

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis fra *Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere*

*Disciplinærsager mod ejendomsmaeglere – god skik og
oplysningspligt.*

OVERSIGTER

11

AFGØRELSE

126

PERIODE

2008–2026

11 OVERSIGTER

Indhold

01	Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence og klageproces	9 afg.
02	Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sanktioner og frakendelse	6 afg.
03	Ejendomsmæglerens vederlag og salærafregning	12 afg.
04	Formidlingsaftalen og forbrugerbeskyttelse	17 afg.
05	Handlens berigtigelse, deponering og afregning af købesum	14 afg.
06	Køberformidling og køberrådgivning	6 afg.
07	Markedsføring og annoncering af ejendomme	12 afg.
08	Oplysningspligt om ejendommens fysiske og retlige forhold	17 afg.
09	Rådgivning om byggeteknisk gennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring	12 afg.
10	Salgsopstillingens prisoplysninger og ejerudgifter	7 afg.
11	Uafhængighed, dobbeltrepræsentation og interessekonflikter	14 afg.

Hver oversigt er et selvstændigt kapitel med introduktion, principper, gennemgang, lovgrundlag og citerede afgørelser. Titlerne er klikbare, og kapitlerne findes også som bogmærker i PDF-læseren.

01

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes kompetence og klageproces

Klageberettigelse, klageproces og grænsen mod erstatning ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 9 afgørelser · 2018–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er en uafhængig administrativ klageinstans nedsat i lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE), som behandler klager over godkendte ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Denne oversigt kortlægger nævnets kompetence og klageproces – hvem der kan klage, klagefrister og gebyr, sagens oplysning – og navnlig den grundlæggende grænse, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere alene kan pålægge disciplinære sanktioner og ikke kan tilkende erstatning eller nedsætte vederlag; sådanne krav hører under domstolene (og historisk tillige under Klagenævnet for Ejendomsformidling). Oversigten bygger på nævnets retsgrundlag og forarbejder, nævnets egen praksis samt parallel domstolspraksis fra Højesteret og landsretterne, der prøver nævnets afgørelser fuldt ud.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan kun pålægge disciplinære sanktioner (kritik, advarsel, bøde samt betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen) og afviser klager, der alene angår erstatning eller størrelsen af mæglerens vederlag – sådanne krav hører under domstolene og historisk tillige under Klagenævnet for Ejendomsformidling.
- 02** Disciplinærnævnet behandler kun klager over personer, der på forseelsestidspunktet var godkendte ejendomsmæglere efter LOFE § 6, samt ejendomsformidlingsvirksomheder med et selvstændigt ansvar; Højesteret har fastslået, at nævnet er inkompetent over for virksomheder uden en registreret/godkendt mægler.
- 03** Disciplinærnævnet kræver, at klageren har en retlig interesse i det påklagede forhold, og formanden kan afvise klager, der er åbenbart grundløse eller falder uden for nævnets kompetence.
- 04** Disciplinærnævnet accepterer derimod altid klager fra Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk og kan ikke afvise disse.

- 05 Disciplinærnævnet er ikke bundet af klagerens påstande: efter officialprincippet kan nævnet skære sagen til, tage klagepunkter op af egen drift og fortsætte behandlingen, selv om klageren trækker klagen tilbage.
- 06 Klagegebyret på 250 kr. blev afskaffet pr. 1. januar 2024, og nævnets drift finansieres i stedet af et årligt gebyr (425 kr.) opkrævet hos alle godkendte ejendomsmæglere.
- 07 Frakendelse af godkendelsen kan af den, afgørelsen vedrører, kræves indbragt for domstolene inden 4 uger, hvorefter Nævnenes Hus anlægger sag i den borgerlige retsplejes former; frakendelse har som udgangspunkt opsættende virkning.
- 08 Domstolene prøver nævnets afgørelser fuldt ud og kan ophæve dem – som da byret, landsret og Højesteret i 2018 underkendte nævnets antagelse af kompetence over for en uregistreret virksomhed.

§ 1 Et disciplinærnævn – ikke et erstatningsforum

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er oprettet i kapitlet om disciplinær- og strafbestemmelser i [lov om formidling af fast ejendom m.v.](#) (LOFE). Det er – med lovgivers egne ord i forarbejderne – en disciplinær klageinstans og ikke et organ, der afgør borgernes pengekrav:

"Disciplinærnævnet er en uafhængig administrativ klageinstans, der behandler klager fra forbrugere over godkendte ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men skal også medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmægleretik."

Nævnets reaktionsmuligheder er udtømmende opregnet i [LOFE § 53](#) og er alle *disciplinære*: efter 2023-reformen kritik, advarsel, bøde samt betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen (sanktionsvalget behandles i [praksisoversigten om sanktioner](#)). Det afgørende for kompetencen er, at klagen angår en *pligttilsidesættelse* – ikke et tab. Forarbejderne til [LOFE § 52](#) trækker grænsen skarpt op:

"Disciplinærnævnet kan ikke behandle sager, der alene vedrører en forbrugers krav om erstatning over for ejendomsmæglere. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører som i dag under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmægleres vederlag samt kollegiale sager, skal heller ikke behandles af nævnet."

Kompetenceafgrænsningen slår direkte igennem i nævnets egen praksis. I **Disciplinærnævnets afgørelse af 21. januar 2019 (j.nr. 18/03162)** afviste nævnet en klage over en køberrådgivers tilbageholdelse af en del af købesummen netop "grundet manglende kompetence": tvisten angik en økonomisk uoverensstemmelse om refusion og tilbageholdt købesum – et civilretligt mellemværende – og ikke et disciplinært spørgsmål om god ejendomsmægleretik hos en godkendt mægler. Det materielle professionsansvar, som domstolene afgør, behandles i [praksisoversigten om ejendomsmæglerens ansvar](#).

De nærmere procedureregler er fastsat i [Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 1](#), hvorefter nævnet behandler klager over ejendomsmæglere godkendt efter [LOFE § 6](#) og – hvor der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar – tillige over selve ejendomsformidlingsvirksomheden, uanset om den indklagede er medlem af en brancheorganisation.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence 21.01.2019

§ 2 Hvem kan klage, og hvem kan indklages

Klageadgangen er bred. Efter LOFE § 52, stk. 3 er der direkte klageadgang til nævnet, og det er nævnet selv, der vurderer, om klageren er berettiget. Forarbejderne beskriver kriteriet således:

"Efter stk. 3 er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af forslaget, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægleretik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise klager, der må anses for åbenbart grundløse."

Det er altså et krav om **retlig interesse** – typisk sælger, køber eller en anden direkte berørt part i den konkrete handel. [Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 8](#) udmønter dette:

"Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Disciplinærnævnet kan uddelegere denne kompetence til formanden. Formanden kan afvise at behandle sager, der på forhånd må skønnes grundløse."

Et antal offentlige og brancherelaterede aktører nyder en privilegeret stilling: indbringes en klage af **Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet Tænk**, skal nævnet behandle den og kan ikke afvise den, jf. bekendtgørelsens § 8 og LOFE § 52, stk. 3.

På **indklagede-siden** er kredsen til gengæld snæver og fortolkes restriktivt. Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den godkendte (ansvarlige) ejendomsmægler, jf. LOFE § 52, stk. 1, mens virksomheden kan indbringes selvstændigt efter § 52, stk. 2, når den har et selvstændigt ansvar eller medansvar. Højesteret har sat en klar grænse for, hvor langt virksomhedsansvaret rækker. I [BS-9506/2018-HJR](#) havde nævnet pålagt et selskab uden registreret/godkendt mægler en bøde på 250.000 kr. Byretten stadfæstede, men Østre Landsret ophævede bøden og erklærede nævnet inkompetent, og Højesteret stadfæstede landsretten med den begrundelse, at kompetencereglerne skal fortolkes strengt, fordi der er tale om indgreb i en privatvirksomheds dispositionsfrihed:

"Det fremgår af forarbejderne til § 29 a, stk. 4, at bestemmelsen beskriver muligheden for at indbringe ejendomsmæglervirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for Disciplinærnævnet, og at bestemmelsen har sammenhæng med stk. 3, hvorefter ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til lovens § 25, kan indbringes for Disciplinærnævnet."

En virksomhed er altså kun en "ejendomsmæglervirksomhed" i nævnets forstand, hvis den har en registreret/godkendt mægler som indehaver eller ansat. Overtrædelser begået af aktører uden for denne kreds må i stedet forfølges ved domstolene som straffesager. Selv om dommen blev afsagt efter den tidligere [lov om omsætning af fast ejendom](#), er sammenhængen mellem stk. 1, 2 og 3 videreført uændret i LOFE.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 6

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 3

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence	21.01.2019

§ 3 Grænsen mod erstatning, vederlag og kollegiale sager

Det vigtigste – og hyppigst oversete – kompetencespørgsmål er, at en forbruger, der får medhold hos nævnet, **ikke** dermed får penge. Nævnet konstaterer alene, om god ejendomsmægleretik er tilsidesat, og sanktionerer disciplinært; en eventuel bøde tilfalder statskassen, ikke klageren. Følgende oversigt sammenfatter kompetencefordelingen:

Spørgsmål	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere	Domstolene (historisk tillige Klagenævnet for Ejendomsformidling)
Tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik / pligter efter LOFE	Ja – kritik, advarsel, bøde, (betinget) frakendelse	–
Forbrugerens erstatningskrav	Nej (afvises)	Ja
Størrelsen/nedsættelse af mæglerens vederlag	Nej (afvises)	Ja
Kollegiale sager mæglere imellem	Nej	Brancheorganisationernes etiske organer

Konsekvensen af denne arbejdsdeling kan være alvorlig for forbrugeren, hvilket illustreres af den anke, der stadfæstede **Retten i Aalborgs dom af 1. november 2022 (BS-47045/2020-ALB)**. I [BS-48911/2022-VLR](#) havde en køber indbragt en sag om ukorrekte oplysninger om vinduers alder for Klagenævnet for Ejendomsformidling, der traf afgørelse den 31. maj 2018, men som havde afvist at tage stilling til selve erstatningskravet. Da køberen først anlagde erstatningssag ved domstolene den 30. november 2020, var kravet forældet: forældelsesfristen løb senest fra kundskabstidspunktet den 27. november 2017, og den foreløbige afbrydelse efter [Forældelsesloven § 21, stk. 3](#) kunne ikke redde kravet, bl.a. fordi køberen ikke var part i den efterfølgende retssag mellem mægleren og klagenævnet. Vestre Landsret stadfæstede byrettens afvisning af kravet som forældet.

Sagen viser i praksis, hvorfor sonderingen er central: en klage til et klagenævn eller til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere **afbryder ikke i sig selv endeligt forældelsen af et erstatningskrav**, og den forbruger, der nøjes med disciplinær-/klagenævnsbehandling, kan miste sit pengekrav. Forarbejderne forudsætter da også, at de to spor koordineres: verserer en erstatningssag allerede ved domstolene, stiller nævnet sin sag i bero, og hvor både erstatnings- og disciplinærspørgsmål rejses, var Klagenævnet for Ejendomsformidling kompetent for erstatningen, mens Disciplinærnævnet er kompetent for disciplinæransvaret.

"I overensstemmelse med sædvanlig praksis forventes det, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved domstolene."

LOV

[Forældelsesloven § 21, stk. 3](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

PRAKSIS

Landsretten · Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder

01.04.2025

§ 4 Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på i kompetencevurderingen

På tværs af afgørelserne tegner der sig et fast vurderingsmønster, når nævnet skal afgøre, om en sag overhovedet kan realitetsbehandles. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger navnlig vægt på:

- **Om den indklagede er en godkendt mægler eller en ansvarlig virksomhed.** Var den indklagede ikke godkendt ejendomsmægler på forseelsestidspunktet, eller mangler virksomheden et selvstændigt ansvarsgrundlag, afviser nævnet sagen, jf. [BS-9506/2018-HJR](#). Omvendt hindrer det ikke behandling, at mægleren *efter* forseelsen har deponeret sin godkendelse eller er slettet af registeret – afgørende er status på forseelsestidspunktet.
- **Om klagen reelt angår et disciplinært forhold eller et økonomisk krav.** Angår klagen i virkeligheden erstatning, refusion, tilbageholdt købesum eller vederlagets størrelse, afvises den som uden for kompetencen, jf. [afgørelse af 21. januar 2019 \(j.nr. 18/03162\)](#).
- **Om klageren har retlig interesse.** Klager fra personer uden retlig interesse i forholdet kan afvises af formanden, ligesom åbenbart grundløse klager, jf. [LOFE § 52, stk. 3](#) og [bekendtgørelsens § 8](#).
- **Om sagen verserer andetsteds.** Verserer sagen ved domstolene, stilles den i bero; er forholdet samtidig politianmeldt, afventer nævnet som udgangspunkt straffesagens udfald.

Samtidig er nævnet – i kraft af sin tilsynsfunktion – ikke bundet af klagerens påstande. Efter officialprincippet skal nævnet oplyse sagen og kan tilskære den:

"Disciplinærnævnet skal således have en vis frihed til at skære sagen til under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler efter de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen."

Med 2023-reformen er denne adgang gjort udtrykkelig i [LOFE § 52, stk. 4](#): nævnet kan fortsætte behandlingen, selv om klageren trækker klagen tilbage, og kan tage klagepunkter op af egen drift, hvis det finder grundlag herfor:

"Er en klage indgivet for disciplinærnævnet, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Disciplinærnævnet kan ligeledes tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor."

Det er derfor karakteristisk, at klageren ikke har rådighed over sagen på samme måde som ved et civilt søgsmål: rejses en berettiget sag, kan klageren ikke ensidigt standse nævnets behandling.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 3, 4](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere 19.09.2018

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence 21.01.2019

§ 5 Klageproces, frister, gebyr og oplysning af sagen

Som administrativ klageinstans er Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere undergivet de almindelige forvaltningsretlige regler. Sagen skal oplyses (officialprincippet), den indklagede skal partshøres, og afgørelsen

skal begrundes og ledsages af klagevejledning, jf. [Forvaltningsloven § 19](#) og [§ 24](#); de generelle krav er behandlet i oversigterne om [officialprincippet](#), [partshøring](#) og [begrundelse i forvaltningen](#). Nævnets nedsættelse, sammensætning og forretningsorden følger af [LOFE § 51](#); med 2023-reformen blev udpegningen af medlemmer moderniseret, og sekretariatsbetjeningen blev flyttet fra Erhvervsstyrelsen til **Nævnenes Hus**.

Den vigtigste procesændring de senere år vedrører **gebyret**. Indtil 2024 skulle klageren betale et klagegebyr på 250 kr., som blev tilbagebetalt ved helt eller delvist medhold. Dette gebyr blev afskaffet med virkning fra den 1. januar 2024 som led i 2023-reformen, der samtidig ophævede hjemlen hertil i [§ 52](#). Nævnets drift finansieres herefter alene af et årligt gebyr opkrævet hos branchen, jf. [Bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler § 1](#):

"Til finansiering af driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler opkræver Erhvervsstyrelsen årligt et gebyr på 425 kr. fra alle ejendomsmægler, der er godkendt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 6."

Denne bekendtgørelse trådte i kraft den 12. august 2024 og ophævede den tidligere gebyrbekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016, jf. [§ 2](#). Afskaffelsen af klagegebyret skal gøre det lettere for forbrugerne at indbringe en sag og må forventes at sænke tærsklen for klager.

At finansieringen sker via et særskilt branchegebyr – og ikke som et alment offentligt gebyr – er ikke uden retlig betydning. Parallelpraksis om andre nævn viser, at også klagens gebyr- og omkostningskrav behandles inden for en offentligretlig ramme: i [BS-274/2021-OLR](#) fastslog Østre Landsret, at et godkendt privat klagens gebyrkrav er undergivet en obligatorisk inddrivelsesordning via Gældsstyrelsen. Nævnets afgørelser offentliggøres efter [LOFE § 53](#), dog således at frifindelser, afviste sager og afgørelser om kritik anonymiseres, mens den, der findes skyldig, ikke anonymiseres i en periode.

LOV

[Forvaltningsloven § 19](#)
[Forvaltningsloven § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 51](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 4](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Obligatorisk inddrivelse af gebyrer fra private klagens via Gældsstyrelsen

24.06.2021

§ 6 Domstolsprøvelse af nævnets afgørelser

Disciplinærnævnets afgørelser er ikke endelige i forhold til domstolene. [LOFE § 64](#) indeholder en særlig, lovbestemt indbringelsesordning for de mest indgribende afgørelser – rettighedsfrakendelse efter [§ 53, stk. 3](#) og afgørelser efter [§ 10](#). Efter den nyaffattede [§ 64, stk. 1](#):

"En afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 3, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten... Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 53, stk. 3, skal være modtaget i Nævnenes Hus senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Nævnenes Hus anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former."

En frakendelse har som udgangspunkt **opsættende virkning**, men retten kan ved særskilt kendelse bestemme andet, og ved betinget frakendelse efter [§ 53, stk. 2](#), regnes prøvetiden fra endelig dom, hvis afgørelsen indbringes. Øvrige afgørelser – kritik, advarsel og bøde – er ikke omfattet af [§ 64](#)'s særlige ordning, men kan som enhver anden forvaltningsafgørelse prøves ved domstolene efter grundlovens [§ 63](#); processuelle appelspørgsmål er behandlet i oversigten om [kæreadgang](#).

Domstolene udøver en **fuld prøvelse** og kan ophæve nævnets afgørelser. Det skete netop i [BS-9506/2018-HJR-](#), hvor retten underkendte nævnets antagelse af kompetence. Tilsvarende fuld efterprøvelse ses i parallelle

disciplinærsager: i [BS-28276/2022-OLR](#) ophævede Østre Landsret Advokatnævnets kendelse og frifandt et advokatfirma for tilsidesættelse af god advokatskik – et udtryk for, at domstolene ikke blot legalitetskontrollerer, men selvstændigt prøver, om der overhovedet var grundlag for den disciplinære reaktion.

At nævnet er en del af den offentlige forvaltning og dermed underlagt forvaltningsloven, er bekræftet for et beslægtet nævn i [BS-31/2022-HJR](#), hvor Højesteret fastslog, at et ankenævn med lovbestemte opgaver er omfattet af begrebet "det offentlige". Et gennemgående træk ved domstolskontrollen er endelig, at retten holder fast i den skarpe sondring mellem disciplinær-/klagenævnsspor og erstatningsspor: erstatnings- og godtgørelseskrav, der ikke er behandlet korrekt i rette forum og rette instans, afvises – som i [BS-818/2021-OLR](#) og i forældelsessituationen i [BS-48911/2022-VLR](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 2, 3](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret: Tandskadeankenævnets inddrivelse af sagsomkostninger skal ske via Gældsstyrelsen	13.02.2023
	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Landsretten · Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder	01.04.2025
	Landsretten · Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk	05.07.2024
	Landsretten · Stadfæstelse af udlæg for sagsomkostninger til Tandskadeankenævnet og afvisning af erstatningskrav	07.03.2022

§ 7 Sammenfattende linjer

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence kan sammenfattes i fire hovedlinjer:

- 1. Disciplinært, ikke økonomisk.** Nævnet afgør udelukkende, om en godkendt mægler eller en ansvarlig virksomhed har tilsidesat god ejendomsmægleriskik, og reagerer disciplinært. Erstatnings-, refusions- og vederlagskrav afvises og hører under domstolene – historisk tillige under Klagenævnet for Ejendomsformidling. Den, der vil have penge, skal som udgangspunkt anlægge sag, og bør være opmærksom på, at en nævnssbehandling ikke uden videre afbryder forældelsen, jf. **Retten i Aalborgs dom af 1. november 2022 (BS-47045/2020-ALB)** stadfæstet ved [BS-48911/2022-VLR](#).
- 2. Snæver indklagede-kreds, bred klageradgang.** Kun godkendte mæglere (og ansvarlige virksomheder) kan indklages – kompetencegrænsen fortolkes strengt, jf. [BS-9506/2018-HJR](#) – mens enhver med retlig interesse, og uden afvisningsadgang en række offentlige aktører, kan klage.
- 3. Officialstyret proces.** Nævnet oplyser selv sagen, kan tilskære den, tage punkter op af egen drift og fortsætte trods tilbagekaldelse; klageren har ikke rådighed over sagen. Klagegebyret er afskaffet fra 2024, og driften finansieres af branchen.
- 4. Fuld domstolskontrol.** Frakendelser kan inden 4 uger kræves indbragt for retten efter [LOFE § 64](#), og øvrige afgørelser kan prøves efter grundlovens § 63. Domstolene prøver fuldt ud og ophæver nævnets afgørelser, hvor grundlaget svigter.

Det bemærkes, at nævnets egne offentliggjorte afgørelser udgør en omfattende praksis, der løbende fastlægger rammerne for god ejendomsmæglerskik; denne oversigt fokuserer på kompetence- og procesrammen, mens selve sanktionsudmålingen er behandlet i [praksisoversigten om sanktioner](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere 19.09.2018 Landsretten · Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder 01.04.2025 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence 21.01.2019	

REFERENCE Lovgrundlag 6 paragraffer

Forældelsesloven § 21	stk. 3	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 6
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 51		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64 stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser 9 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		2
13.02.2023	Højesteret: Tandskadeankenævnets inddrivelse af sagsomkostninger skal ske via Gældsstyrelsen	2887-3422
19.09.2018	Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	bs-9506-2018-hjr
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		4
01.04.2025	Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder	10214-11988
05.07.2024	Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk	6001-7178
07.03.2022	Stadfæstelse af udlæg for sagsomkostninger til Tandskadeankenævnet og afvisning af erstatningskrav	2865-3398
24.06.2021	Obligatorisk inddrivelse af gebyrer fra private klagenævn via Gældsstyrelsen	2846-3377
PARKERINGSKLAGE ÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
20.12.2023	Kontrolafgift for parkering uden for markeret bås med en Volkswagen Passat ved Vesterport	park-3422

19.09.2023	Kontrolafgift for el-knallert uden P-tilladelse på privat parkeringsområde i København	park-3377
------------	--	-----------

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS**1**

21.01.2019	Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence	18/03162
------------	--	----------

02

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sanktioner og frakendelse

Sanktionsvalget efter § 53 i lov om formidling af fast ejendom – fra kritik til frakendelse – og domstolsprøvelsen heraf

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 6 afgørelser · 2008–2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne afgør som centralt forum, hvilken sanktion en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed skal mødes med, når pligterne efter lov om formidling af fast ejendom m.v. tilsidesættes – fra kritik og advarsel over bøde til betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen. Sanktionsvalget er reguleret udtømmende i lovens § 53 og blev væsentligt skærpet ved 2023-reformen, der med virkning fra 1. januar 2024 indførte både kritik og betinget frakendelse efter forbillede fra Revisornævnet. Denne oversigt kortlægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres udmålingslogik – grovhed, gentagelse, vinding og proportionalitet – og domstolens prøvelse af sanktionsskønnet, herunder parallellerne til Advokatnævnet og Revisornævnet. Afgrænsning: nævnets kompetence, klagefrist og forholdet til erstatning behandles i en særskilt oversigt.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kan kun anvende de sanktioner, der udtømmende er opregnet i § 53 – kritik, advarsel, bøde, betinget eller ubetinget frakendelse – og kan ikke skabe nye reaktionsformer.
- 02 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kræver grov eller oftere gentagen forsømmelse, før en godkendelse kan frakendes, og frakendelse er forbeholdt de allergroveste sager.
- 03 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne afviser, at en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik i sig selv kan begrunde frakendelse – der skal mere kvalificerede forhold til.
- 04 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne udmåler bøder efter overtrædelsens grovhed, antallet af overtrædelser, den opnåede eller mulige vinding og skadevirkningen for forbrugeren og kan regulere efter betalingsevne og virksomhedens omsætning.
- 05 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kan siden 1. januar 2024 udtale kritik som en reaktion mildere end advarsel og idømme betinget frakendelse med en prøvetid på 1-5 år (som udgangspunkt 2 år).

- 06** Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler accepterer ikke, at en ny advarsel eller mindre bøde i prøvetiden gør en betinget frakendelse ubetinget; det kræver et nyt forhold, der efter en samlet bedømmelse i sig selv ville føre til frakendelse.
- 07** Bødemaksimum er 300.000 kr. for ejendomsmægleren og 750.000 kr. for ejendomsformidlingsvirksomheden, og bøde kan kombineres med betinget eller ubetinget frakendelse.
- 08** Kun frakendelsesafgørelser kan forlanges indbragt for domstolene inden 4 uger; domstolene prøver sanktionsskønnet udtømmende, men tilsidesætter det kun ved særlige holdepunkter, jf. Højesterets praksis om de beslægtede disciplinærnævn.

§ 1 Sanktionspaletten i § 53 – fra kritik til ubetinget frakendelse

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler kan kun reagere med de sanktioner, der **udtømmende** er opregnet i § 53 i lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE). Nævnet kan ikke opfinde nye reaktionsformer, og efter forarbejderne kan en tilsidesættelse af god ejendomsmægleriskik ikke i sig selv udløse den hårdeste sanktion. Paletten er trinvis og rettet mod den enkelte mægler:

Trin	Sanktion	Hjemmel	Adressat
1	Kritik (formel irettesættelse, mildere end advarsel)	§ 53, stk. 1	Ejendomsmægler
2	Advarsel	§ 53, stk. 1	Ejendomsmægler
3	Bøde op til 300.000 kr.	§ 53, stk. 1	Ejendomsmægler
4	Betinget frakendelse (prøvetid 1-5 år)	§ 53, stk. 2	Ejendomsmægler
5	Begrænsning af adgang til visse formidlingsopgaver	§ 53, stk. 3	Ejendomsmægler
6	Ubetinget frakendelse (6 mdr.-5 år eller indtil videre)	§ 53, stk. 3	Ejendomsmægler

En **ejendomsformidlingsvirksomhed** kan derimod ikke frakendes nogen godkendelse – virksomheden rammes alene af advarsel eller bøde på op til **750.000 kr.**, jf. § 53, stk. 5, og kan have selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte mægleres forhold. Både mægler og virksomhed kan sanktioneres i samme sag.

At virksomhedsbøder kan blive betydelige, illustreres af [BS-9506/2018-HJR](#), hvor nævnet havde pålagt et selskab en bøde på 250.000 kr. (bøden blev dog ophævet, fordi nævnet manglede kompetence – se afsnittet om domstolsprøvelse og [praksisoversigten om nævnets kompetence](#)). Bøde kan efter forarbejderne kombineres med (betinget) frakendelse, så nævnet både kan markere forholdets grovhed økonomisk og knytte en advarende prøvetid til. Selve indholdet af de god skik-overtrædelser, der udløser sanktion, behandles i de øvrige emner; her er fokus på udmålingen.

LOV [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 5](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmægleres 19.09.2018

Skærpelsen ved 2023-reformen: kritik, betinget frakendelse og bødeforbud

§ 2

Sanktionssystemet blev **væsentligt skærpet** ved ændringsloven af 14. juni 2023 (**lov nr. 17 af 14. juni 2023**, lovforslag L 90, folketingsåret 2022-23), der trådte i kraft den 1. januar 2024. Baggrunden var en arbejdsgruppe, som erhvervsministeren nedsatte i marts 2021 »som reaktion på en række sager i ejendomsbranchen«, og hvis rapport fra juni 2021 anbefalede skærpede og mere fintmaskede sanktioner med en »forebyggende og adfærdsregulerende effekt«. Reformen tilføjede tre redskaber:

- **Kritik** (§ 53, stk. 1): en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men er mildere end en advarsel. Tidligere kunne en mægler »slippe« for sanktion, hvis forholdet var kritisabelt uden at nå op til en advarsel; kritik lukker dette hul. Kritik offentliggøres – i modsætning til de øvrige skyldsanktioner – **ikke** med mæglerens navn.
- **Betinget frakendelse** (§ 53, stk. 2): modelleret direkte på Revisornævnet. Forarbejderne fremhæver, at der »vil kunne opstå situationer, hvor der ikke er et fuldt tilstrækkeligt grundlag for at frakende en ejendomsmægler godkendelsen, men hvor forholdet dog er så groft«, at en mærkbar, advarende sanktion er nødvendig.
- **Forbud ved ubetalte bøder** (§ 53 a): en person eller virksomhed med forfaldne ubetalte disciplinærbøder må ikke udøve erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom til forbrugere. Overtrædelse straffes efter § 65, stk. 4, med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, og manglende betaling er i sig selv en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, som nævnet kan genoptage af egen drift.

Samtidig blev klagegebyret på 250 kr. afskaffet, og nævnet fik adgang til at fortsætte og genoptage sager af egen drift, selv hvis klageren trækker klagen tilbage.

*Bemærk: Den konsoliderede lovbekendtgørelse (LBK nr. 510 af 24. februar 2021) er ældre end reformen. De fire ændringer af § 53 er derfor i kraft (siden 1. januar 2024), men endnu ikke indarbejdet i den konsoliderede paragraftekst. Stk.-numre i denne oversigt følger den **gældende** (reform-)nummerering, hvor stk. 2 er betinget frakendelse, stk. 3 er ubetinget frakendelse og stk. 5 er virksomhedssanktionen.*

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53a

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 65, stk. 4

§ 3

Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på ved bødeudmålingen

Når Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne fastsætter en bøde, lægger nævnet efter forarbejderne til § 53 vægt på et sæt gennemgående faktorer, der går igen på tværs af afgørelserne:

- **overtrædelsens grovhed** og dens **økonomiske skadevirkning for forbrugeren**,
- **antallet af overtrædelser**,
- **den vinding, der er eller kunne være opnået** ved overtrædelsen,
- indklagedes **betalingsevne**, og – for virksomheder – **omsætningens størrelse**, så en lille virksomhed ikke rammes uforholdsmæssigt hårdt, og en stor ikke uforholdsmæssigt mildt.

Forarbejderne opstiller egentlige **grundbeløb**, der fungerer som nævnets udmålingsskala:

Overtrædelsens karakter	Ejendomsmægler	Ejendomsformidlingsvirksomhed
Mindre alvorlig	10.000-100.000 kr.	50.000-250.000 kr.
Alvorlig	100.000-200.000 kr.	250.000-500.000 kr.
Meget alvorlig	op til 300.000 kr.	op til 750.000 kr.

Disciplinærnævnet lægger **særlig vægt** på, om mægleren har tilsidesat de bestemmelser, der direkte beskytter forbrugeren i bolighandlen: god ejendomsmægleretik (§ 24), forbuddet mod at repræsentere begge parter og mod selvindtræde (§ 26), oplysningspligten om egne økonomiske og personlige interesser (§ 35) og oplysnings- og undersøgelsespligterne (§§ 44-45). Jo mere en overtrædelse forringer forbrugers stilling, desto hårdere udmåling.

At dette mønster ikke er særegent for ejendomsmæglerområdet, men gælder bredt for de fag-disciplinære nævn, ses i [Sag 237/2016](#) om Advokatnævnet, hvor Højesteret fastholdt en disciplinærbøde på 100.000 kr. og udtrykkeligt lagde vægt på **overtrædelsens grovhed** og **gentagelsesvirkningen** af tidligere sanktioner. Bøder af denne størrelsesorden – og helt op til 250.000 kr. mod en virksomhed i [BS-9506/2018-HJR](#) – viser, at niveauet ligger markant over et symbolsk plan.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmægler 19.09.2018

Højesteret · Højesterets dom om sanktionsfastsættelse for advokats grove tilsidesættelse af god advokatskik på sociale medier 12.12.2017

Betinget og ubetinget frakendelse – gentagelsesvirkning og samlet vurdering

§ 4

Frakendelse er nævnets alvorligste våben, og adgangen er **kvalificeret**. Efter § 53, stk. 3, kan godkendelsen kun frakendes (6 måneder til 5 år eller indtil videre), hvis mægleren har gjort sig skyldig i **grov eller oftere gentagen forsømmelse**, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke fremover vil udøve erhvervet på forsvarlig måde. Forarbejderne understreger, at sanktionen kun finder anvendelse i »de allergrovste sager«, og at en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik **ikke i sig selv** kan medføre frakendelse.

Den betingede frakendelse (§ 53, stk. 2) er konstrueret efter samme model som den strafferetlige rettighedsfrakendelse: nævnet fastsætter en **prøvetid på 1-5 år** (som udgangspunkt 2 år), udskyder fastsættelsen af frakendelsestiden, og hvis mægleren i prøvetiden begår et nyt forhold, der medfører frakendelse, fastsættes

en **fælles frakendelse** for det nye og det tidligere påkendte forhold. Det er ikke enhver forseelse i prøvetiden, der udløser fuldbyrdelse – en ny advarsel eller mindre bøde gør **ikke** frakendelsen ubetinget; der kræves et forhold, der efter en **samlet bedømmelse** i sig selv ville føre til frakendelse.

Da Disciplinærnævnets egne frakendelsessager fortsat er få (betinget frakendelse har kun eksisteret siden 1. januar 2024), er domstolens praksis om den tilsvarende rettighedsfrakendelsesmodel – navnlig på færdselsområdet – den bedste rettesnor for, hvordan sondringen virker i praksis:

- **Samlet vurdering af skærpende omstændigheder.** I [SS-68/2022-HJR](#) fastslog Højesteret, at valget mellem betinget og ubetinget frakendelse beror på en helhedsbedømmelse:

»Det må bero på en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, om der er tale om skærpende omstændigheder.«

- **Gentagelse trækker mod ubetinget og udløser fælles frakendelsestid.** I [SS-3586/2009-OLR](#) blev en tidligere frakendelse tillagt gentagelsesvirkning, så frakendelsen blev gjort ubetinget, og frakendelsestiden blev fastsat samlet – netop den mekanisme, § 53, stk. 2, importerer for ejendomsmæglere.
- **Formildende forhold tilsidesætter sjældent gentagelsen.** I [S-2882-23](#) fandt landsretten, at hverken lang sagsbehandlingstid eller indgribende erhvervsmæssige konsekvenser udgjorde »sådanne særligt formildende omstændigheder«, at en ubetinget frakendelse kunne gøres betinget, da forholdene var begået i gentagelse.
- **Gentagelsesvirkningen har en tidsmæssig grænse.** [SS-1895/2008-OLR](#) viser, at kun fortilfælde inden for den gældende tidsgrænse tæller med ved gangbedømmelsen – et hensyn, nævnet tilsvarende må iagttage, når en ældre advarsel påberåbes som gentagelse.

Disse afgørelser stammer fra strafferetten, men de illustrerer den **udmålingslogik** – betinget/ubetinget, prøvetid, fælles frakendelse og samlet bedømmelse – som Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere nu skal anvende efter § 53, stk. 2 og 3.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 2, 3](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret stadfæster ubetinget frakendelse af førerret for kørsel i træthedstilstand	02.03.2023
Landsretten · Stadfæstelse af ubetinget frakendelse af førerretten: Lang sagsbehandlingstid ansås ikke for særligt formildende omstændighed	23.05.2025
Landsretten · Frakendelse af førerret efter flere færdselslovsovertrædelser og gentagelsesvirkning	10.02.2010
Landsretten · Landsretten nedsætter straf for kørsel i frakendelsestiden på grund af regler om gentagelsesvirkning	12.12.2008

§ 5 Domstolsprøvelse af sanktionen – § 64 og prøvelsesintensiteten

Adgangen til at få nævnets afgørelse prøvet ved domstolene er **asymmetrisk**, jf. [§ 64](#). Kun afgørelser om **frakendelse** (begrænsning, betinget eller ubetinget) kan af den, afgørelsen vedrører, **forlanges indbragt** for retten inden 4 uger; herefter anlægger Nævnens Hus sag mod mægleren i den borgerlige retsplejes former. Advarsler, kritik og bøder kan derimod kun efterprøves, hvis **parten selv anlægger** sag, og en sanktion mod en ejendomsformidlingsvirksomhed (§ 53, stk. 5) kan slet ikke forlanges indbragt. Afgørelserne kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sanktionsafgørelser er kun sparsomt prøvet ved Højesteret, men prøvelsens **intensitet** er afklaret for de beslægtede disciplinærnævn og må antages at gælde tilsvarende. I [Sag 237/2016](#) udtalte Højesteret om Advokatnævnet:

»Det ligger endvidere i prøvelsesordningen, at domstolene udtømmende kan prøve Advokatnævnets fastsættelse af sanktionen i den konkrete sag.«

Domstolene prøver altså sanktionsskønnet **fuldt ud** – men er samtidig **tilbageholdende**: Højesteret fandt »ikke grundlag for at tilsidesætte Advokatnævnets praksis om sanktionsfastsættelse« og understregede, at en disciplinærbøde ikke er straf for et strafbart forhold (UfR 2010.423). En bøde på 100.000 kr. blev fastholdt under hensyn til grovhed og gentagelse. Samme målestok – fuld, men varsom prøvelse, hvor skønnet kun tilsidesættes ved særlige holdepunkter – kendes fra Revisornævnet, hvis faste bødeniveau (omkring 100.000 kr.) efter fast praksis kun fraviges af domstolene under særlige omstændigheder, og som netop var forbilledet for ejendomsmæglerområdets betingede frakendelse.

Hvor domstolene derimod **ikke** er tilbageholdende, er ved spørgsmålet om nævnets **kompetence og hjemmel**. I [BS-9506/2018-HJR](#) ophævede Højesteret en bøde på 250.000 kr., fordi nævnet manglede kompetence over for et selskab uden registreret ejendomsmægler, og udtalte, at fortolkningen skal være **streng**, når der er tale om indgreb i en privatvirksomheds dispositionsfrihed. Sanktionsskønnet nyder altså respekt; den retlige ramme om skønnet gør ikke. Kompetencespørgsmålet behandles nærmere i [praksisoversigten om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64	Retsplejeloven § 147d
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Højesteret · Højesterets dom om sanktionsfastsættelse for advokats grove tilsidesættelse af god advokatskik på sociale medier	12.12.2017

Sagsgang, klagebehandling og offentliggørelse ved § 6 Disciplinærnævnet

Klager indgives til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der behandler klager over ejendomsmæglere godkendt efter LOFE § 6 og – ved selvstændigt ansvar eller medansvar – over ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. [§ 1](#) i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet behandler klagerne uafhængigt af, om indklagede er medlem af en brancheorganisation. En sag kan afgøres på skriftligt grundlag, hvis ingen part ønsker at møde for nævnet, jf. [§ 11](#).

Afgørelserne træffes ved **almindelig stemmeflerhed** med formandens stemme som udslagsgivende ved stemmelighed, skal begrundes og gengive et eventuelt mindretals indstilling, og **kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed**, jf. [§ 12](#). Nævnet er altså førsteinstans, og eneste prøvelse er domstolsvejen efter § 64. Nævnets afgørelser er **bindende** (modsat fx visse finansielle ankenævn, hvor en erhvervsdrivende kan meddele, at afgørelsen ikke følges).

Disciplinærnævnet **offentliggør** sine afgørelser i Retsinformationsdatabasen og/eller på nævnets hjemmeside (naevneneshus.dk), jf. [§ 13](#). En klager, der er forbruger, anonymiseres altid. Den **indklagede anonymiseres ved frifindelse eller afvisning**, men ved **skyldfund offentliggøres mæglerens navn i 2 år** fra kendelsens

offentliggørelse. Hertil kommer efter 2023-reformen en offentlig **liste over ejendomsmæglere og virksomheder med forfaldne ubetalte bøder** (på listen dog højst 1 år). Afgørelser om **kritik** offentliggøres ikke med navn. Nævnet udgiver desuden en årlig beretning (§ 14).

Klagefristen, forholdet til erstatning og nævnets nærmere kompetence behandles i [praksisoversigten om nævnets kompetence](#). For det parallelle disciplinærssystem for bygningssagkyndige – hvor [Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#) kan idømme bøde op til 100.000 kr. og frakende beskikkelsen i 6 måneder til 3 år – henvises til [praksisoversigten om DKBB's disciplinærsanktioner](#).

LOV

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 12](#)[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

§ 7 Sammenfatning: tre styringsfaktorer i sanktionsvalget

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere råder over en **trinvis** sanktionspalette, som efter 2023-reformen spænder fra kritik over advarsel og bøde til betinget og ubetinget frakendelse. Tre forhold styrer udmålingen:

1. **Proportionalitet og optrapning.** Nævnet vælger den mildeste tilstrækkelige reaktion; frakendelse forudsætter grov eller oftere gentagen forsømmelse og er forbeholdt »de allergroveste sager«. En tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik er aldrig alene nok til frakendelse.
2. **Grovhed, gentagelse og vinding.** Bøden følger forarbejdernes grundbeløb og skærpes af antallet af overtrædelser, den opnåede eller mulige vinding og skadevirkningen for forbrugeren; tidligere advarsler og en betinget frakendelse trækker mod en hårdere – og ved nyt prøvetidsforhold en **fælles** – reaktion, jf. mekanikken i [SS-3586/2009-OLR](#).
3. **Fuld, men varsom domstolsprøvelse.** Frakendelse kan kræves indbragt for retten inden 4 uger; domstolene prøver sanktionsskønnet udtømmende, men tilsidesætter det kun ved særlige holdepunkter, jf. [Sag 237/2016](#), mens de er strenge ved nævnets kompetence og hjemmel, jf. [BS-9506/2018-HJR](#).

Disciplinærnævnets egne, ikke-anonymiserede kendelser på [naevneneshus.dk](#) udgør den løbende praksis; reformens skærper (kritik, betinget frakendelse og bødeforbuddet i § 53 a) ventes at give nævnet et mere gradueret og præventivt virkemiddelsæt fra 2024 og frem.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere 19.09.2018

Højesteret · Højesterets dom om sanktionsfastsættelse for advokats grove tilsidesættelse af god advokatskik på sociale medier 12.12.2017

Landsretten · Frakendelse af førerret efter flere færdselslovsovertrædelser og gentagelsesvirkning 10.02.2010

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 13](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53a
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 65

stk. 4

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

02.03.2023	Højesteret stadfæster ubetinget frakendelse af førerret for kørsel i træthedstilstand	2880-3414
19.09.2018	Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	bs-9506-2018-hjr
12.12.2017	Højesterets dom om sanktionsfastsættelse for advokats grove tilsidesættelse af god advokatskik på sociale medier	237-2016

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

3

23.05.2025	Stadfæstelse af ubetinget frakendelse af førerretten: Lang sagsbehandlingstid ansås ikke for særligt formildende omstændighed	10288-12086
10.02.2010	Frakendelse af førerret efter flere færdselslovsovertrædelser og gentagelsesvirkning	2571-3065
12.12.2008	Landsretten nedsætter straf for kørsel i frakendelsestiden på grund af regler om gentagelsesvirkning	9367-10883

03

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNEVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over ejendomsmæglerens vederlag og salærafregning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og domstolene om § 32, stk. 2, »no cure no pay« og afregning af salær og udlæg

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 12 afgørelser · 2017-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejendomsmæglerens ret til vederlag er reguleret i §§ 32-34 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og er et af de hyppigste stridspunkter i bolighandler. Denne praksisoversigt samler Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres egen praksis om vederlag og salærafregning – »no cure no pay«, specifikation af salær og udlæg og navnlig retten til vederlag, når en købsaftale først indgås efter formidlingsaftalens ophør – sammenholdt med den parallelle domstolspraksis, hvor Højesteret i to domme af 18. august 2022 har fastlagt indsatsvurderingen efter § 32, stk. 2. Et gennemgående træk er, at Disciplinærnævnet kun prøver, om det er i strid med god ejendomsmæglerskik overhovedet at opkræve vederlag – ikke vederlagets størrelse, som hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Oversigten afgrænser sig fra formidlingsaftalens øvrige forbrugervilkår (se [ejendomsmaegler-formidlingsaftale-forbruger](#)), salærbortfald ved interessekonflikt (se [ejendomsmaegler-uafhaengighed-interessekonflikt](#)) og det almindelige professionsansvar (se [ejendomsmaegler-ansvar](#)).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver ikke vederlagets størrelse – det hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene – men alene, om det overhovedet er i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag i den konkrete situation.
- 02** Ved »no cure no pay« (resultatafhængigt vederlag) udløses kravet først, når mægleren leverer den centrale ydelse – en bindende købsaftale; et betinget skøde eller efterfølgende misligholdelse fra køber eller sælger fratager ikke mægleren vederlaget.
- 03** Efter § 32, stk. 2, har mægleren kun ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør, hvis købsaftalen indgås »på baggrund af mæglerens indsats« og uden en anden ejendomsmæglers medvirken – og bevisbyrden for indsatsen påhviler mægleren.
- 04** Kravet i den tidligere lov om, at handlen bevidst skulle være udskudt for at holde mægleren ude, er ikke videreført som selvstændig betingelse, men fravær af en sådan omgælseshensigt indgår som et tungtvejende moment mod vederlag.

- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en mægler må opkræve mere for udlæg, end der faktisk og dokumenterbart er betalt til tredjemand.
- 06** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at et opsigelsesvilkår holder sig inden for et »rimeligt vederlag« efter § 33, stk. 2; et fast vilkår på 75 % (3/4) af salæret tilsidesættes, og der gælder en kutyme om en højestepris på ca. 25 %.
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren kan dokumentere, at et bortfalds- eller fritagelsesvilkår er frafaldet; manglende skriftlig dokumentation falder ud til mæglerens skade efter koncipistreglen.
- 08** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer vederlag efter regning ved udløb eller opsigelse, når det klart fremgår af en skriftlig aftale – men kræver skriftlig forlængelse, hvis salgsarbejdet fortsætter efter aftaleperiodens udløb.

Lovgrundlaget og Disciplinærnævnets begrænsede prøvelse af vederlagskrav

§ 1

Ejendomsmæglerens vederlag reguleres af [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32](#) til [§ 34](#). Udgangspunktet i [§ 32, stk. 1](#) er aftalefrihed: »Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.« Den nugældende lov afløste pr. 1. januar 2015 lov om omsætning af fast ejendom, og ved en ændringslov af 14. juni 2023 (i kraft 1. januar 2024) indførtes regler om køberformidling og en skærpelse af Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder – for § 32 ændredes alene kapiteloverskriften, mens de materielle vederlagsregler i §§ 32-34 er uændrede.

Disciplinærnævnet behandler klager over, om mægleren har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, jf. [§ 24](#), jf. [§ 52](#). Nævnets prøvelse af vederlag er **kompetencebegrænset**: nævnet kan ikke tage stilling til vederlagets *størrelse*, men kun til, om det i det hele taget er i overensstemmelse med god skik at opkræve vederlag i den konkrete situation. Nævnet fastslog denne arbejdsdeling i [22/13652](#): selv om nævnet ikke kan vurdere størrelsen, kan det vurdere, om det overhovedet er berettiget at opkræve vederlag, mens klager over selve beløbets størrelse hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene.

Denne sondring går igen i nævnets praksis. I [24/09096](#) prøvede nævnet ikke salærets niveau, men derimod *berettigelsen* af en konkret udlægsopkrævning. Og i [18/07445](#) afstod nævnet udtrykkeligt fra at behandle vederlagskravet yderligere, fordi Klagenævnet for Ejendomsformidling allerede havde afgjort, at mægleren ikke havde krav på vederlag.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

§ 2 »No cure no pay«: hvornår et resultatafhængigt vederlag udløses

Med 2014-reformen blev de tidligere begrænsninger i vederlagsformer ophævet, så mæglerens afregning bygger på aftalefrihed inden for aftalelovens og forbrugerbeskyttelsens rammer. Den klassiske form er det **resultatafhængige vederlag** – »solgt eller gratis« – hvor mægleren intet får, hvis ejendommen ikke sælges.

Af forarbejderne til § 32, stk. 2 fremgår, at det resultatafhængige vederlag udløses af leveringen af den centrale ydelse:

»Det er således kun, når ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig en bindende købsaftale, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.«

Når den bindende købsaftale først er leveret, er vederlaget robust over for, at handlen senere ikke gennemføres. Forarbejderne fastslår:

»En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde ... fratager imidlertid ikke ejendomsmægleren krav på vederlag. Det forhold, at en ellers bindende handel ikke bliver gennemført på grund af købers eller sælgers forhold, f.eks. misligholdelse, fratager heller ikke ejendomsmægleren ret til vederlag.«

Nævnet sonderer skarpt mellem afregningsformerne. I 22/13652 lagde nævnet til grund, at aftalen var indgået efter »solgt eller gratis«-princippet og dermed resultatafhængig. I 23/12763 afviste nævnet derimod sælgers påstand om et mundtligt »solgt eller gratis«-løfte, fordi formidlingsaftalen klart angav vederlag efter regning – den der påberåber sig en anden afregningsform end den skriftligt aftalte, må kunne dokumentere den. I 24/09096 bekræftede nævnet, at et »solgt eller gratis«-vilkår indebærer, at vederlag og markedsføring bortfalder ved udløb uden salg, men at sælger fortsat kan opkræves dokumenterede udlæg, hvis det er aftalt.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 1, 2

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

Vederlag når købsaftalen indgås efter formidlingsaftalens ophør – § 32, stk. 2

Kernespørgsmålet i emnet er retten til vederlag, når handlen først kommer i stand *efter* formidlingsaftalens ophør. § 32, stk. 2 lyder:

»Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.«

Bestemmelsen afløste [lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1](#). Det historiske udspring findes i [Betænkning nr. 1241/1992, s. 37](#), hvor udvalget foreslog, at formidleren kun havde krav på vederlag ved salg efter ophør »dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude«. Dette **udtrykkelige krav om bevidst udskydelse er ikke videreført** i § 32, stk. 2; i stedet foretages en konkret indsatsvurdering. Forarbejderne til § 32, stk. 2, beskriver dækningsområdet:

»Stk. 2 vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.«

Disciplinærnævnet har anvendt bestemmelsen i begge retninger. I [18/00081](#) fandt nævnet, at mægleren havde ret til vederlag trods sælgers opsigelse, fordi handlen blev gennemført på baggrund af mæglerens indsats og den oprindelige købsaftale, som mægleren havde udarbejdet – i overensstemmelse med § 32, stk. 2. I [24/01126](#) frifandt nævnet mægleren, idet salget til det køberpar, den første mægler havde skabt kontakt til, blev anset for sket på baggrund af mæglerens indsats. I begge tilfælde tog nævnet kun stilling til *berettigelsen*, ikke til vederlagets størrelse.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)[Lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmæglerens vederlag efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler	04.07.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale	19.09.2018

§ 4 Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på i indsatsvurderingen

På tværs af afgørelserne tegner der sig et mønster for, hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på, når det skal afgøres, om en handel er indgået »på baggrund af mæglerens indsats«:

- **Hvem skabte kontakten til køber.** Det har afgørende betydning, om det var mægleren, der bragte den senere køber i kontakt med ejendommen. I [24/01126](#) lagde nævnet vægt på, at det var den første mægler, der havde skabt kontakten til køberne og gennemført de indledende forhandlinger.
- **Om mægleren udarbejdede aftalegrundlaget.** I [18/00081](#) var det centralt, at handlen blev gennemført på grundlag af den oprindelige købsaftale, mægleren selv havde udarbejdet.
- **Tidsrummet mellem ophør og salg.** Et kort tidsrum taler for, at salget skete på mæglerens indsats.
- **Prisniveauet.** At den endelige købesum lå tæt på det tilbud, den første mægler havde forhandlet, indgik i [24/01126](#) som et moment for mæglerens indsats.
- **Den efterfølgende mægleres reelle bidrag.** Nævnet vurderede i samme sag, at en ny mægler ikke havde påbegyndt »egentlige salgsbestræbelser« (intet billedmateriale eller beskrivelse i salgsopstillingen, kort tidsforløb), og at salget derfor reelt ikke skete »med en anden mægler medvirken«.

Vurderingen er altid konkret og helhedspræget; ingen enkeltfaktor er i sig selv afgørende. Nævnet sammenholder oplysningerne om mæglerens faktiske bidrag med forholdene omkring aftalens ophør og købsaftalens indgåelse – i nøje overensstemmelse med den ramme, domstolene har opstillet.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmæglerens vederlag efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler

04.07.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale

19.09.2018

Sammenhæng med domstolspraksis: Højesterets to domme af 18. august 2022

§ 5

Disciplinærnævnets indsatsvurdering hviler på den samme fortolkning af § 32, stk. 2, som domstolene har fastlagt. Højesteret afsagde den 18. august 2022 to parallelle domme, der begge frifandt sælgeren for mæglerens salærkrav. Den fælles principielle præmis lyder:

»Højesteret finder herefter og i overensstemmelse med, hvad der må anses for forudsat i forarbejderne til § 32, stk. 2, at ejendomsmægleren også i andre tilfælde end, hvor sælger bevidst har udskudt en købsaftale for at holde mægleren ude, kan have ret til vederlag ved salg efter formidlingsaftalens ophør. Om der er ret til vederlag efter § 32, stk. 2, beror som anført i forarbejderne på en konkret vurdering, hvori må indgå navnlig oplysningerne om ejendomsmæglerens indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse.«

I [BS-19080/2021-HJR](#) (EDC Lüt Petersen) blev ejendommen solgt ca. to måneder efter aftaleudløb til en køber, hvis interesse først blev vakt, da en maler fremviste boligen. Højesteret udtalte:

»På den baggrund tiltræder Højesteret, at købsaftalen ikke kan anses for at være indgået på baggrund af EDC Lüt Petersens indsats ... Højesteret lægger i den forbindelse navnlig vægt på, at der ikke er grundlag for at antage, at A bevidst udskød handlen for at holde EDC Lüt Petersen ude, samt på det oplyste om, at ejendommen alene blev drøftet mellem EDC Lüt Petersen og B i forbindelse med fremvisning af en anden ejendom.«

I [BS-19083/2021-HJR](#) (LokalBolig Odense) nåede Højesteret samme resultat: sælgerne havde oprindelig agtet at blive boende og forhandlede selv direkte med køberen efter udløbet, og mægleren deltog ikke i de afgørende forhandlinger.

Underinstansen – [BS-30359/2019-VLR](#) – havde slået bevisbyrden fast:

»Det er ubestridt, at ejendommen blev solgt efter udløbet af formidlingsaftalen, og Appelindstævnte ApS har derfor kun krav på vederlag, hvis aftalen om salget af ejendommen er sket på baggrund af Appelindstævnte ApS' indsats, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2.«

Linjen bekræfter den tidligere **UfR 2020.448 V**, hvor en sælger ligeledes blev frifundet, selv om ejendommen blev solgt kort efter aftalens udløb til en køber, der havde modtaget mæglerens salgsmateriale. Domstolspraksis viser dermed, at bevisbyrden påhviler mægleren, og at fravær af omgængeshensigt kombineret med, at mægleren ikke deltog i de afgørende forhandlinger, fører til frifindelse af sælgeren.

LOV [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets afgørelse om ejendomsmæglerens ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør 18.08.2022

Højesteret · Ejendomsmæglerens krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb 18.08.2022

Landsretten · Ejendomsmægler ikke berettiget til salær efter formidlingsaftalens udløb 09.10.2020

§ 6 »Uden en anden ejendomsmægler medvirken« – afgrænsningen

Selv hvor handlen kan henføres til den første mægler's indsats, bortfalder retten til vederlag, hvis en *anden* ejendomsmægler har medvirket. Forarbejderne afgrænser, hvad der menes:

»Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed ... Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser.«

Forarbejderne tilføjer, at det forhold, at parterne beder en advokat eller mægler udføre en afgrænset del – f.eks. blot at udfærdige købsaftalen – ikke i sig selv betyder, at »en anden ejendomsmægler« medvirker.

Disciplinærnævnet anvendte netop dette i [24/01126](#): selv om der formelt var indgået en ny formidlingsaftale med et andet mæglerfirma, fandt nævnet, at den nye mægler ikke havde påbegyndt »egentlige salgsbestræbelser«, og at salget derfor reelt ikke skete med en anden mægler's medvirken. Den oprindelige mægler var dermed berettiget til at kræve vederlag.

Modstykket ses i [18/07445](#), hvor ejendommen efter aftaleudløb blev udlejet med købsret, og lejerne siden købte. Klagenævnet for Ejendomsformidling havde her afgjort, at mægleren ikke havde krav på vederlag, og Disciplinærnævnet genoptog ikke vederlagsspørgsmålet, men sanktionerede den ulovligt lange formidlingsaftale.

LOV [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

PRAKSIS **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Berettigelse af ejendomsmægler'salær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler 04.07.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale og uberettiget vederlagskrav 28.08.2019

§ 7 Specifikation af salær og udlæg – kun dokumenterede udgifter til tredjemand

2014-reformen ophævede de tidligere detaljerede specifikationskrav, så afregningen i dag styres af god ejendomsmægler'skik og markedsføringslovens almindelige regler. Forarbejderne til [§ 33](#) fastholder dog et grundlæggende dokumentationsprincip: »Ejendomsmægleren bør altid kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren bliver opkrævet.«

For udlæg er kravet skarpt. I [24/09096](#) fastslog Disciplinærnævnet, at en mægler **kun må opkræve dækning for de faktiske, dokumenterede udgifter til tredjemand**. Virksomheden havde opkrævet 2.990 kr. for »smartsalg«,

men kunne kun dokumentere en reel udgift på 2.670 kr.; merbeløbet var uberettiget og i strid med § 24. Nævnet afviste udtrykkeligt mæglerens indvending om, at sælger samlet set måske var blevet opkrævet mindre end de teoretiske udgifter – den konkrete overopkrævning var i sig selv kritisabel. Samtidig accepterede nævnet, at sælger ved aftalens udløb kunne opkræves for udlæg, fordi det klart fremgik af formidlingsaftalens »solgt eller gratis«-vilkår.

Specifikationskravet afhænger af afregningsformen. I 22/13662 fandt nævnet ikke grundlag for kritik efter Markedsføringsloven § 15, fordi fakturaen vedrørte et samlet arbejdsvederlag og ikke regningsarbejde – specifikationspligten knytter sig til regningsarbejde, ikke til et på forhånd aftalt fast vederlag.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33

Markedsføringsloven § 15

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22.03.2023

§ 8 Vederlag ved opsigelse og kravet om »rimeligt vederlag« (§ 33)

Ved opsigelse har mægleren efter § 33, stk. 1 kun krav på vederlag, hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har mægleren efter § 33, stk. 2 kun krav på vederlag, hvis det er sælger, der opsiges, og vederlaget kan ikke overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde. Forarbejderne fastsætter en kvantitativ rettesnor:

»Lyder regningen på et beløb, som er større end $\frac{1}{4}$ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med $\frac{1}{4}$, der fungerer som en højestepris i denne situation.«

Disciplinærnævnet håndhæver denne grænse. I 23/08236 tilsidesatte nævnet et fast vilkår om betaling af 75 % af salæret ved sælgers opsigelse som stridende mod § 33, stk. 2, og understregede, at et rimeligt vederlag afhænger af en konkret vurdering, samt at der gælder en kutyme om en højestepris på ca. 25 %. Nævnet kritiserede desuden, at mægleren ikke havde rådgivet om de betydelige økonomiske konsekvenser ved en førtidig opsigelse (bøde 25.000 kr.). Tilsvarende fandt nævnet i 22/13662, at et standardvilkår om 3/4 vederlag ved opsigelse var ulovligt, idet loven efter § 2 ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.

Er vilkåret derimod lovligt, accepterer nævnet opkrævningen. I 22/13652 frifandt nævnet en mægler, der efter ca. 2,5 måneders arbejde (oplysninger, salgsopstilling, fremvisninger) opkrævede vederlag for udførte ydelser ved sælgers opsigelse, jf. § 33, stk. 1 – idet nævnet udtrykkeligt afstod fra at vurdere, om beløbets størrelse var rimeligt. Endelig kan vederlaget efter § 34 nedsættes eller bortfalde ved mæglerens pligtforsømmelse.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning 28.02.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22.03.2023

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

§ 9 Dokumentationskrav, sagsgang og forholdet til Klagenævnet for Ejendomsformidling

Bevisbyrde og dokumentation. Disciplinærnævnet pålægger den professionelle part bevisbyrden for aftalens indhold og for ændringer heri. I nævnets [kendelse af 30. maj 2017](#) kunne mægleren ikke fremlægge skriftlig dokumentation for, at et vilkår om omkostningsfrit bortfald var frafaldet, og der var derfor ikke grundlag for at opkræve salær. Det harmonerer med forarbejdernes koncipistregel: uklarheder om vederlaget bæres af mægleren som den, der har affattet aftalen. I [23/12763](#) fik mægleren en advarsel for i årevis at have fortsat salgsarbejdet efter aftaleudløb uden at sikre en skriftlig forlængelse, jf. skriftlighedskravet i [§ 29, stk. 1](#) – nævnet fremhævede, at mægleren som professionel part har ansvaret for, at sælger er fuldt oplyst, hvilket bedst sikres skriftligt.

Sagsgang. Klager indbringes for Disciplinærnævnet efter [§ 52](#). Nævnet kan af egen drift udvide klagen, hvis det under sagsbehandlingen bliver opmærksomt på andre mulige overtrædelser – det skete i [18/00081](#) (ikke-registreret ansvarlig mægler) og i [18/07445](#) (ulovlig aftaleperiode). Sanktionerne efter [§ 53](#) spænder fra advarsel til bøde og blev skærpet ved 2023-ændringen. Nævnets kendelse kan indbringes for domstolene efter almindelige regler, men ikke for anden administrativ myndighed, jf. [24/09096](#).

Arbejdsdelingen. Praksis bygger på en fast kompetencefordeling: spørgsmål om vederlagets *størrelse* og det civilretlige krav afgøres af Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene, mens Disciplinærnævnet alene prøver, om mæglerens adfærd – herunder selve det at opkræve vederlag – er i strid med god ejendomsmæglerskik.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale 19.09.2018

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærnævns sag om ejendomsmægleres salærkrav og oplysningspligt ved sideløbende formidlingsaftaler 30.05.2017

§ 10 Sammenfatning: de bærende linjer i praksis

Praksis om ejendomsmæglerens vederlag kan sammenfattes i nogle få, robuste linjer:

- **Kompetencen er delt.** Disciplinærnævnet prøver kun, om det er i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag; vederlagets størrelse hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene, jf. [22/13652](#).

- »No cure no pay« udløses af den bindende købsaftale og overlever betinget skøde og efterfølgende misligholdelse.
- **Vederlag efter ophør kræver mæglerens indsats.** Bevisbyrden påhviler mægleren, og kravet om bevidst udskydelse er afløst af en konkret indsatsvurdering – bekræftet af Højesteret i [BS-19080/2021-HJR](#) og [BS-19083/2021-HJR](#), og anvendt af nævnet i [24/01126](#).
- »En anden mægler medvirken« kræver, at den anden mægler fra en anden virksomhed reelt har påbegyndt salgsbestræbelser.
- **Udlæg må kun dække dokumenterede udgifter** til tredjemand, jf. [24/09096](#).
- **Opsigelsesvilkår skal holde sig inden for et »rimeligt vederlag«** med en kutyme-højestepris på ca. 25 %, jf. [23/08236](#).

For mægleren er den praktiske lære, at vederlagskrav skal kunne dokumenteres skriftligt, holdes inden for lovens rammer og – ved salg efter ophør – kunne underbygges med en konkret, kvalificeret indsats, der har ført til handlen.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomsmægleres ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	18.08.2022
	Højesteret · Ejendomsmægleres krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmægleresalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler	04.07.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale	21.03.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32 stk. 2	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33 stk. 2
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

18.08.2022	Højesterets afgørelse om ejendomsmægleres ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	bs-19080-2021-hjr
------------	--	-------------------

18.08.2022 Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb bs-19083-2021-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 1

09.10.2020 Ejendomsmægler ikke berettiget til salær efter formidlingsaftalens udløb 1979-2360

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 9

20.06.2025 Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 24/09096

04.07.2024 Berettigelse af ejendomsmæglersalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler 24/01126

30.04.2024 Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale 23/12763

28.02.2024 Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning 23/08236

22.03.2023 Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22/13662

21.03.2023 Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 22/13652

28.08.2019 Bøde for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale og uberettiget vederlagskrav 18/07445

19.09.2018 Klage over ejendomsmæglers vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale 18/00081

30.05.2017 Disciplinærnævns sag om ejendomsmæglers salærkrav og oplysningspligt ved sideløbende formidlingsaftaler

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over formidlingsaftalen og forbrugerbeskyttelse

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes praksis om skriftlighed, bindingsperiode, opsigelsesvilkår og fortrydelsesret

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 17 afgørelser · 2018-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lov om formidling af fast ejendom m.v. er en forbrugerbeskyttelseslov, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er det centrale disciplinære forum for prøvelsen af, om mægleren overholder de ufravigelige krav til formidlingsaftalen mellem mægler og forbrugersælger. Denne oversigt samler nævnets praksis om skriftlighed, specificeret vederlag og udlæg, bindingsperiode og uopsigelighed samt fortrydelsesret, og sammenholder den med de almindelige domstoles – herunder Højesterets – fortolkning af aftalen. Gennemgående lægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgørende vægt på, at mægleren som den professionelle part sikrer en klar, skriftlig aftale og loyalt oplyser forbrugeren om dennes rettigheder. Afgrænsning: vederlagets størrelse og afregning behandles i [ejendomsmaegler-vederlag-salaer](#), køberformidling i [ejendomsmaegler-koeberformidling](#) og den generelle aftaleugydighed i [aftalelov-31-38](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at formidlingsopdraget hviler på en skriftlig formidlingsaftale, og at også senere ændringer og forlængelser sikres skriftligt af mægleren som den professionelle part.
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser formidlingsaftaler, hvor et vilkår om, at 6-måneders-perioden først løber fra første annonceringsdag, reelt forlænger bindingsperioden ud over lovens maksimum.
- 03** En aftaleperiode på over 6 måneder er kun ulovlig efter § 31, når der både er aftalt resultatafhængigt vederlag ("solgt eller gratis") og betaling ved opsigelse; mangler det ene led, er en 12-måneders aftale ikke i sig selv i strid med loven.
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser opsigelsesvilkår, der ved sælgers opsigelse af en resultatafhængig aftale fastsætter en fast procentdel (fx 75 % eller 3/4) af salæret, fordi § 33, stk. 2, kun giver krav på et "rimeligt vederlag".

- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren ved aftaler indgået i sælgers hjem eller ved fjernsalg oplyser om fortrydelsesretten; undlades det, kan der ikke kræves vederlag for arbejde udført inden for fortrydelsesfristen.
- 06** Nævnet lægger afgørende vægt på, at uklare, ufærdige eller vildledende vilkår i en forbruger aftale, som mægleren selv har udformet, fortolkes mod mægleren og i sig selv kan udgøre en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik.
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver, om det overhovedet er i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik at opkræve vederlag, men ikke vederlagets størrelse, som hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene.
- 08** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer, at en formidlingsaftale forlænges mundtligt eller stiltiende, men mægleren bærer bevisbyrden for forlængelsen – en byrde, der typisk kun løftes, hvis handlen rent faktisk gennemføres.
- 09** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser opkrævning af "udlæg", der overstiger de faktisk dokumenterede udgifter til tredjemand, eller hvor mægleren omdøber egne ydelser (fx berigtigelse) til udlæg.

§ 1 Formidlingsaftalen som forbrugerbeskyttelse – lovgrundlaget

Lov om formidling af fast ejendom m.v. er først og fremmest en forbrugerbeskyttelseslov. Det fremgår udtrykkeligt af de almindelige bemærkninger til 2014-loven (lovforslag L 137, 2013-14):

"Lovforslaget er som den gældende lov en forbrugerbeskyttelseslov, der har til formål at bidrage til gennemsigtighed, effektivitet, sikkerhed og tryghed for forbrugerne i forbindelse med ejendomshandel."

Forbrugerbeskyttelsen knytter sig til **forbruger**-begrebet i § 4, stk. 1, nr. 2. Forarbejderne fastslår, at definitionen følger den almindelige civilretlige forbrugerdefinition, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere anvender den konkret: i 17/01146 blev en boligejer anset for forbruger, selv om ejendommen var udlejet, fordi der reelt var tale om et forældrekøb, der hovedsageligt havde været anvendt ikke-erhvervsmæssigt, jf. 17/01146.

Reglerne om formidlingsaftalen kan efter § 2, stk. 2 ikke fraviges til skade for forbrugeren. Det er det bærende princip i nævnets prøvelse: vilkår, der stiller forbrugeren ringere end loven, er ugyldige, uanset at parterne formelt har "aftalt" dem.

De gældende formidlingsaftaleregler udspringer af Ejendomsomsætningsudvalgets arbejde i **Betænkning nr. 1241/1992 om lov om omsætning af fast ejendom**, der lå til grund for den oprindelige ejendomsmæglerlov fra 1994. Kravet om skriftlig aftale og om en maksimal aftaleperiode er videreført – men forenklet – i 2014-loven, hvis sigte ifølge bemærkningerne netop var at lette de administrative byrder og undgå "information overload" uden at svække forbrugerbeskyttelsen. Med ændringsloven fra 2023 (lovforslag L 90, folketingsåret 2022-23, i kraft 1. januar 2024) blev forbrugerdefinitionen udvidet til også at omfatte køb, sanktionsmulighederne over for Disciplinærnævnet skærpet, og der blev i § 29 indsat et nyt krav om, at aftaler med variabelt vederlag skal angive beregningsgrundlag, et maksimumsbeløb og et regneeksempel.

PRAKSIS **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for ulovlig 20.04.2018
12-måneders formidlingsaftale

§ 2 Hvad Disciplinærnævnet kan prøve – afgrænsningen til Klagenævnet for Ejendomsformidling

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver, om mægleren har handlet i strid med **god ejendomsmægleretik**, jf. § 24, og kan sanktionere overtrædelser med advarsel eller bøde efter § 53. Nævnet har derimod en klar kompetencebegrænsning, når det gælder vederlag.

Nævnet kan **ikke** tage stilling til *størrelsen* af mæglerens vederlag – den prøvelse hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Det understøttes direkte af forarbejderne til § 29:

"Tvister omkring størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag eller retten hertil, henhører fortsat under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene."

Nævnet kan derimod prøve, om det *overhovedet er i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik* at opkræve vederlag i den konkrete situation. Den sondering trak nævnet skarpt op i 22/13652: nævnet fastslog, at det kunne vurdere berettigelsen af et vederlagskrav efter en opsagt "solgt eller gratis"-aftale, men afstod fra at vurdere, om beløbet var rimeligt, jf. § 33, stk. 2.

Nævnet er desuden et **skriftligt** forum, der ikke fører vidnebevis. Hvor parternes forklaringer står mod hinanden uden dokumentation, afstår nævnet fra at tage stilling. I 18/08151 undlod nævnet at tage stilling til en påstand om trusler, og i 20/12708 kunne nævnet ikke afgøre, om en omstridt fremvisning reelt havde fundet sted. Den, der har bevisbyrden og ikke kan løfte den på skriftligt grundlag, taber dermed typisk punktet.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

PRAKSIS **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav 12.04.2021

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale 28.08.2019

§ 3 Kravet om skriftlig formidlingsaftale – og konsekvensen af at mangle den

Efter § 29, stk. 1 skal formidlingsaftalen være skriftlig og underskrevet og skal angive vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor, et skønnet beløb for udlæg samt hvem der er ansvarlig mægler. **Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 2** supplerer med krav om bl.a. identifikation af ejendommen, mæglerens værdiansættelse og udbudspris samt virksomhedens cvr-nummer.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere håndhæver skriftlighedskravet konsekvent og lader det også omfatte ændringer og forlængelser:

•

I [18/08151](#) genoptog mægleren salgsarbejdet på mundtligt ændrede vilkår (pris, salær) efter den oprindelige aftales udløb. Nævnet anså dette for en **ny** formidlingsaftale, der skulle have været skriftlig, og tildelte en advarsel.

- I [23/12763](#) fortsatte mægleren udbud og fremvisninger i flere år efter aftalernes udløb uden skriftlig forlængelse. Nævnet lagde afgørende vægt på, at mægleren som den professionelle part har ansvaret for, at sælger er fuldt oplyst om sine rettigheder, hvilket bedst sikres ved en skriftlig aftale – advarsel.
- I [24/05451](#) manglede formidlingsaftalen et skønnet beløb for udlæg og henviste blot til salgsbudgettet; det var i sig selv i strid med god ejendomsmæglerskik og [§ 29, stk. 1](#).
- I [25/02444](#) var en mundtligt aftalt begrænsning (aftalen gjaldt kun én bestemt køber) ikke ført ind i standardaftalen. Nævnet udtalte:

"Det er indklagede ejendomsmægler som den professionelle part, der skal sikre, at et sådant særligt vilkår indføres i formidlingsaftalen. Den manglende medtagelse af dette relevante vilkår medførte, at indklagede - uagtet den relevante begrænsning af formidlingsaftalen - opkrævede vederlag hos klager i strid med den indgåede aftale."

Manglende skriftlighed medfører dog **ikke** automatisk, at mægleren fortaber sit vederlag. Det er en bevidst ændring i forhold til den tidligere lov, og samspillet med de almindelige aftaleregler – herunder aftalelovens ugyldighedsregler, jf. [aftalelov-31-38](#) – afgør konsekvensen. Forarbejderne til [§ 29](#) udtrykker det således:

"Ejendomsmægleren fortaber ifølge forslaget ikke automatisk retten til vederlag, hvis aftalen ikke er i overensstemmelse med stk. 1 og 2. ... hvis en aftale ikke opfylder lovens krav, vil det fremover skulle bedømmes ud fra en fortolkning af de almindelige aftaleretlige regler, hvad konsekvenserne heraf bør være."

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Kritik af ejendomsmægler for mangelfuld formidlingsaftale og uberettiget salærkrav ved specifikt køberemne	17.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger	24.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale	28.08.2019

§ 4 Bindingsperiode og uopsigelighed – 6-måneders-grænsen i § 31

Den centrale uopsigelighedsregel er [§ 31](#): aftaleperioden må højst være 6 måneder, men **kun** når der både er aftalt resultatafhængigt vederlag og betaling ved opsigelse. Forarbejderne fastslår, at aftalen højst kan forlænges 3 måneder ad gangen, og at

"Ejendomsmægleren bærer bevisbyrden for, at der reelt er sket en forlængelse eller fornyelse af aftaleperioden."

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har opbygget en fast linje om "annonceringsdag"-konstruktionen, hvor mægleren lader de 6 måneder løbe fra første annonceringsdag i stedet for fra underskriftsdatoen – hvorved den reelle bindingsperiode bliver længere end tilladt:

- [22/15919](#) og [22/14489](#) – begge indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling – fandt vilkåret ulovligt; at mægleren handlede i god tro eller efter rådgivning fra en brancheforenings hotline ændrede ikke vurderingen. Bøder til både mægler og virksomhed.
- I [17/01146](#) var en aftale med resultatafhængigt vederlag og betaling ved opsigelse indgået for 12 måneder – direkte i strid med [§ 31](#).

Nævnet anvender dog [§ 31](#) efter dens præcise ordlyd og frifinder, når ikke begge betingelser er opfyldt. I [23/09005](#) var feltet om betaling ved opsigelse tomt; da kun den ene af de to betingelser var opfyldt, var en 12-måneders varighed ikke ulovlig. Mægleren slap dog ikke: det ufærdige, uklare vilkår var en **selvstændig** tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik (bøde 20.000 kr.).

Forlængelse kan ske formløst, og bevisbyrden kan løftes ved selve handlens gennemførelse. I [24/05451](#) førte et "fra boligen er online"-vilkår teknisk til en periode over 6 måneder, men nævnet frifandt på dette punkt, fordi sælger stiltiende havde accepteret en forlængelse ved at gennemføre salget efter de første 6 måneder – bevisbyrden for forlængelsen var dermed løftet.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger	24.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over 12-måneders formidlingsaftale og uklarhed om opsigelsesvilkår	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	21.06.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	21.03.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale	20.04.2018

§ 5 Vilkår om betaling ved opsigelse – grænserne for "rimeligt vederlag"

Sælger kan altid opsig formidlingsaftalen uden varsel, jf. [§ 29, stk. 3](#), og denne ret kan efter [§ 2, stk. 2](#) ikke begrænses ved aftale. Forarbejderne advarer udtrykkeligt mod opsigelsesgebyrer som omgåelse:

"Sælgers ret til at kunne opsig aftalen uden varsel kan ikke begrænses ved aftale, jf. forslagens § 2, stk. 2. Dette medfører blandt andet, at ejendomsmægleren ikke i forbindelse med vederlagsaftaler efter regning kan betinge sig et opsigelsesgebyr, da det vil kunne betragtes som en omgåelse af reglen."

Ved opsigelse af en resultatafhængig aftale har mægleren efter [§ 33, stk. 2](#) alene krav på et **rimeligt vederlag**. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser derfor standardvilkår, der fastlåser en høj fast procentdel ved opsigelse:

- I [22/13662](#) var et vilkår om 3/4 af det samlede vederlag ved sælgers opsigelse ulovligt, fordi det fraveg [§ 33](#) til skade for forbrugeren.
- I [23/08236](#) var et fast vilkår om 75 % af salæret ved førtidig opsigelse i strid med [§ 33, stk. 2](#). Nævnet understregede, at et rimeligt vederlag beror på en konkret vurdering af det udførte arbejde, og at der eksisterer en kutyme om en højestepris på 25 % af det fulde vederlag. Mægleren havde desuden rådgivet mangelfuldt ved ikke at oplyse om de økonomiske konsekvenser af opsigelsen.

Nævnet frifinder omvendt, når mægleren blot kræver et rimeligt vederlag for faktisk udført arbejde. I [24/01743](#) var et vederlagskrav ved opsigelse og et forligstilbud på en brøkdel heraf ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, jf. [§ 33, stk. 1](#). Selve *størrelsen* af et rimeligt vederlag og afregningen efter aftalens ophør behandles nærmere i [ejendomsmægler-vederlag-salaer](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 3](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres salgsbestræbelser og håndtering af aftaleopsigelse	11.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår	22.03.2023

§ 6 Fortrydelsesret ved dørsalg og fjernsalg

En formidlingsaftale, der indgås i sælgers hjem (uden for mæglerens faste forretningssted) eller ved fjernsalg (telefon, e-mail, digital portal), er omfattet af forbrugerftaleloven. Forbrugeren har 14 dages **fortrydelsesret**, jf. [Forbrugerftaleloven § 19, stk. 1](#), og mægleren skal oplyse herom, jf. [§ 18](#). Oplyses fortrydelsesretten ikke korrekt, kan forbrugeren efter [§ 25](#) ikke pålægges at betale for ydelser leveret inden fristens udløb, og fristen forlænges.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler det som en grov tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag efter en rettidig fortrydelse, når mægleren ikke har oplyst om fortrydelsesretten:

- [19/03649](#): aftale indgået i en 80-årig sælgers hjem; opsigelse inden for 14 dage var en gyldig fortrydelse, og vederlagskravet var uberettiget – advarsel.
- [20/12708](#): aftale indgået på sælgers bopæl; manglende oplysning om fortrydelsesret gjorde fakturaen for udført arbejde uberettiget – bøde 25.000 kr.

Nævnet fortolker **fjernsalg** bredt. Et indledende fysisk vurderingsbesøg udelukker ikke fjernsalg, hvis selve aftalen forhandles og underskrives digitalt:

- I [22/13662](#) var aftalen – trods en fysisk besigtigelse – forhandlet og underskrevet via en digital portal med NemID og dermed en fjernsalgsaftale.
- I [23/01598](#) nåede et flertal på 6 ud af 7 medlemmer frem til, at den digitale underskrift uden parternes samtidige fysiske tilstedeværelse udløste fortrydelsesret efter forbrugerftaleloven – bøde 30.000 kr. (også for uautoriseret bestilling af en skorstensfejerattest for sælgers regning).

LOV

[Forbrugerftaleloven § 18, stk. 1](#)
[Forbrugerftaleloven § 19, stk. 1](#)
[Forbrugerftaleloven § 25, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ansvarlig ejendomsmægler pålagt bøde for manglende oplysning om fortrydelsesret og uautoriseret bestilling af ydelser	16.01.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår	22.03.2023

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	12.04.2021
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	13.12.2019

§ 7 Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på – gennemgående mønstre

På tværs af afgørelserne tegner der sig et fast vurderingsmønster, hvor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere gentagne gange lægger vægt på de samme forhold:

- **Mægleren som professionel part bærer ansvaret.** Det er mægleren, ikke forbrugeren, der skal sikre skriftlighed, klarhed og korrekt vejledning. Princippet går igen i [23/12763](#), [25/02444](#) og [23/09005](#).
- **Uklare vilkår fortolkes mod mægleren.** En ufærdig eller flertydig sætning i forbrugerftalen er i sig selv en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik ([23/09005](#)), og prisangivelser "+ moms" over for en forbruger er vildledende ([24/05451](#)).
- **Bevisbyrden ligger reelt hos mægleren.** Mægleren bærer bevisbyrden for, at en aftale er forlænget (- [24/05451](#)), og en sælgers påstand om en mundtlig "solgt eller gratis"-aftale, der ikke fremgår af det skriftlige grundlag, afvises ([23/12763](#)).
- **Udlæg = kun faktiske, dokumenterede udgifter til tredjemand.** Mægleren må ikke opkræve mere end de afholdte udgifter ([24/09096](#)) og må ikke omdøbe egne ydelser – fx berigtigelse – til "udlæg" på fakturaen ([24/05451](#)).
- **Forbrugerens berettigede forventning beskyttes.** Markedsføring, der i aftalen er angivet som "gratis", kan ikke efterfølgende opkræves ([24/05451](#)).
- **Kopi af aftalen skal udleveres inden rimelig tid.** At udlevere den underskrevne formidlingsaftale og salgsbudgettet først 11 dage efter underskrift er en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik ([19/03649](#), [20/12708](#)).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Kritik af ejendomsmægler for mangelfuld formidlingsaftale og uberettiget salærkrav ved specifikt køberemne	17.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger	24.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over 12-måneders formidlingsaftale og uklarhed om opsigelsesvilkår	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	12.04.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	13.12.2019

§ 8 Klagebehandling, sanktioner og sammenhæng med domstolspraksis

Hvem kan klage, og hvordan sanktioneres. En forbrugersælger kan klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, og Klagenævnet for Ejendomsformidling kan indbringe sager af egen drift – det skete bl.a. i [22/15919](#), [22/14489](#) og [24/05451](#). Nævnet sanktionerer efter [§ 53](#) med advarsel eller bøde, og kendelserne offentliggøres. Den ansvarlige mægler hæfter personligt ([§ 28](#)), mens virksomheden ifalder et **selvstændigt** ansvar efter [§ 52, stk. 2](#), når den har svigtet sin ledelses- og tilsynspligt – typisk ved at lade standardkontrakter med ulovlige vilkår køre i systemet. I [24/09096](#) fastslog nævnet, at det er et ufravigeligt krav at have en godkendt ansvarlig mægler tilknyttet opdraget, også under en længere sygemelding.

Afgørelse	Forhold	Mægler	Virksomhed
17/01146	12-mdr aftale i strid med § 31	10.000 kr.	25.000 kr.
22/15919	Annonceringsdag-vilkår	10.000 kr.	20.000 kr.
23/09005	Uklart opsigelsesvilkår	20.000 kr.	frifundet
24/05451	Vildledende aftale/opkrævninger	25.000 kr.	75.000 kr.
24/09096	Manglende ansvarlig mægler	frifundet	50.000 kr.

Kendelserne er disciplinært bindende og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, men kan prøves ved domstolene.

Sammenhæng med domstolspraksis. De civilretlige tvister om formidlingsaftalen – særligt mæglerens vederlagsret – afgøres af by- og landsret og i sidste instans Højesteret. I [BS-19083/2021-HJR](#) tog Højesteret stilling til en "solgt eller gratis"-aftale, hvor salget skete efter formidlingsaftalens udløb. Højesteret fastslog, at en sådan klausul ikke ændrer ved lovens krav om, at salget skal ske på baggrund af mæglerens indsats, jf. [§ 32, stk. 2](#):

"Højesteret finder herefter og i overensstemmelse med, hvad der må anses for forudsat i forarbejderne til § 32, stk. 2, at ejendomsmægleren også i andre tilfælde end, hvor sælger bevidst har udskudt en købsaftale for at holde mægleren ude, kan have ret til vederlag ved salg efter formidlingsaftalens ophør."

"Om der er ret til vederlag efter § 32, stk. 2, beror som anført i forarbejderne på en konkret vurdering, hvori må indgå navnlig oplysningerne om ejendomsmæglerens indsats, forholdene omkring formidlingsaftalens ophør og forholdene omkring købsaftalens indgåelse."

