



«فرهیختگان» گزارش می دهد

بیشترین شکایت‌ها از مشاوران املاک؟ چربی زیاد کمیسیون!

استان سیستان وبلوچستان طی مصاحبه‌ای با خبرگزاری قوه‌قضائیه در چهارمین نشست ارائه راهکارهای پیشگیرانه درخصوص روابط حقوقی اشخاص و ساماندهی قراردادها با تمرکز بر پیشگیری از کلاهبرداری می گوید: «عدم آگاهی حقوقی برخی بنگاه‌داران املاک و خودرو درخصوص تنظیم قرارداد‌های قانونی معضلاتی را به وجود آورده است.» نامی خاطرنشان می کند که به‌واسطه فقدان آموزش‌های مدون در حوزه عقد قرارداد‌های انتقال و اجاره املاک بعضا احاطه اندک به مقررات حاکم بر انعقاد عقود و تعهدات و الزامات مترتب بر مواد وشرایط مقرر در قرارداد‌های تنظیمی باعث به‌وجودآمدن مشکلات عدیده حقوقی و قضایی برای متعاملان شده است. یکی از شکایات ثبت‌شده در این پایگاه اطلاع‌رسانی اتحادیه مشاوران املاک در این خصوص به شرح زیر است.

مورد یک: «آقای... مشاور املاک... با شماره صنفی... واقع در خیابان... کوچه... پلاک... در سال ۱۳۹۷ آقای... را به‌عنوان سازنده معرفی و قرارداد مشارکت برای تجمیع ۸ واحد مسکونی و ساخت‌وساز را تنظیم کرد. متأسفانه مشاور املاک از قانون نظام‌مهندسی و آیین‌نامه‌های مربوطه درخصوص صلاحیت و اهلیت سازنده، اطلاع نداشت و سازنده‌ای را معرفی کرد که مجوز قانونی و صلاحیت علمی و تخصصی نداشت و نه‌تنها پس از گذشت بیش از سه سال نتوانسته اقدام موثری کند بلکه باتبانی داور که توسط... معرفی شده؛ قصد تصرف و مصادره ملک من را دارد. مدارک و مستندات موجود است: به استناد «ماده ۴ و بند الف ماده ۳۲ قانون نظام مهندسی مصوب سال ۱۳۷۴» و همچنین «ماده ۳ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان، سازنده آقای... فاقد صلاحیت است و مشاور املاک به دلیل عدم اطلاع از قانون و مسائل دیگر خسارت سنگینی به من و سایر مالکین وارد کرده است.»

مورد دوم: «اینجانب در املاک... واقع در خیابان... بین... و... یک باب مغازه اجاره کردم که پس از عقد اجاره‌نامه متوجه شدم موجر مالک قانونی نیست و متأسفانه مشاور املاک از ایشان هیچ‌گونه مدرکی دال بر مالکیت اخذ نکرده اقدام به تنظیم اجاره‌نامه نموده لذا تقاضای رسیدگی دارم.»

ایجاد التهاب در بازار مسکن

در سال‌های اخیر نقش سوداگری مشاوران املاک در افزایش قیمت املاک به‌ویژه افزایش قیمت‌های اجاره‌ها بر کسی پوشیده نیست. گزارش‌های متعددی نیز در این خصوص منتشر شده که بیان آن تکرار مکررات است. در این بخش تنها برخی شکایات ثبت‌شده در این پایگاه اطلاع‌رسانی اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران آورده شده است.

مورد اول: «اینجا مسکن مهر... مشاوران املاک هم در کنار هم هستند و با هم تباتی کردن قیمت اجاره‌ها را بیش از ۵۰ درصد بردن بالا درصورتی که ۲۵ درصد قانونی شده. اینجا هرج و مرج است و کسی هم پاسخگو نیست.»

مورد دوم: «بنده مدتی است در منطقه... تهران و در محله... دنبال واحد استیجاری بودم، با توجه به عرف منطقه و قیمت‌های سایت‌های مربوطه هربار با قیمت‌های غیرمتعارفی روبه‌رو می‌شدم و پیگیر املاک متولی آگهی می‌شدم و دقیقا هربار با یک املاک به‌نام... و به مدیریت آقای... می‌شدم. این شخص به‌عنوان خط‌مقدم سوداگری و افزایش قیمت محله... شناخته شده است و آگهی‌های آن‌هم در سایت دیوار قابل مشاهده و مقایسه با سایر آگهی‌ها است. شایسته است جواز کسب این افراد باطل شود تا درس عبرت بقیه باشد که اینچنین سوداگری و حیل‌گری نکنند.»

