

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 2. december 2008

blev der i sag nr. 56-2008

Grundejerforeningen BB
v/fmd. PP

mod

DD
v/GG ApS

afsagt sålydende

Kendelse

Med e-mail af 3. september 2008 har Grundejerforeningen BB v/fmd. PP indbragt DD v/GG ApS for Disciplinærnævnet.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagedes markedsføring af en ejendom, som er omfattet af vedtægterne for en grundejerforening, er sket i strid med grundejerforeningens interesser.

Sagens omstændigheder:

I forbindelse med indklagedes markedsføring af en ejendom blev følgende bl.a. anført i annoncen:

"Hermed tilbydes enestående mulighed for at erhverve meget smukt to-etagers sommerhus i den helt rigtige stil.

- * 3 minutters gang til badestrand*
- * super flot og ugenert have med sol hele dagen*
- * fantastisk altan på 1.sal med suveræn kik over områdets store træer*
- * hyggeligt gæsteanneks"*

Af servitut tinglyst den 30. august 1960 på bl.a. den omhandlede ejendom fremgår bl.a.:

"1. Grundejerforening.

De til enhver tid værende ejere af parcellen fra matr.nr. 11-f og 11-ah xx by, xx sogn, er pligtig at være medlemmer af en grundejerforening, kaldet "BB", der vil blive stiftet på sælgerens foranledning, hvilket kan ske, når mindst 10 parceller er afhændet, og senest skal være sket, når alle parceller er solgt.

.....

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parcelejerne er forpligtede til at respektere "BBs vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovligt vedtaget, og hvori kan optages bestemmelser om parcellernes bebyggelse, benyttelse, beplantning m.v. alt med blik på at udvikle og beskytte udstykningsområdet som et smukt sommerhuskvarter. Sådanne vedtægtsbestemmelser må ikke være i strid med nedenstående servitutter være i overensstemmelse med bestemmelserne i xx kommunens bygningsreglement, sundhedsvedtægt m.v.

.....

3. Oversigtsarealer.

.....

Byggebestemmelser.

.....

Det tilkommer alene sælgeren, og når samtlige parceller er solgt, Sommerlagets bestyrelse, at afgøre, om en opført bygning og ejendommens anvendelse m.v. tilfredsstiller disse bestemmelser og parcellerens bør sikre sig ved forud at indhente sælgerens, respektiv Sommerlagets bestyrelses godkendelse."

Klager, som er en grundejerforening, har bl.a. følgende bestemmelse i vedtægterne:

"§ 12.

Udover at varetage foreningens daglige ledelse påhviler det bestyrelsen at påse, at bebyggelsen i foreningens område samt parcellernes anvendelse, beplantning og vedligeholdelse ikke strider mod de på området tinglyste servitutter og deklARATIONER. Til sikring heraf er medlemmerne, forinden de påbegynder en bebyggelse af deres parceller eller udvidelse af eksisterende bebyggelse, forpligtet til at foreligge bygningstegninger med beskrivelse for bestyrelsen til godkendelse, hvorhos bestyrelsen i øvrigt træffer de fornødne foranstaltninger til, at områdets karakter bevares.

Bestyrelsens manglende godkendelse af et byggeri eller planerne medfører pligt for vedkommende medlem til eventuelt at ændre byggeriet eller planerne, således at bestyrelsens efterfølgende godkendelse kan opnås. Udgifterne og omkostningerne ved sådanne ændringer er foreningen uvedkommende, ligesom alle bestyrelsens omkostninger, herunder bestyrelsens udgifter til sagførersalær og andre sagsomkostninger m.v., som bestyrelsen måtte have for at få medlemmerne til at opfylde deres forpligtelser i henhold til denne bestemmelse, afholdes af vedkommende medlemmer."

Med brev af 16. juli 2008 skrev klager ved dennes formand bl.a. følgende til indklagede:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Jeg er blevet opmærksom på Deres annoncering af ovennævnte ejendom i Ugeposten for uge 28, dateret den 8. juli 2008.

I annoncen beskrives en fantastisk altan, hvilket er ubekendt for foreningen, da der aldrig har været søgt om tilladelse til opførelse af en sådan. Altanen er derfor ulovlig.

Bebyggelsen i foreningens område er bestemt for åben og lav bebyggelse. I sin tid blev der givet dispensation for opførelse af den høje ejendom på xx, da der var tale om en lotterigevinst. Men der er aldrig givet tilladelse til en altan, med deraf følgende mulighed for oversigt over naboernes haver og huse."

Med brev af 24. august 2008 til klager anførte en ansat hos indklagede følgende:

"Jeg bekræfter hermed for modtagelse af to breve fra dig vedrørende dit syn på altanen på [adresse], som vi i øvrigt har videresendt til sælger.

Vi er dermed bekendt med din holdning i sagen og oplyser eventuelle købere til ejendommen om disse forhold såvel skriftligt som mundtligt. Det er vores opgave som ejendomsmægler at oplyse om fejl og mangler på ejendommen, og vi mener, vi lever op til vores ansvar til fulde. På nuværende tidspunkt er der altså en dejlig altan/balkon på ejendommen, og det forholder vi os til med de fejl og mangler den ellers måtte have.

Jeg gør dig samtidig opmærksom på, at vi ikke ønsker flere henvendelser om dette emne fra din side, da vi klart kan stå inde for vores rådgivning til en evt. køber og har forstået dit budskab efter dine henvendelser herom.

Jeg vil bede dig om at rette henvendelse til sælger/ejer af [adresse], hvis du mener, altanen skal rives ned. Det er ikke os, der ejer ejendommen og kan ikke disponere over denne beslutning. Vi sender også en kopi af denne skrivelse til ejer samt vedlægger denne skrivelse til en evt. købers advokat."

Med e-mail af 8. september 2008 rettede ejerne af ejendommen henvendelse til kommunens byggesagsafdeling:

"I forbindelse med montering af altan på 6 kvm2 i november måned år 2000, der overholder alle byggelinier ifht. skel, baluster afstand og højde m.m., tog entreprenør xx på vores vegne telefonisk kontakt til xx Kommune med henblik på at få afklaret, om der skulle foreligge byggetilladelse eller anmeldelse.

På det tidspunkt var beskeden fra kommunen, at det ikke skulle anmeldes, og at der ikke var servitutter på matriklen, der begrænsede dette – om end bestyrelsen i grundejerforeningen skulle påse og godkende evt. bebyggelse m.m.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Vi har selvfølgelig ligeledes forespurgt hos naboer mm. og fået dette godkendt.

Der har i de 8 år ikke været indsigelser fra bestyrelse, der har påset altanen i år 2001 eller naboer.

Der er godkendt 1'ste sal til beboelse og altanen udgår herfra.

Vi ønsker nu at sælge huset og mægler har forespurgt, om der foreligger en tilladelse til altanen.

Vores spørgsmål er derfor:

1. Skal der på trods af svaret i år 2000 foreligge en skriftlig anmeldelse eller tilladelse

2. Hvis ja – hvilket dokument skal jeg bruge, da jeg ikke kan søge på altan under xx Kommune "Bo og Byg" og finde altan.

Det eneste, som jeg kan finde er, at bebyggelse under 10 kvm2 ikke skal anmeldes."

Henvendelsen til byggesagsafdelingen blev besvaret samme dag:

"En altan i tilknytning til et etagehus, d.v.s. et hus med flere boliger adskilt af vandret lejlighedsskel kan godt kræve en byggetilladelse.

Men da der i dette tilfælde er tale om et sommerhus, skal du ikke søge byggetilladelse.

Hvis i øvrigt altanen er i overensstemmelse med deklarationer og bygningsreglementets afstandskrav, som normalt er 5,0 meter til skel, kan jeg ikke se, du behøver gøre mere.

Du er velkommen til at bruge denne mail som videre dokumentation."

Samme dag, den 8. september 2008, skrev sælgers advokat følgende til indklagede:

"Som advokat for [ejer] har jeg undersøgt sagen om ejendommens altan.

På baggrund af den tinglyste servitut indeholdende Grundejerforeningens vedtægter og kommunens meddelelse om, at altanen er lovlig, er det min helt bestemte opfattelse, at Grundejerforeningen ikke kan kræve altanen fjernet. Indsigelser fra foreningen i den forbindelse må betragtes som uretmæssige og chikanøse.

Hvis der mod forventning skulle fremkomme henvendelser el. lign. fra Grundejerforeningens side, beder jeg om, at I retter henvendelse til mig, idet jeg i så fald vil tage mig af sagen."

Af salgsoptilling udskrevet den 28. oktober 2008 fremgår bl.a.:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

"Sælger oplyser, der er uoverensstemmelse mellem sælger og grundejerforeningen vedrørende altanen på husets 1. sal."

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at annonceringen vedrørende ejendommen er vildledende og forkert, da der i annoncen fremhæves en altan, som er ulovligt opført. Grundejerforeningen skal godkende alle byggerier, og altanen er ikke godkendt. Klager bekendt foreligger kommunens tilladelse heller ikke. En anprisning af en ulovlig tilbygning uden i det mindste samtidig at nævne, at denne ikke er godkendt, skader grundejerforeningens mulighed for at få andre beboere til at respektere byggebestemmelserne og skabe forståelse for disse. Hertil kommer, at købere bliver vildledt om ejendommen, og der skabes en forventning hos disse, som er grundløs. En sådan annoncering er vildledende i al almindelighed og stridende med god markedsførsskik.

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede fra salgsperiodens begyndelse har fået oplyst, at ejendommen var forsynet med en altan, som efter kommunens opfattelse ikke kræver nogen tilladelse, og at der ikke umiddelbart var nogle problemer i forhold til grundejerforeningens vedtægter. Altanen har været på ejendommen i 8 år og med den tidligere bestyrelses kendskab. Sælgers advokat, der har set på sagen, har bedt indklagede om at sende alle henvendelser fra grundejerforeningen direkte videre til sælger/sælgers advokat. Selv om kommunen har oplyst, at altanen ikke kræver nogen godkendelse, har indklagede såvel mundtligt som skriftligt oplyst om uoverensstemmelser mellem sælger og grundejerforeningen om altanen over for alle køberemner. Endelig har indklagede anført, at ejendommen pt. ikke er solgt, men at altanproblematikken vil blive omtalt i købsaftalens pkt. 16 ved salg.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Således som sagen foreligger, er det alene spørgsmålet om indklagedes annoncering, der kan udgøre en mulig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Det er Disciplinærnævnets opfattelse, at grundejerforeningens interesser ses tilstrækkeligt sikret gennem den tinglyste servitut og vedtægterne. Som følge heraf har grundejerforeningen ikke tilstrækkelig retlig interesse i sin klage, hvorfor den afvises.

Thi bestemmes:

Sagen afvises.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg