

# PROJEKTKØB

Håndbog til forbrugere om  
projektbyggeri

Skrevet af Jan Schøtt-Petersen



Kære læser

En boliginvestering, og ikke mindst et projektkøb, er ubetinget den største investering for de fleste danskere. At købe en bolig, som er en del af et større projektbyggeri – der som oftest kun er på tegnebrættet, eller er ved at blive bygget, når man køber – giver anledning til helt særlige overvejelser og problemstillinger. Viden og overblik er helt afgørende for din succes som køber.

Danske BOLIGadvokater forsøger med denne håndbog at give dig indblik og inspiration til dit projektkøb.

Bogen er blevet til med sparring fra Forbrugerrådet TÆNK og støtte fra Margot og Thorvald Dreyers Fond.

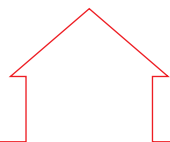


## DREYERSFOND

**Danske BOLIGadvokater** er en landsdækkende forening med mere end 100 advokater, der alle besidder et højt fagligt niveau inden for boligrådgivning. Danske BOLIGadvokater har forpligtet sig til at overholde et særligt sæt etiske regler, der er aftalt mellem Forbrugerrådet Tænk og Advokatrådet.

Disse regler giver forbrugeren en særlig beskyttelse. En forbruger, der benytter en Dansk BOLIGadvokat som rådgiver, kan bl.a. være sikker på følgende:

- BOLIGadvokaten er i sin rådgivning upartisk og uafhængig og varetager alene forbrugeren's interesse.
- BOLIGadvokaten må ikke i samme sag repræsentere andre, der kan have interesser, som er i modstrid med forbrugeren's.
- BOLIGadvokatens markedsføring er sober og retvisende.
- BOLIGadvokaten tilbyder et gratis formøde, der vejleder forbrugeren, således at denne er i stand til at overskue en eventuel kommende bolighandel.
- BOLIGadvokaten bekræfter overfor forbrugeren, hvad arbejdsopgaverne er og honoraret herfor.
- BOLIGadvokaten får aldrig provision eller lignende fra andre.
- BOLIGadvokater er som de eneste certificeret og auditeret.



# PROJEKTKØB

Håndbog til forbrugere om projektbyggeri

skrevet af Jan Schøtt-Petersen

## DISCLAIMER

Nærværende bog er alene tænkt som generel information og vejledning. Bogen tager udgangspunkt i love, bekendtgørelser, praksis mv., som var kendt forud for redaktionens afslutning.

Danske BOLIGadvokater® fraskriver sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte følgevirkninger, skader, skuffelser samt eventuelle tab, som skyldes forkert brug af nærværende bog, uanset om dette skyldes fejl eller u hensigtsmæssigheder i bogen.

Nærværende bog kan aldrig erstatte professionel rådgivning fra uafhængige rådgivere i den konkrete sag.

Redaktionen modtager gerne forslag til ændringer, forbedringer mv.

## KOLOFON

PROJEKTKØB – Håndbog til forbrugere om projektbyggeri

Af Jan Schøtt-Petersen

1. udgave, 1. oplag – April 2024

Udgiver: Danske BOLIGadvokater  
Vesterbrogade 32, 1620 København V

Design: +vonbülöw.co

Foto: Colourbox, iStock, Envato

ISBN: 978-87-993261-1-2



# INDHOLD

---

<b>FORORD</b>	4
<b>INDLEDNING</b>	6
<b>KØBSAFTALE</b>	8
Rådgivning fra Danske BOLIGadvokater	9
Fortrydelsesret, advokat- og bankforbehold	11
<b>KØBESUMMEN</b>	12
Udbudsprisen	12
Tillægs- og fradragspriser	12
Finansieringen	14
Kurs sikring	15
<b>TINGLYSNINGSAFGIFT</b>	16
<b>HONORAR FOR BERIGTIGELSE AF HANDLEN</b>	17
<b>EJENDOMMEN</b>	18
Afvigelser mellem markedsføringsmaterialet og den færdige bebyggelse	19
Byggetilladelse	21
Lovpligtig byggeskadeforsikring	21
Ibrugtagningstilladelse	22
Jordforurening	23
Energimærkning	24
Bæredygtigt byggeri	26
<b>PROJEKTBOLOGEN</b>	28
Projektboligens areal	30
Pulterrum og p-pladser	32
<b>EJERFORENINGEN</b>	35
Vedtægterne	36
Fordelingstal	37
Bestyrelse og administration	38
Grundejerforening	38
<b>OVERTAGELSESDAGEN</b>	40
Dagbod	42
<b>MANGLER OG MANGELAFHJÆLPNING</b>	43
<b>EFTERSYN</b>	46
<b>AFSLUTNING</b>	47
<b>ORDFORKLARING</b>	48
<b>RELEVANTE LINKS</b>	52



## **Indsigt i projektkøbets forløb, vilkår og muligheder**

Kært barn har mange navne. Når man taler om handel med spritnye boliger kan man støde på begreber som f.eks. projektsalg, projektkøb, projektbyggeri og projektboliger. Der er ikke én fælles autoriseret betegnelse, men ordet "projekt" går som regel igen. Det dækker over det forhold, at boligen ikke er en færdig og håndgribelig del af en bygning, som man kan besigtige, træde ind i og røre ved.

Boligen er kun på tegnebrættet eller under opførelse og er først klar til indflytning engang i fremtiden, måske om mange måneder. I det følgende benyttes betegnelsen PROJEKTKØB, og håndbogen henvender sig til de ganske almindelige danskere, som er i markedet for at købe en ny bolig. I bogen ses handlen fra købers synspunkt og behov, ikke fra sælgers, mæglerens eller entreprenørens interesser i at bygge og sælge boligen.

Projektelementet giver køber både fordele og ulemper. På den ene side er alt nyt og ubrugt og – alt afhængig af omstændighederne – har man som køber indflydelse på indretning og materialevalg. På den anden side giver projektkøbet ikke sjældent anledning til skuffelse, hvis det færdige byggeri ikke står helt mål med de forventninger, man som køber fik, da man så salgsmaterialet på glittet papir eller som flotte computeranimationer.

Hvis projektkøbet skal blive en god oplevelse, er det derfor en fordel, at den vordende boligejer sætter sig grundigt ind i projektkøbets natur og forbereder sig på de usikkerheder og måske endda faldgruber, som venter forude.

Hensigten med nærværende håndbog er at formidle viden og indsigt i projektkøbets forløb, vilkår, trusler og muligheder.

Håndbogen handler om køb af projekterlejligheder i etagebyggeri, række- og klyngehuse. Køb af nyopført enfamilieshus eller opførelse af villa på egen grund vil således ikke blive behandlet i denne fremstilling. Der kan om disse typer af projektbodyggeri henvises til [www.byggehaandbogen.dk](http://www.byggehaandbogen.dk)



**Håndbog til husbyggere** kan hentes gratis hos din BOLIGadvokat eller læses online på [www.byggehaandbogen.dk](http://www.byggehaandbogen.dk)

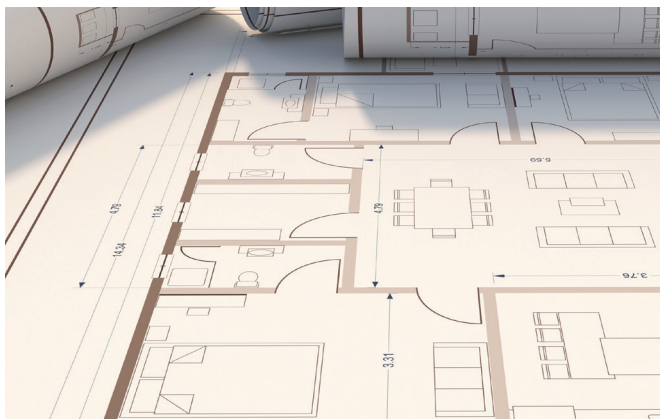
## Markedet for projektbebyggelser

Befolkningstallet i Danmark ventes at stige med ca. 70.000 inden for det næste årti, og vi runder omkring 2029 et samlet befolkningstal på 6 mio. De mange nye indbyggere og generel længere levetid, sammenholdt med nye boligvaner, børns tidligere fraflytning, singleliv, samlivsophør mv. skaber behov for mange nye boliger. Dertil kommer det behov, som skabes ved krav til større mobilitet blandt arbejdsstyrken, nødvendig byudvikling og fornyelse af den gamle, nedslidte boligmasse. Det stigende boligbehov løses i dag typisk ved at nyt byggeri opføres på et plangrundlag, som kræver en vis andel af lejeboliger, andels- og ejerboliger og særlige boligformer, f.eks. ældreboliger. For såvidt angår salget af projektejerboliger er dette på et niveau svarende til gennemsnitligt ca. 3.000 boliger årligt gennem de seneste 10 år.

Projektejerlejligheder opføres som etagebyggeri, typisk i de større byer, hvor der er dyre grundpriser og et stort befolkningsunderlag. Række- og klyngehuse i projektform finder man typisk i oplandet til byerne, hvor grundpriserne er lavere, og arealerne større. Her taler vi ofte om pendlerkvarterer, som ligger i rimelig afstand til arbejdspladser i byerne og omkringliggende erhvervsområder.

Fælles for projektbyggerierne er oftest, at der fra politisk side ønskes byudvikling på arealer, som er tidligere erhvervsarealer, f.eks. industri, havne- og baneanlæg, arealer dannet ved opfyld, og tidligere landsbrugsjord, der inddrages i byzone. Tænk f.eks. på Københavns Nord- og Sydhavn, Aarhus Ø, Lynetteholmen og Vinge ved Frederikssund.

Det attraktive ved sådanne nyplanlagte og nyopførte byggerier er bl.a. beliggenhed med udsigt og nærhed til nyudviklet infrastruktur – og så alt det som udviklingen af nye byggeformer kan tilbyde i form af tidssvarende arkitektur, byggekvalitet og energioptimering. Disse forhold er blandt de vigtigste, når man ser på efterspørgslen på projektbyggeri.



## Markedsføring eller virkelighed – Afvigelser i projektbyggeri

Afvigelser mellem markedsføringsmaterialet og den færdige bebyggelse udgør en væsentlig faktor, som boligkøbere bør være opmærksomme på. Ud over potentielle forskelle i faktiske arealer ses der også risiko for betydelige variationer i materialevalg og indretning af både bebyggelsens ydre og den individuelle projektbolig.

Det er almindeligt, at sælger stiller krav om, at køber skal acceptere sådanne ændringer, medmindre det samlet set væsentligt forringer kvaliteten af ejerboligen og/eller bebyggelsen.

I løbet af processen vil projektkøberen ofte erfare, at den endelige realisering af byggeriet ikke nødvendigvis lever op til de lovende billeder præsenteret i salgsmaterialet.

Dette skaber et behov for en grundig forståelse af kontraktuelle vilkår og en realistisk forventningsafstemning for potentielle købere af projektboliger.



## Indgåelse af købsaftalen

Projektboligen sælges altid på grundlag af en standard-aftale. Køber vil som regel få oplyst, at der ikke kan gøres forskel på de enkelte købere, og at det ikke er muligt at ændre i aftalevilkårene.

Det er ikke helt korrekt, og der er derfor grund til at søge rådgivning hos en boligadvokat eller lignende kompetent køberådgiver forud for handlens indgåelse. Ikke alene kan der eventuelt opnås forbedringer af aftalen, men køber får gennem den uvildige rådgivning også sikkerhed for, at handlen er fornuftig og godt belyst, således at boligkøbet passer til købers behov og forventninger.

Hvis man ser på boligadvokatens ydelser med udgangspunkt i den palet, som medlemmerne af Danske BOLIGadvokater tilbyder, vil køber kunne forvente rådgivning på alle punkter, som måtte være påkrævet.

## Rådgivning fra Danske BOLIGadvokater

- BOLIGadvokaten kan gennemgå din økonomi og giver dig svar på, om du kan skaffe det nødvendige kontantbeløb til udbetaling, om din økonomi kan bære de løbende udgifter til afdrag, renter, skat, vedligeholdelse m.v., og om du kan godkendes som låntager i banker og kreditforeninger.
- Du kan tale med BOLIGadvokaten om, hvilke muligheder du har for at sikre dig selv og din familie. Ved anskaffelse af en bolig kan det i mange tilfælde være fornuftigt at oprette testamente, udfærdige samejeoverenskomst, oprette ægtepagt mv.
- BOLIGadvokaten gennemgår udkastet til købsaftale og de andre dokumenter med henblik på at sikre, at købsaftalen er udformet på en betryggende måde for dig.
- BOLIGadvokaten gennemgår ejendommens forsikringsforhold og vejleder dig om, hvilke forsikringer der er eller bør tegnes.
- BOLIGadvokaten vejleder dig om reglerne for energimærkning og energiplan.
- BOLIGadvokaten orienterer dig om eventuelle forureningsproblemer og andre miljøforhold, herunder om der er noteret et affaldsdepot på projektejendommen.
- BOLIGadvokaten forklarer om aftalevilkår, som kan give anledning til usikkerhed om overtagelsesdag, ændringer i byggeriet og arealafvigelser mv.
- BOLIGadvokaten giver dig råd om, hvordan du bedst sammensætter en finansiering, som passer til din bolig og din økonomi. Du vil bl.a. blive vejledt om fordele og ulemper ved de forskellige låntyper og de skattemæssige forhold forbundet hermed.

Fortsættes på næste side





◀ *Fortsat fra forrige side*

- **BOLIGadvokaten** hjælper dig med at forhandle med sælgeren eller ejendomsmægleren og vejleder dig om, hvorvidt den krævede pris for projektboligen og de budgetterede ejerudgifter er rimelige.
- **BOLIGadvokaten** kontrollerer på dine vegne papirgangen i forbindelse med ejendomshandelen, herunder:
  - udarbejdelse af skøde
  - udarbejdelse af refusionsopgørelse – med fordeling af de udgifter sælger betaler og de udgifter, som køber skal bære
  - tinglysning af dokumenter
  - frigivelse af købesummen og afslutning af handelen
- **BOLIGadvokaten** kan endelig bistå undervejs, efter købet og i perioden frem til overtagelsen, hvis der fra sælgers side kræves fristforlængelser, eller hvis der opstår tvivl om materialevalg, tillægs- og fradragsydelse, regulering af pris, krav om dagbod, mangler ved boligen osv.

## **Standardiserede eller individuelle vilkår ved projektkøb?**

Langt de fleste ejendomshandler i Danmark formidles af en professionel ejendomsmægler, og langt de fleste købsaftaler indgås på standardvilkår og på blanketter, som er udfærdiget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Dette gælder imidlertid ikke ved projektkøb, hvor købsaftalerne nok indeholder standardiserede vilkår, men hvor vilkårene for det enkelte projektbyggeri er udformet af projektudbyderens advokat.

Købsaftalerne omhandler nok de samme elementer, men kan være beskrevet forskelligt fra projekt til projekt og med varierende grad af beskyttelse af projektkøberens interesser.



## ANBEFALING

Læs købsaftalen grundigt igennem inden du skriver under.

Overvej altid behovet for at søge professionel rådgivning.

## Fortrydelsesret, advokat- og bankforbehold

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gælder også ved køb af en ejerbolig under opførelse. En forbruger har efter bestemmelserne i loven ret til at træde tilbage fra købet i en periode på 6 hverdage, efter købsaftalen er underskrevet af både køber og sælger.

Det koster som regel 1% af købesummen, hvis køber fortryder efter disse lovbestemmelser. Dette gælder imidlertid ikke ved professionelle bygherrers salg af fast ejendom, herunder ved salg af projektboliger. Ordningen spænder et fint sikkerhedsnet ud under dig som projektkøber, og du får tid til at lade salgsmaterialet og købsaftalen gennemgå grundigt og til at tænke over, om du nu også har gjort det rigtige boligvalg.

Som projektkøber har du med fortrydelsesretten mulighed for at opsøge en advokat eller anden rådgivning, ligesom der er tid til at få drøftet boligkøbet med banken.

Sideløbende med den vederlagsfri fortrydelsesret ser man ofte dette behov understreget ved, at projektudbyderen i købsaftalen direkte tilføjer, at projektkøbet er med forbehold for, at købers advokat/anden rådgiver og banken kan godkende købet.

Med hensyn til tidsfrister ser man desværre ofte, at rådgiverforbeholdet er med en kortere frist end fortrydelsesretten, f.eks. på kun 4 eller 5 hverdage. Det betyder ikke det store, eftersom man altid har krav på fortrydelsesretten efter loven, men projektkøber kan let blive forvirret af de to sideløbende frister.

