

حذار التسعيرات التي دون سعر السوق

يحصل التسعير دون سعر السوق عندما يعطي وكيل عقاري للمشتري سعراً لعقار أقل من سعر البيع الذي قدره هذا الوكيل في اتفاقية البيع (أي في العقد الخطي للوكيل مع البائع).

قائمة تفقدية لمشتري العقارات

ما يجب أن تفعله

قبل أن تصرف أي مبلغ من المال على شراء عقار:

- ✓ كن على دراية بأعلى سعر تقدر أن تدفعه
- ✓ خذ بالاعتبار التكاليف المتواصلة للعقار والمتعلقة به وليس فقط سعر مبيعه
- ✓ إذا أعطاك الوكيل العقاري سعر بيع مقدراً، استخدمه كمرشد فقط
- ✓ استطلع آخر أسعار مبيع بيوت مشابهة في المنطقة
- ✓ زر مختلف العقارات واذهب إلى مختلف المزادات لتطلع على حركة السوق العقارية

ما لا يجب أن تفعله

- ✗ لا تعتمد على الأسعار التي يبدو أنها تفوق المعقول والواقع
- ✗ لا تعتمد على حكم شخص واحد - تحدّث إلى مشتريين ومتخصصين مرخصين آخرين في بيع العقارات وقم باستطلاعاتك الشخصية

منع إعطاء تسعيرات دون سعر السوق - قوانين خاصة

بالوكلاء العقاريين

التسعير دون سعر السوق مخالف للقانون؛ فهو يسبب مضيعة لوقت المشتريين وخسارة لأموالهم التي سيصرفونها لقاء التحضير لشراء عقار لا يمكنهم تحمّل سعره. ابتداءً من الأول من كانون الثاني/يناير ٢٠١٦، يتوجب على الوكلاء العقاريين في نيو ساوث ويلز ما يلي:

- تخمين سعر المبيع بناءً على جميع المؤشرات ذات الصلة، ومنها أسعار مبيع عقارات مشابهة في الآونة الأخيرة
 - عدم استخدام أسعار مبهمّة وغامضة، مثل: "عروض أكثر من كذا" أو "عروض فوق كذا" أو "+" (أي أعلى من) مبلغ كذا
 - الاحتفاظ بسجلّ يتضمن الأسعار التي يعطونها لعقار ما.
- وإذا تغيّر السعر الذي يخبّنه وكيل عقاري بسبب وجود مؤشرات جديدة، يجب على الوكيل:
- تحديث سعر المبيع المخمّن في اتفاقية البيع
 - تحديث جميع المواد الإعلانية والمعلومات التسويقية.

وعندما تتم معاينة مكاتب الوكلاء العقاريين من جانب موظفي Fair Trading يجب على هذه المكاتب تقديم الوثائق المطلوبة التي تدلّ على تقيّد المكتب بالقوانين.

قبل بدء العمل بالقوانين الجديدة، بإمكان الوكلاء العقاريين الاطلاع على كامل الخطوط العامة الخاصة بالتسعير دون سعر السوق (underquoting guidelines) على الموقع www.fairtrading.nsw.gov.au

هل يعتبر بيع عقار بسعر أعلى دليلاً على تسعير دون سعر السوق؟

لا يعتبر بيع عقار بسعر أعلى من سعر المبيع المخمّن دليلاً على تسعير دون سعر السوق، إذ قد يحصل ذلك بسبب تنافس شديد بين المشتريين لم يكن باستطاعة الوكيل العقاري أن يتوقّعه.

الشكاوى

يرجى التبليغ عن حصولك على تسعيرة دون سعر السوق إذا كنت تظن أن وكيلًا عقاريًا قد خالف القوانين. "قم بإيداع شكوى" (Lodge a complaint) على موقعنا الإلكتروني أو اتصل بنا هاتفياً.

www.fairtrading.nsw.gov.au للاستفسارات: 13 32 20

للمساعدة اللغوية: 13 14 50 (اطلب مترجمًا يتكلم لغتك)
للسكان الأصليين: 1800 500 330 المبرقة الكاتبة للصم (TTY): 1300 723 404
لمن لديهم ضعف في السمع.