

# การพัฒนาวิชาชีพ ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศมาเลเซีย

การประกอบอาชีพตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย นับว่ามีพัฒนาการและความก้าวหน้ามาพอสมควร โดยที่ได้มีการจัดตั้งสมาคมทางวิชาชีพของผู้ประกอบธุรกิจตัวแทนและนายหน้ามานานกว่า 30 ปี และมีกฎหมายรองรับและกำกับดูแลวิชาชีพนี้โดยตรงตั้งแต่ปี 1981 (2524) โดยปัจจุบันมีบริษัทตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนตามกฎหมายทั่วประเทศกว่า 600 บริษัท และมีตัวแทนนายหน้าอาชีพที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมายกว่า 1,500 คน

จึงขอสรุปสาระที่น่าสนใจ เพื่อเป็นข้อมูลและกรณีศึกษาให้ผู้เกี่ยวข้องกับอาชีพตัวแทนและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้รับทราบเพื่อหาแนวทางการพัฒนาและยกระดับวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าของไทย ให้ก้าวหน้ายิ่งขึ้นต่อไป

## 1. การจัดตั้งสถาบันตัวแทนอสังหาริมทรัพย์แห่งมาเลเซีย (The Malaysian Institute of Estate Agents - MIEA)

### 1.1 วัตถุประสงค์การจัดตั้ง MIEA

สมาคมตัวแทนอสังหาริมทรัพย์แห่งมาเลเซีย Malaysian Association of Real Estate

Agents (MARA) จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 1974 แต่จดทะเบียนอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 4 เมษายน 1977 ต่อมา สมาคมนี้อได้เปลี่ยนชื่อใหม่เป็น **สถาบันตัวแทนอสังหาริมทรัพย์แห่งมาเลเซีย** หรือ **The Malaysian Institute of Estate Agents (MIEA)** เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 1989

### วัตถุประสงค์ของ MIEA ได้แก่

- 1) เพื่อปกป้องและคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนทั่วไป
- 2) เพื่อรักษามาตรฐานวิชาชีพของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสมาคม
- 3) เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของสมาชิกให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติและจรรยาบรรณทางวิชาชีพตามที่สมาคมกำหนดขึ้น
- 4) เพื่อการส่งเสริมการศึกษาเรียนรู้และพัฒนาตนเองของสมาชิกอย่างต่อเนื่อง

### 1.2 สมาชิก และคณะกรรมการบริหาร MIEA

ปัจจุบัน MIEA มีสมาชิกประมาณ 2,000 คน และมีคณะกรรมการบริหารของ MIEA ที่เรียกว่า Council of Management ประกอบด้วยกรรมการรวม 21 คน มี Mrs. Khatijah Abdullah เป็นประธาน และมีรองประธาน 3 คน กรรมการมีวาระในตำแหน่งคราวละ 2 ปี

### 1.3 บทบาทของ MIEA

ที่ผ่านมา MIEA ได้ดำเนินการต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยกำหนดวิสัยทัศน์สำคัญคือการสร้างเอกภาพบริษัทตัวแทนนายหน้าทั้งหมดและการพัฒนาวิชาชีพตัวแทนนายหน้าให้ทันสมัย มีมาตรฐานการดำเนินงานและมีจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพ เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่ผู้ใช้บริการและประชาชนทั่วไป

ผลงานสำคัญของ MIEA ได้แก่ การจัดทำ website เพื่อเสนอข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิก การจัดทำและเผยแพร่เอกสารวิชาการ การจัดอบรมสัมมนาด้านอสังหาริมทรัพย์หลักสูตรต่างๆ อย่างต่อเนื่อง การจัดประชุมสัมมนาใหญ่ประจำปี ตัวอย่างเช่น ในปี 2548 ได้จัดประชุมใหญ่เรื่อง **THE MALAYSIAN ANNUAL REAL ESTATE CONVENTION 2005 - ASEAN Real Estate Practices : Confronting the Future** โดยเชิญผู้สนใจจากประเทศในกลุ่มอาเซียน ได้แก่ ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ และไทย เข้าร่วมการประชุมด้วย (ดูเอกสารรายงานการเข้าประชุม)

(รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้จาก website <http://www.irea.com.my>)

## 2. การออกกฎหมายเพื่อกำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 กฎหมายกำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

รัฐบาลมาเลเซีย ได้ออกกฎหมายที่ **กำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์** เรียกว่า **The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981** แก้ไขเพิ่มเติมปี 1984 โดยกำหนดให้ Estate Agents หรือผู้ที่ประกอบธุรกิจตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ต้องได้รับการใบอนุญาตและจดทะเบียนกับ **The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents**

### 2.2 องค์กรกำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน องค์กรกำกับดูแลตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในมาเลเซีย ได้แก่ **The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents** ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง (Ministry of Finance)

The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 1981 ตามกฎหมาย The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981 โดยมีหน้าที่หลักในการกำกับดูแลการประกอบอาชีพเกี่ยวกับการประเมิน และการเป็นตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- 1) การจดทะเบียน Valuers, Appraisers และ Estate Agents
- 2) การอนุมัติหรือไม่อนุมัติใบสมัครของผู้ประกอบอาชีพการประเมิน และการเป็นตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
- 3) การพิจารณาและลงโทษผู้กระทำความผิดจรรยาบรรณทางวิชาชีพ
- 4) การตรวจสอบเพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ
- 5) การกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ
- 6) การออกมาตรฐานและจรรยาบรรณทางวิชาชีพของ Valuers, Appraisers และ Estate Agents

ปัจจุบัน The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents มีกรรมการ 17 คน โดยมีอธิบดีกรมการประเมินและบริการทรัพย์สิน (Director General of Valuation and Property Services Department) กระทรวงการคลัง เป็นประธาน

### 2.3 คุณสมบัติของตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการจดทะเบียน

#### 1) การศึกษา (ACADEMIC QUALIFICATIONS) ได้แก่

- ก. ผู้ที่ได้รับการจดทะเบียนเป็นนักประเมิน

ค่าอสังหาริมทรัพย์ (เนื่องจากการศึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยตรงมาจากมหาวิทยาลัยทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ได้รับการรับรองจาก Board)

ข. ผู้ที่จบการศึกษาในมาเลเซีย จาก University Technology Mara (UiTM) Diploma in Estate Management หรือจาก University Technology Malaysia (UTM) Diploma in Valuation หรือ Bachelor of Science (Land Administration and Development)

## 2) คุณสมบัติทางวิชาชีพ (PROFESSIONAL QUALIFICATIONS) ได้แก่

ก. ผู้มีคุณสมบัติที่จะได้รับการจดทะเบียนเป็นนักประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

ข. ผู้ได้รับ Certificate หรือ Diploma in Estate Agency จาก Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents

## 3) การทดสอบทางวิชาชีพ (TEST OF PROFESSIONAL COMPETENCE)

ก. ผ่านการทดสอบทางวิชาชีพ ด้านการประเมินจาก Institution of Surveyors Malaysia

ข. ผ่านการทดสอบทางวิชาชีพจาก Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents

### 2.4 จรรยาบรรณทั่วไปของ Estate Agents

The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents ได้ออกจรรยาบรรณทั่วไปของ Estate Agents ดังตัวอย่างต่อไปนี้

“ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทุกคน (registered estate agent) จะต้องให้บริการแก่ลูกค้าอย่างซื่อตรงที่สุด และต้องทำหน้าที่ตามวิชาชีพอย่างเต็มที่ ด้วยอุดมคติของศักดิ์ศรี เกียรติคุณ และความจงรักภักดีต่อประเทศชาติ และต้องดำเนินธุรกิจด้วยจิตใจที่เที่ยงธรรม และเจตจำนงที่ดีต่อเพื่อนร่วมอาชีพอสังหาริมทรัพย์

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนต้องไม่ยอมให้บุคคลอื่นๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียน ทำงานในภารกิจทางวิชาชีพของตน

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียน มีหน้าที่ในการช่วยพิทักษ์ดูแลประชาชนในเรื่องเกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ปราศจากการทุจริต การเข้าใจผิด และการดำเนินการที่ขาดจรรยาบรรณ

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน จะต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบเกี่ยวกับลักษณะของการเชื่อมโยงของธุรกิจ ผลประโยชน์ และความเกี่ยวข้องสัมพันธ์ต่างๆ ที่ตนอาจมีอยู่ในเรื่องบริการที่ตนจะให้กับลูกค้า

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน ต้องไม่รับค่าธรรมเนียมบริการจากลูกค้ามากกว่า 1 ฝ่ายในการซื้อขายใดๆ

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน ต้องไม่ทำการเป็นตัวแทนของผู้ซื้อหรือผู้ขายฝ่ายหนึ่ง ในขณะที่มีตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในบริษัทเดียวกัน หรือบริษัทในเครือทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ซื้อหรือผู้ขายอีกฝ่ายหนึ่งในการซื้อขายทรัพย์สินเดียวกันนั้น

ชื่อและลายเซ็นของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนต้องปรากฏในข้อเสนอ และเอกสารอื่นๆ ที่เขาจัดทำขึ้น ที่แสดงให้เห็นว่าเขาเป็น ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียน

สำนักงานสาขาของตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน จะต้อง มีตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนเป็นหัวหน้า”

(รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้จาก website <http://www.lppeh.gov.my>)