# KØBESUMMEN

---

Projektboliger sælges som regel via en ejendomsformidlingsvirksomhed – det, som vi i daglig tale kalder en ejendoms-mægler. Ved annoncering af projektboligerne gælder visse mindstekrav til de oplysninger, som skal gives, herunder oplysning om projektboligens areal og om prisen for projektboligen.

## Udbudsprisen

Prisen skal oplyses som kontantprisen, dvs. den pris som projektboligen kan erhverves til uden optagelse af lån.

Der skal tillige gives oplysning om de løbende ejerudgifter.

På dette grundlag bliver det muligt for projektkøberen at foretage sammenligning mellem forskellige købssemner.

## Tillægs- og fradragspriser

De store projektbyggerier vil ofte kun give begrænset mulighed for, at den enkelte projektkøber kan vælge til og fra med hensyn til projektboligens indretning og udstyr. Visse til- og fravalg kan dog som regel gøres. Det kan være valg af træsorter for gulvbelægning, køkken og badeværelsesdesign.

Når det er muligt at vælge til og fra, vil projektkøberen i perioden efter aftaleindgåelsen have mulighed for at vælge ud fra en materialevalgsliste. Du skal være opmærksom på, hvilke priser der gælder for til- og fravalg. Det er ofte uklart beskrevet, f.eks. hvorledes man beregner prisen for et køkken, som udgår af købet, og hvorledes tillægsprisen for det tilvalgte køkken fremkommer.

Materialer, som er nævnt i materialebeskrivelsen, bør være konkrete og specifikke, således at du ved, hvilke døre, vinduer, fliser og gulvbelægninger, der indgår i beskrivelsen.

Man ser imidlertid ofte udtryk som eksempelvis "kvalitet som X". Der gives altså ikke sikkerhed for, præcis hvilket produkt du får, og hvordan kvaliteten sammenlignes.



## ANBEFALING

Principperne for til- og fravalg skal være klare og skal oplyses forud for aftaleindgåelsen, således at projektkøberen kan forberede sig på et materialevalgsmøde.

Mulighederne for til- og fravalg og økonomien heri bør beskrives på forhånd. Det bør endvidere klart fremgå af materialet, om afsatte priser, knyttet til eksempelvis materialevalg og andre ydelser, er kostpriser eller vejledende priser, og det skal anføres, hvilken leverandør der står bag.

## Finansieringen

Det er de færreste, som har købesummen stående klar til betaling på bankkontoen, og købet af en projektbolig finansieres derfor som altovervejende hovedregel ved optagelse af lån i realkreditinstitut og eventuelt i købers pengeinstitut. Der kan typisk opnås 80% belåning i form af realkreditlån eller pengeinstitutlån på realkreditlignende vilkår. Køber skal som minimum kunne præstere en udbetaling på 5%, og de sidste 15% kan efter kreditvurdering fra pengeinstitutets side eventuelt optages som et banklån. I forbindelse med købsaftalens indgåelse betales en del af købesummen til ejendomsmægleren. Dette sker umiddelbart efter købsaftalens indgåelse, og restkøbesummen skal herefter deponeres i sælgers pengeinstitut, eller der skal stilles en bankgaranti for restkøbesummen. Bankgarantien afløses af kontantdeponering en god uges tid før overtagelsesdagen.

### ANBEFALING

Projektkøberen må nøje overveje fordele og ulemper ved de forskellige låntyper. Du bør søge rådgivning herom.

Det sker som hovedregel gennem dit pengeinstitut, men du kan også søge rådgivning hos din BOLIGadvokat, som ikke har interesse i at sælge dig et specifikt lån. Herved kan du være sikker på, at rådgivningen er 100% uvildig.

Den samlede købesum frigives til sælger på overtagelsesdagen, samtidig med at nøglerne udleveres til køber, dog forudsat at sælgers advokat har sørget for, at der er tinglyst endeligt skøde uden anmærkninger om hæftelser, som projektkøberen ikke skal overtage.

Den endelige finansiering af boligkøbet sker ved tinglysning af realkreditlån eller pengeinstitutlån. Det er som ovenfor omtalt normalt en finansiering på 80% af købesummen. Løbetiden på realkreditlån er som regel 30 år, men der kan også tages kortere lån, f.eks. et 20-årigt lån, hvor afviklingen sker hurtigere, og den samlede betaling derfor er lavere end ved det lange lån på grund af færre rente- og bidragsomkostninger.

Der findes forskellige låntyper. Der kan være tale om fastforrentede obligationslån eller kontantlån. Under forudsætning af, at køberøkonomien er solid, kan der opnås rentetilpasningslån, som efterhånden findes i mange varianter, hvor renten kan ændre sig i takt med renteutviklingen i samfundet, og hvor renten lægges fast for kortere eller længere perioder under lånets løbetid. Der er også mulighed for at opnå lån med afdragsfrihed i f.eks. op til 10 år, evt. fordelt over flere perioder under lånets løbetid.



## Kurssikring

De fleste er i dag klar over, at renten kan ændre sig drastisk på ganske få dage. Der kan være tale om renteudsving på baggrund af store og dramatiske begivenheder i verden, krig, uroligheder og inflation.

Låntageren har derfor brug for et sikkerhedsnet, nemlig kurssikring, der her og nu fastlåser prisen på de obligationer eller de mekanismer, som bruges til at finansiere lånet eller fastlægge lånevilkårene i øvrigt.

Når kursen er fastlåst, kender man også renten og med sikkerhed størrelsen på det udbetalte beløb og på de løbende terminsydelser. Nogenlunde det samme kan opnås med en strakshjemtagelse af lånet.



## VÆR OPMÆRKSOM PÅ

Uden kurssikring risikerer projektkøberen, at beløbet fra de solgte obligationer ikke er stort nok til at dække købesummen, eller at renten bliver højere, end der er regnet med i budgettet for købet.

Med kurssikring mister du muligheden for gevinst, hvis kursen stiger frem til tidspunktet for lånets udbetaling. Til gengæld er det en god forsikring mod at lide tab i privatøkonomien.





## TINGLYSNINGSAFGIFT

---

Købers ejendomsret sikres ved, at der inden overtagelsesdagen og købesummens frigivelse tinglyses et såkaldt skøde.

I gamle dage blev aftalen bekræftet ved at sælger smed en skovfuld jord op i købers frakkeskøde – deraf navnet skøde.

I dag tinglyses skødet som et digitalt dokument.

### VÆR OPMÆRKSOM PÅ

Der skal betales afgift af tinglysningen til staten.

Afgiften beregnes p.t. som et grundgebyr på kr. 1.850 samt 0,6% af købesummen ekskl. moms.

Som regel aftales det, at køber betaler tinglysningsafgiften.





## HONORAR FOR BERIGTIGELSE AF HANDLEN

---

Ved køb af projektboliger vil det typisk være projektudbyderens advokat, som sørger for oprettelse og tinglysning af skødet samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og frigivelse af købesummen, når betingelserne herfor er opfyldte.

Som regel er det et vilkår for handlen, at køber betaler honorar til sælgers advokat for denne ydelse.

Det er dog værd at bemærke, at sælgers advokat ikke må rådgive køber om handlens indgåelse og gennemførelse. Du bør lade din egen BOLIGadvokat rådgive dig om mulighederne for forhandling af købsvilkårene. BOLIGadvokaten vil varetage dine interesser og sikre en tryk og sikker gennemførelse af handlen.

Som udgangspunkt skal du selv betale for BOLIGadvokatens arbejde, men det ses under tiden at projektudbyderen betaler et fast beløb til hel eller delvis dækning af køberrådgiverens honorar.



## EJENDOMMEN

---

På tidspunktet for indgåelse af projektkøbsaftalen er ejendommen, hvori boligen er beliggende, endnu ikke opført eller i hvert fald ikke færdigbygget. Ejendommen er stadig på tegnebrættet.

Sælger er oftest et udviklingselskab, som har erhvervet en byggegrund med henblik på en samlet udvikling af grunden. Det vil typisk dreje sig om opførelse af boliger og fællesfaciliteter såsom parkeringsarealer, kælderrum, beboerhuse, gårdrum, tagterrasser og andre udendørs-arealer. Byggeriet vil ofte også være en blanding af erhvervs-, kultur- og beboelsesenheder, ligesom beboelsen kan være en kombination af ejer- og lejeboliger.

Arkitekturen kan variere, således at der omkring byggeriet skabes forskellige byrum under anvendelse af varierende bygningsstørrelser, højder, facon og indretning af de omkringliggende arealer.

Det bygge- og planretlige grundlag for bebyggelsen er en byggetilladelse udstedt af kommunen, en af kommunen vedtaget kommuneplan, som fastlægger de overordnede rammer for områdets benyttelse samt en lokalplan, som mere detaljeret tager stilling til de konkrete anvendelsesmuligheder, byggeriets højde og afstandsforhold, krav til de anvendte byggematerialer, etablering af udendørs områder, veje og parkeringsforhold.

Der kan endvidere være pålagt byggeriet forskellige krav og vilkår, som fastlægges i byrder og servitutter, f.eks. krav om deltagelse i en

større grundejerforening, udvikling af infrastruktur som f.eks. metro og letbane samt betaling herfor, aftaler om fælles vedligeholdelse af udendørsarealer sammen med andre ejendomme i området samt vilkår for tilslutning til forsynings- og afløbsledninger så som el, vand, varme og kloakering.

## **Afvielser mellem markedsføringsmaterialet og den færdige bebyggelse**

Udover eventuelle afvielser fra de faktiske arealer, kan der også være tale om, at byggeriet ender med at blive anderledes, for så vidt angår materialevalg og indretning. Det gælder både bebyggelsens ydre og selve projektboligen.

Det vil typisk være et krav fra sælgers side, at projektkøber skal acceptere sådanne ændringer, medmindre ændringerne ud fra en samlet bedømmelse væsentligt forringer ejerboligens og/eller bebyggelsens kvalitet.

Projektkøberen vil under tiden – for ikke at sige ofte – opleve, at det færdige byggeri ikke står mål med salgsmaterialets rosenrøde billeder. Selv om det står med småt, er det derfor vigtigt at bemærke de ansvarsbegrænsninger, som projektudbyderen gør for at undgå indsigelser fra projektkøbers side.

## **ANBEFALING**

Projektkøbere, der skriver under på projektkøbsaftalen, bør sætte sig ind i det underliggende grundlag for bebyggelsen.

Grundlaget vil ofte være løst beskrevet i præsentations- og markedsføringsmaterialet, men en gennemgang af plangrundlaget giver et bedre billede af den bydel, som projektboligen kommer til at ligge i.

## **VÆR OPMÆRKSOM PÅ**

- 1.** Ansvarsfraskrivelserne dækker typisk over tegninger, fotos og computervisualiseringer af ejerboligen og bebyggelsen.
- 2.** Fotomateriale med gengivelse af udstyr og indretning i ejerboligen, som ikke er standardindretning.
- 3.** Visualisering af bebyggelsens nære omgivelser, herunder butiksliv, restauranter, caféer, nabobebyggelse m.v. som ikke med sikkerhed indgår den endelige bebyggelse, eller som først etableres senere og derfor kan skabe gener i form af støj, støv og rystelser.
- 4.** Begrænset infrastruktur såsom adgangsveje, som først bliver anlagt senere, begrænset adgang til parkeringsarealer m.v.



## Byggetilladelse

Nybyggeri til boligformål må ikke påbegyndes, før der foreligger en byggetilladelse fra kommunen. Tilladelsen gives på baggrund af et omfattende forarbejde, som udviklingselskabet eller projektudbyderen har stået for, sammen med de, til projektet, knyttede rådgivere. Det er typisk arkitekter, ingeniører, statikere, brandrådgivere og landinspektører.

Forarbejdet munder ud i et byggeandragende, og kommunen vurderer på dette grundlag, om der kan gives byggetilladelse samt vilkårene herfor.

Byggeriet kan tillades igangsat, hvis det overholder kravene i det gældende bygningsreglement og lokalplanen for området, eller hvis der efter konkrete skøn gives dispensationer fra de nævnte regelsæt.

## Lovpligtig byggeskadeforsikring

Projektudbyderen er forpligtet til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring. Den skal tegnes til fordel for projektkøberne og løber i 10 år.

Forsikringen dækker alvorlige byggeskader, som eventuelt viser sig i forsikringsperioden, og som væsentligt forringer bygningens levetid eller brugbarhed. Det kan være fugt- eller skimmelskader, revnedannelser eller andre svigt, som kan henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen. Selvom skaden ikke har vist sig, kan der også gives dækning, hvis der er en nærliggende risiko for, at sådanne skader vil opstå.

Det er en betingelse for at opnå byggetilladelse, at der foreligger et tilbud på en byggeskadeforsikring.

## ANBEFALING

Vær opmærksom på, om forsikringen nu også tegnes af entreprenøren.

Der er forekommet sager, hvor entreprenøren alligevel ikke har fået tegnet forsikringen, og så er projektkøberne på herrens mark. Der kan jo være tale om, at projektudbyderen, og måske byggefirmaet, går konkurs, eller bare ikke har penge til at afhjælpe de alvorlige skader, som måtte vise sig.

Du bør derfor kræve dokumentation for, at forsikringen er tegnet, inden købesummen for projektboligen frigives.





## Ibrugtagningstilladelse

Ejerboligen må ikke tages i brug før den er færdigmeldt, og kommunen har givet ibrugtagningstilladelse.

Man ser dog ofte, at endelig ibrugtagningstilladelse ikke foreligger på overtagelsesdagen. Det kan skyldes, at ikke alle boliger i bebyggelsen står færdige, eller at der mangler afslutning af arbejder på fællesejendommen.

Hvis dette er tilfældet, må der foreligge en midlertidig ibrugtagningstilladelse fra kommunens side.



## ANBEFALING

Gem alt salgsmateriale og alle aftaler, når du køber en projektbolig.

Det er vigtigt at have dokumentationen i orden, hvis købet ender i en tvist.

## Jordforurening

Projektbebyggelser etableres ofte på arealer, som tidligere har huset industri, anden fremstillingsvirksomhed, havneanlæg eller lignende. Byggegrunden kan derfor være registreret som forurenede f.eks. med tungmetaller som bly, kobber og cadmiumrester, opløsningsmidler eller andre kemikalier samt tjærestoffer som benzin og olie. Gennem de seneste år er der tillige rettet fokus på forurening med PFAS-stoffer, som kan være skadelige for miljø og mennesker.

Der vil forud for byggeriets begyndelse være foretaget miljøscreening. Ejendomme i tæt befolkede og befærdede byområder vil typisk være registreret som diffust forurenede på grund af den generelle påvirkning fra omgivelserne, men der kan også være tale om, at grunden er registreret på grundlag af konkret viden om forurening begrundet i ejendommenes hidtidige eller tidligere anvendelse.

Hvis grunden er blevet kortlagt som forurenede efter nærmere regler i jordforureningsloven, skal der foreligge en miljøtilladelse til opførelse af byggeriet. I tilladelsen er der angivet en række betingelser og vilkår, som skal sikre, at jordforureningen ikke får betydning for ejernes daglige benyttelse af ejendommen til boligformål.



## Energimærkning

Nyopførte ejendomme til helårsbeboelse er sammen med stort set alle andre ejendoms kategorier omfattet af energimærkningsordningen. Formålet med ordningen er, at ejendommens energiforbrug synliggøres, og at ejerne i den pågældende ejendom gøres bevidste om mulighederne for at energioptimere ejendommen, således at der kan spares på varme- og strømforbruget.

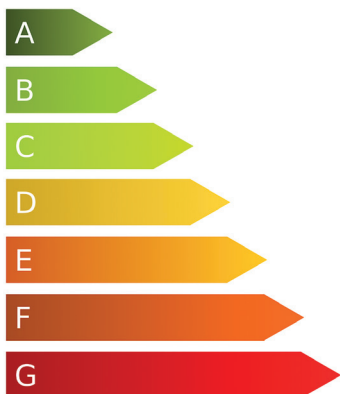
Energimærkningen gennemføres ved, at ejendommen gennemgås af en energikonsulent, som efter faste retningslinjer vurderer ejendommens energitilstand.

Energikonsulenten beskriver, hvilke tiltag der kan gøres for at spare på energien, samt økonomien forbundet hermed. Ejendommens energimæssige tilstand indplacerer energikonsulenten på en skala, som går fra A-G, hvor A beskriver den mest optimale energitilstand.