مورد سوم: «لطفا بنگاه‌های املاک... در... را بازدید بفرمایید که با وعده به مالک‌های ساختمان‌ها مبنی بر رهن بالاتر باعث افزایش رهن ملک از متر سه‌میلیون طی دوهفته به متر ۵ تا ۵.۵ میلیون شده‌اند. خواهش می‌کنم به داد مردم برسید. کارمندو کارگر که همیشه ریز خف‌خف هست نگذارید بنگاه‌ها هم باعث خردشدن غرور یک پدر و مادر جلوی فرزندانشان شوند.»

نظارت ناپذیرها

«فرهیختگان» اخیرا در گفت‌وگو با دو مدیر ارشد اتحادیه مشاوران املاک کشور و تهران درخصوص تعداد قراردادهای اجاره و فروش سوال کرد. پاسخ این دو نفر بسیار قابل تامل بود: «نمی‌دانیم». این مدیران اظهار کردند شیوه‌های دور زدن قوانین در صنف مشاوران املاک متعدد بوده و همین موضوع باعث شده برای بسیاری از قرارداده‌ها که رهگیری صادر نشود و عدم صدور که رهگیری نیز درنهایت موجب می‌شود تعداد قرارداده‌ها مشخص نباشند. به‌ر حال، به‌نظر می‌رسد فارغ از ترفندها و علل تخلف‌های انجام‌شده به‌دلیل عدم وجود نظارت بر عملکرد مشاوران املاک برخی از این افراد بسیاری بی‌محبا دست به انجام تخلفات زده و مشکلات حقوقی و مالی و اقتصادی زیادی را برای برخی مردم ایجاد می‌کنند. این موضوع از حجم بالای ثبت شکایات در وبسایت اتحادیه مشاوران املاک قابل رصد است. در آخر با توجه به مطالب عنوان‌شده به‌نظر می‌رسد با توجه به وجود زیرساخت‌های مناسب در این حوزه (وجود سایت‌ها و اپلیکیشن‌های موجود و...) در صورت ایجاد سهولت در ارائه کد رهگیری از طریق ارائه کد رهگیری یا حضور طرفین در دفاتر پیشخوان و احراز هویت و سایر روش‌های آنلاین انحصار در این حوزه، وان این سلاح سرد را از مشاوران املاک گرفت. در صورت نیاز طرفین به قراردادهای حقوقی نیز با توجه به سوابق موجود، بهترین راه استفاده طرفین از مشاوره حقوق‌دان‌های خبره و آگاه برای تهیه قرارداد فی مابین است.



مورد یک: «در تاریخ ۲۳ اسفند ۱۴۰۰ در دفتر املاک... واقع در منطقه... تهران، بلوار... جنب... نزد آقای... اقدام به پرداخت ۶ میلیون تومان بیعانه بابت رهن منزلی نمودم که مقرر شد طبق قولنامه دستی تنظیمی، مبلغ رهن را تا ۱۱ فروردین واریز کرده و کلید را تحویل بگیرم. اما در تاریخ ۷ فروردین مشکلی برپیم پیش آمد که کلا از رهن منصرف شدم و تصمیم گرفتم در شهر پردیس (محل اقامت فعلی) امانم. حالا که از املاک درخواست عودت بیعانه را می‌کنم، امتناع می‌کند. لطفا راهنمایی بفرمایید.»

مورد دوم: «برای خرید یک دستگاه آپارتمان، در مشاور املاک مبلغی به‌عنوان ودیعه گذاشته شد که با توجه به قولنامه باید از خریدار به‌فروشنده می‌رسید ولی مشاور املاک این مبلغ را نزد خود نگه داشته و به‌فروشنده و خریدار بازپس نمی‌دهد. آیا این مصداق خیانت در امانت نیست؟»

عدم اشراف بر قوانین

یکی دیگر از معضلات موجود در صنف مشاوران املاک عدم اشراف شاغلان این صنف به قوانین و مقررات حقوقی است، باید تاکید کنیم یکی از مهم‌ترین و دشوارترین مفاهیم حقوقی در رشته حقوق مربوط به بخش قراردادهاست. حقوق‌دانان می‌گویند بندبندو کلمه به کلمه به قراردادها حاوی مفاهیمی است که اگر به مفهوم آن توجه نکنیم، ممکن است فردی تمام دارایی خود را با امضای یک برگ سند عادی هم از دست بدهد. اما نکته قابل تامل این است که مشاوران املاک درحالی قولنامه‌ها و اسناد عادی را می‌نویسند که هیچ سواد حقوقی به‌معنای سواد دانشگاهی و رسمی در این زمینه ندارند. با بررسی شرایط اخذ پروانه کسب مشاوران املاک با نکته جالبی روبه‌رو شدیم؛ «حافل مدرک دیپلم». در ادامه بررسی‌ها مشخص شد افراد متقاضی برای اخذ جواز کسب این شغل تنها با گذراندن دوره کوتاهی با برخی قوانین حقوقی آشنا خواهند شد که قطعا این آموزش کوتاه‌مدت ناکافی است. این درحالی است که بسیاری از فعالان این حوزه همین آموزش کوتاه‌مدت را هم نگذرانده و به‌صورت غیرمجاز یا در زیرمجموعه مشاوران املاک مجاز در این حوزه مشغول به فعالیت هستند. در این خصوص رسول نامی قائم‌مقام معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری

مسکن اعطا شده، ارائه وام منوط به داشتن کد رهگیری بوده است. از این‌رو اخذ کد رهگیری از سوی طرفین معامله از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. یکی از مهم‌ترین تخلفات مشاوران املاک عدم ارائه کد رهگیری است. با بررسی اظهارات مردم مشخص شد کد رهگیری تبدیل به سلاح سردی در دست مشاوران املاک شده است تا از این طریق بر مردم فشار آورده و درخواست‌های خود را به سرانجام برسانند. در ادامه برخی تخلفات مطرح‌شده در شکایات مردمی برای مشاهده آورده شده است.

مورد اول: «متأسفانه بنگاه معاملات ملکی در محله... خیابان... قولنامه اجاره آپارتمان را ثبت در سامانه نمی‌کند و یک قولنامه سه‌برگی مانند گذشته تنظیم می‌کنند. لطفا پیگیری فرمایید. نام بنگاه نیز بنگاه معاملات املاک و مستغلات... است.»

مورد دوم: «بنده از مشاور املاک... واقع در منطقه... خیابان... بعد از آنکه ملکی را جهت قولنامه اجاره نمودم و کمیسیون املاک را پرداخت کردم متأسفانه هیچ کد رهگیری‌ای به اینجانب نداده که باعث بروز دگرگی با املاک گردیده است و شخص املاک اعلام می‌کند که من به‌خاطر مالیات سنگین نمی‌توانم کد رهگیری صادر کنم. لطفا پیگیری نمایید.»

مورد سوم: «مشاور املاک قرارداد دستی نوشته و در درخواست کد رهگیری موجر من را از مالیات ترساننده که با کد رهگیری مخالفت کند و مبلغ کمیسیون هم بیشتر از حد گرفته است. چه کار کنم؟»

عدم عودت و جوة دریافتی

در میان شکایات متعدد بیان‌شده، متأسفانه یکی از پرتکرارترین شکایات، شکایات مربوط به عدم عودت وجوه دریافتی توسط مشاوران املاک بود. طبق اظهارات عنوان‌شده در بسیاری از موارد مشاوران املاک از بازگشت وجوه امانتی نزد خود که قبل از انجام معامله به‌عنوان بیعانه یا بخشی از ثمن معامله دریافت کرده بودند، امتناع می‌کنند و برای برگرداندن این مبالغ است. با توجه به ارائه کد رهگیری منحصر به فرد در این سامانه دریافت بخشی از این مبلغ به‌عنوان هدیه و... داشتند. در برخی مواقع نیز پس از ابطال معامله مشاوران املاک از برگرداندن مبالغ به معامله‌گران اجتناب می‌کردند. در ادامه چند مورد از این شکایات آورده شده است:

و خبری اتحادیه صنف مشاوران املاک تهران درج شده، در ادامه با هم مرور می‌کنیم:

در یک مورد از شکایات به این طور آمده است: «بنده در تاریخ ۱۴۰۱/۲/۱۷ در املاک... به‌شماره املاک... و شماره صنفی... واقع در... یک ملک به قیمت پنج میلیارد و ۲۷۵ میلیون تومان خریداری کردم ولی به جای نرخ مصوب ۱۴٫۹ میلیون تومان مبلغ ۴۰ میلیون تومان از من حق کمیسیون گرفتند. لذا بنده از این املاک شکایت دارم و خواهان دریافت مبلغ ۲۵ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان پولی که اضافه گرفته‌اند، هستم.»

