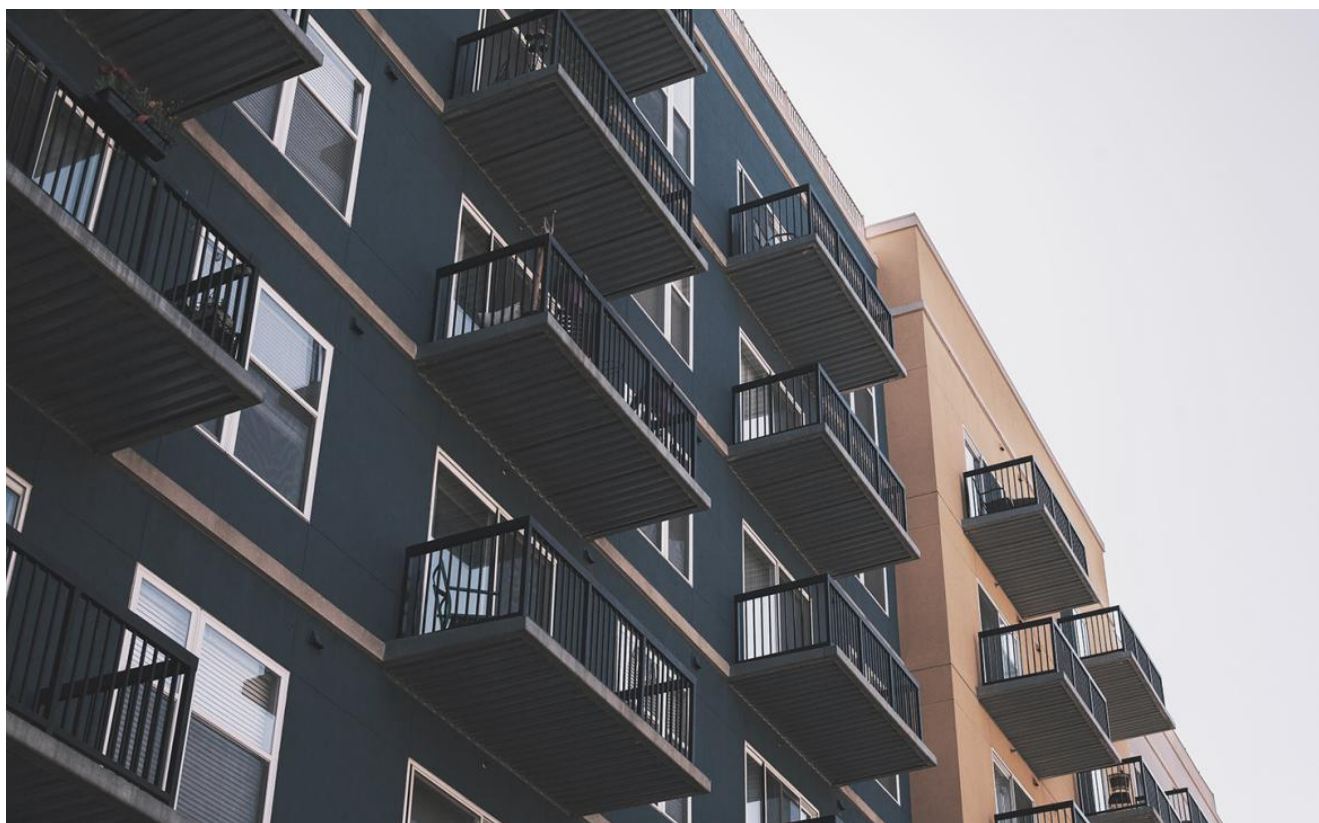


# Ny regulering skal modvirke vildledende arealangivelse ved salg af projektboliger

Efter flere sager med tvister omkring størrelsen på nyopførte lejligheder fremsætter regeringen nu et lovforslag, som vil hæve forældelsesfristen for vildledende markedsføring fra 2 til 5 år for bl.a. fast ejendom. Desuden er Dansk Ejendomsmægler Forening og Forbrugerrådet Tænk kommet med et udspil om nye krav til arealopmåling i salgsmateriale.



Lovforslaget fremsættes for at undgå forældelse i sager om arealmangler, efter der har været flere eksempler på projektboliger, som i salgsmaterialet og på tegningerne har stået opført som større, end boligen reelt har vist sig at være, når den er færdigopført.

Som reglerne er i dag, løber forældelsesfristen i 2 år fra det tidspunkt, hvor den potentielt vildledende markedsføring er ophørt (endelig købsaftale). Dermed er risikoen for, at der er indtrådt forældelse betydelig, idet projektbyggeriet ofte strækker sig over en årrække, hvorfor aflevering af den nye bolig først sker mere end 2 år efter, at købsaftalen er endeligt indgået.

## Hvordan skal boligarealet opmåles?

Lovforslaget kommer samtidig med, at Dansk Ejendomsmægler Forening i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk har udarbejdet et sæt nye regler for, hvordan arealet skal angives i forbindelse med projektsalg. Fra den 1. januar 2020 skal arealerne i salgsmaterialet angives "som den indvendige længde fra væg til væg angives for hvert enkelt rum på plantegningen, og der må ikke angives yderligere arealangivelser".

De nye regler har til formål at sikre, at de arealoplysninger der anføres i plantegninger, ikke kan give anledning til misforståelser hos forbrugeren. Samtidig kan den give forbrugeren brugbare oplysninger til f.eks. fremtidige indretningsmuligheder af projektboligen.

## Hvad bør man være opmærksom på som boligkøber?

Reglerne møder dog allerede kritik, idet reglerne føjer et nyt arealbegreb til de mange allerede eksisterende, som f.eks. tinglyst areal, bygningsareal og boligareal, og dermed blot bidrager til forvirringen hos forbrugeren. Endvidere gælder reglerne kun for ejendomsmæglere, der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, ligesom advokater ikke er omfattet.

På trods af et lille fald i salg af projektboliger bygges der fortsat adskillige nye boliger rundt om i landet. Denne tendens fortsætter ind i 2020 og 2021, omend der forventes et mindre fald i antallet af nyopførte boliger de kommende år.

Hos NJORD Law Firm ser vi frem til, at de nye retningslinjer for arealoplysninger træder i kraft pr. 1. januar 2020, men understreger samtidig, at købere af projektboliger fortsat skal være opmærksomme, da de nye regler netop ikke vil medføre, at der opstår overensstemmelse mellem landinspektørens opmåling af ejerlejlighedens areal og det areal, der bliver anført i selve salgsmaterialet fra ejendomsmægleren.

Det er forventeligt, at der fortsat vil være en væsentlig risiko for forvirring omkring projektboligens faktiske areal, og yderligere behov for rådgivning i forbindelse med køb af projektboliger. Derfor er det vores opfattelse, at det fortsat er yderst vigtigt at hjælpe vores klienter, der ønsker at købe en bolig på projektstadiet med bl.a. at sikre en formulering af købsaftalen, der tager højde for situationen, hvor de faktiske arealer ikke stemmer overens med arealerne i købsaftalen. NJORD Law Firm kan også yde rådgivning, hvis du allerede har købt en bolig og i den forbindelse har konstateret arealmangler.

Du velkommen til at kontakte Bettina Erringsø, advokat med speciale i fast ejendom.



**BETTINA ERRINGSØ**  
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37

BER@NJORDLAW.COM