjét vagy felszámolását, fizetéképtelenségét, ezek bekövetkeztének veszélyét, valamint szolgáltatásaik alkalmatlanságát vagy veszélyeztető voltát.
- III.6.a. A társirodák üzleti magatartására és eredményeire vonatkozó információk szerzésében nem lehet az üzleti titkokat megsérteni.
- III.6.b. Nem tisztességes a becsületes versengést rossz hírek keltésével, jogtalan előnyök szerzésével és kiaknázásával megrontani.
- III.7.a. Tisztességtelen más irodák munkatársainak erkölcstelen, vagy kampányszerű direkt megkeresése munkalehetőség kialakítása céljából.
- III.7.b. Tisztességtelen az, ha az értékesítők toborzása végett más ingatlanos vállalkozást rossz színben tüntetnek fel.
- III.7.c. Tisztességtelen a munkavállalót munkaszerződése megszegésére bírni és kölcsönösen ebből adódó hátrányokat átvállalni, valamint olyan ígéreteket kilátásba helyezni, amelyek a szokásos munkaerő-piaci feltételektől jelentősen eltérnek.
- III.7.d. A munkaerő átcsábítás súlyosan elítélhető esete az, ha annak célja a másik ingatlaniroda titkainak, például ügyfeleinek megismerése vagy átcsábítása.
- III.8. Ingatlanirodák ellen bojkottot szervezni, azok munkáját, szolgáltatásait, forgalmazását megakadályozni vagy ilyenben részt venni nem megengedett.
- III.8.a. A kizárólagos értékesítési, keresési megbízásokon túlmenően nem lehet a társirodával, más üzleti partnerekkel fennálló kapcsolatok közvetlen megszakítására másokat bízgatni annak ígéretével, hogy a partner helyébe fogunk lépni.
- III.9.a. Tilos a szolgáltatással kapcsolatban a megbízókat megtéveszteni, hiányos tájékoztatást adni. A tartalmában túlzó vagy alaptalan reklám megtévesztésnek minősül.
- III.9.b. A reklámban, szolgáltatásban előnyökre hivatkozni nem megengedett, ha annak nincs valós alapja.
- III.9.c. Nem megengedhető olyan szolgáltatás hirdetése, aminek teljesítésére az ingatlaniroda közvetlenül vagy közvetetten nem képes.

- III.9.d. Az üzleti partnerek, megrendelők számára fontos információkat nem szabad elhallgatni, a megbízott a szolgáltatásait illetően tájékoztatási kötelezettséggel tartozik. Különösen fontos az árakról, áralkalmazási és fizetési feltételekről szóló tájékoztatás, amelynek teljes körűnek kell lennie.
- III.9.e. Az értékesítési ajánlatokban csak valós ingatlanokat szabad szerepeltetni, annak aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- III.9.f. Az ingatlanok árát mindig az adott piaci helyzetnek megfelelően, gondoskörültekintés és összehasonlító adatok felhasználásával kell kialakítani. Etikátlan és nem megengedett az ingatlanok azon célból való felülárazása, hogy a megbízótól az adott iroda megbízást vagy kizárólagos szerződést kapjon. Etikátlan és nem megengedett az ingatlan – megbízó szándékával ellentétes – alulárazása is.
- III.9.g. Megtévesztésnek minősül, ha különösen kedvező, alkalmi vásárlási lehetőség hamis látszatát keltik, az alkalmi árengedmények mértékében pedig nem a valóságosan érvényesített árhoz mért csökkenést mutatják ki, illetve az alkalmi lehetőségre, annak előnyére hivatkozással alaptalanul sürgetik a szerződéskötést.
- III.9.h. Súlyos etikai vétségnek minősül közös értékesítési ügylet esetén, amikor a közös megtekintés után a partner közvetítő, vagy érdekeltségi körébe tartozó bármely más személy a közösen megtekintett ingatlanra megbízási szerződést kísérel megszerezni, vagy információszerezés céljából saját magát vásárlójelöltként tünteti fel, és / vagy harmadik személyt küld oda ugyanezen célból. Súlyos etikai vétségnek minősül az is, ha közösen bonyolított ügylet során az eladó képviselője a másik ingatlanközvetítő vevőjének direkt ajánlatot tesz.