در شکایت دومی آمده است: «واحد یا مبلغ ۲ میلیارد و ۴۸۵ میلیون تومان در خیابان اسستخر تهرانپارس خریداری کردم، املاک درخواست ۱/۵ درصد کمیسیون دارند و مبیاعه‌نامه را گرو نگه داشته‌اند و اجازه رفتن به دفترخانه را نمی‌دهند، لطفا پیگیری نمایید.»

درمورد دیگر این‌طور بیان شده است: «املاک... در منطقه... تهران، خیابان... بین... و...، به مدیریت آقای... (معروف به آقای...) در اتاق مربوط به عقد قرارداد در چندین محل روی دیوار درج نموده‌اند: کمیسیون معامله خریدوفروش یک درصد از هر طرف معامله است. هنگام عقد قرارداد نیز این رقم را علی‌رغم میل باطنی طرفین از هر دو طرف معامله (هر طرف یک درصد و در مجموع دو درصد) اخذ می‌کنند. درنهایت نیز برگه‌ای به هریک از طرفین معامله ارائه نموده و از ایشان امضا اخذ می‌کنند که به‌عنوان رضایت‌نامه پرداخت حق مشاوره از آن استفاده می‌نمایند.»

سلاح سردی به نام کد رهگیری

با توجه به اینکه بخشی از املاک کشور به دلایل مختلف فاقد سند رسمی است و در گذشته عموما معاملات این املاک دچار مشکلات متعدد حقوقی بوده، سال‌هاست سامانه یکپارچه‌ای برای ساماندهی به معاملات مسکن در کشور راه‌اندازی شده است. با توجه به ارائه کد رهگیری منحصر به فرد در این سامانه از تخلفات متعدد مانند فروش همزمان یک ملک به چند نفر جلوگیری می‌شود. همچنین با دریافت این کد می‌توانید از قرار گرفتن ملک در طرح‌های شهرداری و میزان بدهی آن به بانک‌ها مطلع شوید. در دو سال اخیر که از سوی دولت به مستأجران وام

علی اقبالی ببادی

خبرنگار

دلیل اصلی التهابات بازار مسکن سیاست‌های پولی و مالی دولت (تورم، التهابات نرخ ارز و...)، عدم تعادل بین عرضه و تقاضا و در مرتبه بعدی سفته‌بازی در این بازار است؛ اما بسیاری از مردم و کارشناسان به این موضوع اذعان دارند که واسطه‌ها نیز می‌توانند نقش مخربی در این بازار بازی کنند. دستکاری قیمت‌های منطقه‌ای با انتشار حجم بالای آگهی‌های مسکن یکی از آنهاست. در این خصوص بررسی اخیر «فرهیختگان» نشان می‌داد در سال گذشته تعداد آگهی‌های مسکن در تهران به‌طور میانگین ۴۱ برابر معاملات و قراردادهای اجاره بوده است. این تعداد در برخی مناطق حتی به ۹۰ برابر نیز می‌رسید. این مورد یک اتفاق معمولی نیست و می‌توان آن را به‌عنوان قیمت‌سازی و دستکاری قیمت‌های منطقه‌ای توسط واسطه‌ها تصور کرد. براساس این درخصوص نقش مخرب برخی مشاوران املاک در بازار مسکن و اجاره، برای بررسی چند و چون این ادعاها، به بررسی ورصد دیدگاه‌های مردم درخصوص تخلفات صورت‌گرفته توسط مشاوران املاک پرداخته‌ایم. برای این منظور، محتوای متن شکایت مردم از مشاوران املاک را بررسی کردیم.

شیوه بررسی گزارش حاضر بدین شکل بوده که شکایت‌های مردمی را که طی امسال و سال گذشته در وب‌سایت اتحادیه مشاوران املاک منعکس شده، با توجه به موضوع و محتوای شکایت، در قالب ۷ بخش عمده دسته‌بندی کرده‌ایم. این ۷ مورد شامل ۱- اخذ کمیسیون اضافه، ۲- عدم ارائه کد رهگیری یا مبیاعه‌نامه، ۳- عدم عودت وجوه دریافتی، ۴- ثبت قرارداد مشکل‌دار، ۵- درج آگهی، ۶- اجاره و معامله اشتخاص غیر، ۶- تبانی و تحریک موجران و ۷- سایر (فاقد مجوز، فحاشی و...) است. البته شایان ذکر است در برخی شکایات مطرح‌شده چندین تخلف به‌صورت همزمان به ثبت رسیده است. با بررسی‌های به‌عمل آمده مشخص شد بیشترین شکایت مردم از مشاوران املاک با ۲۹ درصد مربوط به اخذ کمیسیون اضافی و غیرقانونی توسط مشاوران املاک بوده است. پس از آن عدم ارائه کد رهگیری یا مبیاعه‌نامه با ۱۸٫۳ درصد دومین تخلف مشاوران املاک بیان شده است. عدم عودت وجه دریافتی نیز با ۱۶٫۳ درصد رتبه سوم شکایات مردمی را به خود اختصاص داده است. سایر تخلفات نظیر فعالیت بدون مجوز رسمی، رفتار نامناسب، فحاشی و تهدید و... در رتبه چهارم با ۱۰٫۷ درصد کل شکایات قرار گرفته است. ثبت قراردادهای مشکل‌دار شامل عدم آگاهی حقوقی در قرارداد، ثبت متراژ بالاتر و... در قولنامه‌ها و اسناد عادی نیز با ۹٫۹ درصد در رتبه پنجم تخلفات قرار گرفت. در رتبه ششم نیز درج آگهی، اجاره و معامله املاک اشخاص غیر با ۵٫۷ درصد قرار دارد. در رتبه هفتم و آخر نیز شکایات مربوط به تبانی با موجران و تحریک موجران با ۴٫۲ درصد قرار گرفته است.

اخذ کمیسیون بیشترین شکایت مشاوران املاک متخلف

همان گونه که در نمودار تخلفات مطرح‌شده، اخذ کمیسیون اضافی و غیرقانونی پرتکرارترین شکایت مردم از مشاوران املاک بوده است. با توجه به نرخ مصوب حق کمیسیون مشاوران املاک، در قرارداد‌های خریدوفروش مشاوران می‌توانند ۵٫۰ درصد از مبلغ معامله را از طریق (۲۵/۰ از هر طرف) دریافت کنند. اما نرخ مصوب کمیسیون مشاوران املاک برای اجاره ملک متفاوت است، به‌صورتی که میزان کمیسیون اجاره ملک یک درصد از مبلغ رهن معامله از طرفین (۵/۰ از هر طرف) و ۵۰ درصد از مبلغ اجاره ماهانه از طرفین (۲۵ درصد از هر طرف) تعیین شده است. شایان ذکر است ۹ درصد مالیات بر ارزش افزوده به کمیسیون‌های ذکرشده نیز اضافه می‌شود. علت این ناهماهنگی در کمیسیون اجاره‌بها مشخص نیست اما آن چیز که مشخص است با ساخت این فرمول‌ها توسط اتحادیه مشاوران املاک کمیسیون اجاره ملک تقریبا بین ۱۰۰ درصد تا ۲۰۰ درصد بیشتر از خریدوفروش ملک تعیین شده که میزان افزایش این کمیسیون هم‌بستگی به درصد رهن و کرایه دارد. به این معنی که هرچه سهم کرایه ماهانه افزایش یابد درصد کمیسیون نیز افزایش بیشتری خواهد داشت. موضوع کمیسیون اجاره ملک را می‌توان یکی از عوامل ایجاد التهاب در بازار اجاره مسکن درنظر گرفت. موضوعی که هرساله با ایجاد التهاب در بازار اجاره مسکن اتحادیه مشاوران املاک آن را در حاشیه قرار داده و عمده اقدامات تبلیغی خود را منوط به کمیسیون خریدوفروش قرار داده است. اما در بسیاری موارد مشاوران املاک مبالغی بیش از کمیسیون خود دریافت می‌کنند که این تخلف عمدتا با ترفند‌های زیر صورت می‌پذیرد. اخذ کمیسیون بیشتر از نرخ مصوب با ارائه نرخ کاذب کمیسیون (استفاده از عدم آگاهی مردم)، اخذ کمیسیون بیشتر از نرخ مصوب به بهانه نرخ توافقی کمیسیون؛ تبدیل رهن ملک مورد اجاره به اجاره و جمع آن با مبلغ اجاره ماهانه و سپس محاسبه کمیسیون (با توجه به جدول فوق)؛ اخذ کمیسیون بیشتر از نرخ مصوب به بهانه ارائه خدمات مشاوره و... و

با بررسی تخلفات مطرح‌شده در شکایات مردم عمده این تخلفات از طریق ۳۱ درصد زیر برای رسیدن به مقاصد خود استفاده می‌کنند: ۱- معانعت از ارائه کد رهگیری و مبیاعه‌نامه؛ ۲- سوءاستفاده از مبالغی که به امانت نزد بنگاه مانده است و ۳- برهم‌زدن معامله طرفین. در همین خصوص برخی موارد مطرح‌شده در شکایات مردمی را که در پایگاه اطلاع‌رسانی