## 10 års gyldighed

For nybyggede ejendomme vil der være tale om, at ejendommen lever op til energikravene i det aktuelle bygningsreglement. Ejendommen vil typisk modtage topkarakter ved angivelse af, at ejendommen opfylder kravene i det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for udstedelse af byggetilladelsen.

Energimærket skal udleveres til projektkøbere og til fremtidige købere af ejerboligen. Energimærket har en gyldighedsperiode på 10 år, hvorefter det skal fornyes.





## Bæredygtigt byggeri

Det ligger i tiden, at det for mange boligkøbere ikke længere er tilstrækkeligt, at ønskeboligen er med den helt rigtige beliggenhed og af god håndværksmæssig kvalitet. Boligkøberne ønsker også, at der under opførelsen af byggeriet – og for så vidt angår den fremtidige brug af boligen – er taget behørigt hensyn til, at produktionen af de anvendte byggematerialer, udvikling af byggepladsen, anvendelse af arbejdskraft og indtænkte løsninger for så vidt angår bygningens fremtidige drift og virkemåde er projekteret med skyldigt hensyn til klimaaftryk, bæredygtighed, etisk anvendelse af arbejdskraft m.v.

Når bygningen engang skal rives ned, har det også betydning, at byggematerialerne i videst muligt omfang kan genanvendes eller fjernes og nedbrydes uden væsentlig påvirkning af omgivelserne.

Det er endnu ikke et lovkrav, at byggeri skal bæredygtigheds-certificeres. Certificeringen bygger på frivillighed. Indenfor byggeri har DGNB-systemet vundet indpas. Det er en certificeringsordning, som er målrettet bygninger og byområder. Det er muligt at opnå en certificering af en færdig bygning op til 3 år efter færdiggørelsen, og afhængig af byggeriets kvaliteter eller performance på en række områder kan der opnås certificeringsniveau, som sølv, guld eller platin. Hertil kommer mulighed for yderligere udmærkelser på specifikke områder.







# PROJEKTBOLOGEN

---

Det er som regel selve ejerboligen, dens størrelse og indretning samt naturligvis prisen, som er bestemmende for projektkøbers købsbeslutning. Det er her det fremtidige liv skal udfolde sig. Det er således vigtigt at få gennemgået oplysningerne om projektboligens beliggenhed, udsigtsforhold, orientering i forhold til verdenshjørner osv. samt boligens størrelse og indretningsmuligheder.

Forud for købsbeslutningen har projektkøber mulighed for at gennemgå markedsføringsmateriale med tegninger og visualisering af projektboligen, og det kan være, at der er adgang til at se en prøvebolig.

Forud for underskriften på projektkøbsaftalen må du imidlertid også nærmere gennemgå materialebeskrivelse samt oplysninger om de faciliteter, som følger med. Til projektboligen hører typisk et depotrum, som kan være i kælderen eller udhus på udenomsarealer, altaner, som ligger inden for selve bygningskroppen, og eksklusiv brugsret til udhængende altaner. Til ejerskabet af ejerboligen hører endvidere en ideel andel af ejendommens fællesarealer og -installationer. En ideel andel er ikke en bestemt andel, som man kan gå ud og pege på, men en andel af hvert eneste molekyle, som fællesejendommen består af.



Efterspørgslen på projektboliger svinger. Tabellen viser det samlede antal solgte projektboliger i perioden 2014 - 2020.

År	Antal projektsalg
2014	1.557
2015	3.059
2016	3.701
2017	3.841
2018	2.877
2019	2.612
2020	3.141

På tidspunktet for købstilbuddet vil der med hensyn til boligens størrelse, typisk alene foreligge en oplysning om ejendommens forventede tinglyste areal, forventede BBR-areal og forventede fordelingstal.

Ved købers underskrift på købstilbuddet foreligger der oplysning om ejerboligens adresse, og den fremtidige beliggenhed kan ses af den fortegnelse med tilhørende kortbilag, som sælgers landinspektør har udarbejdet. Til grund for projektkøbsaftalen ligger en salgsopstilling med en beskrivelse og oplysninger om ejerboligen under opførelse. Disse oplysninger gives i skematisk form. Der vil endvidere foreligge et budget for ejerforeningens fællesudgifter. Vær opmærksom på, at oplysningerne i budgettet og i salgsopstillingen oftest vil bero på skøn ud fra sælgers erfaringer. Du bør være opmærksom på, at der netop er tale om et skøn samt overveje, om oplysningerne ser rimelige ud, eller om de er alt for optimistiske.

## Projektboligens areal

Når ejendommen er opført, opmåler landinspektøren ejendommen. Der kan være mindre afvigelser, både hvad angår hovedejendommens endelige areal, men også hvad angår de enkelte ejerboligers og eventuelle altaners areal. Sådanne afvigelser kan være velbegrundede, idet der undervejs i byggefasen kan have været behov for at foretage valg, f.eks. vedrørende modulmål eller skel, og sådanne ændringer kan få relativ stor betydning for ejeren.

Der er derfor behov for, at købsaftalen regulerer, hvorledes man skal forholde sig til ændringer i arealerne.

Arealbegrebet er ikke entydigt og kan gøres op på forskellige måder:

1. Projektboligen får tinglyst et areal, som baserer sig på en landinspektørs opmåling. Det *tinglyste boligareal* opgøres ved at måle til ydersiden af ejerboligens ydervægge og til midten af skillevæggene mod naboboligen. I det tinglyste areal medregnes også indvendige altaner og tillige depotrum i kælder for så vidt, at det ejerskabsmæssigt hører til boligen.
2. *BBR-arealet* er det areal, som fremgår af Bygnings- og boligregistret. Også ved denne beregningsmåde bliver arealet opgjort ved at måle til ydersiden af ydervæggene og til midten af skillevæggene mod nabo. Der beregnes tillige tillæg for ejerboligens andel af fælles adgangsarealer f.eks. opgangsarealet.
3. Endelig ser man også arealangivelser, som beskriver det *anvendelige areal*. Det kan være begreber som nettoarealet eller gulvtæppearealet. Disse arealer tilstræber at beskrive det anvendelige areal i ejerboligen, og der måles derfor typisk til ejerboligens indervægge, men der kan også være andre begrænsninger, idet faste køkkenelementer, skabe m.v. ikke bør indgå ved en sådan opmåling.





I købsaftalen vil der være taget stilling til, hvad der skal ske, hvis de endelige arealer afviger fra de arealer, som er oplyst i salgsmaterialet. Man ser ofte, at der ikke sker regulering af købesummen, selvom der sker ændringer i forhold til ejerboligens forventede tinglyste areal.

Hvis derimod ejerboligens BBR-areal viser sig at afvige fra det forventede areal, vil købesummen typisk blive reduceret eller øget med et beløb beregnet på baggrund af  $m^2$ -prisen. Tillæg eller fradrag i købesummen sker dog typisk kun, når ændringen i arealet f.eks. overstiger 3%, og reduktion eller tillæg sker for det antal  $m^2$ , som arealafvigelsen overstiger de 3%.

Såfremt der hører altan eller terrasse til projektboligen, vil der typisk være tilsvarende reguleringsmekanismer, men projektkøberen må ofte her tåle større afvigelser op mod f.eks. +/- 10% af altanens eller terrassens areal.

## ANBEFALING

Når du ser salgsoptillinger og andet markedsføringsmateriale vedrørende projektboligen, er det vigtigt, at du er opmærksom på de forskellige begreber. I salgsoptillingen skal BBR-areal og tinglyst areal indgå, men hvis man ikke er opmærksom på forskellene, kan man få det indtryk, at boligen bliver væsentligt større, end det reelt er tilfældet.

## Pulterrum og p-pladser

Til projektboligen hører ofte opbevaringsrum, som også kaldes pulterrum. Rummet kan være en del af ejerboligen, og dermed en del af boligens areal, selvom rummet er beliggende et andet sted i bebyggelsen, f.eks. i kælderen. Det kan også være en del af ejendommens fællesareal, opdelt i mindre rum, som de enkelte ejere får eksklusiv brugsret til.

Parkeringspladser vil altid være et krav ved nybyggeri. En del af pladserne kan være udlagt til rådighed for de enkelte ejere, evt. mod særskilt betaling, mens resten er pladserne er til fri benyttelse for ejerne og deres gæster.

Vær opmærksom på at løbende betalinger og engangsbetalinger for tilkøb af garage- eller parkeringsplads påvirker den samlede udgift til boligkøbet og den løbende ejerudgift.