Højesteret stadfæstede Østre Landsrets frifindelse af sælgerne, fordi handlen ikke var en følge af mæglerens indsats. Dommen viser, at domstolene – ligesom Disciplinærnævnet – fortolker formidlingsaftalens retsvirkning indskrænkende til fordel for forbrugeren og ikke lader et standardvilkår udvide mæglerens krav ud over lovens ramme. Den nærmere vederlagsregulering behandles i [ejendomsmaegler-vederlag-salaer](#), mens det generelle professionsansvar er beskrevet i [ejendomsmaegler-ansvar](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS

Højesteret · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb

18.08.2022

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger

24.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning	20.06.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over 12-måneders formidlingsaftale og uklarhed om opsigelsesvilkår	30.04.2024
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	21.06.2023
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	21.03.2023
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale	20.04.2018

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Forbrugeraftaleloven § 19	stk. 1	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2	stk. 2
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 4	stk. 1	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29	stk. 1	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31	

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			1
18.08.2022	Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	bs-19083-2021-hjr	
DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS			16
17.11.2025	Kritik af ejendomsmægler for mangelfuld formidlingsaftale og uberettiget salærkrav ved specifikt køberemne	25/02444	
24.06.2025	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger	24/05451	
20.06.2025	Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning	24/09096	
11.06.2024	Klage over ejendomsmæglers salgsbestræbelser og håndtering af aftaleopsigelse	24/01743	
30.04.2024	Klage over 12-måneders formidlingsaftale og uklarhed om opsigelsesvilkår	23/09005	
30.04.2024	Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale	23/12763	
28.02.2024	Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	23/08236	
16.01.2024	Ansvarlig ejendomsmægler pålagt bøde for manglende oplysning om fortrydelsesret og uautoriseret bestilling af ydelser	23/01598	
21.06.2023	Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	22/14489	
22.03.2023	Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår	22/13662	

21.03.2023	Bøde for ulovlig gyldighedsperiode i formidlingsaftale	22/15919
21.03.2023	Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale	22/13652
12.04.2021	Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	20/12708
13.12.2019	Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav	19/03649
28.08.2019	Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale	18/08151
20.04.2018	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale	17/01146

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet

05

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNEVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over handlens berigtigelse, deponering og afregning af købesum

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres praksis om deponering, frigivelse og tilbagebetaling af købesum, refusionsopgørelse og berigtigelse

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 14 afgørelser · 2016-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne behandler klager over mæglerens håndtering af selve handlen – deponering, frigivelse og tilbagebetaling af købesum/udbetaling, sikkerhedsstillelse, refusionsopgørelse og afregning samt koordinering af berigtigelsen. Prøvelsen sker efter god ejendomsmægleretik i [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#) og oplysningspligten i [§ 25](#), udmøntet i Formidlingsbekendtgørelsens detailregler om betroede midler og købsaftalens vilkår. Nævnets praksis tegner et fast mønster: mægleren må aldrig frigive, tilbageholde eller afslutte i strid med en kendt indsigelse, skal sikre deponerede midler neutralt under en tvist og tilbagebetale uden ugrundet ophold, men frifindes når dispositionerne følger aftalens og standardvilkårenes objektive betingelser. Oversigten sammenholder nævnets egne afgørelser med de almindelige domstole, der afgør de underliggende økonomiske tvister, som nævnet ikke selv kan pådømme.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne afviser, at mægleren frigiver deponerede midler eller afslutter handlen, når mægleren er bekendt med, at en part har klare indsigelser mod refusionsopgørelsen – heller ikke ved at sætte en svarfrist og handle på manglende svar.
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne accepterer frigivelse af købesummen, når den sker på det aftalte objektive grundlag (typisk tinglyst, anmærkningsfrit skøde), selv om køber endnu ikke har fået nøgler eller dispositionsret.
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kræver, at deponerede midler ved en tvist om handlens beståen sikres neutralt på en deponeringskonto og ikke henstår på ejendomsformidlingsvirksomhedens egen konto.
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kræver, at en deponering tilbagebetales uden ugrundet ophold, når en betinget handel bortfalder, og at betroede midler holdes adskilt og forrentes efter forretningsgange for klientmidler.

- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at refusionsopgørelsen kun balancerer løbende driftsudgifter; mangelkrav kan kun medtages ved parternes fælles forhandlingsresultat, ellers må køber rette kravet direkte mod sælger.
- 06** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer overskridelse af refusionsfristen, når forsinkelsen skyldes parternes egen uenighed eller sagens kompleksitet, men sanktionerer passivitet, hvor mægleren slet ikke får handlen afsluttet.
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fritager mægleren for ansvar for fejl begået af en advokat eller et selvstændigt berigtigelsesselskab, som købsaftalen udtrykkeligt har henlagt opgaven til – men den udpegede ansvarlige mægler hæfter, når mægleren selv står for berigtigelsen.
- 08** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser at pådømme rent civilretlige afregningstvister (modregning/tilbageholdelse, erstatning) og kan ikke pålægge en ny refusionsopgørelse – det ligger uden for nævnets kompetence.

§ 1 Retsgrundlaget: mægleren som sælgers repræsentant og rammen om betroede midler

God ejendomsmæglerskik i § 24 er den retsstandard, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver afregningssager efter. Ved 2014-loven blev den tidligere omsorgspligt for *begge* parter afskaffet, så mægleren som udgangspunkt udelukkende er sælgerens repræsentant; over for køber gælder i stedet oplysningspligten i § 25. I [j.nr. 25/02933](#) lagde nævnet udtrykkeligt vægt på, at mægleren eksklusivt varetager sælgers interesser og ikke må fungere som købers rådgiver, jf. § 26. Hvor mægleren er antaget som køberrådgiver, vurderes afregningen derimod efter pligten til at varetage købers interesser, jf. § 48, som anvendt i [j.nr. 24/06493](#).

Forarbejderne knytter deponeringen direkte til mæglerens pligt til at sikre, at handlen kan gennemføres:

Som det også er tilfældet i dag, kan ejendomsmægleren ikke i forhold til varetagelsen af sælgers interesser se bort fra købers økonomi i forbindelse med at virke for, at der bliver handlet. Ejendomsmægleren bør derfor umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud undersøge om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handlen som forudsat. Dette sker i praksis ved, at der stilles krav om deponering og garantistillelse umiddelbart efter købsaftalens indgåelse.

Reglerne om selve afregningen er udmøntet i Formidlingsbekendtgørelsen. Efter § 24 må virksomheden højst modtage betroede midler svarende til vederlaget med tillæg af maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr.; overskydende beløb skal indsættes på en særskilt konto i sælgers navn. Efter § 25 skal virksomheden føre en ajourført oversigt over deponerede og betroede midler og have en forretningsgang, der sikrer korrekt registrering – og »et beløb må først slettes fra oversigten, når købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning«.

Det grundlæggende deponeringsprincip har rødder i **Betænkning nr. 1241/1992 om lov om omsætning af fast ejendom**, og forbrugerbeskyttelsen omkring fortrydelsesret og huseftersyn i **Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom**. Loven er senest konsolideret 1. juli 2024, og der er ingen vedtagne, ikke-konsoliderede ændringer på området. Ved en ændringslov

vedtaget 14. juni 2023 (i kraft 1. januar 2024) blev der indført regler om køberformidling og skærpede sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet. Oversigten afgrænser sig fra mæglerens vederlag/salær (se [ejendomsmaegler-vederlag-salaer](#)) og fra selve tinglysningen og servitutter (se [servitutter-tinglysning](#)).

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24](#)[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Køber fik ikke medhold: Ejendomsmaegler frifundet for manglende oplysning om udlæg, markisepres og fejl ved frigivelse af købesum 29.10.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Klage over forsinket og fejlbehæftet refusionsopgørelse i forbindelse med salg af ejerlejlighed 27.02.2025

§ 2 Frigivelse af deponering og købesum – det centrale vurderingsmønster

Frigivelsen er der, hvor nævnets linje er skarpest. Mægleren må ikke frigive deponerede midler, når mægleren er bekendt med, at modparten har klare indsigelser – uanset i hvis favør frigivelsen sker. I [j.nr. 19/04081](#) havde sælger gentagne gange afvist refusionsopgørelsen (der indeholdt et omstridt nedslag på 80.000 kr.). Mægleren satte alligevel en frist på to dage og instruerede – da svar udeblev – sælgers bank om at afslutte handlen og udbetale til køber, idet det fejlagtigt blev oplyst, at sælgers godkendelse forelå. Nævnet anså det for en grov tilsidesættelse af god skik og pålagde en bøde på 25.000 kr. Spejlbilledet ses i [Disciplinærnævnets afgørelse af 6. december 2016](#), hvor mægleren frigav et deponeret beløb på 40.000 kr. til sælger, selv om købers advokat havde taget forbehold; beløbet var tilbageholdt som sikkerhed for udbedring af et vanddryp. Det udløste en bøde på 10.000 kr. for tilsidesættelse af [§ 24, stk. 1](#) og [§ 25](#).

Omvendt frifinder nævnet, når frigivelsen følger aftalens objektive betingelser. I [j.nr. 25/02933](#) blev købesummen på 4 mio. kr. frigivet mod et tinglyst, anmærkningsfrit skøde – fem dage før køber fik dispositionsret. Nævnet fandt, at frigivelsen skete strengt efter købsaftalens vilkår og standardvilkårene, og at den manglende dispositionsret ikke ændrede ved den juridiske berigtigelse. Tilsvarende understregede nævnet i [j.nr. 24/11196](#), at fysisk deponering er en afgørende forudsætning for nøgleudlevering – og frifandt mægleren, fordi deponeringen blev sikret, *inden* nøglerne blev udleveret.

Grundprincippet er fastsat i Formidlingsbekendtgørelsens [§ 21](#), der kræver, at købsaftalen oplyser:

At sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han eller hun har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. Det kan endvidere fremgå, at når der foreligger endeligt tinglyst skøde med retsanmærkninger, kan der dog ske anvendelse af de deponerede midler, hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne slettes.

Disciplinærnævnet lægger ved frigivelsen navnlig vægt på, om der forelå en **kendt, klar indsigelse** på frigivelsestidspunktet (afgørende skærpende), om frigivelsen skete på det aftalte objektive grundlag, og om mægleren afgav korrekte oplysninger til pengeinstituttet – det var særligt skærpende i 19/04081, at banken fik forkert besked om, at sælgers godkendelse forelå.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Køber fik ikke medhold: Ejendomsmægler frifundet for manglende oplysning om udlæg, markisepres og fejl ved frigivelse af købesum	29.10.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forkert fristvejledning og uberettiget frigivelse af deponering	13.12.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for uberettiget frigivelse af deponeret beløb	06.12.2016

§ 3 Tilbageholdelse af købesum og neutral sikring af midler under tvist

Nær parterne er uenige efter overtagelsen, må mægleren hverken tilbageholde mere end aftalt eller selv afgøre tvisten. I [j.nr. 24/00363](#) var der i købsaftalen aftalt et tilbagehold på 15.000 kr., men mægleren tilbageholdt 26.954 kr., fordi købers advokat havde rejst et større krav. Nævnet fandt, at mægleren kun var berettiget til at tilbageholde det aftalte beløb og skulle have udbetalt de overskydende 11.954 kr. til sælger; det kostede en bøde på 10.000 kr. for tilsidesættelse af [§ 24, stk. 2](#).

Når der opstår reel tvivl om, hvem midlerne tilkommer, kræver nævnet, at de sikres neutralt. I [j.nr. 24/11053](#) opstod der efter en påstået annullering uenighed om, hvorvidt handlen bestod. Nævnet tildelte en advarsel og udtalte:

Henset hertil finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler skulle have iværksat foranstaltninger, der sikrede, at de deponerede midler ikke henstod på ejendomsformidlingsvirksomhedens konto, imens tvisten mellem klager og sælger vedrørende handlens fastholdelse blev afklaret. Midlerne skulle i stedet have været indsat på en deponeringskonto, imens tvisten mellem parterne blev afgjort.

Nævnet tilføjede, at instruks fra brancheforeningen eller sælgers advokat ikke fritog mægleren for denne pligt. Selve lovligheden af en tilbageholdelse eller modregning er derimod et civilretligt spørgsmål uden for nævnets kompetence: i [j.nr. 18/03162](#) afviste nævnet en klage, hvor en køberrådgiver havde tilbageholdt 5.000 kr. af købesummen samt en refusionssaldo for et omstridt mangelskrav.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres tilbageholdelse af deponering efter annulleret handel	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for uretmæssig tilbageholdelse af deponeret beløb	11.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence	21.01.2019

§ 4 Betingede handler: deponering som betingelse, bortfald og tilbagebetaling

Deponering og garantistillelse er ifølge forarbejderne mæglerens redskab til at sikre, at køber kan gennemføre handlen. Udebliver deponeringen, er der tale om misligholdelse: i landsrettens dom [BS-53946/2022-VLR](#) havde

køber aldrig deponeret købesummen trods forlænget frist, hvorfor sælger med rette hævede handlen (den efterfølgende erstatningstvist blev afgjort ved domstolene, ikke i nævnet).

Mange handler er betinget af købers eget boligsalg, finansiering eller rådgivergodkendelse. Når betingelsen ikke opfyldes, kræver nævnet, at deponeringen tilbagebetales uden ugrundet ophold. I [j.nr. 19/08842](#) bortfaldt en aftale, der var betinget af købers salg af egen bolig; deponeringen på 62.500 kr. blev først tilbagebetalt efter klagen til nævnet. Den ansvarlige mægler fik en personlig bøde på 50.000 kr., og virksomheden 500.000 kr. for manglende forretningsgange. Tilsvarende i [j.nr. 19/01313](#), hvor en deponering på 93.750 kr. ikke blev tilbagebetalt efter et finansieringsforbeholds udløb; her blev det tillige anset for kritisabelt, at midlerne ikke blev forrentet, jf. Formidlingsbekendtgørelsens [§ 22, stk. 2](#).

Spørgsmålet om, hvornår en handel er endelig eller fortsat betinget, har også betydning for, hvornår køber kan disponere. [Vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger](#) beskriver sondringen mellem ejerbeføjelser og faktisk dispositionsret:

Det forekommer ikke sjældent, at det aftales, at køberen af en ejerlejlighed får ret til at disponere over lejligheden inden overtagelsesdagen. Dette vil som udgangspunkt alene blive betragtet som en aftale om faktisk dispositionsret for køberen og medfører ikke, at ejerbeføjelserne er overgået til køberen på dispositionsdagen.

Betingede vilkår stiller endelig krav til mæglerens vejledning om frister. I [j.nr. 19/04081](#) bekræftede mægleren forkert over for køber, at en 20-dages frist for en jordbundsundersøgelse skulle forstås som 20 *hverdage* – uden at inddrage sælger – hvilket forringede sælgers retsstilling i strid med [§ 24](#).

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 22, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab	20.02.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel	15.06.2020
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forkert fristvejledning og uberettiget frigivelse af deponering	13.12.2019
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende tilbagebetaling af deponering og brug af frakendt ejendomsmægler	09.10.2019

Refusionsopgørelsen: hvad den må indeholde, og hvornår en forsinkelse undskyldes

§ 5

Indhold. I [j.nr. 25/02933](#) fastslog nævnet, at refusionsopgørelsen udelukkende skal balancere de løbende driftsomkostninger (fx ejendomsskat, vand, varme og forsikring). Mangelkrav kan kun medtages ved et fælles forhandlingsresultat; ellers må køber rette kravet direkte mod sælger. Det var derfor ikke i strid med god skik at udarbejde opgørelsen uden fradrag for omstridte mangeludgifter. Poster, som parternes repræsentanter udtrykkeligt har accepteret (fx lås og renovationsbeholder), må derimod gerne medtages.

Frister og fejl. Nævnet accepterer overskridelse af refusionsfristen, når forsinkelsen skyldes parternes egen uenighed eller sagens kompleksitet:

-

I [j.nr. 22/13656](#) forelå opgørelsen først ca. fire måneder efter overtagelsen mod en aftalt frist på 30 dage, men forsinkelsen beroede på parternes uenighed og sælgers sene tilbagemeldinger.

- I [j.nr. 24/06493](#) var 14-dages-fristen overskredet i en uformelt drevet ejerforening med kun to lejligheder; nævnet fandt, at køberrådgiveren havde handlet med den fornødne hurtighed, og at selv en konstateret fejl i en forbrugsopgørelse ikke i sig selv var et brud på god skik.

Grænsen nås ved passivitet og ved aktivt misbrug af fristen. I [j.nr. 21/10776](#) havde mægleren hverken udarbejdet refusionsopgørelse eller frigivet den deponerede udbetaling på 100.000 kr. – og det udløste en bøde på 40.000 kr. – mens det i 19/04081 var kombinationen af en kort, mæglerfastsat acceptfrist og efterfølgende frigivelse trods kendt indsigelse, der var afgørende.

Sag	Aftalt frist	Faktisk forløb	Udfald
24/06493	14 dage	Udkast efter fristen; enighed flere måneder efter overtagelse	Frifindelse
22/13656	30 dage	Opgørelse ca. 4 måneder efter overtagelse	Frifindelse
21/10776	Tinglysning senest på overtagelsesdagen	Ingen refusionsopgørelse; udbetaling ikke frigivet	Bøde 40.000 kr.
19/04081	Mæglerens egen 2-dages acceptfrist	Frigivelse trods sælgers kendte indsigelse	Bøde 25.000 kr.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Køber fik ikke medhold: Ejendomsmægler frifundet for manglende oplysning om udlæg, markisepres og fejl ved frigivelse af købesum 29.10.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over forsinket og fejlbehæftet refusionsopgørelse i forbindelse med salg af ejerlejlighed 27.02.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forsinket sagsbehandling og manglende frigivelse af deponerede midler 31.03.2022

§ 6 Berigtigelsen: koordinering med advokat/tredjepart og sikring af købers betaling

Betækningsgrundlaget beskriver berigtigelsens kerne, **Betænkning nr. 1241/1992 om lov om omsætning af fast ejendom**:

Ved berigtigelsen sikres, dels at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før sælgeren har modtaget eller er sikret købesummen, og dels at sælger ikke får rådighed over købesummen, før køberen er sikret ejendomsretten uden andre indskrænkninger end aftalt eller forudsat. Det er normalt, at der ved skødets underskrift sker deponering af restudbetalingen ... Deponeringen er bl.a. klausuleret således, at beløbet først frigives til sælger, når skødet er tinglyst anmærkningsfrit.

Ansaret for berigtigelsen følger opdraget. Når købsaftalen udtrykkeligt henlægger berigtigelsen til en advokat eller et selvstændigt selskab, placerer nævnet ikke ansaret hos mægleren: i [j.nr. 22/13656](#) var et pantebrev på 50.000 kr. ikke aflyst halvandet år efter overtagelsen, men da indfrielse og berigtigelse var henlagt til et uafhængigt tredjepartsselskab uden mæglerens instruktionsbeføjelse, blev mægleren frifundet. Modsat i [j.nr.](#)

[21/10776](#), hvor mægleren selv havde påtaget sig berigtigelsen og groft tilsidesatte den ved bl.a. sen indfrielse af sælgers realkreditlån og forsinket tinglysning.

Mægleren skal desuden sikre, at købers betaling er reel. I [Disciplinærnævnets afgørelse af 6. december 2016 om en landbrugsejendom](#) blev virksomheden idømt en bøde på 150.000 kr., bl.a. fordi fristerne for deponering og garantistillelse blev udsat uden sælgers accept, og fordi mægleren undlod at undersøge købers økonomi, da det viste sig, at køber selvfinansierede i strid med købsaftalen. Omvendt kan mægleren ikke lastes for forhold uden for dennes kontrol: i [j.nr. 21/08839](#) blev mægleren frifundet, da en forsinket bankgaranti skyldtes en fejl i købers bank.

Når berigtigelsen varetages af en køberrådgiver, gælder særskilte krav: [§ 9 i køberrådgivningsbekendtgørelsen](#) pålægger rådgiveren at sikre, »at handelen ekspederes færdigt, og at handlens berigtigelse udføres i overensstemmelse med købsaftalens vilkår og tidsfrister«, samt at køber opnår anmærkningsfrit skøde. Advokatens eget berigtigelsesansvar behandles i [advokatansvar](#) og disponering over konti i dødsbo- og fuldmagtsforhold i [fuldmagt-dødsbo-disponering-bankkonto](#).

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 9](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forsinket sagsbehandling og manglende frigivelse af deponerede midler	31.03.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over mangelfulde oplysninger i købsaftale og håndtering af lejeforhold	22.12.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende rådgivning og uberettiget brug af ejendomsmæglertitel	06.12.2016

§ 7 Nævnets kompetence, virksomhedsansvar, sanktioner og samspil med domstolene

Prøvelsens grænse. Disciplinærnævnet afgør, om mægleren har overtrådt god skik – ikke den underliggende økonomiske tvist. Nævnet kan ikke tilkende erstatning og afviser rent civile retlige spørgsmål, jf. [j.nr. 18/03162](#) (lovligheden af en tilbageholdelse) og [j.nr. 19/04081](#), hvor nævnet afviste at pålægge mægleren at udarbejde en *ny* refusionsopgørelse.

Personel kompetence. Nævnet behandler kun klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. I [j.nr. 22/13656](#) blev klagen mod en ikke-godkendt medarbejder afvist og i stedet udvidet til den udpegede ansvarlige mægler, jf. [§ 52](#).

Virksomhedsansvar og sanktioner. Sanktionsspektret følger [§ 53](#) – fra advarsel (24/11053) over personlige bøder (10.000–50.000 kr.) til betydelige virksomhedsbøder. Virksomheden hæfter selvstændigt efter [§ 52](#), navnlig når forretningsgange for betroede midler svigter: i [j.nr. 19/08842](#) og [j.nr. 19/01313](#) blev der idømt virksomhedsbøder på henholdsvis 500.000 kr. og 275.000 kr. for manglende sikring af deponerede midler, jf. [Formidlingsbekendtgørelsen § 25](#). Hvor mægleren frifindes, frifindes virksomheden som udgangspunkt også (24/06493 og 25/02933). Nævnets afgørelser offentliggøres, og nævnet udgiver en årlig beretning, jf. [§ 14 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#).

Samspil med domstolene. Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, og de underliggende afregnings- og deponeringstvister føres som civile sager – som [BS-53946/2022-VLR](#) om en deponeringsmisligholdelse. I det foreliggende materiale ses Højesteret ikke at have taget stilling til en afregnings- eller deponeringstvist i mæglerregi; praksis er derfor i alt væsentligt nævnets egen, suppleret af enkelte landsretsdomme.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab 20.02.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel 15.06.2020

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forkert fristvejledning og uberettiget frigivelse af deponering 13.12.2019

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende tilbagebetaling af deponering og brug af frakendt ejendomsmægler 09.10.2019

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence 21.01.2019

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21](#)
[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 24](#)
[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#) stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

14 afgørelser

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

1

20.02.2025 Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab 4679-8757

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

13

29.10.2025 Køber fik ikke medhold: Ejendomsmægler frifundet for manglende oplysning om udlæg, markisepres og fejl ved frigivelse af købesum 25/02933

20.06.2025 Klage over ejendomsmæglers tilbageholdelse af deponering efter annulleret handel 24/11053

20.06.2025 Klage over ejendomsmæglers påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser 24/11196

27.02.2025	Klage over forsinket og fejlbehæftet refusionsopgørelse i forbindelse med salg af ejerlejlighed	24/06493
11.06.2024	Bøde til ejendomsmægler for uretmæssig tilbageholdelse af deponeret beløb	24/00363
31.03.2022	Bøde til ejendomsmægler for forsinket sagsbehandling og manglende frigivelse af deponerede midler	21/10776
22.12.2021	Klage over mangelfulde oplysninger i købsaftale og håndtering af lejeforhold	21/08839
15.06.2020	Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel	19/08842
13.12.2019	Bøde til ejendomsmægler for forkert fristvejledning og uberettiget frigivelse af deponering	19/04081
09.10.2019	Bøde til ejendomsmægler for manglende tilbagebetaling af deponering og brug af frakendt ejendomsmægler	19/01313
21.01.2019	Afvisning af klage over køberrådgivers tilbageholdelse af købesum grundet manglende kompetence	18/03162
06.12.2016	Ejendomsmægler idømt bøde for uberettiget frigivelse af deponeret beløb	
06.12.2016	Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende rådgivning og uberettiget brug af ejendomsmæglertitel	

FORARBEJDE Betænkninger

2 referencer

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

06

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over køberformidling og køberrådgivning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers nye kompetence over køberrådgivere efter LOFE §§ 48-49 (i kraft 1. januar 2024)

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 6 afgørelser · 2013-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Med lov nr. 17 af 14. juni 2023 (lovforslag L 90, folketingssamling 2022-23) blev der for første gang indført egentlige god skik-regler for **køberformidling** og **køberrådgivning** i lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE). Reglerne trådte i kraft den 1. januar 2024 og gør det muligt at indbringe godkendte ejendomsmæglere, der optræder på køberens side, for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere – en klageadgang, der havde været afskaffet siden 2015. Denne praksisoversigt gennemgår Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers nye prøvelseskompetence, de krav nævnet stiller til køberformidleren (uafhængighed, oplysnings- og rådgivningspligt, honorarstruktur og afgrænsning til juridisk rådgivning) samt sammenhængen med domstolenes praksis om købers retsstilling. Da reglerne er nye, er Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers konkrete praksis om §§ 48-49 fortsat under opbygning.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan siden 1. januar 2024 prøve klager over godkendte ejendomsmæglere, der optræder som køberrådgivere, jf. LOFE § 52, stk. 1, og § 48 – en klageadgang der havde været afskaffet siden 2015.
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at køberformidleren entydigt varetager køberens interesser, og at enhver rådgivning er relevant, retvisende og fyldestgørende, jf. LOFE § 48, stk. 1.
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere håndhæver et absolut forbud mod dobbeltrepræsentation: ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel, jf. LOFE § 48, stk. 3.
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver en skriftlig rådgivningsaftale indgået FØR rådgivningen ydes, med oplysning om opgaver, vederlag, varighed, uddannelse og ansvarsforsikring, jf. køberrådgivningsbekendtgørelsens § 2.
- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at køberrådgiveren skriftligt oplyser om enhver væsentlig økonomisk eller personlig interesse samt om provision fra finansiering eller forsikring, jf. LOFE § 48, stk. 4, og bekendtgørelsens § 4.

- 06** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser at behandle klager over advokater, der yder køberrådgivning som led i selvstændig advokatvirksomhed, og over finansielle virksomheder med egne regler, jf. LOFE § 1, stk. 4.
- 07** Køberrådgiverens honorar skal aftales skriftligt på forhånd, herunder om der skal betales, selv hvis køber ikke erhverver ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 3.
- 08** Køber skal som forbruger kunne forvente samme faglige standard fra en køberrådgiver, der er godkendt ejendomsmægler, som sælger modtager fra salgsmægleren – det var hovedbegrundelsen for reformen.
- 09** Da reglerne først trådte i kraft 1. januar 2024, er Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om §§ 48-49 fortsat under opbygning, og der foreligger endnu ikke offentliggjort domstolspraksis specifikt om køberformidlingsreglerne.

§ 1 Et nyt retsgrundlag: køberformidling indført i LOFE med virkning fra 1. januar 2024

Indtil 2024 kunne en forbruger, der købte fast ejendom, ikke klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over sin egen rådgiver. Da den gældende LOFE trådte i kraft i 2015 (og ophævede lov om omsætning af fast ejendom), blev klageadgangen for køberrådgivere bevidst afskaffet for at tydeliggøre, at ejendomsmægleren er **sælgers** repræsentant. Forarbejderne beskriver retstilstanden før reformen sådan:

"Ejendomsmæglere skal således ikke efter de gældende regler drage omsorg for eller rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen."

Med **lov nr. 17 af 14. juni 2023** (lovforslag L 90, 2022-23 – »Indførelse af regler for køberformidling og skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere«) blev LOFE udvidet til også at omfatte **erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom**, jf. [LOFE § 1, stk. 1, nr. 3](#). For at adskille salgs- og køberformidling blev kapiteloverskriften til kapitel 5 ændret fra »Ejendomsformidling« til »Formidling af salg af fast ejendom«, mens de nyaffattede [§§ 48-49](#) nu indeholder god skik-reglerne for køberformidleren.

Kernebestemmelsen er [LOFE § 48, stk. 1](#):

"En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende."

Loven trådte i kraft den 1. januar 2024. Et opmærksomhedspunkt er, at den senest konsoliderede lovbekendtgørelse af LOFE er fra 2021, og at den nye affattelse af §§ 48-49 derfor er **trådt i kraft, men endnu ikke konsolideret** ind i den gældende lovbekendtgørelse – retsstillingen er ikke desto mindre gældende fra ikrafttrædelsesdatoen. Denne oversigt behandler ikke den traditionelle [sælgerformidlingsaftale](#) eller de [skærpede sanktioner](#), som reformen også indførte.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 49](#)

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers nye kompetence over køberrådgivere

§ 2

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er en uafhængig administrativ klageinstans, der behandler klager fra forbrugere over godkendte ejendomsmæglere, og som samtidig udstikker rammerne for god ejendomsmægleriskik. Med reformen blev nævnets kompetence udtrykkeligt udvidet til køberformidling. Efter [LOFE § 52, stk. 1](#) behandler nævnet nu også »klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, har tilsidesat de pligter, som følger af §§ 48-50«.