- III.10.a. Erőfölénnyel minősül az a kialakult helyzet, amely a megállapodástól eltérő feltételeket aknáz ki, azt önhatalmúlag érvényesíti, melynek során a megbízó vagy partner nem választhat más megoldást.
- III.10.b. Erőfölénnyel való visszaélés az olyan jogilag nem érvényesíthető ígéret elfogadtatása (például szóbeliség), amely a gyengébb fél javára nem jelent kielégítő vagy érvényesíthető biztosítékot.
- III.10.c. Erőfölénnyel visszaél az, aki szerződés nélküli teljesítést vár el, illetve a szerződéskötést megtagadja, noha megbízója vagy partnere elfogadja a feltételeket.
- III.10.d. Erőfölénnyel való visszaélés a szokásosnál vagy ésszerűnél hosszabb ajánlati (teljesítési) kötöttség elvárása, az egyoldalú árbefagyasztási záradék követelése hosszú távú megoldásoknál, a kedvezőtlenül ható jogszabályi változásokkal előidézett érdeklomlás figyelmen kívül hagyása.
- III.10.e. Az erőfölény tisztességtelen érvényesítését jelenti a teljesítést megelőző ellenérték megkövetelése a teljesítésre vonatkozó garanciák, vagy egyéb biztosítékok kiadásának megtagadása, továbbá a szerződéses teljesítésre járó felelősségvállalás indokolatlan vagy egyoldalú korlátozása.
- III.10.f. Nem fogadható el a jogos igények mellőzése, illetve az előnytelen megállapodások és helyzetek túrésére vonatkozó nyomásgyakorlás. Erőfölény alkalmazása az is, ha valaki korlátozza a szerződő társa jogát bírósági vagy más jogorvoslat alkalmazására.
- III.10.g. Erőfölény alkalmazásának tekinthető, ha valaki hatósági, önkormányzati vagy más közhatalmi befolyását arra használja fel, hogy a megbízót érdekei elleni szerződésre készítse.
- III.11.a. A vevőkkel, eladókkal, mint ügyfelekkel tisztességtelen, ha olyan általános vagy nem kétoldalúan kialakított szerződési feltételek kerülnek alkalmazásra, amelyek az ingatlanközvetítő (forgalmazó) egyoldalú érdekeit képviselik.
- III.11.b. Elfogadhatatlan a szerződés értelmezésének egyoldalú kikötése, az egyoldalú módosítási jog fenntartása, a szerződés szerinti teljesítés megállapításának a megbízottra történő bízása és a megbízó jogainak korlátozása, ha szerződésszegés áll elő, kivéve azon szerződésszegések esetét, mely a megbízási díj mértékének korlátozására, vagy annak meg nem fizetésére irányul (pl. ingatlanközvetítő kikerülése).

- III.11.c. Nem tisztességes a megbízót arra kötelezni, hogy szerződését – így kivált fizetési kötelezettségeit – teljesítse, ha a megbízott nem teljesít és a megbízó nem szegte meg szerződéses kötelezettségeit.
- III.11.d. Nem megengedhető, hogy a megbízót mellékkötelezettségek nem teljesítése esetén fizetésre kötelezzék, amely esetben a mellékkötelezettség nem teljesítése (mint például adatszolgáltatás), elmulasztása a fizetés ellenére is a jogai elvesztését vonja maga után.
- III.11.e. Nem megengedhető, hogy a megbízott a szerződéstől elálljon, ha ezt a lehetőséget a megbízott számára a szerződés nem biztosítja – kivéve, ha a megbízó magatartása a szerződésszerű teljesítést lehetetlenné teszi.
- III.12.a. Az alkalmazottakat az emberi méltóságának és személyiségi jogainak tiszteletben tartásával kell foglalkoztatni.
- III.12.b. Az alkalmazottak javadalmazásának méltányosnak és igazságosnak kell lennie.
- III.12.c. Az alkalmazottak megkülönböztetése csak a tevékenységgel összefüggő feltételek (gyakorlat, képzettség, teljesítés stb.) megléte, teljesítése alapján fogadható el.
- III.12.d. A hatóságok és egyben az ügyfelek félrevezetésének minősül, ha az irodák, székhelyek, tevékenységi körök, tulajdonosok személyének, cégneveinek gyakori változtatásával követhetetlen állapotok alakulnak ki, a megbízott irodák utolérhetetlenné vagy követhetetlenné igyekezzenek válni.
- III.13.a. Különösen kockázatos, veszélyes és elítélendő, ha a szükséges külön engedélyek és jogosítványok megléte nélkül kerül sor teljesítésekre vagy szolgáltatásokra.
- III.13.b. Elfogadhatatlannak minősül, ha egyes engedélyhez kötött tevékenységet, - különösen az ügyvédi, adótanácsadói, könyvvizsgálói, pénzügyi stb. munkát, szolgáltatást – gyakorta tanácsadás vagy más engedélyhez nem kötött vállalkozás keretében végeznek. Ez a jogszabályt megkerülő magatartás elfogadhatatlan. Az ingatlaniroda akkor működik jogszerűen, ha a tevékenység végzéséhez legalább egy embernek van engedélye. A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól a 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet rendelkezik.
- III.13.c. Bármilyen szolgáltatás értékesítése számlaadási kötelezettséggel jár. Ennek elmulasztása nem csak büncselekmény, hanem etikátlan is más adófizető irodákkal szemben, tekintettel arra, hogy jogtalan versenyelőnyt biztosít.
- IV.1. A közhatalmi szolgálatot ellátó vagy arra hatást gyakorló személyek korrumpálása nem megengedett.
- IV.1.a. A hatósági eljárások korrupcióval történő befolyásolása, megkörnyékezése, jogellenes magatartásra történő biztatása vagy erre irányuló érdekeltségnek a kilátásba helyezése vagy érvényesítése nem megengedett.
- IV.1.b. Az ingatlanirodák munkájuk kedvezőbb elbírálása, ügyeik gyorsabb intézése vagy esetleg elfektetése céljából nem tehetnek ajánlatokat, és nem kínálhatnak juttatásokat a közalkalmazottaknak vagy köztisztviselőknek.
- IV.1.c. A megvesztegetési ügyeknek nem csak a ténye, de a híre is igen ártalmas az ingatlanirodákra, magára az ingatlanszakmára, így indokolt a korrupciógyanús ügyek tisztázása.
- IV.1.d. A hatóságok képviselőivel az alkudozásoknak nem lehet olyan egyezségjellege, amely az eljáró tisztségviselők személyi előnyeikhez vagy érdekeltségeikhez vezet, még ha az közvetített úton érvényesülne is.
- IV.1.e. Hatóságokkal kapcsolatban a kölcsönösen előnyös megállapodásokat különös gonddal kell értelmezni annak érdekében, hogy a korrupció gyanúját elkerüljék.

- IV.2. A szakmai és területi érdekképviseleti szervezetben betöltött tisztségek közvetlenül nem szolgálhatják üzleti előnyök szerzését.
- IV.2.a. Nem elfogadható a kényszerintézkedések előtt vagy alatt a vagyon, a tartozások fedezetét szolgáló javak és források kivonása, esetleg más vállalkozásba való átmentése és ezzel a hitelező ellehetetlenítése.
- IV.2.b. Nem fogadható el ugyanakkor az ingatlaniroda megszorult helyzetének a társirodák részéről történő kihasználása, a szokásos üzleti kapcsolatok előkészítés nélküli felmondása, a kialakult és rögzített feltételek jelentős szigorítása és minden más olyan akció, amely a bajban lévő vállalkozás helyzetét tovább nehezíti.