## ANBEFALING

Du bør aldrig acceptere kun at være berettiget til en (ubegrænset) regulering af købesummen. Der skal være adgang til, at du kan træde tilbage fra handlen, hvis boligen bliver væsentlig mindre, end du har regnet med, og tilsvarende hvis boligen bliver væsentligt større. Det er her ikke kun prisen, som har stor betydning, men også selve størrelsen på projektboligen, der jo gerne skulle passe til dine behov.


Du må også overveje om bestemmelsen i købsaftalen, regulering af købesum og adgang til at træde tilbage fra handlen, forekommer rimelig. Det er måske ikke så afgørende, om der mangler få m<sup>2</sup> i en stor stue, men det kan være af afgørende betydning for dig, hvis reduktion af arealet viser sig som et væsentligt mindre køkken eller et væsentligt mindre badeværelse end forudsat på købstidspunktet.











## EJERFORENING

---

Ejerskab af en ejerbolig giver ejeren en egentlig ejendomsret, som alene begrænses af de byrder og servitutter, som påhviler ejerboligen, herunder foreningens vedtægt, samt relevant offentligretlig regulering, f.eks. bygningsreglement og lokalplaner.

Da der er flere ejerboliger i bebyggelsen, opstår der et nødvendigt fællesskab om fællesejedommen, som er alle de bygningsbestanddele, der ikke er inden for ejerboligernes vægge. Dette fællesskab er ejerforeningen.



## ANBEFALING

Læs vedtægterne igennem, så du kan danne dig et indtryk af rammerne for ejerforeningens fremtidige virke og dine muligheder for at opnå medindflydelse.

## Vedtægterne

Projektudbyderen, der står som ejer af grund og byggeri, vil have udarbejdet vedtægterne for ejerforeningen og valgt den første bestyrelse, som leder ejerforeningen, indtil den første generalforsamling efter overtagelsesdagen. Udbyderen vil også have udpeget foreningens første revisor og fastlagt budgettet for det første driftsår i foreningen.

I vedtægterne findes bestemmelserne om ejerforeningens navn og formål.

Der vil bl.a. være regler om ejerforeningens højeste myndighed (generalforsamlingen), om den daglige ledelse (bestyrelsen) og om administrator og revisor.

Vedtægterne indeholder også bestemmelser om råderet og vedligeholdelsespligt, herunder i relation til grænsedragningen mellem fællesejendommen og ejernes særeejendom, altså de enkelte ejerboliger.

Det er besluttet ved lov, at en ejerforening er omfattet af den såkaldte normalvedtægt, medmindre ejerforeningen har besluttet noget andet. I projektejendomme er vedtægterne næsten undtagelsesfrit aldrig en standardvedtægt. Der er i købsaftalen ovenikøbet vilkår om at projektudbyderen undervejs i byggeprojektet kan ændre i vedtægterne, hvis der opstår behov herfor.

## Fordelingstal

I forbindelse med projektbyggeriets etablering vil der blive fastsat fordelingstal for de enkelte ejerboliger i byggeriet.

Fordelingstallet fastlægges normalt som boligens areal i forhold til det samlede areal af alle boligerne.

Fordelingstallet anvendes, når ejerboligernes fællesbidrag til ejerforeningen skal fastlægges. Fordelingstallet fastlægger også, hvor stor en andel ejerboligen har af alle fælles grund- og bygningsbestanddele.

På generalforsamlinger i boligforeningen træffes beslutninger ved afstemning, hvor hver enkelt ejerbolig stemmer med sit fordelingstal.

Fordelingstallene fastlægges ikke altid som andele af arealer. Der kan også fastsættes fordelingstal på grundlag af ejerboligernes indbyrdes brugsværdi. Det kan f.eks. her have betydning, om der er tale om en privat- eller en erhvervsbolig.



### ANBEFALING

Fordelingstallene kan kun undtagelsesvis ændres senere hen, og du bør derfor forud for købet af projektboligen gøre dig bekendt med principperne for fordelingstallenes fastlæggelse.



## Bestyrelse og administration

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse, typisk på fem medlemmer, som vælges på den årlige generalforsamling blandt foreningens medlemmer. Bestyrelsen fører generalforsamlingens beslutninger ud i livet og behandler de emner, som kræver stillingtagen, og som ikke er af sådan betydning, at generalforsamlingen skal spørges.

Den daglige varetagelse af foreningens interesser sker ved en generalforsamlingsvalgt, ekstern administrator. Det drejer sig typisk om kommunikation med medlemmer, håndværkere, forsyningselskaber og kommunen. Administrator forestår bogføring af indtægter og udgifter, betalinger og opkrævning af fællesbidrag.

Det kan kun anbefales, at man som køber af en projektbolig engagerer sig i ejerforeningens forhold. Har man tid og overskud vil det for mange være givende at deltage i bestyrelsesarbejdet.

## Grundejerforening

Udover at ejernes fælles interesser varetages gennem ejerforeningen, vil man kunne opleve, at ejerforeningen sammen med naboeejerforeninger, f.eks. tidligere og senere etaper af byggeriet, danner en grundejerforening.

Denne forening varetager de fælles anliggender ejendommene imellem, f.eks. fælles grønne områder, veje, stier og p-pladser.





## OVERTAGELSESDAGEN

---

I købsaftalen fastsættes den dag, hvor projektbyggeriet står færdigt, og hvor boligen kan stilles til rådighed for dig som projektkøber.

I nogle købsaftaler omtales overtagelsesdagen som en foreløbig dato, og dette er en udmærket beskrivelse af, at overtagelsesdagen ikke nødvendigvis ligger så fast, som man kunne tro.

Tidsplanen for byggeriets færdiggørelse kan ændre sig på grund af en lang række forhold. Det kan dreje sig om uforudsete vanskeligheder i forbindelse med byggeriet; der kan være behov for projektændringer, forsinkelser med byggematerialer, arbejdsnedlæggelser, vejrlig, eller påbud fra byggemyndigheden eller arbejdstilsynet.

Forsinkelserne kan være uforskyldte, eller de kan forårsaget af projektudbyderens og entreprenørernes udygtige håndtering af byggeprojektet.

I købsaftalen vil der derfor være bestemmelser, som fastlægger under hvilke betingelser overtagelsesdagen kan udskydes til et senere tidspunkt – eller måske endda fremrykkes, såfremt byggeriet bliver færdiggjort hurtigere end forventet.

### ANBEFALING

Vær opmærksom på, at overtagelsesdagen muligvis ikke bliver den dag, du har forestillet dig. Der kan komme betydelige ekstraomkostninger, hvis der varsles ændring af overtagelsesdagen, og det er ikke sikkert, at forsinkelserne giver adgang til dagbod. Det afhænger af omstændighederne omkring udskydelsen af overtagelsesdagen.

Man ser undertiden, at det er skrevet ind i købsaftalen, at projektkøberen ikke kan træde tilbage fra handlen ved forsinkelse, men alene må nøjes med muligheden for at få betaling af dagbod.

Dette gælder nok ikke evigheder, men hvis du som køber har brug for at stå frit ved ekstraordinært lange udskydelser af overtagelsesdagen, skal du forsøge at få det skrevet ind i købsaftalen.

## Muligheden for regulering i overtagelsesdagen forekommer typisk i tre situationer:

---

### **Force majeure**

Der kan vise sig forhold, som betegnes som force majeure. Det dækker forhold, som projektudbyderen ikke selv er herre over, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke eller byggeriets hændelige ødelæggelse. I sådanne tilfælde vil projektudbyderen kunne kræve, at overtagelsesdagen udskydes med samme antal dage, som hindringen har bestået.

### **Varsel**

Dernæst ser man ofte, at projektudbyderen betinger sig adgang til at fremrykke eller udskyde overtagelsesdagen med f.eks. ind-til tre måneder, blot der gives varsel herom senest 6 måneder før den foreløbige overtagelsesdag. Der skal i dette tilfælde ikke gives nogen nærmere begrundelse.

### **Dagbod**

Endelig kan der opstå forsinkelse som ikke er begrundet i de to ovenfor omtalte kategorier – altså, at der ikke foreligger hændelige begivenheder, eller at ændringen af overtagelsesdagen ikke er varslet rettidigt.

I denne kategori misligholder projektudbyderen sine forpligtelser til at levere ejendommen på overtagelsesdagen, og de fleste kontrakter om projektkøb vil i sådanne tilfælde indeholde en bestemmelse om dagbod.