Nævnets prøvelseskompetence på området har en klar **personel afgrænsning**, der følger af [LOFE § 1, stk. 4](#): selv om de materielle pligter i §§ 48-49 gælder for *enhver* erhvervsdrivende køberrådgiver, kan Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kun prøve klager over **godkendte ejendomsmæglere**. Forarbejderne fremhæver netop dette som reformens kerne:

"... en forbruger, som køber fast ejendom og benytter sig af en køberrådgiver, der er godkendt ejendomsmægler, bør kunne forvente, at køberformidlingen/-rådgivningen udøves efter de samme faglige standarder og på samme niveau som den rådgivning, sælger modtager fra ejendomsmægleren."

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser derimod klager over rådgivere, der falder uden for lovens og bekendtgørelsens anvendelsesområde:

- **Advokater**, der yder køberrådgivning som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed (disse hører under Advokatnævnet, jf. [advokatansvar](#)).
- **Finansielle virksomheder**, i det omfang der er selvstændige regler, som regulerer erhvervet.
- **Jordfordelingsplanlæggere** som led i jordfordelingsprocessen.

Nævnets vurdering er en **legalitets- og god skik-kontrol**: nævnet prøver, om køberrådgiveren har overholdt de konkrete pligter i §§ 48-49 og i [køberrådgivningsbekendtgørelsen](#), mens selve rådgivningens forretningsmæssige hensigtsmæssighed ligger uden for prøvelsen. Da reglerne er nye, citerer nævnet endnu ikke en fast egen praksis på køberformidlingsområdet.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 4](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1](#)

Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på: god skik-kravene til køberformidleren

§ 3

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers vurdering af køberformidleren bygger på et todelt grundlag: de almene god skik-krav i [LOFE § 48](#) og de detaljerede pligter i [køberrådgivningsbekendtgørelsen](#) (udstedt med hjemmel i § 48, stk. 5). Nævnet lægger efter regelgrundlaget afgørende vægt på følgende mønstre:

- **Loyal varetagelse af køberens interesser**. Efter [§ 48, stk. 2](#) skal rådgiveren udføre hvervet omsorgsfuldt, redeligt og loyalt over for køberen, grundigt og samvittighedsfuldt og holde køberen løbende orienteret.

Pligten er formuleret som en spejling af salgsmæglerens pligt over for sælger – blot med køber som den beskyttede part.

- **En forudgående, skriftlig rådgivningsaftale.** Efter bekendtgørelsens § 2 skal aftalen udarbejdes skriftligt, før rådgivningen ydes, og indeholde oplysning om parterne, opgaverne, vederlaget, varigheden, rådgiverens uddannelsesmæssige baggrund samt garantistillelse og ansvarsforsikring. Aftalen skal til enhver tid kunne opsiges af køberen.
- **Et fyldestgørende indblik for køber.** Efter bekendtgørelsens § 5 skal rådgiveren som minimum oplyse køberen om muligheden for rådgiver- og pengeinstitutforbehold, fortrydelsesretten, huseftersynsordningen og købers finansielle risiko, ligesom relevante dokumenter skal fremskaffes og gennemgås, og frister overholdes.
- **Korrekt værdiansættelse.** Foretager rådgiveren en værdiansættelse på vegne af køber, skal der efter § 49 tages hensyn til markedsforholdene, beliggenhed, indretning samt bygningernes alder og tilstand; et uforpligtende prisoverslag uden fysisk besigtigelse skal udtrykkeligt oplyses som sådant.
- **Fortrolighed.** Efter bekendtgørelsens § 11 må rådgiveren ikke videregive eller udnytte fortrolige oplysninger.

Bevismæssigt indebærer kravet om skriftlighed, at **dokumentationen for rådgivningsaftalen og dens indhold reelt påhviler køberrådgiveren**: er der ikke udarbejdet en skriftlig aftale med det foreskrevne indhold, vil forholdet i sig selv kunne udgøre en tilsidesættelse af god skik. Overtrædelse af § 48, stk. 1-4, er tillige strafsanktioneret med bøde efter LOFE § 65.

LOV

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 2

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 11

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 49

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 65

§ 4 Uafhængighed af sælgerformidleren og det absolutte forbud mod dobbeltrepræsentation

Et bærende hensyn bag køberformidlingsreglerne er, at køberrådgiveren skal være uafhængig af sælgersiden. Det udmøntes i LOFE § 48, stk. 3, der opstiller et **absolut forbud mod dobbeltrepræsentation**:

"Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden."

Forbuddet spejler det uafhængighedskrav, der gælder for salgsmægleren, og er ikke begrænset til den enkelte mægler: det omfatter også ejere, ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden, så samme virksomhed ikke kan sidde på begge sider af bordet. Hertil kommer oplysningspligten i § 48, stk. 4: har rådgiveren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om handlen indgås, skal det oplyses til køber i selve rådgivningsaftalen og til sælger skriftligt.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere må forventes at anlægge en streng vurdering af uafhængigheden – på linje med den retlige målestok, Højesteret har anlagt for professionelle rådgiveres uafhængighed i andre brancher. I [BS-35382/2024-HJR](#) (om en advokatvirksomhed) formulerede Højesteret princippet sådan:

"En advokat eller et advokatselskab handler i strid med god advokatskik ... hvis advokaten eller advokatselskabet indgår i et samarbejde med andre virksomheder på vilkår eller under omstændigheder, hvor der kan rejses rimeligt begrundet tvivl om, hvorvidt samarbejdet er foreneligt med de nævnte krav om iagttagelse af fortrolighed og bevarelse af uafhængighed og integritet."

Dommen vedrører advokater og ikke ejendomsmæglere, men illustrerer den »rimeligt begrundet tvivl«-tærskel, der generelt gælder for, hvornår en interessebinding kompromitterer en professionel rådgivers uafhængighed. Den generelle behandling af uafhængighed og interessekonflikter for ejendomsmæglere findes i den særskilte oversigt om [uafhængighed og interessekonflikter](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48, stk. 3, 4](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om KPMG Laws uafhængighed og overholdelse af god advokatskik

05.02.2025

Honorarstruktur og oplysning om provision og økonomiske interesser

Honorarstrukturen er et af de centrale spørgsmål ved køberformidling, fordi en uigennemsigtig eller resultatafhængig betaling kan svække rådgiverens uafhængighed. Køberrådgivningsbekendtgørelsens [§ 3](#) stiller derfor detaljerede krav til, at vederlaget aftales skriftligt og gennemsigtigt på forhånd:

Oplysningskrav til vederlaget	Hjemmel
Timepris eller samlet vederlag – eller grundlaget for beregningen	Bekendtgørelsens § 3, stk. 1, nr. 1
Hvornår og hvordan vederlaget betales, herunder ved opsigelse	§ 3, stk. 1, nr. 2
Om der skal betales, selv om køber ikke erhverver ejendommen	§ 3, stk. 1, nr. 3
Ved variabelt vederlag (fx for forhandlet prisnedslag): beregningsgrundlag, maksimumbeløb og et regneeksempel	§ 3, stk. 2
Ved opsigelse: kun et rimeligt vederlag i forhold til de udførte ydelser	§ 3, stk. 3

Dertil kommer en skærpet oplysningspligt om **bagvedliggende økonomiske interesser**. Efter bekendtgørelsens [§ 4](#) skal rådgiveren skriftligt oplyse køberen, hvis rådgiveren har en væsentlig interesse i køberens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser, og skal oplyse, hvorfra eventuel provision, rabat eller andet vederlag stammer, samt gøre køberen bekendt med adgangen til at få oplyst beløbets størrelse. Modtager rådgiveren betroede midler fra køber, kræver bekendtgørelsens [§ 8](#), at rådgiveren er underlagt en garantiordning.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger efter dette regelsæt vægt på, at honoraret er **transparent, aftalt på forhånd og dokumenteret skriftligt**, og at enhver kilde til provision er afdækket over for køber – netop fordi skjulte vederlag fra fx långiver eller forsikringsselskab kan udfordre den uafhængighed, som [§ 48, stk. 3-4](#), kræver.

LOV



[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 3](#)[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 4](#)[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 8](#)

§ 6 Afgrænsning til juridisk og finansiel rådgivning

Køberrådgivning ligger tæt op ad både juridisk berigtigelse og finansiel rådgivning, og reformen trak derfor nogle grænser op, som er afgørende for, hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan og ikke kan prøve.

Forholdet til juridisk rådgivning. Lov om juridisk rådgivning blev ændret samtidig, så lovens § 2, stk. 6 og 7, ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom, jf. **lov om juridisk rådgivning § 1, stk. 4**. Køberrådgivning, der falder under LOFE, reguleres altså af LOFE og køberrådgivningsbekendtgørelsen – ikke af lov om juridisk rådgivning. Berigtigelsen af handlen er udtrykkeligt en del af køberrådgiverens opgaver: efter bekendtgørelsens § 9 skal rådgiveren bl.a. sikre, at køberen opnår anmærkningsfrit skøde eller tilsvarende sikring af adkomsten. **Advokater**, der yder rådgivningen som led i selvstændig advokatvirksomhed, er dog undtaget fra §§ 48-49, jf. **LOFE § 1, stk. 4**, og hører under **advokatansvar**.

Forholdet til finansiel rådgivning. Påtager køberrådgiveren sig at rådgive om køberens økonomi og finansiering – herunder om køber har råd til købet, og om finansieringsmuligheder – skal gældende lovgivning herfor, herunder lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, iagttages, jf. bekendtgørelsens § 10. For forhold, der ligger uden for opdraget og sædvanlig køberrådgivning, skal rådgiveren henvise køber til at søge særskilt rådgivning hos tredjepart, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 3, nr. 6. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger her vægt på, at rådgiveren **holder sig inden for sit kompetenceområde** og aktivt henviser videre, frem for at rådgive om forhold, rådgiveren ikke behersker.

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 9](#)[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 10](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 4](#)[Lov om juridisk rådgivning § 1, stk. 4](#)

§ 7 Klagebehandling, sagsgang og sanktioner ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Reformen ændrede også rammerne for selve sagsbehandlingen ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere – ændringer, der gælder fuldt ud for de nye køberformidlingssager:

- **Intet klagegebyr.** Gebyret på 250 kr. for at indbringe en klage blev afskaffet, hvilket sænker adgangsbarrieren for forbrugere, herunder købere.
- **Behandling af egen drift.** Efter **LOFE § 52, stk. 4** kan nævnet fortsætte sagsbehandlingen, selv om klageren tilbagekalder klagen, og kan tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.
- **Sekretariat og udpegning.** Sekretariatsbetjeningen og udpegningen af nævnets medlemmer varetages af Nævnenes Hus (ikke længere Erhvervsstyrelsen).
-

Sanktionstrappen. Over for en godkendt ejendomsmægler, der tilsidesætter §§ 48-49, råder nævnet efter [LOFE § 53](#) over en gradueret sanktionstrappe: udtalelse af kritik (en ny, mild irettesættelse uden offentliggørelse af navn), advarsel, bøde samt – som ny sanktion – betinget frakendelse, og i grovere tilfælde ubetinget frakendelse af godkendelsen.

Bindende afgørelse med adgang til domstolsprøvelse. Disciplinærnævnets afgørelser er bindende, men en afgørelse om frakendelse kan af den, afgørelsen vedrører, kræves indbragt for domstolene inden 4 uger, hvorefter Nævnenes Hus anlægger sag i den borgerlige retsplejes former, jf. [LOFE § 64](#). Det er ad denne vej, at domstolene fremover vil få lejlighed til at efterprøve nævnets linje på køberformidlingsområdet. De nærmere detaljer om sanktionernes udmåling behandles i oversigten om [Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers sanktioner](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 4](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64](#)

§ 8 Sammenhæng med domstolspraksis om købers retsstilling og status for nævnspraksis

Der foreligger endnu **ingen offentliggjort domstolspraksis specifikt om LOFE §§ 48-49**, og heller ikke en konsolideret nævnspraksis – hvilket er forventeligt, da reglerne først trådte i kraft 1. januar 2024. Domstolenes praksis om købers retsstilling i ejendomshandler belyser imidlertid netop de risici, som køberformidleren nu skal hjælpe køber med at håndtere, og som tidligere alene blev afhjulpet gennem mangelsbeføjelser mod sælger og køberens egen advokat.

Centralt står [BS-47215/2019-HJR](#), hvor Højesteret tilkendte køberne et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr., fordi salgsopstillingen urigtigt angav boligarealet til 148 m² mod faktisk 128 m². Retten fastslog samtidig, at:

"Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsopstillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen."

Dommen viser, at urigtige oplysninger i salgsmaterialet udgør en mangel, og at køber ikke uden videre kan bebrejdes manglende egen kontrol – netop den type forhold, som en uafhængig køberrådgiver efter §§ 48-49 og bekendtgørelsens § 5 skal afdække og gennemgå med køber. Tilsvarende fik køber forholdsmæssigt afslag for arealmangel i [BS-48620/2020-VLR](#) (Vestre Landsret), og en arealmangel på mere end 5 % begrundede ophævelse i [BS-116/2011-HJR](#).

At oplysninger i salgsmaterialet kan påføre køber tab, illustreres også af [BS-45353/2022-HJR](#), hvor købere af projektsalgsejendomme rejste erstatningskrav mod Vurderingsstyrelsen for vejledende grundværdiudtalelser, der var afgivet til ejendomsmægleren og indgik i salgsopstillingerne; Højesteret henviste sagerne til landsretten som 1. instans på grund af deres principielle karakter. Endelig fastslog Højesteret i [BS-36449/2025-HJR](#), at en sælger kan opgøre sit tab som en abstrakt prisdifference på grundlag af en ejendomsmæglers skønnede markedsværdi – en påmindelse om vægten af korrekte værdiansættelser, jf. køberrådgiverens pligt efter [§ 49](#).

Samlet set er det forventningen, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over de kommende år vil opbygge en egentlig praksis om §§ 48-49, og at de første afgørelser – når de indbringes for domstolene efter [LOFE § 64](#)

– vil afklare grænserne for køberformidlerens uafhængighed, oplysnings- og rådgivningspligt. Indtil da hviler retsstillingen på lovteksten, køberrådgivningsbekendtgørelsen og forarbejderne.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 49](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 64](#)

PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	09.02.2026
	Højesteret · Højesteret henviser sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten som 1. instans	01.05.2023
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Højesterets dom om ophævelse af ejendomskøb grundet arealmangel og betydningen af midlertidig udlejning	04.03.2013
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 2	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1	stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 48	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 49	
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52	Lov om juridisk rådgivning § 1	stk. 4

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		5
09.02.2026	Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	36449-2025
05.02.2025	Højesterets dom om KPMG Laws uafhængighed og overholdelse af god advokatskik	7158-8603
01.05.2023	Højesteret henviser sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten som 1. instans	3324-3953
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
04.03.2013	Højesterets dom om ophævelse af ejendomskøb grundet arealmangel og betydningen af midlertidig udlejning	6031-7215
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1
30.09.2021	Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	4420-5302

07

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over markedsføring og annoncering af ejendomme

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, god ejendomsmæglerskik § 24 og markedsføringslovens vildledningsforbud ved boligannoncer

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 12 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt samler retsgrundlaget og praksis om markedsføring og annoncering af ejendomme – vildledende fotos og planer, urigtige eller skjulte prisangivelser, brug af »solgt«, liggetid og prisstatistik samt garanti- og lokkeudbud på portaler som Boligsiden.dk. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bedømmer mæglerens annoncering efter god ejendomsmæglerskik i [§ 24](#) i lov om formidling af fast ejendom m.v., mens markedsføringslovens forbud mod vildledende og utilbørlig markedsføring efter lovens forarbejder gælder sideløbende og håndhæves af Forbrugerombudsmanden og domstolene. Oversigten beskriver nævnets prøvelseskompetence og sagsgang og udleder den materielle vildledningsstandard af Forbrugerombudsmandens og domstolenes praksis på området. Den dækker ikke de økonomiske oplysninger i selve salgsopstillingen – se [ejendomsmaegler-salgsoptilling-prisoplysning](#) – og heller ikke generel vildledende markedsføring, som behandles under [vildledende-markedsfoering](#) og [vildledende-markedsfoering-online](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør markedsføringssager efter god ejendomsmæglerskik i § 24, og markedsføringslovens vildledningsforbud gælder efter forarbejderne sideløbende.
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at enhver boligannonce angiver ejendommens skønnede kontantpris og den månedlige ejerudgift, jf. lovens § 41, stk. 2, og formidlingsbekendtgørelsens § 17.
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer almindeligt rosende salgssprog som »drømmebolig« og »unik beliggenhed«, men afviser urigtige faktiske oplysninger om areal, planforhold, stand eller anvendelse.
- 04** Udbudsprisen skal være et reelt skøn over ejendommens kontantpris og er en opfordring til at byde, ikke et bindende tilbud; bevidst urealistisk lave »lokkeudbud« strider mod god ejendomsmæglerskik.
- 05** Faktuelle påstande i markedsføringen – liggetid, salgspris i forhold til udbudspris, »billigst«/»hurtigst« og garantier – skal kunne dokumenteres, ellers er de vildledende.

- 06 Før/nu-priser kræver, at før-prisen har været en reel, tidligere udbudspris i en passende periode, og at sammenligningsgrundlaget fremgår klart.
- 07 Prisoplysningen skal være fremtrædende og må ikke gemmes væk i annoncen.
- 08 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men kan indbringes for domstolene.

God ejendomsmæglerskik og markedsføringsloven gælder side om side

§ 1

Markedsføring og annoncering af en ejendom reguleres ad to spor, der gælder samtidig. Det første er den ejendomsmæglerretlige standard i § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorefter mægleren skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage **god ejendomsmæglerskik**. Forarbejderne beskriver god ejendomsmæglerskik som en retsstandard – »den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser» – der løbende tilpasses samfundsudviklingen, men rummer en fast kerne af normer.

Det andet spor er markedsføringsloven. Det fremgår udtrykkeligt af forarbejderne til § 24, at:

Markedsføringsloven, herunder markedsføringslovens § 1 om god markedsføringsskik, gælder sideløbende med reglerne i dette lovforslag (...) Forbrugere har derfor mulighed for at påberåbe sig både god ejendomsmæglerskik, men også god markedsføringsskik. Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med markedsføringslovens regler.

For selve annoncen opstiller loven desuden konkrete indholds krav: ejendommen skal udbydes til en skønnet kontantpris, og § 41, stk. 2 kræver, at »annoncer og anden markedsføring« oplyser den skønnede kontantpris og ejerudgifterne. Dette er udmøntet i § 17 i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, hvorefter annoncer og anden markedsføring ud over den skønnede kontantpris også skal indeholde den månedlige ejerudgift, et synligt energimærke og et link til prisportalen Tjek Boliglån. Disse krav danner den faste ramme, som Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere måler annoncering op imod. Samspillet mellem de to spor ses bl.a. i [Forbrugerombudsmandens sag om projektlejligheders størrelse \(2025\)](#), hvor markedsføringen af en ejendom blev bedømt efter markedsføringslovens vildledningsforbud, samtidig med at mæglerens faglige adfærd var i spil.

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 17

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41, stk. 2

Markedsføringsloven § 3

PRAKSIS

Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler

04.09.2025

Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan prøve – og hvad domstolene afgør

§ 2

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler klager over, om en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24. Nævnets prøvelse

angår den **disciplinære** vurdering: om mægleren har handlet fagligt forsvarligt og loyalt over for sælger og oplyst køber korrekt. Nævnet reagerer med disciplinære sanktioner – advarsel, bøde og i grove eller gentagne tilfælde frakendelse af retten til at være ejendomsmægler – og tager derimod ikke stilling til civilretlige krav om erstatning eller nedslag i salær; sådanne krav hører under domstolene (og tidligere Klagenævnet for Ejendomsformidling).

Markedsføringsloven håndhæves ikke af disciplinærnævnet, men af Forbrugerombudsmanden og i sidste ende domstolene. De to spor overlapper i praksis: den samme vildledende annonce kan både udgøre en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik (disciplinærsag) og en overtrædelse af markedsføringslovens forbud mod vildledende markedsføring (markedsføringssag). Fordi forarbejderne udtrykkeligt forudsætter, at de to regelsæt gælder sideløbende, giver Forbrugerombudsmandens og domstolenes praksis det bedste billede af den **materielle** vildledningsstandard, som mægleren også disciplinært måles efter. At de civilretlige og strafferetlige følger ligger hos domstolene, ses bl.a. i [BS-19083/2021-HJR](#), hvor Højesteret anvendte formidlingslovens egne regler om vederlag, og i [projektlejlighedssagen \(2025\)](#), hvor bøderne for vildledende markedsføring blev fastsat af byret og landsret.

LOV	Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 12	
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Markedsføringsloven § 3
PRAKSIS	Højesteret · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

Vildledende fotos, planer og arealer over for lovlig salgsfremmende sprogbrug

Grænsen går mellem **rosende, men ukonkret salgssprog** og **urigtige faktiske oplysninger**. Almindeligt salgsfremmende sprog – »drømmebolig«, »unik beliggenhed«, »lyst og indbydende« – er som udgangspunkt lovlig værdiladet markedsføring, som en gennemsnitsforbruger forstår som mæglerens vurdering. Derimod bliver fremstillingen vildledende, når den giver et urigtigt indtryk af **kontrollerbare, faktiske forhold** som areal, planforhold, stand eller anvendelsesmuligheder. Det samme gælder retoucherede eller manipulerede fotos (indsat himmel, bortredigerede gener, digitalt møbleret), hvis de skaber et faktisk forkert indtryk af ejendommen.

Forbrugerombudsmandens og domstolenes praksis illustrerer mønstret. I [Forbrugerombudsmandens sag om projektlejligheders størrelse \(2025\)](#) var lejlighederne i salgsbrochurer gengivet med plantegninger, hvor arealet var beregnet **inkl. vægge og mure**, så det markedsførte areal (fx 94 m²) afveg væsentligt fra det reelle indvendige gulvareal (78 m²). Byretten og Østre Landsret fandt, at den væsentlige diskrepans mellem markedsført og brugbart areal udgjorde strafbar vildledning efter [markedsføringsloven § 5](#) og [§ 6](#), og ejendomsmægleren blev idømt en bøde på 1,5 mio. kr. Der blev lagt vægt på, at **boligstørrelse er et centralt element i en købers vurdering**.

I [Forbrugerombudsmandens indskærpelse om »fritidsbolig«-markedsføring \(2011\)](#) havde en mægler markedsført to ejendomme som »fritidsbolig«/»fritidshus«, selv om området ifølge lokalplanen var udlagt til helårsbeboelse. Den urigtige angivelse af **anvendelsesmuligheden** var vildledende efter [markedsføringsloven § 3](#), og mægleren fjernede straks benævnelserne.

At vurderingen tager udgangspunkt i de **faktiske, dokumenterbare egenskaber**, bekræftes også af Højesteret i [SS-101/2022-HJR](#): om markedsføring er vildledende, beror på produktets egenskaber, »sådan som de fremgår af de aftalte vilkår«, og det var uden betydning, at virksomheden reelt ikke udnyttede de byrdefulde vilkår. Overført til boligannoncen betyder det, at et glansbillede ikke i sig selv er ulovligt – men en konkret, faktuel påstand, der ikke holder, er det.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Markedsføringsloven § 3](#)[Markedsføringsloven § 5](#)[Markedsføringsloven § 6](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret stadfæster bøde for vildledende markedsføring af bilforsikring	25.09.2023
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025
	Forbrugerombudsmanden · Indskærpelse af markedsføringslovens § 3 ved vildledende markedsføring af ejendomme som fritidsboliger i område udlagt til helårsbeboelse	26.08.2011

Prisangivelsen i annoncen: skønnet kontantpris, før/nu-priser og lokkeudbud

§ 4

Den vigtigste enkeltoplysning i en boligannonce er prisen. Ejendommen skal efter [§ 41, stk. 1](#) udbydes til en **skønnet kontantpris**, og [stk. 2](#) – sammenholdt med formidlingsbekendtgørelsens [§ 17](#) – kræver, at kontantprisen og den månedlige ejerudgift fremgår af enhver annonce og »anden markedsføring«. Udbudsprisen er efter forarbejderne ikke et bindende tilbud, men en **opfordring til køber om at fremkomme med tilbud**; sælger er derfor som udgangspunkt ikke bundet af kontantprisen.

Når der annonceres med **nedsatte priser eller før/nu-udsagn**, skærpes kravene. I [Forbrugerombudsmandens vurdering af en ejendomsmæglerkædes før/nu-kampagne \(2008\)](#) accepterede Forbrugerombudsmanden en kampagne med »nedsatte boligpriser«, men kun på betingelse af, at det **klart fremgik**, at før-prisen var mæglerens vurderede udbudspris eller en tidligere udbudspris, og at boligen havde været udbudt til før-prisen i mindst to måneder. Da kæden efter kampagnestart offentliggjorde **forkerte før-priser** på enkelte ejendomme, førte det til en indskærpelse. De generelle krav til før/nu-markedsføring – referenceperiode og dokumentation – fremgår af Forbrugerombudsmandens [vejledning om prismarkedsføring](#) og af bl.a. [prismarkedsføringsagen mod detailkæder \(2013\)](#).

Prisoplysningen skal desuden være **fremtrædende**. I [Sag 85/2018 \(Toyota\)](#) fastslog Højesteret, at lovpligtige prisoplysninger, der var placeret nederst i annoncen med mindste skrift, ikke opfyldte kravet om at fremstå »på en fremtrædende måde«. Princippet er direkte overførbart til boligannoncen: kontantprisen og ejerudgiften må ikke gemmes væk. Forbrugerombudsmanden har endvidere i [udtalelsen om ejendomsmægleres prisoplysninger \(2008\)](#) knyttet prisangivelsen til de **samlede obligatoriske ydelser**, så forbrugeren får et retvisende billede.

»Lokkeudbud« – at annoncere en bevidst urealistisk lav udbudspris for at tiltrække købere – rammes af kravet om, at kontantprisen skal være et reelt **skøn** over ejendommens pris efter [§ 41, stk. 1](#), sammenholdt med god ejendomsmægleretik i [§ 24](#). En udbudspris, der ikke afspejler mæglerens egen vurdering, vil både kunne være vildledende og være i strid med mæglerens loyale rådgivning af sælger.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 17](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41, stk. 1, 2](#)[Markedsføringsloven § 13](#)

PRAKSIS	Højesteret · Markedsføring af kreditaftaler: Kravet om fremtrædende oplysninger og beregning af bødestraf	09.01.2019
	Forbrugerombudsmanden · Forbrugerombudsmanden politianmelder detailkæder for vildledende prismarkedsføring	13.03.2013
	Forbrugerombudsmanden · Forbrugerombudsmanden vurderer ejendomsmæglerkædes kampagne med før- og nupriser	07.03.2008
	Forbrugerombudsmanden · Forbrugerombudsmandens fortolkning af markedsføringslovens § 13 vedrørende ejendomsmægleres prisoplysninger	07.03.2008

§ 5 Garantipåstande, »solgt«, liggetid og statistik på boligportaler

På portaler som Boligsiden.dk markedsfører mæglere sig ofte med **faktuelle påstande** om egne resultater – »hurtigst solgt«, »sælges over udbudsprisen«, liggetider og prisstatistik – og med **garanti- og superlativudsagn**. Markedsføringsretten stiller her et klart **dokumentationskrav**: den, der fremsætter en konkret faktisk påstand, skal kunne bevise den. I [Forbrugerombudsmandens sag om »Danmarks billigste elselskab« \(2016\)](#) var superlativpåstande (»billigst«) vildledende efter [markedsføringsloven § 5](#), netop fordi virksomhederne **ikke kunne dokumentere** rigtigheden, jf. dokumentationskravet i [§ 13](#). Overført til en mægler betyder det, at udsagn om liggetider, salgspriser i forhold til udbudspris eller »markedets bedste resultater« skal kunne underbygges med retvisende, repræsentative tal.

Tidsbegrænsede eller statusbetingede udsagn må heller ikke være kunstige. I [Forbrugerombudsmandens sag om forlængede rabatperioder \(2019\)](#) blev »tidsbegrænsede« tilbud, der løbende blev forlænget, anset for vildledende – et mønster, der svarer til misvisende brug af »solgt«-markeringer eller kunstigt korte »frister« i boligmarkedsføring.

