

# **Etiske normer**

## **for boligudvikling**



**EJENDOMSFORENINGEN**  
**DANMARK**

## Indledning

Ejendomsforeningen Danmarks professionelle boligudviklere skal følge de her fastsatte etiske normer for udvikling og salg af boliger til private.

Boligudviklere, deres ledelse og administration skal i alle forhold vedrørende deres relationer til kunder, andre medlemmer, myndighederne og omverdenen overholde gældende dansk lovgivning.

Disse etiske normer har til formål at sikre, at boligudviklere i deres forretningsførelse og i relation til offentligheden:

- undgår at skade branchens grundlæggende interesser og omdømme
- informerer offentligheden korrekt og fyldestgørende, samt
- undgår kollegiale uoverensstemmelser til skade for samarbejdet til fremme af branchens fælles interesser.

## Definitioner

**Boligudvikler:** Professionel ejendomsudvikler, der markedsfører nybyggede eller renoverede boliger med henblik på at sælge disse til private købere, eller investor der på professionel basis erhverver en ejendom eller et projekt med henblik på videresalg til private købere.

**Kunde:** Privat køber.

**Bolig:** Ejer- eller andelsbolig.

## I Forholdet til kunderne

- § 1 Boligudviklerne skal i videst muligt omfang varetage kundernes interesser i forbindelse med udbudet af det konkrete projekt samt den efterfølgende administration.
- § 2 Det påhviler indehavere og ledere af firmaer, der beskæftiger sig med professionel boligudvikling, at sørge for, at de selv og deres medarbejdere til enhver tid har de fornødne faglige kvalifikationer til at kunne varetage de opgaver, de beskæftiger sig med. Ledelsen har pligt til at sikre, at de ansatte følger med i ny lovgivning og administrativ praksis, ligesom de løbende bør styrke de ansattes faglige kvalifikationer ved uddannelse og efteruddannelse.
- § 3 Boligudviklerne skal sikre, at kunderne modtager alle relevante oplysninger om et konkret projekt. Rådgivningen skal tilgodese kundernes interesser, være relevant, retvisende og fyldestgørende, og medlemmet skal orientere om relevante risici og derved sikre kunderne et så godt grundlag som muligt for at træffe deres beslutninger om køb af bolig. Kunderne skal endvidere opfordres til at antage sagkyndig rådgivning, således at kunden får fornøden uvildig bistand såvel ved køb som i forbindelse med gennemgang og aflevering af boligen. Boligudviklerne skal endvidere sikre kundernes krav på hurtig og effektiv udbedring af mangler i hele ansvarsperioden.
- § 4 Boligudvikleren skal tilvejebringe det nødvendige foreningsmæssige grundlag ved stiftelse af grundejer-, ejer- og/eller andelsboligforening, herunder antage administration og sikre driftsmæssige forhold.

## II Markedsføring

- § 5 Disse etiske normer gælder alle former for markedsføring uanset medie. Prospekter, brochurer, beretninger, direct mail, annoncer og elektroniske medier, herunder internettet, er således omfattet.
- § 6 Boligudviklernes markedsføring skal sikre, at medlemmerne fremstår som troværdige og kompetente udbydere, der er åbne og hæderlige over for deres kundekreds og lever op til relevante lovgivningskrav.
- § 7 Sammenlignende reklamer med andre medlemmer, som udbyder i markedet, må kun anvendes, såfremt sammenligningen sker på fagligt objektive grundlag og på en måde, der er sober og ikke med rimelighed kan betegnes som krænkende eller nedsættende for de øvrige medlemmer eller udbydere.

### III Forholdet mellem boligudviklere

- § 8 Boligudviklere skal udvise god kollegial adfærd. Der må ikke på upassende måder rettes kritik mod en kollega, eller dennes arbejde. Boligudviklere bør dele sine erfaringer med kollegaer i erfa-grupper, i Huset Jura eller i Huset, således at branchens service over for kunderne kan forbedres.

### IV Klagebehandling og sanktioner

- § 9 Såfremt en boligudvikler ønsker at indgive klage over en anden boligudvikler for overtrædelse af disse normer, opfordres klageren til indledningsvist at kontakte den pågældende boligudvikler med henblik på at finde en mindelig løsning. Den involverede boligudvikler skal i så fald behandle klagers henvendelse så hurtigt som muligt, og så vidt muligt inden 7 hverdage fra modtagelsen af klagen.

Hvis klagers henvendelse direkte til boligudvikleren ikke fører til nogen mindelig løsning, kan klager sende en skriftlig klage med eventuelle bilag til Ejendomsforeningen Danmarks sekretariat.

- § 10 Sekretariatet sender klagen med eventuelle bilag til den pågældende boligudvikler og giver boligudvikleren en frist på maksimum fire uger til at afgive svar i sagen. Sekretariatet beslutter, i hvilket omfang parterne skal udarbejde yderligere skriftlige indlæg samt fristen for afgivelse af disse. Sekretariatet beslutter, hvornår skriftvekslingen afsluttes.

På baggrund af skriftvekslingen udarbejder sekretariatet - med nødvendig sagkyndig bistand fra medlemmer af Ejendomsforeningen Danmarks Foreningsudvalg for professionelle ejendomsudviklere - en beskrivelse af sagen med et forslag til beslutning om, hvilke skridt der skal tages i anledning af det passerede til behandling i bestyrelsen for Ejersektionen i Ejendomsforeningen Danmark.

#### Omkostninger

- § 11 Klager og boligudvikler afholder egne omkostninger ved sagens gennemførelse, ligesom sagsbehandlingen for klagesager ved Ejendomsforeningen Danmark er vederlagsfri. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde beslutte, at den ene part skal betale omkostninger til den anden part.

#### Sanktioner

- § 12 Ved overtrædelse af disse normer kan bestyrelsen for Ejersektionen i Ejendomsforeningen Danmark give den pågældende boligudvikler en påtale, ligesom boligudvikleren kan blive ekskluderet af foreningen, hvis den pågældende groft har handlet i strid med reglerne eller på anden måde groft har modarbejdet foreningens målsætninger og interesser. Ejendomsforeningen Danmark kan endvidere offentliggøre påtalen/eksklusionen. Offentliggørelsen kan ske med navns nævnelse eller i anonymiseret form.
- § 13 Boligudviklere, som efter sagsbehandlingen og beslutning i bestyrelsen ikke anses for at have handlet i strid med disse normer, kan kræve, at bestyrelsens afgørelse offentliggøres i Huset eller Huset Jura uden beregning.

### V Nægte optagelse i Ejendomsforeningen Danmark

- § 14 Bestyrelsen kan nægte at optage en boligudvikler som medlem, hvis den pågældende inden optagelsen har udvist en adfærd, der er i strid med disse etiske normer for professionel boligudvikling eller på anden måde groft har modarbejdet Ejendomsforeningen Danmarks målsætninger og interesser.

## VI Ændringer af normerne

§ 15 Bestyrelsen for Ejersektionen i Ejendomsforeningen Danmark kan til enhver tid ændre indholdet af disse etiske normer for boligudvikling.

## VII Ikrafttræden

§ 16 Disse etiske normer for boligudvikling træder i kraft den 1. juni 2010.

Vedtaget den 28. maj 2010.

Bestyrelsen for Ejersektionen:

Formand, direktør John R. Frederiksen

Næstformand, Jens Erik Udsen

Direktør Lars Frederiksen,

Administrerende direktør Boris Nørgaard Kjeldsen

Statsautoriseret revisor Dan Koefoed

Direktør Michael Willumsen

Direktør Peter Søndergaard Christiansen

Administrerende direktør Søren Hofman Laursen

Ejendomsmægler Leif Olsen

Advokat Karen-Marie Hovmøller

Advokat Kenneth Søndergaard