## Dagbod

Dagbod er en aftalt kompensation for forsinkelser. Det vil som regel være angivet, at dagbod træder i stedet for erstatning for forsinkelsen, og det vil være angivet, at dagboden er et fast beløb, f.eks. kr. 1.000-1.500 pr. arbejdsdag. Der er typisk 21-23 arbejdsdage på en måned, og kompensationen for manglende levering af projektboligen på overtagelsesdagen vil således typisk udgøre kr. 20.000-30.000 for hver kalendermåneds forsinkelse.

## ADVARSEL

Dagbodsbeløbet kan lyde flot, men du skal som projektkøber tage i betragtning, at forsinkelsen medfører dobbeltudgifter for dig, idet der både skal betales renter til banken for den erlagte købesum – eller provision for stillet bankgaranti – ligesom der skal betales for ophold i en anden bolig – eller måske endda på hotel – til det tidspunkt, hvor du kan få nøglen til projektboligen.

Der kan også være tale om andre omkostninger, f.eks. yderligere transportomkostninger, hvis tanken er at flytte på grund af en ny arbejdsplads et andet sted i landet, eller omkostninger til opmagasinering af møbler, fordi projektkøber allerede har solgt sit eget hjem.



## MANGLER OG MANGELAFHJÆLPNING

---

Købesummen frigives til sælger på overtagelsesdagen under forudsætning af, at køber har opnået tinglyst skøde uden anmærkninger om hæftelser, som ikke vedkommer køber. Dette kaldes et retsanmærkningsfrit skøde.

Som udgangspunkt bør det tillige være en betingelse, at konstaterede mangler ved overtagelsen medfører, at der kan tilbageholdes en del af købesummen, indtil manglerne er afhjulpet. Dette fremgår også af den standardgaranti ved køb af nybygget fast ejendom, som Finans Danmark har udarbejdet sammen med blandt andre Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske BOLIGadvokater.

Sådan forholder det sig imidlertid ikke altid, idet vi ofte ser aftalevilkår, hvorefter der ikke kan holdes tilbage i købesummen, eller hvor nøgler til boligen ikke udleveres, hvis projektkøber





## ANBEFALING

Du bør forud for købet undersøge, om ordningen omkring boligens aflevering og overtagelse er tilfredsstillende.

Du skal så vidt muligt have mulighed for at holde tilbage i købesummen, såfremt der er mangler på overtagelsesdagen.

Der må tillige være klarhed over, hvilke regler der gælder for reklamation over senere konstaterede mangler, ligesom der bør være klarhed over, hvilke frister der gælder for mangelsindsigelser og for mangelsindsigelsernes bortfald.



ønsker at holde et beløb tilbage på grund af mangler. Det virker ikke seriøst, idet køber da står uden sikkerhed for, hvornår boligen så kan stilles til rådighed, og der opstår usikkerhed, om der er penge til rådighed for mangelf afhjælpningen.

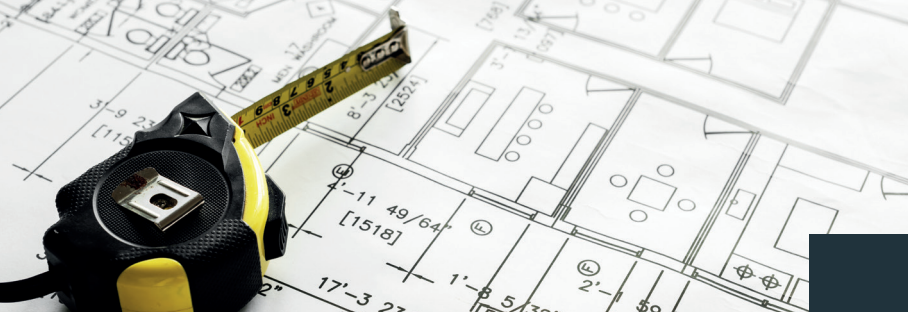
Senest på overtagelsesdagen, og inden projektkøberens ibrugtagning af ejerboligen, afholdes en afleveringsforretning, hvor projektudbyderens repræsentant skriver en afleveringsprotokol med mangelliste, som begge parter skal underskrive. Hvis køber ikke underskriver afleveringsprotokollen, vil nøglerne til boligen typisk ikke blive udleveret.

Hvis ejerboligen er behæftet med væsentlige mangler, og boligen dermed ikke er beboelig, udskydes overtagelsesdagen, indtil ejerboligen er beboelig. Hvis boligen er behæftet med mangler, men ikke er ubeboelig, skal køber overtage ejerboligen, og købesummen betales. Projektudbyderen har herefter ret og pligt til at afhjælpe de mangler, som er registreret. Om der kan holdes et beløb tilbage til sikkerhed for afhjælpningen afhænger af aftalevilkårene, som er beskrevet ovenfor.

Afhjælpning skal ske snarest muligt, men mangler, som ikke forværres ved en udskydelse, og hvor udskydelsen kan ske uden ulempe for køber, kan udføres på et senere tidspunkt.

Man ser ofte svindrevner, f.eks. i overgangen mellem vægge og lofter eller mellem skillevægge af gips og ydervægge af beton. Sådanne svindrevner vil typisk blive afhjulpet på et senere tidspunkt, når det endelige omfang er kendt og undertiden ofte først i forbindelse med den senere 1-års-gennemgang. Som oftest vil der i kontrakten være en bestemmelse om, at der afholdes en gennemgang af projektboligen henholdsvis 1 år og 5 år efter ejendommens færdigopførelse eller ibrugtagning. Ved gennemgangen registreres eventuelle nye mangler, og projektudbyderen har herefter ret og pligt til at afhjælpe sådanne mangler indenfor rimelig tid.

Man ser undertiden også, at der ikke afholdes sådanne gennemgange, men at projektkøberen kan gøre mangler gældende efter de almindelige forældelses- og reklamationsregler. I sådanne tilfælde skal mangler gøres gældende, senest 3 år efter køber har eller burde have konstateret manglens tilstedeværelse, dog allersenest 10 år efter købet.



## EFTERSYN

---

### 1-års-eftersyn (kun hvis aftalt)

- ✓ Projektudbyderen indkalder til eftersyn senest 1 år efter afleveringsforretningen.
- ✓ Projekt Køber kan inden eftersynet med fordel gennemgå ejendommen med den arkitekt, som tidligere i forløbet er blevet benyttet som uvildig rådgiver eller en anden uvildig byggesagkyndig.
- ✓ Eftersynet bruges til at opdage "skjulte mangler".
- ✓ Projekt Køber bør dog ikke nødvendigvis vente med reklamation til 1-års-eftersynet.

Hvis der opdages mangler på et tidligere tidspunkt, bør der reklameres hurtigst muligt, efter manglen er konstateret. Projektudbyderen vil som regel kræve, at udbedring først sker efter 1-års-eftersynet, så alle mangler afhjælpes på én gang.

### 5-års-eftersyn (kun hvis aftalt)

- ✓ Projektudbyderen indkalder til eftersyn senest 30 dage inden udløbet af en periode på 5 år fra afleveringsforretningen.
- ✓ Ved dette eftersyn kan der påtales mangler, som ikke blev konstateret allerede ved 1-års-eftersynet. Også her bør der dog reklameres hurtigst muligt, efter manglen er konstateret.

De her omtalte gennemgange må ikke forveksles med de 1- og 5-års gennemgange, som foretages vedrørende projektejendommen som helhed i forbindelse med den obligatoriske byggeskadeforsikring.

Efter de sidste ekspeditioner med tinglysning, aflevering af projektboligen og frigivelse af købesummen er handlen helt på plads.

Der kan restere afhjælpning af småmangler og anlæg af fælles udendørs arealer, men når dette er afsluttet, og når indflytningen er overstået, er det tid til at se tilbage på hele forløbet fra start til mål.

Den overvejende del af projektkøberne vil nok føle, at resultatet var besværet, bekymringerne og ventetiden værd. Følelsen af at være herre eller frue i eget hus er ubeskrivelig, og det gør det endnu bedre, når alt er spritnyt og fungerer 100%.

De fleste vil nok også medgive, at det at have været forberedt på projektkøbets faser, fordele og faldgruber i høj grad var medvirkende til den positive oplevelse.

Det er håbet, at denne håndbog vil medvirke til et godt boligkøb. Men husk; Håndbogen ikke kan erstatte god rådgivning fra professionelle rådgivere – det være sig boligadvokater, køberrådgivere, bank eller byggerådgiver.



# ORDFORKLARING

---

## **Afhjælpningsret og afhjælpningspligt**

Sælger har ret og pligt til at reparere mangler i boligen og hovedejendommen, hvis der viser sig mangler i afhjælpningsperioden.

## **Afhjælpningsperioden**

Den periode som er fastlagt i aftalen og efter de almindelige forældelsesregler.

## **Afleveringsforretningen**

Afleveringsforretningen er den juridisk gældende afslutning på byggeriet. Projektudbyderen/sælger afleverer ejerboligen/byggeriet til køber, som én gang for alle modtager det.

## **Byggesagkyndig**

En byggesagkyndig kan gennemgå en ejendom for fejl og mangler. Det er en god idé at have en byggesagkyndig med ved afleveringsforretningen.

## **Byggeskadeforsikring**

En byggeskadeforsikring betyder, at du og de øvrige købere kan få dækket væsentlige skader, der måtte opstå i en ny bolig i 10 år fra den dag ejendommen og boligerne afleveres. Forsikringen sørger for et byggeteknisk eftersyn af ejendommen 1 og 5 år efter afleveringen.

## **Byggeskader**

Byggeskader er en ødelæggelse eller forringelse af bygningsdele, der forløber hurtigere end almindelig forventet forfald. Byggeskader opstår som følge af fejl, uvidenhed eller sjuusk under bygningens projektering, udførelse, brug eller vedligeholdelse.

## **Byggetilladelse**

En tilladelse fra kommunalbestyrelsen, som i de fleste tilfælde skal foreligge, før et byggearbejde kan påbegyndes, og som skal udnyttes inden for en given tidsfrist.

### **Dagbod / Dagbøder**

En bøde for ikke at levere projektboligen til tiden. Der fastsættes i købsaftalen som regel et pengebeløb pr. arbejdsdag, byggeriet er forsinket.

### **Ejerforening**

En ejerlejlighed er en del af et byggeri med to eller flere beboelses- og/eller erhvervsboliger. Medejerskabet af hovedejendommen er organiseret i ejerforeningen, som tager sig af alle fællesanliggender.

### **Force majeure**

Omhandler tvungende omstændigheder. Hændelser, som det ikke står i menneskers magt at afværge (naturkatastrofe o.l.).

### **Grundejerforening**

En grundejerforening sørger bl.a. for at sikre vedligeholdelsen af fælles bygninger, anlæg og private fællesveje, som vedrører flere ejerforeninger. Udgifterne hertil betales af boligejerne.

### **Ibrugtagningstilladelse**

Ibrugtagningstilladelsen er kommunens godkendelse af, at boligerne kan tages i brug. Der gives eventuelt en foreløbig ibrugtagningstilladelse, selv om der mangler enkelte afsluttende arbejder, som vurderes at være uden betydning for sikkerhed og sundhed.

### **Kontantlån**

Lån som udbetales til kurs 100, hvilket svarer til lånets hovedstol. Den faktiske kursværdi af de bagvedliggende obligationer bestemmer den rente, som fastsættes ved lånets udbetaling.

### **Kurssikring**

En kontrakt med penge- eller realkreditinstituttet, som beskytter køber imod ændringer i kursen/renten på lånet.

---

## **Købsaftale**

Købsaftalen er købers kontrakt med sælger om køb af projektboligen og de nærmere betingelser for handlen.

## **Lokalplaner**

En detaljeret plan for anvendelsen af et nøje afgrænset, område i en kommune. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og fastlægger bl.a. arealanvendelse (boliger, erhverv, institutioner, parker etc.) samt bebyggelsestæthed, gadeforløb og anden infrastruktur. Som den eneste plantype er lokalplaner umiddelbart bindende for grundejere og bygherrer.

## **Mangelsansvar**

Projektudbyderen er overfor køberen ansvarlig for skjulte mangler i 10 år fra afleveringen af boligen. Ansvarsperioden følger af forældelsesloven, som ikke kan fraviges til skade for en forbruger.

## **Mangelgennemgang**

Sker ved afleveringsforretningen, og resultatet af gennemgangen registreres i en mangelprotokol.

## **Matrikelkortet**

Kort over samtlige ejendomsskel i Danmark. I hver enkelt lod, som skellene afgrænser, står matrikelbetegnelserne, der refererer til matrikelregistret.

## **Obligationslån**

Omhandler den type af realkreditlån, hvor udbetalingen i modsætning til kontantlån foregår ved, at låntageren får udleveret obligationer svarende til lånets hovedstol.



---

## **Projektsalg**

Betyder at projektudvikleren/sælgeren køber en egnet grund, hvorpå der tegnes det projekt, de ønsker at udbyde til køberne. Projektet beskrives i detailniveau, inden de enkelte boliger prisfastsættes. Derefter sælges en stor del af boligerne, inden opførelsen påbegynder.

## **Projektudbyder**

Forstås i denne fremstilling som den, der udvikler og sælger byggeriet til køberne.

## **Rentetilpasningslån**

Et sådant lån bliver i lånets løbetid justeret således, at renten holder sig i niveau med markedet.

## **Servitutter**

Begrænset ret over en fast ejendom, der tilhører en anden. En servitut, der giver adgang til at råde over ejendommen, kaldes en positiv servitut eller en rådighedsservitut og kan f.eks. være en færdselsret eller en ret til ledningsoverførsel. Kræver servitutten, at en bestemt tilstand på ejendommen opretholdes, er der tale om en negativ servitut eller en tilstandsservitut, f.eks. krav om at bebyggelse på grunden skal holdes under en vis højde.

## **Tingbogsattesten**

Er en kopi af tingbogens oplysninger, hvori rettighederne over en fast ejendom er registreret.

## **Tinglysning**

Registrering af rettigheder mv. (f.eks. over fast ejendom) i henhold til Tinglysningsloven.

## RELEVANTE LINKS

---

### **Online byggehåndbog**

Danske BOLIGadvokaters byggehåndbog

[www.byggehaandbogen.dk](http://www.byggehaandbogen.dk)

### **Danske BOLIGadvokater**

Uafhængige specialister i boligrådgivning

[www.danskeboligadvokater.dk](http://www.danskeboligadvokater.dk)

### **Advokatsamfundet**

[www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk)

### **Danske Arkitektvirksomheder**

[www.danskeark.dk](http://www.danskeark.dk)

### **Arkitektforeningen**

[www.arkitektforeningen.dk](http://www.arkitektforeningen.dk)

### **Danske Boligarkitekter**

[www.danskeboligarkitekter.dk](http://www.danskeboligarkitekter.dk)

### **Danmarks Miljøportal**

[www.arealinformation.miljoeportal.dk](http://www.arealinformation.miljoeportal.dk)

### **Digital Tinglysning**

[www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

### **Offentlig informationsserver**

[www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)





**Danske BOLIGadvokater®**  
– specialister inden for boligrådgivning

Danske BOLIGadvokater er en landsdækkende forening med mere end 100 advokater, der alle besidder et højt fagligt niveau inden for boligrådgivning. Et fagligt niveau, som bl.a. sikres gennem løbende efteruddannelse og kontrol. Foreningens medlemmer har fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet Tænk.

En BOLIGadvokat er fuldstændig uafhængig. Når en BOLIGadvokat rådgiver om lån, finansiering, forsikring eller lignende, må han/hun ikke, hverken direkte eller indirekte, have en økonomisk interesse i resultatet af rådgivningen.

En BOLIGadvokat må naturligvis altid kun rådgive den ene part i en handel, da køber og sælger som udgangspunkt har forskellige interesser.

Medlemmerne af foreningen har forpligtet sig til at anvende foreningens koncepter for henholdsvis køberrådgivning og sælgerrådgivning.

Herudover stilles der krav til medlemmerne om kursusdeltagelse, og alle medlemmer er forpligtet til at modtage besøg af en auditor, som kontrollerer, at medlemmerne lever op til deres forpligtelser.

Foreningen blev stiftet i år 2000 og har i dag over 100 medlemmer fordelt over hele landet.

Forfatteren til håndbogen, Jan Schøtt-Petersen, er advokat og har gennem adskillige år beskæftiget sig med fast ejendom og køberrådgivning.

[www.danskeboligadvokater.dk](http://www.danskeboligadvokater.dk)

ISBN: 978-87-993261-1-2