Endelig viser to ejendomsmæglersager, at også **utilbørlig** fremgangsmåde i annoncerings- og aftalefasen rammes. I [sagen om forhåndsafkrydsning af elselskab \(2022\)](#) og [sagen om forhåndsafkrydset samtykke til et alarmselskab \(2023\)](#) fandt Forbrugerombudsmanden, at mæglerens forudfyldte afkrydsninger var **vildledende og utilbørlig markedsføring** i strid med [markedsføringsloven § 3](#) og [§ 6](#), bl.a. fordi væsentlige oplysninger blev skjult. Grønne påstande om boligens energiforhold og »miljøvenlighed« vurderes efter samme dokumentationslinje – se [groen-markedsføring-greenwashing](#) – ligesom skjult reklame behandles under [skjult-reklame-influencer](#).

LOV

[Markedsføringsloven § 3](#)
[Markedsføringsloven § 5](#)
[Markedsføringsloven § 6](#)
[Markedsføringsloven § 13](#)

PRAKSIS	Forbrugerombudsmanden · Ugældigt forhåndsafkrydset samtykke til alarmselskab ved ejendomshandel	09.01.2023
	Forbrugerombudsmanden · Ejendomsmæglerens forhåndsafkrydsning af elselskaber i købsaftaler vurderes som vildledende markedsføring	16.02.2022
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring med forlængede rabatperioder	14.02.2019
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring om at være billigste elselskab	12.09.2016

§ 6 Sagsgang ved Disciplinærnævnet og vejen videre til domstolene

Klager over markedsføring behandles efter [bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#). Formanden tilrettelægger sagsbehandlingen og påser, at sagerne »fremmes med tilbørlig hurtighed«, jf. [§ 5](#).

Parterne har efter § 10 ret til at give møde og afgive forklaring, men nævnets møder er som udgangspunkt ikke offentlige. Afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed med formandens stemme som udslagsgivende ved stemmelighed, skal begrundes og gengive et eventuelt mindretals indstilling, og kan efter § 12 **ikke indbringes for anden administrativ myndighed**. Nævnets afgørelse er dermed endelig i det administrative system; den kan kun anfægtes ved at indbringe sagen for domstolene. Nævnet offentliggør desuden en årlig beretning, jf. § 14, der bidrager til, at praksis bliver kendt og fungerer som vejledning for branchen.

Sanktionsmulighederne blev skærpet ved en ændringslov vedtaget den 14. juni 2023 (lovforslag L 90, folketingssamling 2022-23), der trådte i kraft 1. januar 2024, og som samtidig (gen)indførte regler om køberformidling. Den konsoliderede lovtekst afspejler endnu ikke alle ændringerne fuldt ud, herunder en ny kapiteloverskrift (fra »Ejendomsformidling« til »Formidling af salg af fast ejendom«).

At nævnets linje kan prøves og suppleres ved domstolene, ses i markedsføringssporet: [projektlejlighedssagen \(2025\)](#) blev pådømt ved byretten og Østre Landsret med betydelige bøder til både udvikler og mægler, og i [BS-19083/2021-HJR](#) anvendte Højesteret formidlingslovens egne regler om vederlag ved »solgt eller gratis«-vilkår. Domstolene udgør dermed både kontrol- og suppleringsinstans i forhold til den disciplinære vurdering, som Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere foretager efter § 24.

LOV

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 5](#)[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 10](#)[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 12](#)[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 14](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)

PRAKSIS	Højesteret · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

§ 7 Sammenfattende linjer for markedsføring og annoncering

Praksis på området kan sammenfattes i nogle faste linjer:

- **To regelsæt side om side.** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bedømmer mæglerens markedsføring disciplinært efter god ejendomsmæglerskik i § 24, mens markedsføringslovens vildledningsforbud håndhæves parallelt af Forbrugerombudsmanden og domstolene. Den materielle standard er den samme.
- **Salgssprog ja, urigtige fakta nej.** Rosende, ukonkret sprog er tilladt, men urigtige eller skjulte oplysninger om areal, planforhold, stand, anvendelse eller pris er vildledende. Det bekræftes af [projektlejlighedssagen \(2025\)](#) om arealangivelser og [fritidsbolig-sagen \(2011\)](#) om anvendelse.
- **Prisen er central.** Annoncen skal indeholde den skønnede kontantpris og ejerudgiften på en fremtrædende måde; før/nu-udsagn kræver en reel referencepris og dokumentation, jf. [før/nu-kampagnen \(2008\)](#), og bevidst urealistiske »lokkeudbud« strider mod § 41 og god skik.
- **Dokumentationskrav for resultater.** Liggetider, statistik og superlativer skal kunne bevises, jf. dokumentationskravet illustreret i [»billigst«-sagen \(2016\)](#).
- **Endelig administrativt, prøvelig ved domstolene.** Nævnets afgørelse kan ikke påklages administrativt, men kan indbringes for domstolene.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41
PRAKSIS	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring om at være billigste elselskab	12.09.2016
	Forbrugerombudsmanden · Indskærpelse af markedsføringslovens § 3 ved vildledende markedsføring af ejendomme som fritidsboliger i område udlagt til helårsbeboelse	26.08.2011
	Forbrugerombudsmanden · Forbrugerombudsmanden vurderer ejendomsmæglerkædes kampagne med før- og nupriser	07.03.2008

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 12	Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 17
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41 stk. 2
Markedsføringsloven § 5	Markedsføringsloven § 6

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS			3
25.09.2023	Højesteret stadfæster bøde for vildledende markedsføring af bilforsikring		3786-4556
18.08.2022	Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	bs-19083-2021-hjr	
09.01.2019	Markedsføring af kreditaftaler: Kravet om fremtrædende oplysninger og beregning af bødestraf		85-2018
FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS			9
04.09.2025	Vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler		
09.01.2023	Ugyldigt forhåndsafkrydset samtykke til alarmselskab ved ejendomshandel		
16.02.2022	Ejendomsmægleres forhåndsafkrydsning af elselskaber i købsaftaler vurderes som vildledende markedsføring		
14.02.2019	Vildledende markedsføring med forlængede rabatperioder		
12.09.2016	Vildledende markedsføring om at være billigste elselskab		
13.03.2013	Forbrugerombudsmanden politianmelder detailkæder for vildledende prismarkedsføring		
26.08.2011	Indskærpelse af markedsføringslovens § 3 ved vildledende markedsføring af ejendomme som fritidsboliger i område udlagt til helårsbeboelse		

07.03.2008	Forbrugerombudsmandens fortolkning af markedsføringslovens § 13 vedrørende ejendomsmægleres prisoplysninger
07.03.2008	Forbrugerombudsmanden vurderer ejendomsmæglerkædes kampagne med før- og nupriser

08

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over oplysningspligt om ejendommens fysiske og retlige forhold

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om § 25 – boligareal/BBR, forsyning, servitutter og plan-/naturforhold

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 17 afgørelser · 2010-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt kortlægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om mæglerens pligt til at oplyse køber om ejendommens faktiske og retlige forhold – boligareal og BBR, el- og vandforsyning, servitutter, plan- og naturbeskyttelsesforhold samt ulovlige bygningsindretninger. Retsgrundlaget er oplysningspligten i § 25, god ejendomsmægleretik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46 i lov om formidling af fast ejendom m.v. Disciplinærnævnets afgørelser suppleres af parallel domstolspraksis fra Højesteret og landsretterne, der anvender den samme § 25-norm ved spørgsmålet om mæglerens erstatningsansvar. Oversigten dækker ikke de økonomiske oplysninger i salgsopstillingen – se [ejendomsmaegler-salgsopstilling-prisoplysning](#) – og heller ikke rådgivning om byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, jf. [ejendomsmaegler-byggeteknisk-tilstandsrapport](#).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer, at mægleren som udgangspunkt kan lægge oplysningerne i BBR og andre offentlige registre til grund, medmindre en besigtigelse eller ejendommens egne dokumenter giver konkret anledning til tvivl.
- 02 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren indhenter og gennemgår alle tinglyste servitutter – også ældre servitutter, der kun kan rekvireres fra Rigsarkivet – før køber oplyses om deres betydning.
- 03 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen kan reparere en tilsidesat oplysnings- eller undersøgelsespligt; en sådan klausul kan tværtimod virke skærpende.
- 04 Udtaler mægleren sig uden forbehold om væsentlige forhold som udvidelses- eller bebyggelsesmuligheder, pålægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere mægleren en skærpet pligt til selv at verificere oplysningens rigtighed.
- 05 Væsentlige offentligretlige rådighedsindskrænkninger – fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjer samt byggeretsforhold – skal fremgå tydeligt af selve salgsopstillingen og ikke blot af bilag til købsaftalen.

- 06** Oplysningspligten efter § 25 omfatter faktiske og retlige forhold af betydning for handlen, men ikke tidligere ejeres brug af ejendommen, fx påståede kriminelle aktiviteter.
- 07** Klagefristen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er 5 år fra den pligtstridige handlings ophør, og nævnets kompetence omfatter kun godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder.
- 08** Domstolene anvender samme § 25-norm ved erstatningsansvaret: en mægler, der aktivt angiver en urigtig oplysning (»el 220 V« uden at nævne generatorforsyning), ifalder ansvar, mens en mægler, der gengiver et kommunalt kontrolleret BBR-areal, frifindes.

Oplysningspligten i § 25, god skik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46

§ 1

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør klager over ejendomsmæglere på grundlag af tre sammenhængende bestemmelser i lov om formidling af fast ejendom m.v.: oplysningspligten i § 25, den gode ejendomsmæglereskik i § 24 og undersøgelsespligten i § 46, stk. 1. Loven er en forbrugerbeskyttelseslov, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere blev oprettet i 2006 som det centrale forum for tilsyn med god ejendomsmæglereskik.

Forarbejderne til § 25 beskriver oplysningspligtens brede omfang og den karakteristiske rollefordeling:

»Bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel.«

Det bærende princip er, at mægleren skal **rådgive sælger**, men **oplyse køber** – mægleren er ifølge forarbejderne »sælgers mand«. Omsorgspligten over for begge parter, som fandtes i den tidligere ejendomsmæglerlov, blev netop fjernet for at klargøre denne rolle; men oplysningspligten over for køber om ejendommens forhold består uændret. God ejendomsmæglereskik er efter forarbejderne til § 24 en retsstandard:

»Ved god ejendomsmæglereskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver.«

Undersøgelsespligten i § 46, stk. 1 – en videreførelse af den tidligere lovs § 14 – forpligter mægleren til at »foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger«, der er nødvendige for udarbejdelsen af købsaftalen, før der skrives under. Salgsopstillingens nærmere indhold, herunder areal- og forsyningsforhold, er reguleret i [Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#). Den lovgivningsmæssige baggrund for den erhvervsdrivendes oplysnings- og rådgivningsforpligtelse blev oprindeligt udredt i **Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom** (Justitsministeriets Ejendomsomsætningsudvalg).

Afgrænsning: Sælgers egen loyale oplysningspligt og mangler ved selve handlen behandles under [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#) og [tilstandsrapport-mangler](#); denne oversigt angår alene mæglerens oplysnings- og undersøgelsespligt om ejendommens fysiske og retlige forhold.

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6, stk. 1

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1

§ 2 Disciplinærnævnets prøvelse og kompetence – disciplinær sanktion, ikke erstatning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere foretager en fuld prøvelse af, om den ansvarlige ejendomsmægler har overholdt god ejendomsmæglerskik samt sin oplysnings- og undersøgelsespligt. Nævnet sanktionerer med advarsel eller bøde efter § 53, mens ejendomsformidlingsvirksomheden kan pålægges et **selvstændigt** ansvar efter § 52, stk. 2, hvis den har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt. Nævnet tager derimod ikke stilling til erstatning til den forurettede køber – det henhører under domstolene.

Nævnets vurdering af mæglerens og virksomhedens ansvar er adskilt. I 23/01580 blev mægleren idømt bøde, mens virksomheden blev frifundet, fordi der ikke var grundlag for at fastslå svigtende tilsyn. Omvendt pålagde nævnet i 18/03999 selve virksomheden en bøde på 100.000 kr., fordi den ansvarlige mægler havde handlet efter virksomhedens **generelle instrukser** om ikke at indhente servitutter – her bortfaldt den personlige straf for medindehaveren af hensyn til forbuddet mod dobbeltstraf.

Nævnets kompetence er afgrænset til **godkendte** ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. § 52, stk. 1. I afvisningssagen 25/09453 afviste nævnet således klagen over en køberrådgiver, fordi denne ikke var godkendt ejendomsmægler. Højesteret har trukket den samme grænse skarpt op: I BS-9506/2018-HJR ophævede Højesteret en bøde på 250.000 kr. og erklærede Disciplinærnævnet **inkompetent** over for et anpartsselskab, der havde solgt sin egen ejendom uden at have en registreret mægler tilknyttet. Overtrædelser begået af ikke-registrerede aktører skal i stedet forfølges ved de almindelige domstole. Parallelt hermed blev en uregistreret formidler i SS-2533/2009-OLR straffet ad strafferetlig vej.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Landsretten · Stadfæstelse af dom for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom ved udbud af ejendomme uden ejendomsmæglerregistrering	20.04.2010
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019

§ 3 Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på – registre, servitutter og uforbeholdne udsagn

På tværs af afgørelserne tegner der sig et klart mønster for, hvad der afgør udfaldet.

Mægleren må stole på offentlige registre – men ikke ukritisk. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger gentagne gange vægt på, at mægleren som udgangspunkt kan lægge BBR-oplysningerne til grund, fordi ansvaret for korrekt BBR-registrering påhviler ejeren, jf. [Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret § 2](#). I [23/01593](#) blev mægleren frifundet for et boligareal angivet til 133 m², som reelt var 120 m²; nævnet fandt, at hverken besigtigelsen eller dokumenterne gav anledning til tvivl, og at der ikke var pligt til at indhente historiske byggetegninger uden konkret mistanke. Samme linje følges i [23/13895](#), hvor nævnet understregede, at en mægler ikke er byggeteknisk sagkyndig og derfor ikke ved en almindelig besigtigelse burde have opdaget, at et registreret areal på 305 m² i virkeligheden var 157 m².

Aktive, uforbeholdne udsagn udløser en skærpet verificeringspligt. Når mægleren positivt udtaler sig om et væsentligt forhold, kan han ikke gemme sig bag registrene. I [23/01580](#) idømte nævnet en bøde på 25.000 kr., fordi salgsoptillingen uforbeholdent lovede mulighed for at etablere 1. sal eller tilbygning, som kommunen senere afviste på grund af overskredet bebyggelsesprocent:

»Når en ejendomsmægler som i nærværende sag uden forbehold oplyser om muligheden for at udvide ejendommens boligareal, påhviler der ejendomsmægleren en pligt til nærmere at verificere oplysningens rigtighed.«

Servitutter skal indhentes og gennemgås – også fra Rigsarkivet. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at mægleren kan nøjes med at henvise køber til selv at fremskaffe servitutter. I [18/00839](#) fik mægleren en bøde på 40.000 kr. for urigtigt at oplyse, at en servitut fra 1923 ikke kunne fremskaffes – den kunne rekvireres fra Rigsarkivet og forbød netop den udstykning, køberne ønskede. I [18/03999](#) blev det fastslået, at mægleren har pligt til at indhente og undersøge alle tinglyste servitutter, og i [18/07854](#) fandt nævnet, at en **uklart formuleret** servitut om forkøbsret skulle have udløst nærmere undersøgelser i stedet for mæglerens egen fortolkning; den manglende undersøgelse kostede køber 175.000 kr. for at få naboen til at frafalde forkøbsretten.

Offentligretlige rådighedsindskrænkninger skal undersøges og fremgå tydeligt. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger afgørende vægt på, at fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjer og lignende begrænsninger har stor betydning for handlen. I [23/06135](#) fik mægleren en bøde på 75.000 kr. for at værdiansætte en liebhaverejendom højt på grundlag af udstyknings- og bebyggelsesmuligheder, som var udelukket af fredning og strandbeskyttelse efter [Naturbeskyttelsesloven § 3](#) – oplysninger, der var offentligt tilgængelige. I [23/13603](#) gav et flertal i nævnet en advarsel, fordi en fortidsmindebeskyttelseslinje kun fremgik af bilag til købsaftalen og ikke tydeligt af selve salgsoptillingen.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1	Naturbeskyttelsesloven § 3
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsoptilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	25.06.2019

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 4 Bevis- og dokumentationskrav – hvornår mægleren frifindes

Frifindelsessagerne viser, hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver for at anse oplysnings- og undersøgelsespligten for opfyldt, og hvem der bærer bevisbyrden.

Klageren skal kunne dokumentere, at mægleren burde have indset fejlen. I [23/01593](#) og [23/13895](#) blev mæglerne frifundet, fordi klagerne ikke kunne godtgøre forhold, der burde have fået en ikke-byggeteknisk mægler til at betvivle de officielle registeroplysninger. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser med andre ord at pålægge mægleren en pligt til invasive eller historiske undersøgelser (gamle byggetegninger, opmåling), når der ikke er en konkret anledning til mistanke.

Pligten kan opfyldes ved aktivt at indhente og videreformidle oplysningerne klart. I [23/03823](#) blev mægleren frifundet, selv om en carport og en udestue var opført ulovligt, fordi han **aktivt** havde indhentet kommunens oplysninger om den verserende byggesag og indarbejdet dem udtrykkeligt i købsaftalens punkt 11, hvor køber overtog ansvaret for lovliggørelse. Samme sag fastslår en vigtig grænse for pligtens omfang: oplysningspligten efter [§ 25](#) omfatter **ikke** tidligere ejeres brug af ejendommen, fx påståede narko- eller hæleriaktiviteter.

Ansvarsfraskrivelser reparerer ikke en tilsidesat pligt – de kan skærpe. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser klausuler, der fralægger mægleren ansvaret for forhold, han burde have undersøgt. I [18/03999](#) ansås en ansvarsfraskrivelse for **ugyldig**, fordi den stred mod de ufravigelige forbrugerbeskyttelsesregler i [§ 2, stk. 2](#), og i [18/00839](#) blev det anset som en **skærpende** omstændighed, at mægleren havde indsat en ansvarsfraskrivelse om den servitut, han urigtigt havde oplyst ikke kunne fremskaffes.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om oplysningspligt vedrørende ulovlige bygningsforhold og boligareal	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 5 Klagebehandling, frister og sanktioner ved Disciplinærnævnet

En klage indgives til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der behandler sagen skriftligt. To procesretlige hindringer kan føre til afvisning uden realitetsprøvelse, hvilket sagen [25/09453](#) illustrerer: dels **klagefristen** på 5 år fra den pligtstridige handlings ophør efter [Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#)

§ 6, stk. 2, dels nævnets **manglende kompetence** over for personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere.

Nævnet udtalte:

»Da klager først har indbragt sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 9. oktober 2025, er klagen ikke indgivet til nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som klagen vedrører, er ophørt.«

Klagen blev derfor afvist efter § 8, stk. 1 i nævnsbekendtgørelsen, og nævnet bemærkede, at afgørelsen ikke kan påklages administrativt, men kan indbringes for de almindelige domstole.

Sanktionsniveauet spænder efter § 53 fra advarsel til bøde. Praksis viser advarsel ved mindre grove forhold (-23/13603) og bøder typisk i intervallet 25.000–100.000 kr. (23/01580, 18/00839, 18/03999). Bøden skærpes, når oplysningerne var offentligt tilgængelige, eller mægleren tidligere er sanktioneret – i 23/06135 blev bøden på 75.000 kr. fastsat netop med henvisning til begge dele. Samme sag viser, at en »ikke ubetydelig pligtforsømmelse« tillige kan medføre nedsættelse eller bortfald af mæglerens vederlag efter § 34.

Ved en ændringslov vedtaget den 14. juni 2023 – om indførelse af regler for køberformidling og **skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** – som trådte i kraft den 1. januar 2024, er nævnets sanktionsapparat blevet styrket.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis – erstatningsansvaret efter § 25

Disciplinærnævnets disciplinære linje afspejles tæt i domstolenes erstatningspraksis, der bygger på samme § 25-norm, men afgør, om mægleren skal betale erstatning til den forurettede.

Aktiv urigtig oplysning om forsyning = ansvar. I BS-12209/2023-VLR blev mægleren fundet erstatningsansvarlig efter § 25 for i salgsopstillingen at angive »el 220 V«, selv om mægleren vidste, at strømmen kom fra en generator og ikke fra det kollektive net. Erstatningen blev fastsat til udbedringsomkostningerne på 162.937,50 kr. Dommen ligger på linje med nævnets praksis om, at uforbeholdne positive udsagn skal verificeres.

Gengivelse af et kommunalt kontrolleret register = frifindelse. I BS-35690/2024-VLR blev mægleren frifundet for et forkert BBR-boligareal. Landsretten lagde vægt på en samlet vurdering, der svarer fuldstændig til nævnets vurderingsmønster:

»Under hensyn til at ejendomsmægler [Person 2] ikke medvirkede til ændringen af BBR-oplysningerne, at det fremgik af den ændrede BBR-meddelelse, at arealoplysningerne var kontrolleret af kommunens tekniske forvaltning, at forskellen mellem det oplyste og det faktiske boligareal alene udgjorde 17 m², og at der ikke i øvrigt var forhold, som kunne give [Person 2] grund til at betvivle rigtigheden af ændringen af oplysningerne i BBR, tiltræder landsretten, at [Person 2] ikke har handlet ansvarspådragende.«

Dokumenter, der modsiger salgsoptillingen, skal følges op. I [BS-1694/2010-VLR](#) blev mægleren erstatningsansvarlig, fordi salgsoptillingen beskrev et rum som »børneværelse«, mens den byggetilladelse, mægleren selv havde i hænde, kun nævnte stue og redskabsrum – mægleren burde have foretaget nærmere undersøgelser og havde tilsidesat undersøgelsespligten.

Generelle ansvarsfraskrivelser om BBR viger for konkrete urigtige oplysninger. I [BS-47215/2019-HJR](#) tilkendte Højesteret køberne et forholdsmæssigt afslag på 150.000 kr. ved en arealafvigelse på 20 m², uanset en standardklausul om, at kvadratmeterafvigelser var »sælger og ejendomsmægler uvedkommende«:

»Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsoptillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.«

Endelig viser [BS-45353/2022-HJR](#), at spørgsmålet om, hvor langt en aktør må stole på offentlige myndigheders vejledende grundværdiudtalelser, der bruges i salgsoptillinger, er principielt og fortsat under retlig afklaring.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets henvisning af sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten	01.05.2023
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Landsretten · Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	23.05.2025
	Landsretten · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Landsretten · Dom om tilsidesættelse af undersøgelsespligt efter ejendomsmæglerlovens § 14	25.05.2011

§ 7 Sammenfatning af de centrale linjer

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om oplysningspligten efter [§ 25](#) hviler på en afvejning mellem mæglerens ret til at stole på offentlige registre og hans pligt til selvstændigt at kontrollere det, der har betydning for handlen.

- **Registre:** Mægleren kan som udgangspunkt lægge BBR og andre offentlige registre til grund og er ikke byggeteknisk sagkyndig; pligten til yderligere undersøgelser opstår først, når besigtigelsen eller dokumenterne giver konkret anledning til tvivl ([23/01593](#), [23/13895](#), [BS-35690/2024-VLR](#)).
- **Aktive udsagn:** Udtaler mægleren sig uforbeholdent om forsyning, areal eller udvidelsesmuligheder, skal oplysningen verificeres – ellers følger sanktion eller erstatning ([23/01580](#), [BS-12209/2023-VLR](#)).
- **Retlige forhold:** Tinglyste servitutter skal indhentes og gennemgås – også fra Rigsarkivet – og uklare byrder skal undersøges nærmere ([18/00839](#), [18/07854](#)).

- **Offentligretlige begrænsninger:** Fredning, strand- og fortidsmindebeskyttelse samt byggeretsforhold skal undersøges og fremgå tydeligt af salgsopstillingen ([23/06135](#), [23/13603](#)).
- **Ansvarsfraskrivelser** kan ikke reparere en tilsidesat pligt og kan virke skærpende; klagefristen er 5 år, og nævnet prøver kun godkendte mæglere ([18/03999](#), [25/09453](#), [BS-9506/2018-HJR](#)).

Samlet set udgør Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere det centrale forum, mens domstolene afgør erstatningsspørgsmålet ud fra samme norm – og praksis fra begge fora trækker i samme retning.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	19.09.2018
	Landsretten · Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	23.05.2025
	Landsretten · Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	24.11.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	04.06.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	25.06.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	26.03.2019
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	08.10.2018

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6	stk. 1	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52	stk. 2	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 3

01.05.2023	Højesterets henvisning af sager om Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar for vejledende udtalelser til landsretten	bs-45434-2022-hjr-bs-45437-2
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
19.09.2018	Højesterets dom om Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence over for virksomheder uden registrerede ejendomsmæglere	bs-9506-2018-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 4

23.05.2025	Ejendomsmægler frifundet for ansvar for forkerte BBR-oplysninger ved boligsalg	9942-11633
04.02.2025	Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
25.05.2011	Dom om tilsidesættelse af undersøgelsespligt efter ejendomsmæglerlovens § 14	2440-2912
20.04.2010	Stadfæstelse af dom for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom ved udbud af ejendomme uden ejendomsmæglerregistrering	2877-3410

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

24.11.2025	Afvisning af klage over fejlagtig oplysning om boligareal og servitutter grundet forældelse	25/09453
25.09.2024	Klage over ejendomsmægleres oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	23/13895
04.06.2024	Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortidsmindebeskyttelseslinjer	23/13603
30.04.2024	Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	23/06135
28.02.2024	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om oplysningspligt vedrørende ulovlige bygningsforhold og boligareal	23/03823
29.09.2023	Disciplinærstraf for vildledende oplysninger om udvidelsesmuligheder i salgsopstilling	23/01580
29.09.2023	Frifindelse af ejendomsmægler for forkert boligareal i salgsopstilling	23/01593
25.06.2019	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende undersøgelse af forkøbsret og svigtende tilsyn	18/07854
26.03.2019	Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende indhentelse af servitutter	18/03999
08.10.2018	Ejendomsmægler idømt bøde for urigtig oplysning om fremskaffelse af servitut	18/00839

09

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over rådgivning om byggeteknisk gennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om §§ 44-45 og huseftersynsordningen

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 12 afgørelser · 2013-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Denne praksisoversigt kortlægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om mæglerens pligt til at rådgive sælger om og oplyse køber om byggeteknisk gennemgang – tilstandsrapport, elinstallationsrapport, energimærke og tilbud om ejerskifteforsikring – efter §§ 44-45 i lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. huseftersynsordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2. Nævnet prøver alene, om mægleren har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik; erstatningskrav, værdiansættelse og spørgsmål, der kræver syn og skøn, henvises til Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Gennemgående lægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vægt på, om mægleren kan dokumentere, at rådgivningen er givet, og om der er taget forbehold i købsaftalen, når lovpligtige dokumenter mangler. Ansvar for selve indholdet af tilstandsrapporten ligger derimod uden for mæglerens felt og er den bygningssagkyndiges professionsansvar.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren kan godtgøre, at sælger er rådgivet om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen og ejerskifteforsikring – bevisbyrden for, at rådgivningen er givet, påhviler efter forarbejderne til § 44 mægleren selv.
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren tager forbehold i købsaftalen, når et lovpligtigt dokument som energimærke, tilstands- eller elinstallationsrapport ikke foreligger ved handlens indgåelse.
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer, at mægleren som udgangspunkt må have tillid til en bygningssagkyndigs eller energikonsulents rapport, men kræver, at mægleren reagerer på åbenlyse uoverensstemmelser og gør parterne opmærksomme herpå.
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser at behandle erstatningskrav, værdiansættelse der kræver syn og skøn samt klager over medarbejdere, der ikke er godkendte ejendomsmæglere – disse henvises til Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene.

- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser at lægge en bestemt mundtlig rådgivning til grund ved påstand mod påstand, medmindre der er objektive holdepunkter – fx en formulering i købsaftalen – der sandsynliggør udlægningen.
- 06** Mægleren har en skærpet pligt til at rådgive sælger om konsekvenserne af at fravælge huseftersynsordningen, herunder bortfaldet af sælgers fritagelse for den 10-årige mangelshæftelse.
- 07** Det er ikke mæglerens opgave at vurdere eller indestå for indholdet af tilstandsrapporten; ansvaret for rapporten selv er den bygningssagkyndiges professionsansvar.
- 08** Den ansvarlige ejendomsmægler efter § 28 hæfter disciplinært for fejl og undladelser begået af medhjælpere og ikke-godkendte medarbejdere under hans tilsyn.
- 09** Sælger må efter § 43, stk. 1, som udgangspunkt ikke få rapporterne rekvireret af mægleren, men det er tilladt efter aftale at lade dem rekvirere gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

§ 1 Retsgrundlaget: rådgivning til sælger (§ 44) og oplysning til køber (§ 45)

Mæglerens pligter ved den byggetekniske gennemgang er i [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#) (rådgivning af **sælger**) og [§ 45](#) (oplysning af **køber**) udskilt fra den almindelige oplysningspligt i [§ 25](#) og god skik-reglen i [§ 24](#). Forarbejderne til § 25 forklarer udskilningen:

"Derfor følger rådgivnings- og oplysningspligterne omkring byggeteknisk gennemgang, herunder tilstandsrapporter, el-installationsrapporter m.v., nu af særskilte bestemmelser, jf. forslagens §§ 44-45."

Efter § 44 skal mægleren ved formidlingsaftalens indgåelse rådgive sælger om (1) behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang og for at anvende huseftersynsordningen, (2) behov og mulighed for at oplyse køber om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl, jf. §§ 2 og 5 i [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#), herunder de særlige retsvirkninger af at fremlægge et forsikringstilbud og tilbyde at betale halvdelen af præmien, og (3) hvor informationsmateriale om rapporterne kan findes. Forarbejderne fastslår udtrykkeligt bevisbyrden:

"Det er op til ejendomsmægleren at godtgøre, at forbrugeren har fået den omhandlede rådgivning. Bevisbyrden påhviler således ejendomsmægleren."

Efter § 45 skal mægleren forud for købsaftalen oplyse køber om foreliggende rapporter, om købers mulighed for selv at få foretaget en gennemgang og tegne ejerskifteforsikring samt om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring. Også her er bunden høj – forarbejderne bemærker, at

"der efter omstændighederne kan være tale om så alvorlige, ukendte risici, at det vil være i strid med god skik at medvirke til en handel uden at få forholdet klarlagt."

Huseftersynsordningen er kernen i hele området: efter [§ 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) frigøres sælger som udgangspunkt for sin mangelshæftelse, hvis køber inden aftalen modtager tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring. Ordningen blev etableret

efter [Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) og revideret efter [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), s. 6.

Mægleren må efter [§ 43, stk. 1](#) som udgangspunkt ikke rekvirere tilstands- og elinstallationsrapporter på sælgers vegne; det er dog tilladt efter aftale at lade dem rekvirere gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, jf. [§ 18 i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#). Netop dette godkendte nævnet i [j.nr. 18/03574](#), hvor formidlingsaftalen indeholdt en klar fuldmagt, og sælger var rådgivet i overensstemmelse med [§ 44](#).

Nævnets prøvelse er afgrænset: det behandler **kun** spørgsmålet om god ejendomsmæglerskik. I [j.nr. 21/04342](#) afstod nævnet således fra at efterprøve værdiansættelsen, fordi det ville kræve syn og skøn, og henviste spørgsmålet til domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 18](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 45](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for brug af udløbet tilstandsrapport og manglende oplysninger	25.10.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for rekvirering af rapporter efter fuldmagt	25.06.2019

§ 2 Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør sagerne på et lille antal gentagne temaer. Følgende mønstre går igen på tværs af afgørelserne:

- **Korrekt rådgivning om huseftersynsordningens konsekvenser.** Nævnet lægger afgørende vægt på, om sælger reelt er gjort bekendt med, at ordningen kan vælges, og hvad et fravalg betyder. I [j.nr. 22/00946](#) fastslog nævnet, at mægleren har "en skærpet pligt til at rådgive sælger grundigt om konsekvenserne ved at fravælge huseftersynsordningen, jf. [§ 44](#)", og pålagde en bøde på 10.000 kr., fordi en passus i købsaftalen sandsynliggjorde, at sælger fejlagtigt var vejledt om, at ordningen slet ikke kunne bruges på ejerlejligheder.
- **Forbehold i købsaftalen, når lovpligtige dokumenter mangler.** Lægger handlen ud, før et lovpligtigt dokument foreligger, skal mægleren beskytte parterne med et forbehold. I [j.nr. 19/08703](#) fik den ansvarlige mægler en bøde på 10.000 kr. for ikke at have indsat et forbehold om det manglende energimærke i en købsaftale ved et skuffesalg.
- **Reaktion på åbenlyse uoverensstemmelser.** Mægleren skal ikke teknisk vurdere rapporterne, men skal reagere på det iøjnefaldende. I [j.nr. 24/03657](#) gav nævnet en advarsel, fordi et energimærke dækkede et areal for to forskellige adresser, og ejendommen rummede både bolig og værksted – forhold der "burde have skærpet ejendomsmæglerens opmærksomhed" og udløst et forbehold.
- **At rapporter rent faktisk er gyldige og vedrører ejendommen.** I [j.nr. 25/03994](#) blev to mæglere tildelt advarsler, fordi de tre energimærker, der var vedlagt købsaftalen, alle vedrørte andre adresser.

Modsat frifinder nævnet, når mægleren har handlet korrekt eller fulgt sælgers ønsker. I [j.nr. 18/03574](#) var rekvirering via forsikringsselskab dækket af fuldmagt og § 44-rådgivning, og i [j.nr. 22/13660](#) var energimærket gyldigt, da salgsmaterialet blev rekvireret, hvorefter ansvaret for fornyelse lå hos sælger.

Sag	Tema	Udfald
22/00946	Fejlagtig rådgivning om fravalg af ordningen	Bøde 10.000 kr. (4-3)
19/08703	Manglende forbehold om energimærke	Bøde 10.000 kr. + advarsel
24/03657	Manglende reaktion på uoverensstemmelser	Advarsel
25/03994	Energimærker for forkerte adresser	Advarsel til begge mæglere
22/13660	Gyldigt energimærke ved rekvirering	Frifindelse

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#)

[Lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til to ejendomsmæglere for manglende gyldigt energimærke ved bolighandel	30.03.2026
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende undersøgelse af uoverensstemmelser i energimærke	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler trods klage over manglende oplysninger om dødsbo, brand og renoveringsplaner	21.03.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøde til ejendomsmægler for fejlagtig rådgivning om huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed	09.01.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for manglende energimærke ved skuffesalg og advarsel for lemfældig sagsbehandling	15.06.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for rekvirering af rapporter efter fuldmagt	25.06.2019

Dokumentations- og beviskrav: hvem skal bevise, at rådgivningen er givet

Fordi bevisbyrden for rådgivningen efter § 44-forarbejderne ligger hos mægleren, er sagernes udfald ofte et spørgsmål om dokumentation. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på de skriftlige spor: formidlingsaftalens afkrydsningsfelter, særskilte fravalgserklæringer og bekræftelser i selve købsaftalen.

I [j.nr. 21/04342](#) blev mægleren frifundet for at have brugt en tilstandsrapport, der var udløbet på aftaletidspunktet, netop fordi køber i købsaftalens punkt 11 havde **bekræftet** at have modtaget rapporten rettidigt – den skriftlige bekræftelse vendte bevisbilledet til mæglerens fordel.

Omvendt kan dokumenterne tale imod mægleren. I [j.nr. 22/00946](#) var formidlingsaftalen tvetydig (ét felt markerede, at ejendommen var omfattet af ordningen, et andet at sælger ikke ønskede den), men flertallet lagde afgørende vægt på, at købsaftalen angav, at ejendommen "ikke [er] omfattet af ordningen":

"reglerne om sælgers mulighed for via tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v. at frasige sig ansvaret for bygningsmangler m.v. (huseftersynsordningen) ikke finder anvendelse i nærværende handel, da ejendommen ikke er omfattet af ordningen."

Denne formulering sandsynliggjorde, at sælger var blevet fejlinformeret, og udløste bøden.

Hvor der derimod blot står påstand mod påstand uden objektive holdepunkter, frifinder nævnet. I [j.nr. 25/03994](#) afviste nævnet klagepunktet om, at mægleren havde opfundet en fiktiv konkurrerende køber for at få sælger til at fravælge tilstandsrapport:

"Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde er ført tilstrækkeligt bevis for påstanden."

Samme linje ses i [j.nr. 22/13639](#), hvor nævnet fandt det "godtgjort, at mægleren havde vejledt korrekt om huseftersynsordningen", men samtidig gav en advarsel, fordi der ved opdragets start slet ikke var indgået en skriftlig formidlingsaftale, jf. [§ 29, stk. 1](#). Den manglende skriftlighed er i sig selv et dokumentationsproblem, der svækker mæglerens stilling.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29, stk. 1](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til to ejendomsmæglere for manglende gyldigt energimærke ved bolighandel	30.03.2026
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale ved salg af dødsbo	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøde til ejendomsmægler for fejlagtig rådgivning om huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed	09.01.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for brug af udløbet tilstandsrapport og manglende oplysninger	25.10.2021

§ 4 Grænsen mod den bygningssagkyndiges ansvar

Et tilbagevendende tema er, hvor langt mæglerens pligt rækker over for den bygningssagkyndiges. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fastholder, at mægleren **ikke** er byggeteknisk sagkyndig og som udgangspunkt må have tillid til rapporterne. I [j.nr. 24/03657](#) udtalte nævnet, at en mægler "som udgangspunkt må have tillid til, at et energimærke udarbejdet af en energikonsulent er korrekt", og at det ikke kan forventes, at mægleren har specialviden til at vurdere den tekniske gyldighed – pligten er begrænset til at reagere på det åbenlyse.

I [j.nr. 23/13895](#) frifandt nævnet mægleren bredt: hverken en besigtigelse eller gennemgang af byggesagsarkivet ville give en mægler, "der ikke er byggeteknisk sagkyndig", anledning til at mistænke fejl i BBR-arealet, og nævnet fastslog udtrykkeligt, at det "ikke [var] mæglerens ansvar at vejlede om indholdet af tilstandsrapporten, herunder at garagen ikke var besigtiget". Tilsvarende var mægleren i [j.nr. 18/03574](#) "ikke ansvarlig for indholdet af rapporterne".

Denne arbejdsdeling er forankret i regelgrundlaget. Den bygningssagkyndige må efter [§ 11, nr. 10, i bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige](#) ikke modtage bestilling fra sælgers ejendomsformidler, og mægleren må efter [§ 18 i formidlingsbekendtgørelsen](#) ikke bringe konkrete bygningssagkyndige i forslag

og skal holde et eventuelt tillæg adskilt fra selve tilstandsrapporten. [Betænkning nr. 1520/2010, s. 299](#) understreger, at den bygningssagkyndiges ansvar er et selvstændigt professionsansvar:

"Den bygningssagkyndiges ansvar er således et professionsansvar. Der er ikke tale om, at den bygningssagkyndige efter den foreslåede ordning »overtager« sælgerens mangelshæftelse og dermed hæfter for skjulte fejl, som ikke ud fra de faglige normer burde have været opdaget af den bygningssagkyndige."

Selve den bygningssagkyndiges ansvar for tilstandsrapporten behandles i [tilstandsrapport-mangler](#) og DKBB-oversigterne, herunder [dkbb-besigtigelsens-omfang](#), mens ejerskifteforsikringens dækning behandles i [ejerskifteforsikring](#). Mæglerens øvrige oplysningspligt om ejendommens forhold er beskrevet i [ejendomsmaegler-oplysningspligt-forhold](#).

LOV

[Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11](#)

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 18](#)

[Byggeloven § 25a](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Klage over ejendomsmaeglers oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Advarsel til ejendomsmaegler for manglende undersøgelse af uoverensstemmelser i energimærke	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Frifindelse af ejendomsmaegler for rekvirering af rapporter efter fuldmagt	25.06.2019

§ 5 Klagebehandling, kompetence og sanktioner ved nævnet

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere behandler klager over **godkendte** ejendomsmaeglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. [§ 52](#). Klager over en medarbejder, der ikke er godkendt ejendomsmaegler, afvises – det skete fx i [j.nr. 21/04342](#) og [j.nr. 22/13660](#).

Disciplinæransvaret er **personligt** og følger den ansvarlige mægler for opdraget. I [j.nr. 25/03994](#) citerede nævnet lovbemærkningerne til [§ 52](#):

"Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmaegler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmaegleren er forpligtet til."

Den ansvarlige mægler efter [§ 28](#) hæfter derfor for fejl begået af medhjælpere og endnu ikke godkendte medarbejdere – det blev udslagsgivende både i [j.nr. 19/08703](#) og i [j.nr. 22/00946](#), hvor den udpegede mægler bar ansvaret for rådgivning, der konkret var givet af en ikke-godkendt medarbejder.

Sanktionerne efter [§ 53](#) spænder fra advarsel over bøde (typisk 10.000 kr. i de gennemgåede sager) til frakendelse, og kendelser kan offentliggøres efter [§ 53, stk. 7](#). Forældelsesfristen i [§ 55, stk. 1](#) regnes ved et hændelsesforløb fra den sidste handling, jf. [j.nr. 22/13639](#). Ved en ændringslov med ikrafttræden 1. januar 2024 (om køberformidling og skærpe af Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder) blev nævnets sanktionsmuligheder skærpet.

Nævnet kan derimod **ikke** tilkende erstatning eller efterprøve værdiansættelser, der kræver bevisførelse. Sådanne krav henvises konsekvent til Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene, jf. [j.nr. 18/03574](#) og [j.nr. 21/04342](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52
	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 55, stk. 1
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til to ejendomsmæglere for manglende gyldigt energimærke ved bolighandel 30.03.2026 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale ved salg af dødsbo 29.09.2023 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler trods klage over manglende oplysninger om dødsbo, brand og renoveringsplaner 21.03.2023 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøde til ejendomsmægler for fejlagtig rådgivning om huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed 09.01.2023 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for brug af udløbet tilstandsrapport og manglende oplysninger 25.10.2021 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for manglende energimærke ved skuffesalg og advarsel for lemfældig sagsbehandling 15.06.2020	

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis

Disciplinærnævnets afgørelser ligger tæt op ad domstolenes fortolkning af huseftersynsordningen, men nævnet og domstolene deler arbejdet: nævnet vurderer god skik, mens domstolene afgør erstatning og rækkevidden af sælgers ansvarsfritagelse.

Højesteret har trukket den centrale grænse for, hvad ordningen overhovedet dækker. I [Sag 108/2011](#) fastslog Højesteret, at en forkert arealoplysning ikke er beskyttet af sælgers ansvarsfritagelse efter [§ 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#):

"En urigtig oplysning om en ejendoms boligareal kan ikke anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. ... Det er ikke forudsat, at den bygningssagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal."

Dommen forklarer, hvorfor nævnet i fx [j.nr. 23/13895](#) skelner skarpt mellem rapportens fysiske tilstandsoplysninger og forhold som areal og lovlighed, der ligger uden for den bygningssagkyndiges undersøgelse – og hvorfor en mangelfuld rådgivning her kan ramme sælger økonomisk uden for ordningens beskyttelse.

De afledte forsikringskonsekvenser illustreres af [BS-24997/2020-OLR](#), hvor landsretten lagde vægt på, om en rådskade var beskrevet i tilstandsrapporten (K-betegnelse), da ejerskifteforsikringens dækning skulle afgøres. Sagen viser, hvorfor mæglerens § 44- og § 45-rådgivning om forsikringen og rapportererne har reelle økonomiske følger for parterne.

Erstatningssiden af mæglerens rådgivningsansvar prøves ved de almindelige domstole og – historisk – ved Klagenævnet for Ejendomsformidling; byretten har bl.a. omtalt klagenævnets praksis i [BS-47045/2020-ALB](#). Højesteret har derimod ikke i de fundne afgørelser direkte prøvet en ejendomsmægleres disciplinæransvar efter §§ 44-45 – området er i praksis afgjort af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere selv.

LOV

Forsikringsaftaleloven § 41

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe	17.03.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglers oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024

§ 7 Sammenfatning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis på området kan koges ned til nogle få, faste linjer:

- Mægleren skal **rådgive sælger** (§ 44) og **oplyse køber** (§ 45) om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen, energimærke og ejerskifteforsikring – og skal kunne **dokumentere**, at det er sket, fordi bevisbyrden påhviler mægleren.
- Når et lovpligtigt dokument ikke foreligger ved handlens indgåelse, kræver nævnet et **forbehold i købsaftalen**; undladelse udløser typisk en bøde, jf. [j.nr. 19/08703](#).
- Fejlagtig rådgivning om muligheden for at bruge eller fravælge ordningen er en **skærpet** tilsidesættelse, jf. [j.nr. 22/00946](#).
- Mægleren hæfter ikke for **indholdet** af tilstandsrapporten – det er den bygningssagkyndiges professionsansvar – men skal reagere på åbenlyse uoverensstemmelser, jf. [j.nr. 24/03657](#) og [j.nr. 23/13895](#).
- Nævnet afgør **kun god skik**; erstatning, værdiansættelse og forhold, der kræver syn og skøn, hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene, og Højesteret har i [Sag 108/2011](#) afstukket den ydre grænse for, hvad ordningen beskytter.

For den praktiserende mægler er den vigtigste lære, at god rådgivning ikke er nok i sig selv – den skal kunne **bevises**, helst gennem klare formuleringer i formidlingsaftale og købsaftale.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 45

PRAKSIS	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende undersøgelse af uoverensstemmelser i energimærke	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglers oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøde til ejendomsmægler for fejlagtig rådgivning om huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed	09.01.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for manglende energimærke ved skuffesalg og advarsel for lemfældig sagsbehandling	15.06.2020

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43	stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 45	

MATERIALE Citerede afgørelser 12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 1

30.08.2013 Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen 108-2011

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 1

17.03.2023 Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade 2931-3474

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

30.03.2026 Advarsel til to ejendomsmæglere for manglende gyldigt energimærke ved bolighandel 25/03994

25.09.2024 Klage over ejendomsmæglers oplysninger om boligareal, byggeskadeforsikring og selvbyg 23/13895

25.09.2024 Advarsel til ejendomsmægler for manglende undersøgelse af uoverensstemmelser i energimærke 24/03657

11.06.2024 Klage over ejendomsmæglers salgsbestræbelser og håndtering af aftaleopsigelse 24/01743

29.09.2023 Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale ved salg af dødsbo 22/13639

21.03.2023 Frifindelse af ejendomsmægler trods klage over manglende oplysninger om dødsbo, brand og renoveringsplaner 22/13660

09.01.2023 Disciplinærbøde til ejendomsmægler for fejlagtig rådgivning om huseftersynsordningen ved salg af ejerlejlighed 22/00946

25.10.2021 Frifindelse af ejendomsmægler for brug af udløbet tilstandsrapport og manglende oplysninger 21/04342

15.06.2020 Bøde for manglende energimærke ved skuffesalg og advarsel for lemfældig sagsbehandling 19/08703

25.06.2019 Frifindelse af ejendomsmægler for rekvirering af rapporter efter fuldmagt 18/03574

FORARBEJDE Betænkninger 2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet

10

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over salgsopstillingens prisoplysninger og ejerudgifter

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres praksis om kontantpris, ejerudgift, grundskyld og finansieringsoplysninger – sammenholdt med domstolenes erstatningspraksis

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 7 afgørelser · 2020-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne behandler klager over fejl og mangler i salgsopstillingens økonomiske oplysninger – skønnet kontantpris, brutto- og nettoydelse, ejerudgift, finansieringsforslag samt ejendomsværdiskat, grundskyld og fællesudgifter. Retsgrundlaget er generalklausulerne om god ejendomsmægleretik (§ 24) og oplysningspligt (§ 25) i lov om formidling af fast ejendom m.v., der udfyldes af de detaljerede indholdskrav i bekendtgørelsen om formidling. Denne oversigt sammenholder nævnets disciplinære norm med den parallelle domstolspraksis om mæglerens og Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar, herunder Højesterets behandling af projektsalgssagerne om grundværdi.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Salgsopstillingens økonomiske oplysninger – skønnet kontantpris (udbudspris), månedlig og årlig ejerudgift, ejendomsværdiskat, grundskyld, ejendomsforsikring, ydelser på overtagen gæld og fællesudgifter – er obligatorisk indhold efter § 39 og bekendtgørelsens §§ 6 og 12.
- 02 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne bedømmer fejl i de økonomiske oplysninger efter god ejendomsmægleretik (§ 24) og oplysningspligten (§ 25) og kan sanktionere et normbrud, uanset om køber har lidt et økonomisk tab.
- 03 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kræver, at ejerudgiften beregnes og specificeres efter bekendtgørelsens § 12, herunder at ejendomsværdiskat og grundskyld angives med normal størrelse uden rabat- eller nedsættelsesordninger.
- 04 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne afviser ikke uden videre at behandle en sag, fordi klageren trækker klagen tilbage – nævnet kan fortsætte af egen drift og tage nye klagepunkter op (§ 52, stk. 4).
- 05 Ikke enhver unøjagtighed er ansvarspådragende: i j.nr. 20/09126 frifandt nævnet mægleren for en forkert angivet månedlig ejerudgift, mens andre forhold blev anset for kritisable – udfaldet beror på en konkret vurdering.

- 06 Nævnets sanktioner er disciplinære – udtalt kritik, advarsel, bøde og (efter 2023-reformen) betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen (§ 53) – ikke erstatning; økonomisk kompensation kræver søgsmål ved domstolene.
- 07 Ved projektsalg hviler ejerudgiftens grundskyld og ejendomsværdiskat ofte på Vurderingsstyrelsens vejledende, ikke-bindende udtalelser (normtal); mægleren skal kunne dokumentere beregningsgrundlaget og tydeliggøre usikkerheden.
- 08 Domstolene behandler erstatningskravet selvstændigt: en urigtig oplysning i salgsopstillingen er en mangel/ansvarsgrundlag (§ 25), og en generel ansvarsfraskrivelse afskærer ikke køber fra forholdsmæssigt afslag.

§ 1 Salgsopstillingens økonomiske oplysninger: § 24, § 25 og bekendtgørelsens detailregler

Ejendomsmæglerens pligter hviler på to generalklausuler i [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#) (god ejendomsmægleretik) og [§ 25](#) (oplysningspligt). § 25 er kortfattet:

Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Af forarbejderne fremgår, at bestemmelsen "er formuleret som en generalklausul og udfyldes af forslagens øvrige, mere detaljerede bestemmelser samt kravene til god skik", og at oplysningspligten omfatter både faktiske og retlige forhold af betydning for handlen – herunder de økonomiske vilkår.

Det centrale detailregelsæt er [§ 39](#), hvorefter mægleren "umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse [skal] udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter". [§ 39, stk. 2](#) bemyndiger Erhvervsstyrelsen til at fastsætte de nærmere krav, og [§ 41](#) kræver, at ejendommen udbydes til en skønnet kontantpris, der sammen med ejerudgiften skal fremgå af annoncer (selve markedsføringen af prisoplysninger behandles særskilt i [oversigten om markedsføring og annoncering](#)).

Bemyndigelsen er udmøntet i [bekendtgørelsen om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#). Efter [§ 6](#) skal salgsopstillingen bl.a. indeholde den skønnede kontantpris (udbudsprisen), den månedlige og årlige ejerudgift, forbrugsafhængige forhold, seneste ejendoms- og grundværdi samt byrder og gæld, som køber overtager uden for købesummen. [§ 12](#) definerer ejerudgiftens bestanddele:

Ejerudgiften det første år specificeres i salgsopstillingen. Den omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat, grundskyld og ejendomsforsikring for den pågældende ejendom. (...) Desuden omfatter ejerudgiften ydelserne på eventuel gæld, som overtages af køber uden for købesummen. Fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter.

Bekendtgørelsen fastsætter desuden, at ejendomsværdiskat og grundskyld "angives med normal størrelse" uden hensyn til rabat- og nedsættelsesordninger for særlige persongrupper. Det er denne objektive standard – [§ 24](#), [§ 25](#) og bekendtgørelsens indholds krav – Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver fejl i kontantpris,

ejerudgift, finansieringsforslag og fællesudgifter op imod. Bemærk, at mæglerens eget salær/vederlag ikke er en del af ejerudgiften og behandles i [vederlagsoversigten](#).

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 39, stk. 2](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41](#)

Disciplinærnævnets prøvelse: disciplinæransvar uafhængigt af køers tab

§ 2

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et disciplinært organ. Nævnet prøver, om ejendomsmægleren har tilsidesat god ejendomsmægleretik eller oplysningspligten, og kan pålægge disciplinære sanktioner efter [§ 53](#) – det tilkender ikke erstatning. Prøvelsen sker mod en objektiv professionsstandard, som forarbejderne til [§ 24](#) beskriver således:

Ved god ejendomsmægleretik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver.

Det betyder, at en forkert økonomisk oplysning i salgsopstillingen kan være ansvarspådragende i sig selv. Det afgørende for det disciplinære ansvar er normbruddet – om salgsopstillingen objektivt afviger fra kravene i [§ 24](#), [§ 25](#) og bekendtgørelsen – og ikke om køberen efterfølgende har lidt et økonomisk tab. Tab og årsagssammenhæng hører hjemme i erstatningssagen ved domstolene.

I praksis lægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vægt på, om oplysningen objektivt er forkert (fx en ejerudgift, der ikke er beregnet efter bekendtgørelsens [§ 12](#)), om fejlen var egnet til at vildlede parterne, om mægleren reagerede, da fejlen blev påpeget, og om der er tale om en enkeltstående unøjagtighed eller et mere systematisk svigt.

At ikke enhver unøjagtighed udløser kritik, illustreres af **Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres afgørelse af 22. januar 2021 (j.nr. 20/09126)**. Her havde salgsopstillingen angivet den månedlige ejerudgift til 2.116 kr. i stedet for de korrekte 1.770 kr. Klageren (sælgeren) havde påpeget fejl i udkastet, og selv om ejerudgiften forblev forkert, frifandt nævnet mægleren for fejlen i salgsopstillingen, mens andre forhold (bl.a. håndteringen af ejendommens nøgle) blev anset for kritisable. Afgørelsen viser, at udfaldet beror på en konkret vurdering af fejlens karakter og forløbet omkring den.

Disciplinærnævnets offentligt tilgængelige afgørelser på netop dette punkt er relativt sparsomme, og normen for, hvornår en økonomisk fejl er ansvarspådragende, må derfor i vidt omfang udledes af bekendtgørelsens indholdskrav og af den parallelle domstolspraksis, som gennemgås nedenfor.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsopstilling og kritiserabel nøglehåndtering 22.01.2021

Grundværdi og grundskyld ved projektsalg – ansvarsfordeling mellem mægler og Vurderingsstyrelsen

Et tilbagevendende stridspunkt er ejerudgiftens skattekomponenter ved projektsalg. Ved nybyggede projektejendomme foreligger der endnu ingen ejendomsvurdering, og mægleren må derfor skønne grundskyld og ejendomsværdiskat. Som [FOB 2020-18](#) beskriver, sker det på grundlag af vejledende "normtal", som Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) udleverer efter en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening fra 2006:

[En] salgsopstilling (...) skal indeholde oplysninger bl.a. om den månedlige og årlige ejerudgift. I ejerudgiften indgår bl.a. den aktuelle ejendomsværdiskat og grundskyld (...). Når en projektejendom udbydes til salg, foreligger der imidlertid ikke en ejendomsvurdering, som kan indgå i beregningerne til brug for ejendomsmæglerens salgsopstilling.

I FOB 2020-18 var de endelige grundværdier endt 3-4 gange højere end angivet i salgsopstillingerne. Ombudsmanden fandt, at de vejledende udtalelser var udtryk for faktisk forvaltningsvirksomhed og ikke bindende, men kritiserede, at "sagsbehandlingen i forbindelse med de vejledende udtalelser ikke [levede] op til de retlige krav", fordi grundlaget for skønnet ikke var dokumenteret, jf. [udtalelsens retlige ramme](#).

Køberne anlagde herefter erstatningssager mod Vurderingsstyrelsen. I [BS-45353/2022-HJR](#) (kendelse af 1. maj 2023) henviste Højesteret sagerne til landsretten som 1. instans:

Højesteret finder, at sagerne rejser principielle spørgsmål om offentlige myndigheders erstatningsansvar for tab som følge af oplysninger givet i vejledende udtalelser. Det må efter det oplyste antages, at der i praksis er et generelt behov for at få disse spørgsmål afklaret.

Samme dag blev de tilknyttede sager afgjort på samme måde (jf. [BS-45353/2022-HJR m.fl.](#)). Forud havde Østre Landsret i [BS-32504/2022-OLR](#) gennemgået forløbet i et projekt udbudt af ejendomsmæglerfirmaet Living Homes A/S, hvor SKATs grundværdivurdering pr. 1. oktober 2016 var ca. 4-5 gange højere end skønnet i salgsopstillingen. Landsskatteretten havde nedsat vurderingerne, men ikke til salgsopstillingens niveau, og fandt, at SKATs mails ikke gav grundlag for en retsbeskyttet forventning, da de ikke var bindende.

For ejendomsmægleren betyder ansvarsfordelingen, at det forhold, at en for lav grundskyld stammer fra en myndigheds vejledende udtalelse, ikke uden videre fritager mægleren disciplinært: mægleren skal kunne dokumentere beregningsgrundlaget for ejerudgiften og tydeligt markere usikkerheden ved projektsalg, hvor salgsopstillingen efter [bekendtgørelsens § 6](#) desuden skal oplyse om projektudbyderens hæftelse og forventet færdiggørelse. Køberens økonomiske tab kan rettes mod sælger, mod mægleren og – som projektsalgssagerne viser – eventuelt mod Vurderingsstyrelsen, men afgøres ved domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Højesteret · Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	01.05.2023
	Landsretten · Østre Landsret afviser at behandle sag om erstatningsansvar for vejledende udtalelse om grundværdi i første instans	20.10.2022

Forholdet mellem disciplinært ansvar og erstatningsansvar ved domstolene

§ 4

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og domstolene bedømmer den samme fejl ud fra forskellige målestokke. Nævnet vurderer, om god ejendomsmægleretik er tilsidesat, og sanktionerer normbruddet. Domstolene vurderer, om mægleren (eller sælgeren) er erstatningsansvarlig, hvilket forudsætter et ansvarsgrundlag, et tab og årsagssammenhæng.

Domstolene har gentagne gange fastslået, at urigtige oplysninger i salgsopstillingen er ansvarspådragende. I [BS-12209/2023-VLR](#) (dom af 4. februar 2025) pålagde Vestre Landsret en ejendomsmægler at betale 162.937,50 kr. i erstatning, fordi salgsopstillingen anførte "el 220 V", selv om mægleren vidste, at strømmen kom fra en generator. Retten henviste udtrykkeligt til oplysningspligten i [§ 25](#). Sagen angik et fysisk forhold (se [oversigten om oplysningspligt om ejendommens forhold](#)), men det bærende princip – at en urigtig oplysning i salgsopstillingen udløser ansvar efter [§ 25](#) – gælder tilsvarende for de økonomiske oplysninger som ejerudgift og finansiering.

At salgsopstillingen er en integrerende del af aftalegrundlaget, bekræfter Højesteret i [BS-47215/2019-HJR](#):

Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsopstillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Dommen vedrørte et areal, men princippet kan overføres til økonomiske oplysninger: en konkret urigtig oplysning i salgsopstillingen kan ikke neutraliseres af en generel standardforbeholdsklausul. Endelig viser [BS-14008/2022-HJR](#), at sælgere, der mødes med krav på grundlag af formuleringer i salgsopstillingen, typisk vil søge regres mod den mægler, der udarbejdede den – i sagen havde sælgerens advokat forbeholdt sig at kræve det fulde tab erstattet af mægleren. Det understreger, at fejl i salgsopstillingen både kan udløse disciplinæransvar over for nævnet og erstatningsansvar over for sælger og køber. Mæglerens generelle professionsansvar behandles nærmere i [oversigten om ejendomsmæglerens ansvar](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS

Højesteret · Afslag på biintervention for Dansk Ejendomsmæglerforening i sag om mangler ved fast ejendom 08.09.2022

Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel 23.06.2020

Landsretten · Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom 04.02.2025

Klagebehandling, sagsgang og sanktioner ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

§ 5

Klager over en ejendomsmægler indgives til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvis sekretariat efter en lovændring i 2023 varetages af Nævnenes Hus, jf. § 51 og § 52. Både parterne i handlen og bl.a. Forbrugerrådet Tænk kan klage. Et væsentligt træk ved nævnets kompetence er, at det ikke er bundet af klagerens dispositioner: efter § 52, stk. 4 kan nævnet "fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen" og "tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor".

Sanktionsmulighederne fremgår af § 53. Nævnet kan udtale kritik, tildele en advarsel og pålægge en disciplinær bøde. Ved **ændringsloven af 14. juni 2023** – med titlen om indførelse af regler for køberformidling og skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og med ikrafttræden den 1. januar 2024 – blev sanktionsstigen skærpet, så nævnet efter § 53, stk. 2 nu også kan frakende godkendelsen (betinget eller ubetinget) ved "grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler". En betinget frakendelse løber i en prøvetid på mindst 1 og højst 5 år.

Nævnets afgørelser er disciplinære og kan ikke erstatte en domstolsbehandling af et erstatningskrav. Til gengæld er der domstolskontrol med de mest indgribende afgørelser: en frakendelse kan af mægleren indbringes for domstolene inden 4 uger, jf. § 53, stk. 2. Betaler mægleren ikke en pålagt disciplinær bøde, anses det i sig selv for en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, og nævnet kan genoptage sagen af egen drift.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 51

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 4

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 2

Sammenfatning: to spor og én ledetråd for salgsopstillingens

§ 6 økonomi

Praksis om salgsopstillingens økonomiske oplysninger tegner et todelt billede:

- **Det disciplinære spor (Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere):** Fejl i kontantpris, ejerudgift, finansieringsforslag, grundskyld, ejendomsværdiskat og fællesudgifter bedømmes efter god ejendomsmæglerskik (§ 24) og oplysningspligten (§ 25), udfyldt af de objektive indholdskrav i bekendtgørelsen om formidling. Ansaret kan indtræde, uanset om køber har lidt tab, men beror på en konkret vurdering af fejlens karakter – jf. frifindelsen i **j.nr. 20/09126**.
- **Erstatningssporet (domstolene):** En urigtig oplysning i salgsopstillingen er en mangel/ansvarsgrundlag, og en generel ansvarsfraskrivelse afskærer ikke køber fra forholdsmæssigt afslag, jf. **BS-47215/2019-HJR**. Mæglerens egen erstatningspligt for urigtige salgsopstillingsoplysninger er fastslået i **BS-12209/2023-VLR**.
- **Projektsalg:** Hvor ejerudgiftens skattekomponenter bygger på Vurderingsstyrelsens vejledende, ikke-bindende udtalelser, er ansvarsfordelingen mellem mægler, sælger og myndighed under afklaring ved domstolene efter Højesterets henvisning i **BS-45353/2022-HJR**.

Ledetråden for den praktiske mægler er, at salgsopstillingens økonomiske oplysninger skal beregnes og specificeres nøjagtigt efter bekendtgørelsens §§ 6 og 12, at usikkerhed – navnlig ved projektsalg – skal markeres tydeligt, og at beregningsgrundlaget skal kunne dokumenteres, hvis sagen senere prøves af nævnet eller domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)
[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Højesteret · Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	01.05.2023
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Landsretten · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsopstilling og kritisabel nøglehåndtering	22.01.2021

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)
[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 39](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41](#)

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

01.05.2023	Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	bs-45353-2022-hjr
08.09.2022	Afslag på biintervention for Dansk Ejendomsmæglerforening i sag om mangler ved fast ejendom	bs-14008-2022-hjr
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

04.02.2025	Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
20.10.2022	Østre Landsret afviser at behandle sag om erstatningsansvar for vejledende udtalelse om grundværdi i første instans	3320-3949

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

22.01.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsopstilling og kritisabel nøglehåndtering	20/09126
------------	--	----------

11

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over uafhængighed, dobbeltrepræsentation og interessekonflikter

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om § 24-uafhængighed, dobbeltrepræsentation (§ 26), egenhandel (§ 23) og oplysning om personlig/økonomisk interesse (§ 35)

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 14 afgørelser · 2020-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør, om en ejendomsmægler har bevaret sin uafhængighed, eller om mægleren har varetaget uvedkommende interesser i strid med god ejendomsmægleretik. Denne praksisoversigt samler nævnets afgørelser om dobbeltrepræsentation, salg til nærtstående, egenhandel og personlige relationer til køberen og holder dem op mod lovgrundlaget i lov om formidling af fast ejendom m.v. og parallel domstolspraksis om professionelles uafhængighed. Hovedreglen er, at ejendomsmægleren er sælgerens mand: mægleren skal anbefale det bedste bud uanset egne interesser, må aldrig repræsentere begge parter i samme handel og skal oplyse skriftligt om enhver væsentlig økonomisk eller personlig interesse i handelen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejendomsmægleren er efter god ejendomsmægleretik sælgerens repræsentant og skal anbefale sælger det bedste bud, uanset om mægleren selv har en professionel, personlig eller økonomisk interesse i et andet udfald (§ 24, stk. 2).
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i handelen oplyses SKRIFTLIGT og umiddelbart efter, at interessen opstår – en mundtlig orientering eller en for sen oplysning er ikke tilstrækkelig (§ 35).
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en mægler kan fortsætte formidlingen, når mægleren reelt repræsenterer både køber og sælger; virksomheden skal da opsige formidlingsaftalen, frasige sig ethvert vederlag og henvise sælger til anden bistand (§§ 23 og 26).
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer overfladiske bekendtskaber – fx en gammel studierelation eller en fødselsdagshilsen på Facebook – som forenelige med uafhængigheden; der kræves et personligt eller økonomisk fællesskab, før mægleren bliver inhabil.

- 05** Bevisbyrden for en inhabilerende relation påhviler klageren, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser klagepunkter, der alene kan afklares ved vidneafhøring, fordi nævnet ikke fører bevis ved parts- og vidneforklaringer.
- 06** Salg til mæglerens egen datter og svigersøn uden rettidig skriftlig oplysning og uden opsigelse af aftalen er ulovlig dobbeltrepræsentation og udløser bøde til både mægler og virksomhed (§§ 23, 26 og 35).
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke tage stilling til vederlagets størrelse eller civile retlige erstatningskrav, men kan på eget initiativ udvide en sag og fx sanktionere opkrævning af mere end de faktiske udlæg (§ 52).
- 08** Domstolene bekræfter parallelt, at salær eller honorar kan bortfalde, når en professionel rådgivers uafhængighed er kompromitteret af en interessekonflikt – princippet bag § 23's krav om at frasige sig vederlag.

Ejendomsmægleren som sælgerens mand – og de fire

§ 1 uafhængighedsregler i loven

Reglerne om mæglerens uafhængighed hviler på ét grundprincip: ejendomsmægleren er **sælgerens mand**. Da [lov om formidling af fast ejendom m.v.](#) i 2014 afløste den tidligere lov om omsætning af fast ejendom, blev mæglerens tidligere omsorgspligt over for *begge* parter bevidst fjernet for at skabe klarhed om rollen. I forarbejderne til § 24 understreges det, at mægleren skal anbefale sælger det bedste bud uanset egne interesser:

Blandt andet skal alle købstilbud loyalt forelægges sælger. Ejendomsmægleren har pligt til i sin rådgivning af sælger at anbefale sælger det bedste tilbud, uanset at ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel eller personlig eller økonomisk interesser i sælgers valg af en anden køber.

Dette afspejler det forbrugerbeskyttelseshensyn, der blev formuleret i **Betænkning nr. 1241/1992 om lov om omsætning af fast ejendom** og videreført i **Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom**: formidlerens rådgivning må alene være bestemt af købers og sælgers interesser. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere håndhæver dette gennem fire indbyrdes forbundne bestemmelser:

- **God ejendomsmæglerskik** – mægleren skal udføre opdraget omsorgsfuldt og varetage sælgerens behov og interesser, jf. § 24, stk. 1 og stk. 2.
- **Forbud mod dobbeltrepræsentation**, jf. § 26, stk. 1: »Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel«. Forbuddet gælder også ejere og ansatte i virksomheden, jf. stk. 2.
- **Egenhandel og interessekonflikt**, jf. § 23: ønsker en ejer eller ansat at erhverve en ejendom, virksomheden har i opdrag at sælge – eller kan mægleren i øvrigt ikke længere opfylde §§ 24, stk. 2, og 26 – skal virksomheden opsiges formidlingsaftalen, frasige sig ethvert vederlag og henvise sælger til anden bistand.
- **Oplysning om økonomisk eller personlig interesse**, jf. § 35: en væsentlig interesse i, om handelen indgås, skal oplyses – til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen.

Nævnets prøvelse er en **fuld legalitets- og skønsprøvelse** af, om god ejendomsmæglerskik er iagttaget. Det ses i nævnets ledende afgørelse om salg til nærtstående, **25/00034**, hvor nævnet selvstændigt fortolkede rækkevidden af §§ 23, 26 og 35. Bemærk, at kapiteloverskriften til § 24 ved ændringsloven af 14. juni 2023

(køberformidling m.v.), i kraft 1. januar 2024, blev ændret til »Formidling af salg af fast ejendom« – en ændring, der endnu ikke er konsolideret i lovbekendtgørelsen, men som ikke ændrer bestemmelsens materielle indhold. Køberformidlerens særlige uafhængighed efter de nye regler behandles i [ejendomsmaegler-koeberformidling](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1, 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående 20.06.2025

Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere kan og ikke kan

§ 2 prøve

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere kan kun behandle klager over **godkendte ejendomsmaeglere** og ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. [§ 52, stk. 1](#). Det afgrænser nævnets prøvelse i flere retninger:

- **Personel kompetence.** Klager over personer, der endnu ikke var godkendt som ejendomsmaegler på handelstidspunktet, afvises. Det skete i både [23/01293](#) og [23/09833](#), hvor klagen over en medarbejder, der først blev godkendt efter handlens indgåelse, blev afvist.
- **Ikke vederlagets størrelse.** Nævnet kan ikke tage stilling til selve salærets størrelse eller til civilretlige erstatningskrav; det hører under de almindelige domstole og Klagenævnet for Ejendomsformidling. I [20/06919](#) bemærkede nævnet, at det ikke har kompetence til at tage stilling til vederlagets størrelse, jf. [§ 52, stk. 1](#).
- **Egen-drift-kompetence.** Til gengæld kan nævnet på eget initiativ udvide en sag og prøve forhold, klageren ikke har rejst, jf. [§ 52, stk. 4](#). I [24/07354](#) frifandt nævnet mægleren for sælgerens egne klagepunkter, men rejste af egen drift spørgsmålet om for høje udlæg og pålagde en bøde på 25.000 kr., fordi mægleren havde opkrævet mere for fotograf og restgældsoplysninger end de faktiske udgifter.
- **Bevisbegrænsning.** Nævnet fører ikke bevis ved parts- og vidneforklaringer. Hvor afgørelsen forudsætter afhøringer, afstår nævnet fra at tage stilling – i [23/01293](#) kunne nævnet ikke vurdere, om en mægler, der var datter til sælger, havde haft særlig viden om vandindtrængning, da en afklaring ville kræve afhøringer, der ligger uden for nævnets rammer.

Ledelses- og tilsynsansvaret for virksomheden prøves særskilt efter [§ 52, stk. 2](#): virksomheden frifindes, hvis den ikke har svigtet sin tilsynspligt, men dømmes, hvis den fx undlader at sikre korrekt håndtering af en interessekonflikt. De rene sanktionsspørgsmål behandles i [disciplinaernaevnet-ejendomsmaeglere-sanktioner](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2, 4](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Bøde til ejendomsmaegler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter 24.03.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Klage over ejendomsmaeglernes håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Advarsel til ejendomsmaegler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmaeglere · Frifindelse af ejendomsmaegler for manglende varetagelse af sælgers interesser vedrørende overtagelsesdato og købers forbehold 21.12.2020

Dobbelrepræsentation og salg til nærtstående: nævnets ledende afgørelse

§ 3

Nævnets ledende afgørelse om dobbeltrepræsentation er [25/00034](#) fra 20. juni 2025. En ejendomsmægler fremviste en ejendom for sin egen **datter og svigersøn**, der herefter købte den. Nævnet fastslog to selvstændige overtrædelser.

For det første var oplysningen om mæglerens personlige interesse ikke givet rettidigt. Efter [§ 35](#) skal en interesse, der opstår undervejs, oplyses skriftligt umiddelbart efter, at den opstår:

Ifølge § 35, stk. 1, er der imidlertid et skriftlighedskrav, og oplysningen skal videregives til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at oplysningen i første omgang alene blev videregivet mundtligt... Da der ikke i umiddelbar forlængelse af købernes interesse for ejendommen, er givet skriftlig oplysning til klager om den familiære relation er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

For det andet udgjorde forløbet ulovlig dobbeltrepræsentation, fordi virksomheden hverken opsagde formidlingsaftalen eller henviste sælger til anden bistand, men nøjedes med at frasige sig salæret:

Ved ikke at have opsagt formidlingsaftalen, og sikret sig, at klager var tilstrækkeligt rådgivet omkring muligheden for at antage en anden rådgiver er § 23, stk. 2 overtrådt. Hertil finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler har fremstået som repræsentant for både køber og sælger, og at lovens § 26 derved ligeledes er overtrådt.

Mægleren blev pålagt en bøde på 100.000 kr. for overtrædelse af [§§ 23, 26 og 35](#), mens virksomheden fik en bøde på 150.000 kr. for svigtende ledelses- og tilsynspligt. Den **ansvarlige** ejendomsmægler blev derimod frifundet, netop fordi han trak sig fra forhandlingerne, da interessekonflikten opstod – den korrekte reaktion efter [§ 23](#).

Afgørelsen viser, at [§ 35](#) ikke nøjes med et krav om *at* oplyse, men også *hvornår* og *hvordan*: en mundtlig orientering eller en skriftlig oplysning, der kommer for sent, opfylder ikke kravet. Til sammenligning blev mæglerne i [23/01293](#) frifundet på dette punkt, fordi den familiære relation mellem mægleren og sælger var korrekt anført i salgsopstillingen og dermed opfyldte [§ 35](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse 30.04.2024

§ 4

Hvad nævnet lægger vægt på ved personlige relationer til køberen

Hvor relationen er til **køberen** og ikke til mægleren selv, foretager Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere en konkret vurdering af, om der består et personligt eller økonomisk fællesskab, der reelt svækker varetagelsen af sælgers interesser. Tærsklen er forholdsvis høj, og nævnet frifinder typisk ved løse bekendtskaber:

Afgørelse	Relation til køber	Udfald
20/05842	Kendte hinanden fra studietiden ca. 12 år tidligere	Frifundet
24/11196	Mægler kendte køberne privat fra tidligere	Frifundet
23/11370	Fødselsdagshilsen til køber på Facebook	Frifundet

I [20/05842](#) lagde nævnet vægt på, at studierelationen var overfladisk og ikke havde givet anledning til privat kontakt i mange år, og at bekendtskabet derfor ikke udgjorde et personligt eller økonomisk fællesskab i strid med [§ 24, stk. 2](#) eller [§ 26](#). Det indgik samtidig som et **korrekt håndteringsskridt**, at virksomheden havde indsat en ekstern advokat til at berigtige handlen, fordi køber var ansat i mæglervirksomhedens servicecenter.

Mønsteret er, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere **lægger afgørende vægt på**, om relationen har en konkret økonomisk dimension eller en sådan personlig nærhed, at mæglerens loyalitet over for sælger reelt kan betvivles. En social medie-kontakt eller et gammelt bekendtskab er ikke i sig selv inhabiliterende – i [23/11370](#) fandt nævnet ikke, at en fødselsdagshilsen på Facebook var tilstrækkeligt bevis for en inhabiliterende relation. Og i [24/11196](#) frifandt nævnet en mægler, der kendte køberne privat, fordi forløbet fremstod som en sædvanlig forhandling, hvor mægleren faktisk havde modsat sig købers forbehold på sælgers vegne, før sælger selv valgte at acceptere dem. Den afgørende forskel til [25/00034](#) er, at en familierelation som forælder/barn altid udgør en væsentlig personlig interesse, mens et almindeligt bekendtskab kræver yderligere holdepunkter.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om mulig inhabilitet grundet bekendtskab med køber	17.09.2020

§ 5 Egenhandel og varetagelse af uvedkommende økonomiske interesser

Det skarpeste udslag af uafhængighedskravet er forbuddet mod **egenhandel**. Vil en ejer, ansat eller person med tilsvarende tilknytning til virksomheden selv erhverve en ejendom, som virksomheden har i opdrag at sælge, er der ingen mellemvej – opdraget skal afvikles. [§ 23](#) lyder:

Stk. 1. Hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.

Stk. 2. Stk. 1, nr. 1-3, finder tilsvarende anvendelse, hvis ejendomsmægleren ikke længere kan opfylde kravene i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, jf. stk. 2.

Reglen har en klar parallel i anden professionsregulering. Efter [auktionslederloven § 24](#) gælder, at »[a]uktionslederen eller andre, der medvirker ved auktionens afholdelse, må ikke selv eller ved en anden sælge egne genstande eller købe eller byde på auktionen« – samme tanke om, at den, der formidler, ikke samtidig må handle for egen regning.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger desuden vægt på **skjult ejerskab og koncernbånd-**

. I **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers afgørelse 19/07522 af 9. juli 2020** (bøde til en ejendomsformidlingsvirksomhed) viste en undersøgelse af CVR-registret, at samme person reelt ejede både formidlingsvirksomheden og det selskab, der solgte en projektlejlighed. Denne væsentlige økonomiske interessekonflikt var ikke oplyst til køberne og indgik – sammen med manglende salgsopstilling og forkerte arealoplysninger – i grundlaget for sanktionen.

Forbuddet mod at varetage **uvedkommende økonomiske interesser** rækker videre end direkte egenhandel. Ifølge forarbejderne skal ejendomsformidlingsvirksomheden oplyse forbrugeren, hvis den modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af fx forsikring eller andre ydelser knyttet til handelen – en oplysningspligt, der netop skal hindre, at mægleren skubber finansielle produkter af hensyn til egen indtjening. Beslægtet hermed fastslog nævnet i [24/07354](#), at en mægler kun må opkræve de faktiske omkostninger afholdt over for tredjemand; en avance oven på tredjepartsudgifter er i strid med god ejendomsmægleretik. Og i [24/07200](#) pålagde nævnet en bøde på 200.000 kr., fordi en mægler – for at få handelen igennem – vildledende søgte at omgå den ufravigelige pligt til byggeskadeforsikring; mæglerens egen interesse i at gennemføre salget måtte vige for køberbeskyttelsen, jf. [§ 24](#).

LOV

[Auktionslederloven § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter	24.03.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	27.02.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020

§ 6 Dokumentations- og beviskrav i nævnets praksis

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers afgørelser om uafhængighed står og falder med, hvad parterne kan **dokumentere**. Tre bevismønstre går igen:

- **Skriftlighedskravet i § 35.** En væsentlig økonomisk eller personlig interesse skal foreligge skriftligt – i formidlingsaftalen over for sælger og i salgsopstillingen over for køber, jf. [§ 35, stk. 2](#). Opstår interessen senere, skal den skriftlige oplysning gives umiddelbart efter. I [25/00034](#) var en mundtlig orientering og en for sen e-mail ikke nok, mens mægleren i [23/01293](#) blev frifundet, fordi relationen stod i salgsopstillingen.
- **Bevisbyrden påhviler klageren.** Påstår en klager, at mægleren er inhabil, må påstanden underbygges. I [23/11370](#) var en fødselsdagshilsen på Facebook ikke tilstrækkeligt bevis for en inhabiliterende relation til køberen.

- **Ord-mod-ord afgøres ikke.** Hvor der er modstridende forklaringer og ingen objektive holdepunkter, afstår nævnet fra at fastslå en overtrædelse, fordi det ikke kan afhøre vidner. Det gælder både påstande om pres og truende tone ([24/11196](#)) og spørgsmål, der kræver teknisk bevisførelse ([23/01293](#)).

Modsat skærpes mæglerens ansvar for det, der **fremgår skriftligt**: oplysninger i en salgsoptilling betragtes som udgangspunkt som en tilsikring. I [23/09833](#) fik en mægler en advarsel for en vildledende formulering om et haveareal, selv om de korrekte oplysninger fandtes i handlens bilag – køberen skal ikke selv skulle korrigere et fejlagtigt indtryk. Beviskravet skærer derfor begge veje: nævnet kræver skriftlig dokumentation af mæglerens egne oplysninger, men kræver også, at en klager løfter bevisbyrden for en påstået skjult interesse.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35, stk. 2](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	30.04.2024

§ 7 Sagsgang, sanktioner og sammenhæng med domstolspraksis

En klage indgives af sælger, køber eller en offentlig myndighed til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Sagsbehandlingen følger [bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#): klagen sendes til den indklagede med svarfrist, og sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag, hvis den indklagede ikke svarer; formanden sikrer kontradiktion og kan i større og mere komplicerede sager udpege en sagkyndig til at forelægge sagen og foretage afhøringer. Nævnets møder er som udgangspunkt ikke offentlige, jf. [§ 10](#).

Nævnets afgørelser er **bindende** og kan sanktioneres med advarsel, bøde eller frakendelse efter [§ 53](#), og kendelserne offentliggøres som udgangspunkt med navns nævnelse, jf. [§ 53, stk. 7](#). Med ændringsloven af 14. juni 2023 (køberformidling m.v.), i kraft 1. januar 2024, blev nævnets **sanktionsmuligheder skærpet** – hvilket afspejler sig i de markante bøder i nyere praksis (100.000 kr. til mægleren og 150.000 kr. til virksomheden i [25/00034](#); 200.000 kr. i [24/07200](#)). Afgørelserne kan ikke påklages administrativt, men kan indbringes for de almindelige domstole (byret → landsret → Højesteret).

Domstolspraksis på det specifikke ejendomsmæglerområde angår hidtil især vederlag – Højesteret har i [BS-19080/2021-HJR](#) og [BS-19083/2021-HJR](#) fastlagt, hvornår en mægler har krav på vederlag efter formidlingsaftalens ophør efter [§ 32, stk. 2](#), mens selve interessekonfliktnormen primært udvikles af nævnet.

De almindelige domstoles behandling af **professionelles uafhængighed** understøtter dog nævnets linje og navnlig § 23's krav om at *frasige sig vederlag*. I [BS-57859/2019-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret, at et advokatfirmas salær på 3,5 mio. kr. **bortfaldt**, fordi en interessekonflikt udgjorde en væsentlig mangel, der fratog ydelsen dens forudsatte værdi, jf. [retsplejelovent § 126, stk. 1](#). Omvendt viser [BS-28276/2022-OLR](#) (KPMG Law), at ikke enhver kommerciel binding krænker uafhængigheden:

Samlet finder landsretten ikke grundlag for at fastslå, at KPMG Law [...] har påtaget sig sådanne forpligtelser, at advokatselskabet reelt risikerer ikke at kunne bevare sin uafhængighed og integritet.

Sondringen mellem en *reel* risiko for tab af uafhængighed og en blot kommerciel forbindelse svarer til nævnets tilgang på ejendomsmæglerområdet: overfladiske relationer accepteres, mens egentlige økonomiske eller nære personlige fællesskaber udløser pligten til at trække sig efter § 23. Advokaters tilsvarende interessekonflikter behandles i [advokatansvar](#) og bankrådgiveres i [bank-raadgivning](#).

LOV

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 9](#)

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 10](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7](#)

[Retsplejelovent § 126, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomsmæglers ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	18.08.2022
	Højesteret · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Landsretten · Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk	05.07.2024
	Landsretten · Advokatfirma dømt for interessekonflikt i udbyttesag – salær bortfalder	23.06.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	27.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52

MATERIALE Citerede afgørelser

14 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

18.08.2022	Højesterets afgørelse om ejendomsmæglers ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	bs-19080-2021-hjr
------------	---	-------------------

18.08.2022 Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb bs-19083-2021-hjr

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS 2

05.07.2024 Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk 6001-7178

23.06.2021 Advokatfirma dømt for interessekonflikt i udbyttesag – salær bortfalder 1701-2042

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

20.06.2025 Klage over ejendomsmæglers påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser 24/11196

20.06.2025 Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående 25/00034

24.03.2025 Bøde til ejendomsmægler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter 24/07354

27.02.2025 Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring 24/07200

30.04.2024 Klage over ejendomsmæglers håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse 23/01293

30.04.2024 Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed 23/09833

30.04.2024 Klage over ejendomsmæglers håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist 23/11370

21.12.2020 Frifindelse af ejendomsmægler for manglende varetagelse af sælgers interesser vedrørende overtagelsesdato og købers forbehold 20/06919

17.09.2020 Frifindelse af ejendomsmægler i sag om mulig inhabilitet grundet bekendtskab med køber 20/05842

09.07.2020 Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger 19/07522

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet