

PRAKSISOVERSIGTER • SAMLET UDGAVE

Praksis inden for *overdragelse af fast ejendom*

Bolighandlen – mangler, tilstandsrapporter og mægleransvar.

OVERSIGTER

5

AFGØRELSE

145

PERIODE

1999–2026

5 OVERSIGTER

Indhold

01	Ejendomsmæglerens ansvar	27 afg.
02	Handel med landbrugsejendomme uden for huseftersynsordningen	41 afg.
03	Mangler i tilstandsrapporter (DKBB)	35 afg.
04	Mangler ved køb af fast ejendom – købers krav mod sælger	10 afg.
05	Projektsalg af bolig på projektstadiet	32 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 · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over ejendomsmæglerens ansvar

Professionsansvar, oplysningspligt og disciplinære sanktioner

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 27 afgørelser · 2018-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejendomsmægleren er underlagt et skærpet professionsansvar reguleret i lov om formidling af fast ejendom m.v. (ejendomsformidlingsloven). Ansvarer hviler på to spor: et civilretligt erstatningsansvar over for køber og sælger efter almindelige professionsansvarsprincipper, og et offentligretligt disciplinært spor ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Den centrale retlige standard er kravet om "god ejendomsmæglerskik" i lovens § 24, der forpligter mægleren til at udføre sit opdrag omsorgsfuldt og varetage sælgerens behov og interesser. Praksis fra Disciplinærnævnet og domstolene viser, at overtrædelser af oplysningspligten, ulovlige vederlagsvilkår, selvindtræde og mangelfuld undersøgelse af ejendommens forhold er de hyppigste anledninger til sanktioner, med bøder op til 300.000 kr. for mæglere og 750.000 kr. for virksomheder.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Ejendomsmægleren skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder varetage sælgerens behov og interesser, jf. ejendomsformidlingslovens § 24.
- 02 Mægleren har en selvstændig undersøgelsespligt, der omfatter indhentning af oplysninger fra offentlige registre (BBR, ejendomsdatarapport, forsyningsselskaber) – men ikke invasive fysiske undersøgelser.
- 03 Oplysninger i salgsopstillingen skal være korrekte; mægleren kan ikke friholdes blot ved at henvise til, at sælger har godkendt materialet, hvis mægleren selv har formuleret urigtige udsagn.
- 04 Forbud mod dobbeltrepræsentation indebærer, at mægleren ikke samtidig kan repræsentere køber og sælger – men mægleren kan lovligt optræde som sælgerrepræsentant i begge ben af et mageskifte, så længe parterne er orienteret.
- 05 Selvindtræde kræver skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, frasigelse af vederlag og oplysning om mulighed for anden bistand; enhver afvigelse er en grov overtrædelse.
- 06 Ved resultatafhængigt vederlag ('solgt eller gratis') har mægleren kun krav på et rimeligt vederlag ved sælgers opsigelse – der eksisterer en kutyme på højst 25 % af det fulde salær.

- 07** Højesteret har fastslået, at vederlag efter formidlingsaftalens ophør efter § 32, stk. 2, beror på en konkret vurdering af mæglerens indsats, forholdene ved aftalens ophør og omstændighederne ved købsaftalens indgåelse – bevidst udskydelse er ikke længere en betingelse.
- 08** Disciplinærnævnet kan pålægge kritik, advarsel eller bøde op til 300.000 kr. for mæglere og 750.000 kr. for virksomheder, samt betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen i 6 måneder til 5 år.
- 09** Den ansvarlige ejendomsmægler efter § 28 bærer det personlige disciplinære ansvar for medhjælperes handlinger i formidlingsopdraget.
- 10** Ejendomsformidlingsvirksomheden kan pålægges selvstændigt ansvar efter § 52, stk. 2, når virksomheden har svigtet sin ledelses- og tilsynspligt – navnlig ved manglende forretningsgange for håndtering af deponerede midler, udlæg eller standardkontrakter.
- 11** Mægleren må kun opkræve udlæg svarende til de faktisk afholdte udgifter over for tredjemand; opkrævning af et højere beløb er i strid med god ejendomsmæglerskik.
- 12** En formidlingsaftale indgået via fjernkommunikation (telefon, e-mail, digital underskrift) kan være en fjernsalgsaftale omfattet af forbrugeraftaleloven, med pligt til at oplyse om fortrydelsesret.
- 13** Fra 1. januar 2024 er køberformidling omfattet af lovens anvendelsesområde, og Disciplinærnævnet kan nu behandle klager over køberrådgivere.

§ 1 Lovgrundlag og den retlige ramme for ejendomsmæglerens ansvar

Ejendomsmæglerens ansvar reguleres primært af [lov om formidling af fast ejendom m.v.](#)

(ejendomsformidlingsloven), der trådte i kraft den 1. januar 2015 som en total revision af den tidligere lov om omsætning af fast ejendom. Loven regulerer erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom (§ 1, stk. 1, nr. 1) samt erhvervsmæssigt udbud og salg (nr. 2). Fra 1. januar 2024 er lovens anvendelsesområde udvidet til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med *køb* af fast ejendom (nr. 3), indført ved lov nr. 733 af 13. juni 2023.

Den centrale materielle norm er [§ 24, stk. 1](#), der fastslår:

En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Mægleren skal efter [§ 24, stk. 2](#) rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser. Mæglerens pligter suppleres af [§ 25](#) om oplysningspligten (korrekte oplysninger af betydning for handelen) og [§ 46](#) om undersøgelsespligten.

Lovens bestemmelser er som udgangspunkt ufravigelige til skade for forbrugeren, jf. [§ 2](#). Den konkrete udmøntning sker bl.a. i [bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#), der fastsætter detaljerede krav til salgsopstillingens indhold, herunder ejerudgifter, arealoplysninger, energimærke og forsikringsforhold.

Det disciplinære spor varetages af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere efter §§ 52-53, mens spørgsmål om vederlagets størrelse og erstatning henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene, jf. § 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. For beslægtede ansvarsformer, se advokatansvar, revisoransvar og forsikringsformidler-rådgiveransvar.

LOV

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

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. § 46

§ 2 God ejendomsmæglerskik – omsorgspligt og rådgivning

Standarden for "god ejendomsmæglerskik" i § 24 er den centrale pligtstandard, der gennemsyrrer alle disciplinærsager. Forarbejderne til den oprindelige lov (L 137, 2013-14) fastslår, at mæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom, og at mægleren skal virke aktivt for sælgerens interesser.

Praksis viser, at omsorgspligten rækker ud over det rent juridisk-tekniske og også omfatter pligt til at beskytte sælgeren mod ugunstige dispositioner:

- I 18/02541 fik en mægler en bøde på 25.000 kr. for at lække budoplysninger til en konkurrerende køber, hvilket resulterede i et prisfald på 150.000 kr. Nævnet udtalte, at det er en alvorlig overtrædelse at oplyse en interesseret køber om indholdet af andre købstilbud, uanset om det sker ved en fejl.
- I 23/00644 blev en ansvarlig ejendomsmægler pålagt en bøde på 50.000 kr. for sin medhjælperes aggressive og truende adfærd over for en lejer i forbindelse med salg af ejendommen. Nævnet fastslog, at den ansvarlige ejendomsmægler efter § 28 bærer det fulde disciplinære ansvar for medhjælperes handlinger.
- I 21/00059 fik en mægler en advarsel for at vildlede en køber om, at sælger kunne hæve en endeligt underskrevet handel. Nævnet understregede, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at give juridisk urigtige oplysninger om en parts rettigheder.
- I 24/07200 blev en mægler pålagt den markante bøde på 200.000 kr. for bevidst at have udarbejdet en købsaftale, der forsøgte at omgå de ufravigelige regler i byggeloven om byggeskadeforsikring ved salg af nyopførte ejendomme. Nævnet fandt, at mægleren direkte vildledte forbrugeren ved at præsentere en ejerskifteforsikring som et "bedre alternativ". For sammenhængen med ejerskifteforsikring og tilstandsrapport, se ejerskifteforsikring og tilstandsrapport-mangler.

LOV

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

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28

PRAKSIS	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 ansvarlig ejendomsmægler for medhjælperes aggressive og vildledende adfærd over for lejer	20.10.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledning om sælgers ophævelsesret i sag om manglende kloakering	06.07.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde for lækage af budoplysninger til konkurrent og mangelfuld rådgivning under salgsforløb	08.10.2018

§ 3 Oplysningspligt og undersøgelsespligt – korrekthed af salgsopstillingen

En central del af mæglerens ansvar er pligten til at give korrekte oplysninger i salgsopstillingen og over for køber. [Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#) detaljerer kravene til salgsopstillingens indhold – herunder arealoplysninger, ejerudgifter, fællesudgifter og forsikring.

Mægleren har en selvstændig undersøgelsespligt efter [§ 46](#), som kræver indhentning af oplysninger fra offentlige registre og relevante myndigheder. Praksis viser dog en klar grænse:

- **Undersøgelsespligten opfyldt:** I [21/00059](#) blev mægleren *frifundet* for forkerte oplysninger om kloaktilslutning, fordi mægleren havde indhentet oplysninger fra både BBR-registret og forsyningsselskabet. Da fejlen lå hos forsyningsselskabet, kunne mægleren ikke lastes.
- **Undersøgelsespligten tilsidesat:** I [23/06135](#) fik en mægler en bøde på 75.000 kr. for at værdiansætte en liebhaverejendom til 70 mio. kr. baseret på sælgers mundtlige oplysning om udstykningsmuligheder – uden at verificere dette hos kommunen. Da udstykningsmulighederne viste sig ikke at eksistere (fredning og strandbeskyttelse), blev ejendommen efterfølgende vurderet til kun 30-35 mio. kr.
- **Urigtige oplysninger i salgsopstilling:** I [23/09078](#) fik en mægler en bøde på 25.000 kr. for at angive "nyt køkken" og "nyt badeværelsesmøblement" i salgsopstillingen, når køkkenet og badet reelt var fra 1992. Nævnet fastslog, at ansvaret for fejlagtige oplysninger påhviler mægleren, *uagtet at sælger havde godkendt salgsopstillingen*, fordi sælger kun havde oplyst, at faciliteterne var "renoveret".
- **Manglende oplysning om lokalplan:** I [19/04289](#) fik en mægler en advarsel for i salgsopstillingen at beskrive ejendommen som havende en "god ugeneret beliggenhed", selvom en vedtaget lokalplan muliggjorde opførelse af boliger på nabogrundene.
- **BBR-oplysninger:** I [21/10552](#) blev mægleren frifundet for at videregive det officielle BBR-areal (50 m²), selvom det reelle areal var 80 m² pga. ulovlige tilbygninger. Nævnet lagde vægt på, at mægleren havde fulgt standardprocedure ved at basere sig på de officielle registre.

Mønsteret er klart: mægleren skal indhente og kontrollere oplysninger fra offentlige kilder, men er ikke forpligtet til at foretage selvstændige fysiske undersøgelser af ejendommen. Omvendt kan mægleren ikke blot videresende sælgers udsagn som egne oplysninger. Har mægleren adgang til dokumenter, der modsiger sælgers oplysninger, udløser det en skærpet undersøgelsespligt. For mangelspørgsmål vedrørende selve ejendommen, se [køb/salg af fast ejendom – mangler](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom 30.04.2024 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urigtige oplysninger om nyt køkken og bad i salgsopstilling 28.02.2024 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om sommerhus' stand, ulovlige tilbygninger og uoplyst pantebrev 31.03.2022 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledning om sælgers ophævelsesret i sag om manglende kloakering 06.07.2021 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende anprisning af ugeneret beliggenhed og manglende oplysning om lokalplan 09.10.2019	

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for urigtige oplysninger om arkitekt i salgsmateriale og online annoncering 25.06.2019

§ 4 Forbud mod dobbeltrepræsentation og selvindtræde

Ejendomsformidlingslovens § 26 forbyder, at mægleren samtidig repræsenterer både køber og sælger i samme handel. Reglerne om selvindtræde i § 23 regulerer den situation, hvor mægleren eller en med mægleren nært forbundet person selv ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har i opdrag.

Disciplinærnævnet har behandlet flere principielle sager om disse regler:

- **Grov tilsidesættelse ved selvindtræde:** I 21/06095 udgjorde en indehavers køb af en ejendom i eget formidlingsopdrag en grov overtrædelse af § 23. Mægleren havde ikke *skriftligt* opsagt formidlingsaftalen, ikke frasagt sig vederlag og ikke oplyst om muligheden for anden bistand. Nævnet pålagde den ansvarlige mægler en bøde på 75.000 kr. og virksomheden en bøde på 150.000 kr. Nævnet understregede, at skriftlighedskravet er en absolut forudsætning for lovlig selvindtræde, og at en mundtlig opsigelse er utilstrækkelig.
- **Mageskifte – ikke dobbeltrepræsentation:** I 21/11781 blev mægleren frifundet for påstået dobbeltrepræsentation ved et mageskifte. Nævnet fastslog, at det er foreneligt med § 26, at mægleren i begge ben af et mageskifte optræder som sælgerrepræsentant, så længe parterne er orienteret herom, og mægleren ikke fungerer som køberrådgiver. Klagerens brug af egen køberrådgiver var udslagsgivende for frifindelsen.

Nævnet bemærkede i øvrigt, at efterprøvelse af en værdiansættelse kræver bevisførelse, der strækker sig ud over nævnsbehandling – herunder syn og skøn – og at nævnet derfor henviste klageren til domstolene for dette punkt.

Reglerne har særlig praktisk betydning ved kædehandler, familieoverdragelser og situationer, hvor mæglerens virksomhed er ejet af eller har tætte forbindelser til et pengeinstitut eller realkreditinstitut, som samtidig yder finansieringsrådgivning til køberen. Se også [bank-rådgivning](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærnævnets afgørelse om mageskifte, værdiansættelse og påstået dobbeltrepræsentation i ejendomshandel	04.10.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for selvindtræde og flere overtrædelser af god ejendomsmægleretik	31.03.2022

§ 5 Formidlingsaftalen, vederlag og salærafregning

Formidlingsaftalen er reguleret i § 29, der kræver skriftlighed og oplysning om vederlagets størrelse eller beregningsprincipper, aftaleperiodens længde og den ansvarlige ejendomsmægler. § 31 fastsætter en maksimumsgrænse på 6 måneder for aftaleperioden ved resultatafhængigt vederlag. Siden 1. januar 2024 skal aftaler om variabelt vederlag endvidere indeholde oplysning om beregningsgrundlag, maksimalbeløb og regneeksempel.

Vederlag ved opsigelse – "rimeligt vederlag"

Efter § 33, stk. 2 har mægleren ved sælgers opsigelse af en resultatafhængig aftale kun krav på et "rimeligt vederlag". Praxis fra Disciplinærnævnet viser, at et fast vederlag på 75 % af salæret er klart ulovligt:

- I 23/08236 fik mægleren en bøde på 25.000 kr. for at fastsætte et fast opsigelsesgebyr på 75 % af vederlaget. Nævnet understregede, at der eksisterer en kutyme om en **højestepris på 25 % af det fulde vederlag**, og at rimeligheden skal bero på en konkret vurdering af det udførte arbejde.
- I 22/13662 blev et tilsvarende vilkår om 3/4 af vederlaget underkendt. Nævnet fandt endvidere, at aftalen var indgået via fjernkommunikation og derfor var omfattet af forbrugeraftaleloven, med den konsekvens at sælgers meddelelse udgjorde en gyldig fortrydelse, og at mægleren slet ikke kunne opkræve vederlag.

Vederlag efter formidlingsaftalens ophør – § 32, stk. 2

Højesteret har i to parallelle domme af 18. august 2022 taget principiel stilling til mæglerens vederlagsret efter aftalens udløb:

- I BS-19080/2021-HJR fastslog Højesteret:

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 den konkrete sag fandt Højesteret, at mæglerens kontakt med den endelige køber var for beskeden (kun en kort omtale under fremvisning af en anden ejendom), og frifandt sælgeren.

- I BS-19083/2021-HJR nåede Højesteret samme resultat: sælgerne blev frifundet, fordi mægleren ikke var involveret i de afgørende forhandlinger med køberne, og der ikke var grundlag for at antage bevidst udskydelse.

Samlet etablerer de to Højesteretsafgørelser en tredelt test: (1) mæglerens faktiske indsats, (2) forholdene ved aftalens ophør, og (3) omstændighederne ved købsaftalens indgåelse. "Solgt eller gratis"-klausuler ændrer ikke denne test.

Uberettiget opkrævning af udlæg

I 24/05451 og 24/09043 fastslog nævnet, at mægleren kun kan opkræve udlæg svarende til de faktisk afholdte udgifter over for tredjemand. Opkrævning af et højere beløb – selv med en difference på blot 600 kr. – 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. § 31

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 ejendomsmæglerens ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	18.08.2022
	Højesteret · Ejendomsmæglerens krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	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 · Klage over ejendomsmæglers rådgivning og uberettiget opkrævning af udlæg til tredjemand	19.03.2025
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

§ 6 Ansvar for deponerede midler og virksomhedsansvar

Ejendomsformidlingsvirksomhedens håndtering af deponerede midler er et område med særlig streng praksis. § 19 kræver, at virksomheden stiller behørig sikkerhed for ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod virksomheden – herunder for deponerede beløb og erstatningskrav. Forarbejderne præciserer, at sikkerheden skal dække, selv hvis mægleren bedragerisk tilegner sig beløb eller groft uagtsomt påfører forbrugeren tab.

En af de hårdeste sanktioner i nævnets praksis vedrørte netop deponerede midler:

- I 19/08842 fik den ansvarlige mægler en bøde på 50.000 kr. og virksomheden en bøde på **500.000 kr.** for forsinket tilbagebetaling af en deponering på 62.500 kr. efter en annulleret ejendomshandel. Trods gentagne rykkere blev beløbet først returneret efter klageindgivelse. Bøden til virksomheden var markant skærpet på grund af adskillige tidligere sager om samme problematik og mangelfulde forretningsgange.

Sagen illustrerer det selvstændige virksomhedsansvar efter § 52, stk. 2: Ejendomsformidlingsvirksomheden bærer et ansvar for at etablere og håndhæve forretningsgange, der sikrer korrekt håndtering af deponerede midler, korrekt fakturering og overholdelse af lovgivningen i standardkontrakter.

I 24/05451 blev virksomheden pålagt en selvstændig bøde på 75.000 kr. for at have svigtet sin tilsynspligt, herunder manglende procedurer for at sikre, at skønnede beløb for udlæg altid anføres i aftaler, og at opkrævninger for markedsføring sker i overensstemmelse med det aftalte.

Praksis viser et mønster, hvor virksomhedsbøder typisk er væsentligt højere end personlige bøder til den ansvarlige mægler, fordi virksomhedens systemfejl vurderes som mere alvorlige end den enkeltes handling. Maksimalbøden for virksomheder er efter den seneste lovændring hævet til 750.000 kr.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 19

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

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger 24.06.2025**Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel 15.06.2020

§ 7 Disciplinære sanktioner – sanktionsniveauer og frakendelse

Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder er fastsat i § 53. Siden lovændringen ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 (med ikrafttræden 1. januar 2024) er sanktionstrappen udvidet til:

- **Kritik** (ny, mildeste reaktion)

- **Advarsel**
- **Bøde** op til 300.000 kr. for mæglere, 750.000 kr. for virksomheder
- **Betinget frakendelse** med prøvetid på 1-5 år (ny)
- **Ubetinget frakendelse** af godkendelsen på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre

Nævnet offentliggør alle sine afgørelser og fører en liste over mæglere med ubetalte bøder.

Praksis viser følgende sanktionsniveauer:

Overtrædelsestype	Typisk sanktion	Eksempler
Isolerede formelle mangler i sagsbehandling	Kritik eller advarsel	22/15918 (bøde 10.000 kr.)
Urigtige oplysninger i salgsopstilling	Bøde 25.000 kr.	23/09078
Ulovlige vederlagsvilkår / manglende rådgivning	Bøde 25.000 kr.	23/08236
Mangelfuld undersøgelsespligt	Bøde 50.000-75.000 kr.	23/06135 (75.000 kr.)
Selvindtræde / dobbeltrepræsentation	Bøde 75.000-150.000 kr.	21/06095
Bevidst omgåelse af ufravigelig lovgivning	Bøde 200.000 kr.	24/07200
Manglende tilbagebetaling af deponering (virksomhed, gentagelse)	Bøde 500.000 kr.	19/08842

Skærpende omstændigheder omfatter navnlig:

- Tidligere disciplinære sanktioner
- Gentagne overtrædelser af samme type
- Bevidst vildledning af forbrugeren
- Overtrædelse af ufravigelig lovgivning (fx byggeloven)

Formildende omstændigheder kan være:

- Prompte erkendelse og korrektion af fejlen
- Fejlens begrænsede konsekvenser for klageren

Det bemærkes, at Disciplinærnævnet *ikke* har kompetence til at tilkende erstatning eller tage stilling til vederlagets størrelse – disse spørgsmål henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller de civile domstole.

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 1, 2, 4	
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	27.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urigtige oplysninger om nyt køkken og bad i salgsopstilling	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	28.02.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærnævns sag om ejendomsmæglers håndtering af salg af interessentskabslejlighed, herunder dokumentkrav og arealfastsættelse	21.12.2023
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for selvindtræde og flere overtrædelser af god ejendomsmægleretik	31.03.2022
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel	15.06.2020

§ 8 Køberformidling og nævnets kompetence efter 2024-reformen

Frem til 1. januar 2024 omfattede ejendomsformidlingslovens hovedanvendelsesområde kun erhvervsmæssig formidling af *salg* af fast ejendom. Køberformidling var alene reguleret af lovens kapitel 6 om "andre erhvervsdrivende". Denne begrænsning havde konkrete processuelle konsekvenser:

- I [23/06641](#) afviste Disciplinærnævnet en sag mod en mægler, der havde henvendt sig til en potentiel købers arbejdsgiver i en privat tvist. Nævnet konstaterede, at den ydede bistand var køberrådgivning, og at kompetencen til at behandle klager vedrørende køberrådgivning først blev tillagt nævnet ved lovændringen med ikrafttræden 1. januar 2024.

Med lov nr. 733 af 13. juni 2023 blev lovens [§ 1, stk. 1](#), udvidet med et nyt nr. 3, der indfører "erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom" som et selvstændigt anvendelsesområde. Forarbejderne fremhæver, at udvidelsen sikrer, at forbrugere, der køber med bistand fra en ejendomsmægler som køberrådgiver, opnår samme beskyttelsesniveau som sælgere.

Udvidelsen har også betydning for spørgsmålet om dobbeltrepræsentation: nu da både sælger- og køberformidling er omfattet af loven, kan nævnet sanktionere begge sider af en interessekonflikt.

LOV

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

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Sag om ejendomsmæglers henvendelse til købers arbejdsgiver afvist grundet manglende kompetence

28.02.2024

§ 9 Frifindelsesmønstre – grænsen for mæglerens ansvar

Ikke alle klager fører til sanktioner. Disciplinærnævnets praksis afspejler også en række tilfælde, hvor mægleren frifindes, og disse afgørelser tegner konturerne af ansvarets ydergrænse:

- **Sælger dikterer prisen:** I [21/11781](#) kunne nævnet ikke prøve, om en værdiansættelse var korrekt, da dette kræver syn og skøn, og klageren selv havde fastsat prisen som led i forhandlingen.
- **Sælger varetager korrekt:** I [25/02933](#) blev mægleren frifundet i en sag, hvor køberen klagede over manglende oplysning om et tinglyst udlæg. Nævnet understregede, at mægleren *eksklusivt* varetager sælgerens interesser og har opfyldt sin kontrolpligt, når salgsprovenuet fuldt dækker udlægget.
- **Intern provenufordeling mellem sælgere:** I [25/03122](#) fastslog nævnet, at aftaler om provenufordeling mellem medejere i en skilsmisssituation er interne forhold, der ikke påvirker mæglerens oplysningspligt.
- **Synligt dårlig stand og fravalg af tilstandsrapport:** I [21/10552](#) blev mægleren frifundet, da køberne selv havde haft rig mulighed for at konstatere den dårlige stand (den ene køber var håndværker) og fravalgte tilstandsrapport.
-

Berettiget vederlagskrav ved opsigelse: I [22/13652](#) fandt nævnet det ikke i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag for udført arbejde efter opsigelse, når formidlingsaftalen hjemler det. Nævnet sondrede klart mellem retten til at *opkræve* (god skik-vurdering) og vederlagets *størrelse* (kompetencen hos Klagenævnet for Ejendomsformidling).

- **Påstand mod påstand:** En gennemgående frifindelsesgrund er, at nævnet ikke kan tage stilling til klagepunkter, der hviler på modstridende mundtlige forklaringer uden skriftlig dokumentation – bevisbyrden påhviler klageren, jf. bl.a. [24/09043](#) og [563ff895-ccc7-4f75-bb08-c0f8bb0d5561](#).

LOV

[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 · Ejendomsmægler frifindes for ikke at videregive tillæg til købsaftale om 70.000 kr. tilbagebetaling	29.10.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglers rådgivning og uberettiget opkrævning af udlæg til tredjemand	19.03.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale	21.03.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærnævnets afgørelse om mageskifte, værdiansættelse og påstået dobbeltrepræsentation i ejendomshandel	04.10.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over omfanget af formidlingsaftale og ejendomsmæglers salgsarbejde	04.10.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om sommerhus' stand, ulovlige tilbygninger og uoplyst pantebrev	31.03.2022

§ 10 Sammenfatning og praktiske hovedlinjer

Praksis fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Højesteret tegner følgende hovedlinjer for ejendomsmæglerens ansvar:

Mæglerens kernepligter:

- Omsorgspligten efter [§ 24](#) er en overordnet handlenorm, der indebærer aktiv varetagelse af sælgerens økonomiske interesser, korrekt juridisk vejledning og beskyttelse mod ugunstige dispositioner.
- Oplysningspligten indebærer, at mægleren selvstændigt skal verificere væsentlige oplysninger – særligt arealforhold, planforhold, bebyggelsesrestriktioner og forsyningsforhold – fra offentlige registre og relevante myndigheder.
- Sælgers godkendelse af salgsopstillingen fritager ikke mægleren for ansvar for oplysninger, mægleren selv har formuleret.

Salærafregning:

- Resultatafhængige aftaler er lovlige, men sælger kan altid opsiges uden varsel, og mægleren har kun krav på et *rimeligt* vederlag (kutyme: max 25 % af fuldt salær).
- Vederlag efter aftalens ophør kræver, at salget konkret kan henføres til mæglerens indsats – Højesteret har fastslået en tredelt test, der afvejer indsats, ophørsforhold og købsaftalens tilblivelse.

- Udlæg til tredjemand kan kun opkræves med det faktisk afholdte beløb.

Uafhængighed:

- Dobbeltrepræsentation er forbudt, men ikke enhver berøring med begge parter udgør dobbeltrepræsentation – sondringen afhænger af, om mægleren *reelt* rådgiver begge parter.
- Selvindtræde er kun lovligt ved streng overholdelse af skriftlighedskravene i § 23.

Disciplinære konsekvenser:

- Nævnet anvender en glidende sanktionsskala fra kritik til frakendelse. Bødeniveauet afspejler overtrædelsens karakter og eventuelle gentagelse – med markant skærpelse for bevidst omgåelse af ufravigelig lovgivning.
- Virksomhedens selvstændige ansvar er en central kontrolmekanisme, der sikrer, at systemfejl i standardkontrakter, forretningsgange og tilsyn med medhjælpere ikke forbliver uadresserede.

For beslægtede ansvarsområder henvises til [mangler ved køb af fast ejendom](#), [tilstandsrapport-mangler](#), [servitutter og tinglysning](#) og [tvangssalg af fast ejendom](#).

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, stk. 1](#)

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser

27 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

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

25

17.11.2025	Kritik af ejendomsmægler for mangelfuld formidlingsaftale og uberettiget salærkrav ved specifikt køberemne	25/02444
29.10.2025	Køber fik ikke medhold: Ejendomsmægler frifundet for manglende oplysning om udlæg, markisepres og fejl ved frigivelse af købesum	25/02933

29.10.2025	Ejendomsmægler frifindes for ikke at videregive tillæg til købsaftale om 70.000 kr. tilbagebetaling	25/03122
24.06.2025	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for vildledende aftaler og uberettigede opkrævninger	24/05451
19.03.2025	Klage over ejendomsmæglerens rådgivning og uberettiget opkrævning af udlæg til tredjemand	24/09043
27.02.2025	Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	24/07200
11.06.2024	Klage over ejendomsmæglerens salgsbestræbelser og håndtering af aftaleopsigelse	24/01743
30.04.2024	Mangelfuld undersøgelse og uberettiget salærkrav ved salg af liebhaverejendom	23/06135
28.02.2024	Sag om ejendomsmæglerens henvendelse til købers arbejdsgiver afvist grundet manglende kompetence	23/06641
28.02.2024	Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	23/08236
28.02.2024	Bøde til ejendomsmægler for urigtige oplysninger om nyt køkken og bad i salgsopstilling	23/09078
21.12.2023	Disciplinærnævns sag om ejendomsmæglerens håndtering af salg af interessentskabslejlighed, herunder dokumentkrav og arealfastsættelse	22/15918
20.10.2023	Bøde til ansvarlig ejendomsmægler for medhjælperes aggressive og vildledende adfærd over for lejer	23/00644
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
04.10.2022	Disciplinærnævnets afgørelse om mageskifte, værdiansættelse og påstået dobbeltrepræsentation i ejendomshandel	21/11781
04.10.2022	Klage over omfanget af formidlingsaftale og ejendomsmæglerens salgsarbejde	21/14123
31.03.2022	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for selvindtræde og flere overtrædelser af god ejendomsmægleretik	21/06095
31.03.2022	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om sommerhus' stand, ulovlige tilbygninger og uoplyst pantebrev	21/10552
06.07.2021	Advarsel til ejendomsmægler for vildledning om sælgers ophævelsesret i sag om manglende kloakering	21/00059
15.06.2020	Forsinket tilbagebetaling af deponering efter annulleret ejendomshandel	19/08842
09.10.2019	Advarsel til ejendomsmægler for vildledende anprisning af ugeneret beliggenhed og manglende oplysning om lokalplan	19/04289
25.06.2019	Bøde for urigtige oplysninger om arkitekt i salgsmateriale og online annoncering	18/04001
26.03.2019	Advarsel til ejendomsmægler for mangelfuld sagsbehandling ved salg af andelsbolig	18/03056

08.10.2018	Ejendomsmægler pålagt bøde for lækage af budoplysninger til konkurrent og mangelfuld rådgivning under salgsforløb	18/02541
------------	---	----------

02

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over handel med landbrugsejendomme uden for huseftersynsordningen

Mangler, oplysningspligt og købesumsfordeling ved handel med landbrugsejendomme

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 41 afgørelser · 2002-2025

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Handel med en landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, falder som udgangspunkt uden for huseftersynsordningen, jf. [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2](#). Køberen får derfor hverken tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller ejerskifteforsikringstilbud – men til gengæld heller ikke sælgers ansvarsfritagelse efter lovens § 2. Retsstillingen afgøres i stedet af de almindelige, købelovsanaloge mangels- og misligholdelsesregler, sælgers loyale oplysningspligt og de aftalte ansvarsfraskrivelser, og praksis viser, at fortælle af kendte fugt-, tag-, dræn- og forureningsforhold jævnligt fører til ophævelse eller erstatning. Ved siden heraf står to tilbagevendende tvistetyper med selvstændig retspraksis: arealmangel ved jordtilliggende og bygninger, og tilsidesættelse af den aftalte købesumsfordeling mellem stuehus, driftsbygninger og jord som "åbenbart forkert".

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Køb af en landbrugsejendom undergivet landbrugspligt er undtaget fra huseftersynsordningen, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. LEFE § 1, stk. 2.
- 02** Afgrænsningen beror på den objektive notering i Geodatastyrelsens matrikelregister, ikke på ejendommens faktiske anvendelse eller på om der reelt drives landbrug.
- 03** Uden for ordningen gælder sælgers ansvarsfritagelse i LEFE § 2, stk. 1 ikke – køberen behøver derfor ikke at bevise svig eller grov uagtsomhed for at gøre en mangel gældende.
- 04** Fortrydelsesretten i LEFE kapitel 2 gælder efter § 6, stk. 2 ikke for landbrugsejendomme med landbrugspligt, og bestemmelsen indeholder – til forskel fra § 1, stk. 2 – ingen undtagelse for den betingede handel.
- 05** I den betingede handel skal tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring efter forarbejderne foreligge, inden den betingede købsaftale indgås – ikke først når betingelsen opfyldes.

- 06** Sælgers loyale oplysningspligt omfatter egne udførte reparationer af rådskeer og åbenlyse konstruktionsfejl; fortælle heraf er selvstændigt ansvarspådragende.
- 07** Mangler ved en landejendom kan efter en samlet vurdering af udbedringsudgift og manglende anvendelighed til beboelse udgøre en så væsentlig misligholdelse, at hele handlen kan ophæves med tilbagebetaling af købesummen og erstatning for genhusning.
- 08** Urigtige arealoplysninger er en mangel, der ikke er omfattet af nogen ansvarsfritagelse, fordi arealet ikke har relation til bygningens fysiske tilstand.
- 09** Ved forholdsmæssigt afslag er testen, om kendskab til forholdet ville have ført til en lavere købesum, vurderet ud fra værdiforringelsen absolut og i forhold til købesummen samt forholdets beskaffenhed.
- 10** Nedgravede olietanke, jordforurening og ulovligt opførte driftsbygninger er skjulte mangler, som sælger aktivt skal oplyse om – købers undersøgelsespligt afskærer ikke kravet.
- 11** Parternes aftalte fordeling af købesummen på stuehus, driftsbygninger og jord kan tilsidesættes som åbenbart forkert efter afskrivningslovens § 45, stk. 3, også når parterne er uafhængige med modstående interesser.
- 12** En afvigelse på ca. 27 % på stuehusets værdi er tilsidesat som åbenbart forkert, mens afvigelser inden for en skønssikkerhed på 10-20 % typisk respekteres.
- 13** Betalingsrettigheder, besætning og forpagtningsforhold overdrages ved siden af den faste ejendom og skal behandles som selvstændige aktiver med egen værdiansættelse i skødet.
- 14** Forældelsesfristen for mangelskrav mod sælger løber som udgangspunkt fra overtagelsesdagen, men kan suspenderes indtil manglen konstateres – spørgsmålet er indbragt for Højesteret.

Landbrugspligten lukker døren for huseftersynsordningen – LEFE § 1, stk. 2

Udgangspunktet er entydigt. Efter [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1](#) gælder huseftersynsordningen for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Men [§ 1, stk. 2](#) undtager udtrykkeligt:

Reglerne gælder ikke for aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves.

Undtagelsen er et bevidst lovgivningsvalg, ikke en forglemmelse. I de almindelige bemærkninger til revisionen af huseftersynsordningen i 2011 beskriver Justitsministeriet gældende ret sådan:

Loven omfatter heller ikke aftaler om køb af ubebyggede grunde, grunde med bygning under opførelse eller landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, medmindre købsaftalen er betinget af, at landbrugspligten ophæves, jf. lovens § 1, stk. 2. Ordningens praktiske hovedanvendelsesområde er køb af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, sommerhuse og lignende.

Spørgsmålet blev tillige behandlet af det udvalg, der lå til grund for reformen, jf. **Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen**, som særskilt drøftede huseftersynsordningens anvendelse på landbrugsejendomme og ikke fandt anledning til at udvide ordningen dertil.

Afgrænsningen er objektiv og matrikulær. Efter [landbrugsloven § 2, stk. 1](#) forstås ved en landbrugsejendom en ejendom, der er noteret som landbrugsejendom i Geodatastyrelsens matrikelregister, og efter [stk. 2](#) er en sådan ejendom undergivet landbrugspligt. Landbrugsstyrelsens [vejledning til lov om landbrugsejendomme](#) understreger, at det er matrikelregistret, der er afgørende:

Nogle gange er der forskel på den notering, der er i Tingbogen, i kommunernes registre og på dét, der er i matrikelregistret. Ved uoverensstemmelser er det noteringen i Geodatastyrelsens matrikelregister, der gælder.

Det betyder, at det hverken er ejendommens størrelse, dens faktiske drift eller den omstændighed, at stuehuset er den reelle handelsgenstand, der afgør spørgsmålet. En hobbylandbrugs- eller liebhaverejendom med et stuehus og fire hektar jord er lige så meget uden for ordningen som en produktionsgård på 200 hektar, hvis blot noteringen er intakt.

Konsekvensen for de institutioner, der administrerer ordningen, illustreres af **Journalnr.: 119-02**, hvor Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige afviste at behandle en klage over en "tilstandsrapport" for et stuehus, jf. **Journalnr.: 119-02**. Den bygningssagkyndige havde bevidst holdt rapporten uden for det officielle nummersystem og undladt at indberette den, netop fordi ejendommen havde landbrugspligt, og rapporten anførte selv, at den ikke var omfattet af lovgivningen om tilstandsrapporter. Nævnet lagde vægt på, at klageren ikke kunne dokumentere, at ejendommen var fri for landbrugspligt, og at skødet indeholdt købers erklæring om at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbetingelser. Da nævnets kompetence er begrænset til rapporter udfærdiget under huseftersynsordningen, var sagen uden for nævnets virke.

Praktisk pointe: en "byggeteknisk gennemgang" af et stuehus er ikke en tilstandsrapport. Den udløser hverken ansvarsfritagelse for sælger eller nævnsadgang for køber – den er alene et bevisdokument i den almindelige mangelsvurdering.

LOV

[Landbrugsloven § 2, stk. 1, 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence

04.09.2002

§ 2 Den betingede handel: når landbrugspligten ophæves, aktiveres ordningen

Undtagelsen fra undtagelsen er den betingede handel. Er købsaftalen betinget af, at landbrugspligten ophæves, gælder huseftersynsordningen alligevel. Det er den typiske konstruktion, når en nedlagt gård eller et stuehus med lidt jord sælges til ren beboelse, og køber ønsker landbrugspligten fjernet.

Retsvirkningen er, at hele apparatet i § 2 aktiveres: sælger frigøres for hæftelse for bygningens fysiske tilstand og for ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, hvis køber inden aftalen har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.

Timing er det kritiske punkt. Efter § 2, stk. 2 gælder ansvarsfritagelsen kun, hvis rapporterne er modtaget inden aftalens indgåelse, dog senest inden købers afgivelse af købstilbud, som antages af sælger. Forarbejderne til bestemmelsen slår fast, hvordan "aftalens indgåelse" skal forstås i en betinget handel:

Det forudsættes som hidtil, at en aftale må anses for indgået, uanset om aftalen er endelig eller er betinget af et eller flere forhold.

Rapporterne skal altså foreligge, når den betingede købsaftale underskrives – ikke først når landbrugspligten faktisk er ophævet. Forarbejderne tilføjer dog, at der ikke er noget til hinder for, at sælger afgiver et bindende salgstilbud, mens køber afventer rapporterne. Undlades rapporterne, står sælger i den betingede handel altså med den fulde almindelige mangelshæftelse – samtidig med at parterne typisk har indrettet sig i tillid til det modsatte.

Efter § 2, stk. 4 skal sælger desuden inden samme tidspunkt have sikret sig, at køberen er bekendt med retsvirkningerne. I modsat fald gælder ansvarsfritagelsen ikke.

Fortrydelsesretten følger ikke med. Der er en påfaldende asymmetri mellem lovens to kapitler. Mens § 1, stk. 2 indeholder forbeholdet om den betingede handel, gør § 6, stk. 2 om fortrydelsesretten det ikke:

Reglerne gælder endvidere ikke for køb af landbrugsejendom, der er undergivet landbrugspligt, eller for køb, som er omfattet af lov om forbrugeraftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

Efter ordlyden er det afgørende, at ejendommen på aftaletidspunktet er undergivet landbrugspligt – hvilket den netop er i den betingede handel, indtil betingelsen opfyldes. Køberen af en landbrugsejendom bør derfor ikke uden videre regne med fortrydelsesret efter lovens kapitel 2, heller ikke når handlen er betinget af ophævelse.

Selve retsgrundlaget er stabilt: loven er konsolideret ved lovbekendtgørelse af 24. september 2015, og der er ingen vedtagne, men endnu ikke konsoliderede ændringer.

LOV

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

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 2-4

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6, stk. 2

§ 3 Retsstillingen uden for ordningen: almindelige mangelsregler i stedet for § 2-fritagelsen

Forskellen mellem at handle inden for og uden for huseftersynsordningen kan kortest beskrives som en forskel i bevisbyrde og tærskel.

Forhold	Inden for LEFE (bolighandel)	Uden for LEFE (landbrugsejendom)
---------	------------------------------	----------------------------------

Tilstands- og elinstallationsrapport	Skal udleveres for at opnå fritagelse	Ingen pligt; frivillig byggeteknisk gennemgang
Sælgers hæftelse for fysiske bygningsmangler	Bortfalder, jf. § 2, stk. 1	Almindelige, købelovsanaloge mangelsregler
Købers adgang til at gøre mangel gældende	Kun ved garanti, svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2, stk. 5	Almindelig mangelsvurdering, ingen kvalificeret skyldtærskel
Ejerskifteforsikring	Tilbud + halv præmie fra sælger	Ingen ordning
Ansvarsfraskrivelse	Lovbestemt	Aftalt ("som beset", "uden ansvar for jordens beskaffenhed")

At tærsklen inden for ordningen er reel, ses af **BS-9830/2022-FRB**, hvor Retten på Frederiksberg frifandt sælgeren i en tvist om manglende gulvvarme, jf. **BS-9830/2022-FRB**. Skønsmanden fastslog, at der ikke var nogen gulvvarmeinstallation – varmen stammede fra spildvarme fra radiatorrør – men da handlen var omfattet af § 2, og sælger hverken havde ydet garanti eller handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, var køber afskåret.

Omvendt viser **BS-7037/2024-VLR**, hvor højt kravet om grov uagtsomhed står inden for ordningen, jf. **BS-7037/2024-VLR**. Sælgerne havde i tilstandsrapporten oplyst om vandindtrængen i "det lille rum nedenfor trappen" med bemærkningen "formodet udbedret", men fortiede, at der tidligere havde stået op til 40 cm vand i hele kælderen, at vand var trængt ind i stråler gennem væggen, og at en forsikringskonsulent havde anbefalet dræn, som aldrig blev etableret. Vestre Landsret udtalte:

Landsretten finder, at problemet med vandindtrængen i kælderen havde haft et sådant omfang, at det sammenholdt med oplysningerne om de forholdsvise begrænsede foranstaltninger, der var blevet gennemført for at afhjælpe problemet, må have stået Appellant 1 og Appellant 2 klart, at der på handelstidspunktet fortsat bestod en betydelig risiko for, at der igen ville kunne forekomme vandindtrængen i kælderen.

Den samme fortieelse ville uden for ordningen være ansvarspådragende uden nogen kvalificeret skyldvurdering overhovedet. Uden for huseftersynsordningen er sælgers position altså strukturelt svagere – og de aftalte ansvarsfraskrivelser bliver tilsvarende centrale, men de rækker efter almindelige principper ikke til at dække forhold, sælger positivt kendte og fortiede.

For bolighandel inden for ordningen henvises til [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#), og for den bygningssagkyndiges professionsansvar til [tilstandsrapport-mangler](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder

17.01.2025

Byretten · Sælger frifundet i sag om manglende gulvvarme, da varmen kom fra spildvarme fra radiatorrør

02.05.2023

§ 4 Sælgers loyale oplysningspligt ved stuehus, tag, dræn og kloak

Uden for huseftersynsordningen er sælgers loyale oplysningspligt den bærende norm. Praksis viser et fast mønster: **det, sælger selv har repareret eller selv har set, skal oplyses.**

Den centrale afgørelse er Retten i Hjørrings dom af 20. februar 2024, **BS-41895/2021-HJO**, jf. **BS-41895/2021-HJO**. En landejendom, som sælgerne havde ejet siden 1993, blev i juni 2019 solgt for

3.595.000 kr. – udtrykkeligt **uden for huseftersynsordningen**. Køberne havde alene modtaget en byggeteknisk gennemgang fra januar 2019 med genbesigtigelse i marts 2019, "med et indhold svarende til en tilstandsrapport". Umiddelbart efter overtagelsen opdagede de vand på gulvet i spise-stuen fra en flækket tagsten og vand løbende ned ad ydermuren, fordi tagstenene ikke var ført ud i tagrenden.

Retten fandt to selvstændige tilsidesættelser af oplysningspligten:

Sagsøgte 2 har ikke orienteret herom i forbindelse med salget, og findes herved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Det må lægges til grund, at det i regnvejrr har været åbenbart for de sagsøgte, at regnvand løber ned bag tagrenderne. [De] har ikke orienteret herom i forbindelse med salget, og findes herved at have tilsidesat deres loyale oplysningspligt.

Den første angik, at sælgeren selv havde åbnet skunken og udskiftet rådne lægter med nye – altså havde konkret viden om rådskaderne. Den anden angik et forhold, der var visuelt åbenbart for enhver, der havde boet på ejendommen i regnvejrr. Begge normer går igen i praksis: **egne udbedringer og egne iagttagelser over ejertiden**.

Mønstret bekræftes uden for landbrugssagerne. I **BS-31571/2022-HRS** havde sælgerne oplevet en omfattende oversvømmelse i kælderen ved skybruddet i juni 2016, men oplyste i tilstandsrapporten kun om tidligere vand i et lille rum; retten pålagde dem in solidum at betale 145.625 kr. svarende til omkostningerne til omfangsdræn og isolering, jf. **BS-31571/2022-HRS**. I **BS-12684/2019-LYN** blev sælgeren fundet groft uagtsom for at have undladt at oplyse om åbenbare sætningsskader, og erstatningen – solidarisk med den bygningssagkyndige – blev opgjort til 2.205.000 kr., fordi huset måtte rives ned, jf. **BS-12684/2019-LYN**.

Også skjulte fugt- og skimmelskader er behandlet strengt. Landsretten fandt i sin dom af 8. september 2011 sælgers loyale oplysningspligt tilsidesat trods fremlagt tilstandsrapport ved omfattende skjulte fugt- og skimmelskader, jf. **Landsrettens dom af 8. september 2011**, og i dommen af 31. oktober 2013 lagde landsretten vægt på sælgers viden om tidligere dræningsarbejde som årsag til skimmelsvampen, jf. **Landsrettens dom af 31. oktober 2013**.

Særligt om stikledninger og kloak. Forarbejderne til **§ 2, stk. 6** præciserer en afgrænsning, der har principiel betydning også uden for ordningen:

Den gældende huseftersynsordning omfatter ikke fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne, jf. § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder f.eks. nedgravede olietanke og swimmingpools m.v.

Alt det, der på en landbrugsejendom ligger uden for bygningernes fundament – dræn, markvanding, gyllebeholdere, nedgravede olietanke, kloak og stikledninger – har aldrig været omfattet af nogen tilstandsrapport. På en landbrugsejendom, hvor det netop er disse anlæg der bærer værdien, står køberen derfor fuldt ud på de almindelige regler, og sælgers oplysninger om deres funktion får tilsvarende stor vægt.

LOV

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6

PRAKSIS

Landsretten · Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kælder 17.01.2025

Landsretten · Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt 31.10.2013

Landsretten · Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler 08.09.2011

Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortieelse	20.02.2024
Byretten · Erstatning for manglende oplysning om oversvømmelse i kælder ved salg af fast ejendom	26.01.2024
Byretten · Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	12.02.2021

§ 5 Ophævelse af landbrugshandlen ved væsentlig misligholdelse

Ophævelse er den mest indgribende beføjelse, og praksis viser, at den kræver en samlet vurdering, hvor **udbedringsudgiften og ejendommens manglende anvendelighed** vejer tungest.

BS-41895/2021-HJO er det klareste eksempel på en landejendomshandel, der blev ophævet, jf. **BS-41895/2021-HJO**. Skønsmanden fastslog en kæde af sammenhængende fejl:

- Taget var ikke lagt efter producentens anvisninger, og inddækningen omkring tagvinduerne var utæt – "Man kan kigge ud gennem inddækningen."
- Der var råd, svamp og insektangreb i spærtræet med oprindelse i starten af 1990'erne; "Vedrørende spørgsmål 2 er der på grund af råd mv. forsvundet så meget træ, at tagets bæreevne er væk."
- Tagbelægningen var ikke ført ud til tagrenden, så regnvandet løb ned bag den og opfugtede konstruktionen og murværket.
- Badeværelsets vandtætningssystem var forkert udført med udstøbt beton mellem risteramme og afløb.
- Septiktanken havde forkert rørføring og fald og var udtjent; den bidrog til fugt i spisestue og kontor.
- Den fritliggende garages tagkonstruktion manglede ventilation.

De samlede fugtskader havde ført til skimmelsvamp i et omfang, der gjorde ejendommen ubeboelig fra november 2020. Retten konkluderede:

Efter en samlet vurdering af de ved skønserklæringerne påviste forhold, de anslåede udgifter til udbedring heraf, sammenholdt med ejendommens manglende anvendelighed til beboelse, finder retten, at der foreligger en så væsentlig misligholdelse fra de sagsøgte side, at sagsøgerne er berettigede til at hæve handlen.

Opgørelsen ved ophævelse følger et restitutionsprincip med fradrag for det, køberne faktisk har oppebåret:

Post	Beløb
Købesum (hovedejendom + ekstra jordstykke)	3.654.530,00 kr.
Modtaget forsikringssum	-165.325,00 kr.
Erstatning for genhusning og opbevaring	349.926,11 kr.
Skønnede indtægter (sol, jord, opbevaring)	-97.000,00 kr.
I alt	3.776.941,11 kr.

Sælgerne skulle desuden afholde berigtigelsesomkostningerne ved tilbageskødningen og betale 543.102,40 kr. i sagsomkostninger. Sagen illustrerer også en praktisk pointe: køberne havde nedtaget vægge og etableret ventilation, og retten fandt, at disse tiltag havde karakter af forbedringer eller begrænsning af følgeskader og derfor ikke afskar ophævelsen.

At ophævelse ikke er automatisk, viser landsrettens dom af 31. oktober 2013, hvor hævning blev afvist ved udbredte skimmelsvampeskader, men erstatningen til gengæld blev forhøjet betydeligt, jf. [Landsrettens dom](#)

af 31. oktober 2013. Omvendt anerkendte Højesteret i **Sag 116/2011** ophævelsesret ved arealmangel, selv om lejligheden var udlejet på ophævelses tidspunktet, og tog samtidig stilling til fordelingen af lejeindtægter og procesrenter i det økonomiske opgør, jf. **Sag 116/2011**.

PRAKSIS	Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt	31.10.2013
	Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse	20.02.2024

Arealmangel og jordtilliggende – den beføjelse ingen § 6 ansvarsfritagelse rammer

Arealmangler indtager en særstilling. Højesteret fastslog i **Sag 108/2011**, at en urigtig arealoplysning er en mangel, og at den **ikke** er omfattet af sælgers ansvarsfritagelse efter huseftersynsordningen, jf. **Sag 108/2011**. Boligarealet var oplyst til 113 m², det faktiske var 95,7 m² – en afvigelse på 17,3 m², ca. 15,3 %. Højesteret udtalte:

Det følger af bestemmelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod. Det er ikke forudsat, at den bygningsagkyndiges undersøgelse skal omfatte en kontrol af ejendommens boligareal.

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. Der må herved lægges vægt på, at ejendommens fysiske tilstand som sådan er som forudsat.

Ræsonnementet er direkte overførbart til landbrugsejendomme, og med større styrke: uden for ordningen er der slet ingen ansvarsfritagelse at diskutere. Afvigelser mellem matrikulært/oplyst areal og faktisk areal – hvad enten det gælder stuehusets boligareal, driftsbygningernes etageareal eller hektarantallet i jordtilliggendet – bedømmes derfor rent mangelsretligt.

Højesteret opstillede samtidig testen for forholdsmæssigt afslag:

Ved afgørelsen af, om en køber i en mangelsituation har krav på afslag i købesummen, skal der tages udgangspunkt i, om kendskab til forholdet ville have ført til, at købesummen var blevet lavere. Vurderingen heraf må ske under hensyn til størrelsen af værdiforringelsen på handelstidspunktet – absolut og i forhold til købesummen – samt det påberåbte forholds beskaffenhed.

Den test blev anvendt konkret i **BS-40890/2018-ESB** og stadfæstet i **BS-48620/2020-VLR-**

. Salgsopstillingen angav 265 m² boligareal baseret på BBR, hvoraf 89 m² var kælder; tilstandsrapporten advarede udtrykkeligt om, at "kælderrummene opfylder ikke kravene til beboelse med hensyn til rumhøjde og redningsåbninger". Retten i Esbjerg fandt derfor, at kælderarealet **ikke** udgjorde en mangel, men at den resterende afvigelse gjorde:

Bygningsdel	Oplyst	Opmålt
Boligareal ekskl. kælder	176 m ²	147,4 m ²
Difference		28,6 m ²

Afslaget blev fastsat til 92.000 kr. ved en kvadratmeterpris på 3.207 kr., jf. [BS-40890/2018-ESB](#). Vestre Landsret stadfæstede:

Landsretten tiltræder endvidere, at der er tale om en ikke uvæsentlig arealafvigelse, og at boligarealets størrelse normalt har stor betydning ved prisfastsættelsen af en familieboli, ligesom der ikke er grundlag for at antage, at det forholder sig anderledes i denne sag.

Se [BS-48620/2020-VLR](#). Bemærk to nuancer med direkte overførbare til landbrugshandler. For det første blev sælger **ikke** fundet erstatningsansvarlig – kun forpligtet til forholdsmæssigt afslag:

Sælgeren af ejendommen, Sagsøgte, har ikke afgivet en garanti om boligens areal og er efter bevisførelsen ikke erstatningsansvarlig for manglen, da han hverken har indberettet arealet eller kendt til manglen.

Afslaget er altså en objektiv beføjelse uafhængig af skyld – hvilket gør den til købers primære værktøj, når hektartallet eller bygningsarealet ikke passer. For det andet blev et tilbygget rum ("gildesalen" på 33 m², oprindeligt garage/fyrrum) ikke medregnet i boligarealet, fordi kommunen ikke ville godkende en statusændring. Det samme gælder overflødiggjorte driftsbygninger indrettet til beboelse uden landzonetilladelse – se hertil [landzonetilladelse](#).

En arealafvigelse kan efter omstændighederne begrunde ophævelse. I [BS-4024/2009-KBH](#) havde købsaftalen en klausul om, at afvigelser over 5 % gav hæveret, og retten fandt køberen berettiget til at hæve, da det tinglyste areal var 70 m² mod aftalte 76 m², jf. [BS-4024/2009-KBH](#). Sådanne arealklausuler ses tilsvarende i landbrugsskøder for hektartallet, ofte kombineret med en "ca."-angivelse – og "ca." beskytter kun mod bagatelagtige afvigelser, ikke mod væsentlige.

Nedadtil er der en bagatelgrænse. I [BS-47985/2023-HJR](#) frifandt Højesteret sælgeren for afslag, hvor de netto udbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. svarede til 2,5 % af købesummen og manglerne ikke gjorde badeværelset uanvendeligt, jf. [BS-47985/2023-HJR](#). Til sammenligning udgjorde afslaget i Esbjerg-sagen 7,36 % af købesummen.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
Byretten · Forholdsmæssigt afslag i købesum efter fund af ulovligt udført badeværelse i Københavnsk ejerlejlighed	04.01.2022
Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
Byretten · Sag om ophævelse af køb af lejlighed grundet arealafvigelse	22.04.2010

Jordforurening, nedgravede olietanke og ulovligt opførte driftsbygninger

§ 7

På landbrugsejendomme er de dyreste skjulte mangler ofte dem, der ligger i jorden eller i bygningernes lovlighed. Praksis er konsekvent: **sælger skal aktivt oplyse, og købers undersøgelsespligt redder ikke sælger.**

Den ledende afgørelse er Vestre Landsrets dom i **R4-2147/2011**, der netop angik salg af en landbrugsejendom, jf. **R4-2147/2011**. To forhold var fortiet: jorden var forurennet fra en nedgravet, udtjent olietank, som hverken var fjernet eller afmeldt, og dele af udbygningerne var opført uden de fornødne dispensationer eller byggetilladelser. Sælger indvendte, at han ikke kendte forureningens omfang, da tanken havde været ude af drift i over 15 år, og at ansvaret primært fulgte af **jordforureningsloven § 49**. Landsretten fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt ved ikke at informere om tanken, og at det samme gjaldt de ulovlige udbygninger, som var opført i sælgers ejertid:

Retten fandt, at undladelsen af at oplyse om den nedgravede tank og de manglende byggetilladelser udgjorde en kvalificeret mangel i henhold til almindelige obligationsretlige principper.

Landsretten afviste udtrykkeligt sælgers anbringende om, at køber burde have undersøgt ejendommen mere indgående: manglerne var af en karakter, der krævede sælgers aktive oplysning, og det var ikke rimeligt at lægge ansvaret for skjulte forhold over på køberen. Erstatningen fordelte sig sådan:

Post	Beløb
Jordoprensning	185.000 kr.
Lovliggørelse af byggeri	75.000 kr.
I alt	260.000 kr.

Retten valgte lovliggørelse frem for nedrivning som den mest hensigtsmæssige løsning – et valg af udbedringsmetode, der ofte er afgørende for erstatningens størrelse ved driftsbygninger opført uden **planloven § 35**-tilladelse eller byggetilladelse.

Mønstret bekræftes af **BS-428/2011-ESB**, hvor Retten i Esbjerg fandt sælger erstatningsansvarlig for tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt ved ikke at oplyse om kendt eller begrundet mistanke om forurening, og tilkendte det fulde påståede oprensningssbeløb, jf. **BS-428/2011-ESB**. Vestre Landsret stadfæstede i **BS-1780/2012-VLR**, hvor det afgørende var, at sælger havde undladt at oplyse om tidligere gennemførte jordprøver, jf. **BS-1780/2012-VLR**.

Normen kan sammenfattes sådan: **kendskab til undersøgelser** – ikke kendskab til et konstateret forureningsomfang – er nok til at udløse oplysningspligt. Har sælger fået udtaget jordprøver, fået en rådgivers anbefaling eller blot en begrundet mistanke, skal det frem, uanset resultatet.

Den offentligretlige side – kommunens adgang til undersøgelses- og oprensningsspåbud efter **jordforureningsloven §§ 40-41** og fordelingen mellem flere forurenere efter **§ 43** – er en selvstændig risiko, som køber overtager sammen med ejendommen, og som ikke ophæves af et privatretligt regreskrav mod sælger.

LOV

[Erstatningsansvarsloven § 19](#)[Jordforureningsloven § 49](#)[Planloven § 51](#)

PRAKSIS

Landsretten · Sælgers oplysningspligt ved jordforurening - erstatning for oprydningssomkostninger 11.10.2013**Landsretten** · Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom 24.01.2012**Byretten** · Sag om erstatning for jordforurening ved ejendomskøb 26.06.2012

§ 8 Købesumfordelingen i skødet – stuehus, driftsbygninger og jord

Ingen anden del af en landbrugshandel genererer så meget praksis som fordelingen af købesummen. Baggrunden er strukturel: stuehuset kan afstås skattefrit efter [ejendomsavancebeskatningsloven § 9](#), driftsbygningerne er afskrivningsberettigede, og jorden er hverken det ene eller det andet. Parterne har derfor stærke – og ikke altid modsatrettede – incitamenter.

Retsgrundlaget er [afskrivningsloven § 45, stk. 2](#) og [ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 5](#), hvorefter parterne **skal** foretage en fordeling, sammenholdt med [afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) og [ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 6](#), der underlægger både den samlede sum og fordelingen skattemyndighedernes prøvelse med bindende virkning for begge parter.

Standarden er "åbenbart forkert". Den blev udmøntet i **BS-390/2007-SON** om salget af en landbrugsejendom på 87 hektar pr. 1. juli 2001 for i alt 9.109.000 kr., jf. **BS-390/2007-SON**:

Aktiv	Parternes aftale	Landsskatterettens ansættelse
Stuehus	1.400.000 kr.	1.026.000 kr.
Driftsbygninger	2.680.000 kr.	2.680.000 kr.
Jord	3.667.100 kr.	4.041.100 kr.
I alt	7.747.100 kr.	7.747.100 kr.

Sagsøgeren gjorde gældende, at parterne var uafhængige med modstående interesser, og at en skønsmargin på ±10-15 % rummede afvigelsen. Byretten fulgte skønsmanden, der havde påvist, at en højere stuehusværdi ville tvinge jord og driftsbygninger ned på urealistiske priser, og konkluderede:

Den aftalte stuehuspris, som er 26,7 % højere, må herefter i medfør af afskrivningslovens § 45 stk. 3 tilsidesættes som åbenbart forkert.

Vestre Landsret stadfæstede i **BS-2429/2008-VLR**, jf. **BS-2429/2008-VLR**.

Landsskatterettens praksis anvender som pejlemærke den tidligere 20 %-grænse for tilsidesættelse af afskrivningsgrundlag for landbrugets driftsbygninger og understreger samtidig, at der ikke findes en skarp grænse, men skal foretages et samlet skøn. Resultaterne går begge veje:

Afgørelse	Udfald	Bærende hensyn
11-02182	Aftalt stuehusværdi 2.650.000 kr. fastholdt	Syns- og skønsrapport bekræftede værdien; køberens videresalg 6 md. senere til samme stuehusværdi
13-0157786	Aftalt fordeling tilsidesat	Stuehusafvigelse 33,3 %; salgsoptilling anførte renoveringsbehov; bygningsparcel udbudt til 995.000 kr. under et år efter
11-0299278	Tilsidesat	Liebhaverejendom; aftalt stuehusværdi 12,5 mio. kr. mod skønsmandens 11,241 mio. kr.; jordværdien uden for normal skønssikkerhed
10-01775	Tilsidesat , men mildere end SKAT	Parterne havde ikke fuldt modstående interesser; køber beboede ikke stuehuset
05-00716	Aftalen i det væsentlige fastholdt	Skønsmandens fordeling afveg ikke væsentligt – bortset fra en medhjælperbolig, der slet ikke var nævnt i skødet

10-0216824	Delvist medhold	Herlighedsværdi henført til stuehuset, da avlsbygningerne var utidssvarende; stuehusets grund og have indgik i stuehusandelen
------------	-----------------	---

Praktiske lærdomme for skødeskrivningen. For det første er modstående interesser ikke nogen garanti – myndighederne kan efter [afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) korrigerer også dér. For det andet vejer **efterfølgende videresalg** tungt som bevis for handelsværdien, jf. både 13-0157786 og 10-01775. For det tredje giver **uafhængige mæglervurderinger og syn og skøn** den bedste beskyttelse. For det fjerde skal alle bygninger på ejendommen med i fordelingen – 05-00716 viser, at en glemt medhjælperbolig i sig selv kan udløse korrektion, fordi den efter [afskrivningsloven § 14, stk. 2](#) er en ikke-afskrivningsberettiget bygning.

Ved overdragelse mellem interesseforbundne parter skærpes normen af [ligningsloven § 2](#) om handelspris, men Landsskatteretten har også her godkendt parternes fordeling, hvor den var forankret i faktisk kostpris og jordens beskaffenhed (kuperet, vandlidende), jf. 10-00378 og 10-00379. At stuehusbegrebet i sig selv kan række videre end forventet, viser [SKM2022.302.SR](#), hvor Skatterådet anerkendte skattefrihed for to stuehuse, der hver i sin periode havde haft karakter af ejendommens stuehus.

De skattemæssige sider af familie- og generationsskifteoverdragelser ligger i øvrigt under [generationsskifte](#) og [ejendomsavance](#).

LOV	Afskrivningsloven § 45, stk. 2, 3	Ejendomsavancebeskatningsloven § 4, stk. 5, 6
	Ejendomsavancebeskatningsloven § 9, stk. 1	Ligningsloven § 2
PRAKSIS	Land retten · Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret 30.09.2009 Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert 20.11.2008 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Ændret fordeling af afståelsessum ved salg af landbrugsejendom 12.08.2014 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom 25.02.2013 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord 20.09.2012 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af købesum ved salg af landbrugsejendom 14.08.2012 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom 12.11.2010 Landsskatteretten · Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom til interesseforbundet part 04.05.2010 Landsskatteretten · Bindende svar om overdragelse af landbrugsejendom til interesseforbundet part 04.05.2010 Landsskatteretten · Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag 17.09.2009 Skatterådet · Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse 13.06.2022	

§ 9 Tilbehør, løsøre, betalingsrettigheder og indtræden i forpagtningsaftaler

En landbrugshandel omfatter langt mere end den faste ejendom. Besætning, beholdninger, inventar og maskiner er løsøre; betalingsrettigheder er et selvstændigt immaterielt aktiv; og forpagtnings- og bortforpagtningsaftaler følger ejendommen som en byrde eller en ret.

Løsøre skal udskilles. I 05-00716 værdiansatte skønsmanden løsøret særskilt til 100.000 kr. ved siden af grundværdi, hovedbygning, medhjælperbolig og driftsbygninger, jf. 05-00716. Tilsvarende blev staldinventar fradraget, før den faste ejendom blev fordelt, i BS-390/2007-SON. Sammenblanding af fast ejendom og løsøre i én samlet pris er en klassisk kilde til både mangelstvister og skattekorrektion.

Betalingsrettigheder handles selvstændigt. I 10-0216824 var betalingsrettighederne udskilt i skødet ved siden af driftsbygninger, grundværdi og stuehus, og de indgik med egen andel af handelsomkostningerne i avanceopgørelsen. Skattemæssigt behandles de efter afskrivningsloven § 40 C.

Retten mod forpagteren er ikke det samme som rettighederne. Skatterådet og Landsskatteretten har præciseret sondringen i den situation, der opstår, når en bortforpagtet gård sælges, mens forpagtningen løber. I SKM2008.544.SR bekræftede Skatterådet, at den nye ejer kan modtage betalingsrettighederne vederlagsfrit fra forpagteren efter ligningsloven § 7 Y, stk. 2, fordi bestemmelsen ikke kræver, at det er den oprindelige bortforpagter – det er den aktuelle bortforpagter, der er berettiget. Derimod skal købers betaling til sælger for at indtræde i den ret ikke behandles efter § 40 C:

Betalingen vedrører retten ifølge forpagtningskontrakten og skal derfor i stedet behandles efter Afskrivningslovens § 40, stk. 2, der vedrører afskrivning af udgifter ved erhvervelse af rettigheder ifølge blandt andet en forpagtningskontrakt.

Landsskatteretten stadfæstede i 08-02797 og understregede den juridiske forskel mellem at overdrage en kontraktuel ret og at afstå selve aktivet: betaler forpagteren derimod for at blive løst fra sin leveringspligt, er der reelt tale om afståelse af selve betalingsrettighederne, som skal på bortforpagterens saldo efter § 40 C, stk. 1.

Civilretligt er den praktiske konsekvens klar: **købsaftalen skal udtrykkeligt tage stilling til**, (i) om forpagtningsaftalen fortsætter og på hvilke vilkår, (ii) hvem der er berettiget til betalingsrettighederne ved forpagtningens ophør, (iii) om der er tale om overdragelse af selve rettighederne eller af en kontraktuel ret, og (iv) hvornår overdragelsen anmeldes. Undlades det, opstår tvist både om ejendommens værdi og om støttegrundlaget.

Selve den offentligretlige administration af betalingsrettighederne – inddragelse ved manglende aktivering, frister for anmeldelse af overdragelse – ligger uden for denne oversigt, men er en reel risiko, køber overtager sammen med jorden.

LOV	Afskrivningsloven § 40c, stk. 1	Afskrivningsloven § 40, stk. 2
	Ligningsloven § 7y, stk. 2	
PRAKSIS	Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	20.11.2008
	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord	20.09.2012
	Landsskatteretten · Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	07.07.2011
	Landsskatteretten · Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag	17.09.2009
	Skatterådet · Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	18.06.2008

§ 10 Ejendomsmæglerens oplysninger om landejendommen

Uden en tilstandsrapport bliver salgsopstillingen ofte det eneste skriftlige grundlag, køberen har. Det skærper mæglerens ansvar efter [§ 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v.](#):

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

Den mest direkte landejendomsafgørelse er **BS-3574/2022-ALB**, stadfæstet som **BS-12209/2023-VLR**. To IT-medarbejdere uden landbrugsbaggrund købte i december 2020 en ejendom på ca. 15 hektar i landzone med en lade indeholdende jagtstue for 1.495.000 kr., til jagt og rekreativ brug. Salgsopstillingen anførte under tilslutningsforhold "el 220 V", men strømmen kom i virkeligheden fra en generator – et forhold, mægleren var blevet gjort udtrykkeligt opmærksom på af sælgeren. Under fremvisningen hang der lamper, lå løse ledninger med stikkontakter og stod hårde hvidevarer i jagtstuen, og der var ingen generator til stede. Landsretten udtalte:

På baggrund af salgsopstillingens oplysning om el, sammenholdt med jagtstuens fremtræden og drøftelserne med Vidne 1 under fremvisningen, finder landsretten, at [køberne] med rette kunne forvente, at der var indlagt el på ejendommen, og at [mægleren] har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse, at der var tale om el fra en generator.

Erstatningen blev fastsat til 162.937,50 kr. svarende til udbedringsomkostningerne, jf. **BS-12209/2023-VLR** og byrettens dom **BS-3574/2022-ALB**. Sagen afgjorde tillige et spørgsmål af generel betydning for landejendomshandler: mægleren gjorde gældende, at der var tale om et erhvervskøb, bl.a. fordi laden i BBR var registreret under anvendelseskode 216 (landbrugserhverv), og fordi købers advokat havde forespurgt på hektarstøtterettigheder. Landsretten tiltrådte, at køberne havde erhvervet ejendommen til ikke-erhvervsmæssig anvendelse og skulle anses som **forbrugere**. BBR-koden og en rutinemæssig forespørgsel om støtterettigheder gør altså ikke i sig selv en køber af en landejendom til erhvervsdrivende.

Arealoplysninger i salgsopstillingen er også disciplinært sanktioneret. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har pålagt bøde på 25.000 kr. for et anslået grundareal, der afveg 74,8 m² fra det korrekte, hvor de rigtige oplysninger var tilgængelige hos kommunen og foreningen, jf. **21/13299**, bøde på 25.000 kr. for et boligareal angivet til 166 m² mod et godkendt areal på 138 m², jf. **24/02945**, og advarsel for vildledende oplysning om grundareal, jf. **23/06370**. At forbeholdet "anslået" ikke i sig selv fritager, når de korrekte tal kunne fremskaffes, er den gennemgående norm.

Omvendt frifandt nævnet mægleren i **24/05464**, hvor køberen efter overtagelsen konstaterede vandindtrængning gennem taget og fjernede vægge uden dokumenteret byggetilladelse: det var ikke godtgjort, at mægleren havde viden om forholdene, og de formelle pligter var opfyldt. Ansvar forudsætter altså viden eller en tilsidesat undersøgelsespligt – ikke objektivt indestående.

Mæglerens professionsansvar behandles udførligt under [ejendomsmægler-ansvar](#). Bemærk dog, at ansvaret ikke uden videre kan skubbes videre fra sælger til mægler: i **BS-40890/2018-ESB** blev mæglerens ansvarsforsikring frifundet, fordi det ikke var bevist, at mægleren burde have undersøgt arealforholdene nærmere.

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

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

PRAKSIS **Landsretten** · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom 04.02.2025

Byretten · Ejendomsmægler kendt erstatningsansvarlig for mangelfulde oplysninger om eltilslutning i salgsoptilling	20.02.2023
Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fejl og mangler ved ejendom	27.02.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsoptilling	25.09.2024
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om grundareal i salgsoptilling	04.03.2024
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for forkert anslået grundareal i salgsoptilling	04.10.2022

§ 11 Reklamation og forældelse af mangelskravet

Mangelskravet skal gøres gældende i tide, og forældelsesspørgsmålet er i praksis lige så ofte afgørende som selve mangelsvurderingen.

Udgangspunktet er overtagelsesdagen. I [BS-48620/2020-VLR](#) lagde Vestre Landsret [forældelsesloven § 3](#) til grund, herunder at fristen for krav om afslag i købesummen på grund af mangel løber fra overtagelsesdagen. Kravet var alligevel ikke forældet:

Arealmanglen blev først konstateret ved det foretagne syn og skøn i oktober 2019 ... Det fremgår af købsaftalen, at overtagelsesdagen er den 1. juni 2010. Herefter er kravet hverken forældet efter forældelseslovens § 3, stk. 1, eller stk. 3, nr. 4.

Byretten havde formuleret det samme i suspensionsform: køberne blev først bekendt med manglen under syn og skøn, og "de findes ikke at burde have taget skridt til at undersøge forholdet tidligere", jf. [BS-40890/2018-ESB](#). Det er en generøs anvendelse af kundskabstidspunktet – og den er ikke uden modstykke.

Den modsatte linje ses i [BS-47045/2020-ALB](#), hvor Retten i Aalborg frifandt både sælgere og mægler for et krav på 106.577,50 kr. om urigtige oplysninger om vinduernes alder. Køberen opdagede senest den 27. november 2017, at vinduerne var fra 1988 og 1993 og ikke ca. 10 år gamle som anført i salgsoptillingen, men stævning blev først indleveret 30. november 2020 – få dage for sent. Vestre Landsret stadfæstede i [BS-48911/2022-VLR](#) og fastslog, at indbringelsen for Klagenævnet for Ejendomsformidling **ikke** suspendede fristen efter [forældelsesloven § 21, stk. 3](#).

Spørgsmålet er ikke endeligt afklaret. Procesbevillingsnævnet meddelte den 28. august 2025 3.-instansbevilling til Højesteret netop om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler, jf. [25/12614](#). Indtil Højesteret har taget stilling, bør køber af en landbrugsejendom disponere ud fra det strengeste udgangspunkt: fristen løber fra overtagelsen, og et klagenævnsforløb er ingen sikker afbrydelse.

Praktiske konsekvenser for landbrugshandler. Reklamation bør ske skriftligt og straks – i [BS-41895/2021-HJO](#) reklamerede køberne allerede den 13. september 2019 efter overtagelse 1. august 2019, og sagsanlægget fulgte i november 2021. Mangler ved jorden er særligt eksponeret: dræn, der ikke fungerer, viser sig først i en våd sæson, og bonitet og markvanding kan tage flere vækstsæsoner at afdække. Køber, der venter på "at se, hvordan marken opfører sig", risikerer derfor at falde for fristen, uden at have haft nogen reel mulighed

for at konstatere manglen tidligere. Sikring gennem tidlig syn og skøn eller aftalt suspensionserklæring er det praktiske modtræk.

Se i øvrigt [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV	Forældelsesloven § 3	Forældelsesloven § 21, stk. 3	
PRAKSIS	Landsretten · Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder		01.04.2025
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel		30.09.2021
	Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortielse		20.02.2024
	Byretten · Forældelse af erstatningskrav mod sælgere og ejendomsmægler vedrørende urigtige oplysninger om vinduernes alder		01.11.2022
	Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom		30.11.2020
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler		28.08.2025

§ 12 Sammenfatning: fem faste holdepunkter i landbrugshandlen

Praksis på området lader sig sammenfatte i fem holdepunkter, som både sælger, køber og rådgiver kan disponere efter.

1. Afgrænsningen er formel, ikke funktionel. Er ejendommen noteret som landbrugsejendom i matrikelregistret, jf. [landbrugsloven § 2](#), er handlen uden for huseftersynsordningen efter [LEFE § 1, stk. 2](#) – uanset at handlens reelle genstand er et stuehus, og uanset at der ikke drives landbrug. Kun den betingede handel, hvor købsaftalen er betinget af landbrugspligtens ophævelse, aktiverer ordningen, og så skal rapporterne foreligge allerede ved den betingede aftales indgåelse. Rådgiverkonsekvens: **afklar noteringen først** – den afgør hele risikofordelingen.

2. Sælger har den fulde, almindelige hæftelse – og fortielse er dyrt. Uden [§ 2, stk. 1](#)-fritagelsen behøver køber hverken at bevise garanti, svig eller grov uagtsomhed. [BS-41895/2021-HJO](#) viser, at fortielse af egne rådskadereparationer og af åbenlyse tagrendefejl kan koste hele handlen – 3.776.941,11 kr. plus berigtigelse og 543.102,40 kr. i sagsomkostninger. [R4-2147/2011](#) viser det samme for nedgravede olietanke og ulovlige driftsbygninger. Aftalte ansvarsfraskrivelser som "som beset" eller "uden ansvar for jordens beskaffenhed" beskytter ikke mod forhold, sælger positivt kendte.

3. Arealmangler står uden for enhver ansvarsfritagelse. Højesteret fastslog i [Sag 108/2011](#), at arealoplysninger ikke har relation til bygningens fysiske tilstand. Det forholdsmæssige afslag er en objektiv beføjelse, der ikke kræver skyld hos sælger, jf. [BS-40890/2018-ESB](#) og [BS-48620/2020-VLR](#). Nedadtil sætter [BS-47985/2023-HJR](#) en bagatelgrænse omkring nogle få procent af købesummen.

4. Købesumsfordelingen skal kunne bære et syn og skøn. [Afskrivningsloven § 45, stk. 3](#) giver myndighederne adgang til at tilsidesætte fordelingen som åbenbart forkert, også mellem uafhængige parter, og en afvigelse på ca. 27 % på stuehuset er tilsidesat, jf. [BS-390/2007-SON](#) og [BS-2429/2008-VLR](#). Uafhængige vurderinger, dokumenteret kostpris og hensyn til jordens faktiske bonitet er det bedste værn – efterfølgende videresalg det farligste modbevis.

5. Alt det, der ikke er fast ejendom, skal udskilles og dokumenteres. Besætning, beholdninger, inventar, betalingsrettigheder og forpagtningsforhold har hver deres retlige og skattemæssige behandling, jf. [SKM2008.544.SR](#) og [08-02797](#). Uklarhed her rammer både mangelsvurderingen og avanceopgørelsen.

Sluttelig: reklamer skriftligt og straks, og lad ikke en våd vintersæson gå, før dræn- og fugtforhold undersøges. Forældelsesspørgsmålets begyndelsestidspunkt er indbragt for Højesteret, jf. [25/12614](#), og indtil da bør man regne med den strenge linje.

Den offentligretlige erhvervelsesside – landbrugspligt, bopælspligt, selskabers adkomst og dispensationer – behandles under [landbrugsejendomme-erhvervelse-bopælspligt](#).

LOV	Afskrivningsloven § 45, stk. 3	Landbrugsloven § 2
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
	Landsretten · Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom	24.01.2012
	Landsretten · Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret	30.09.2009
	Byretten · Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortieelse	20.02.2024
	Byretten · Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	30.11.2020
	Byretten · Tilsidesættelse af aftalt købesumfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	20.11.2008
	Landsskatteretten · Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	07.07.2011
	Skatterådet · Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	18.06.2008
	Procesbevillingsnævnet · Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler	28.08.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

Afskrivningsloven § 45	stk. 3	Ejendomsavancebeskatningsloven § 4	stk. 6
Forældelsesloven § 3		Landbrugsloven § 2	stk. 2
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1	stk. 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6	stk. 2		

MATERIALE Citerede afgørelser

41 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

30.04.2024	Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	bs-47985-2023-hjr
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
04.03.2013	Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	116-2011
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		9
01.04.2025	Forældelse af erstatningskrav mod ejendomsmægler og sælgere vedrørende mangler ved vinduers alder	10214-11988
04.02.2025	Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
17.01.2025	Landsretten stadfæster erstatningsdom mod sælgere grundet grov uagtsomhed i forbindelse med manglende oplysning om vandindtrængen i kældere	10233-12014
30.09.2021	Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	4420-5302
31.10.2013	Erstatningsansvar for skjulte skimmelsvampeskader i ejendomskøb: Hævning afvist, men betydelig erstatning tildelt	
11.10.2013	Sælgers oplysningspligt ved jordforurening - erstatning for oprydningssomkostninger	2080-2482
24.01.2012	Erstatningsansvar for skjult jordforurening og ulovligt byggeri ved salg af fast ejendom	R4-2147/2011
08.09.2011	Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler	
30.09.2009	Afgørelse om skattefordeling ved landbrugsejendom stadfæstet ved Vestre Landsret	257-297
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		11
20.02.2024	Købere fik medhold i at ophæve huskøb på grund af væsentlige mangler og sælgers fortieelse	9775-11422
26.01.2024	Erstatning for manglende oplysning om oversvømmelse i kældere ved salg af fast ejendom	10178-11945
02.05.2023	Sælger frifundet i sag om manglende gulvvarme, da varmen kom fra spildvarme fra radiatorrør	9792-11447
20.02.2023	Ejendomsmægler kendt erstatningsansvarlig for mangelfulde oplysninger om eltilslutning i salgsopstilling	10397-12236
01.11.2022	Forældelse af erstatningskrav mod sælgere og ejendomsmægler vedrørende urigtige oplysninger om vinduernes alder	9977-11675
04.01.2022	Forholdsmæssigt afslag i købesum efter fund af ulovligt udført badeværelse i Københavnsk ejerlejlighed	4667-5604
12.02.2021	Huskøbere får erstatning for sætningsskader grundet manglende oplysninger fra sælger og fejlagtig tilstandsrapport	1756-2098
30.11.2020	Købers krav på forholdsmæssigt afslag ved arealmangel i beboelsesejendom	920-1118
26.06.2012	Sag om erstatning for jordforurening ved ejendomskøb	2043-2444

22.04.2010	Sag om ophævelse af køb af lejlighed grundet arealafvigelse	6029-7213
20.11.2008	Tilsidesættelse af aftalt købesumsfordeling ved salg af landbrugsejendom som åbenbart forkert	256-296

LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS 9

12.08.2014	Landsskatteretten: Ændret fordeling af afståelsessum ved salg af landbrugsejendom	13-0157786
25.02.2013	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	11-0299278
20.09.2012	Landsskatteretten: Opgørelse af ejendomsavance ved afståelse af landbrugsejendom - fordeling af afståelsessum mellem stuehus, driftsbygninger og jord	10-0216824
14.08.2012	Landsskatteretten: Fordeling af købesum ved salg af landbrugsejendom	11-02182
07.07.2011	Betalingsrettigheder: Skattemæssig behandling af vederlag ved salg af ret og annullering af aftale	08-02797
12.11.2010	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom	10-01775
04.05.2010	Landsskatteretten: Fordeling af overdragelsessum ved salg af landbrugsejendom til interesseforbundet part	10-00378
04.05.2010	Bindende svar om overdragelse af landbrugsejendom til interesseforbundet part	10-00379
17.09.2009	Landsskatteretten om fordeling af købesum for landbrugsejendom og afskrivningsgrundlag	05-00716

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED 2

13.06.2022	Skattefrihed ved salg af landbrugsejendom med to stuehuse	22-0174432
18.06.2008	Beskatning af betalingsrettigheder ved salg af forpagtet landbrugsvirksomhed	08-085637

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

27.02.2025	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fejl og mangler ved ejendom	24/05464
25.09.2024	Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsopstilling	24/02945
04.03.2024	Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om grundareal i salgsopstilling	23/06370
04.10.2022	Bøde til ejendomsmægler for forkert anslået grundareal i salgsopstilling	21/13299

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

04.09.2002	Afvisning af klage over tilstandsrapport for landbrugsejendom på grund af manglende kompetence	Journalnr.: 119-02
------------	--	--------------------

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

07.12.2022	Kontrolafgift fastholdt trods tastefejl og påstand om mangelfuld skiltning ved DSB Roskilde	park-2482
------------	---	-----------

PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

28.08.2025 Procesbevillingsnævnet: 3.-instansbevilling om forældelsesfristens
begyndelsestidspunkt ved mangelskrav mod sælger og ejendomsmægler 25/12614

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen
nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

03

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over mangler i tilstandsrapporter (DKBB)

Bygningssagkyndiges erstatnings- og disciplinæransvar ved DKBB og domstolene

Version 2 · Opdateret 24. jun. 2026 · 35 afgørelser · 2004-2025

[Læs online](#)**INTRODUKTION**

Når sælger har opfyldt betingelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LEFE) § 2 – herunder udlevering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring – fritages sælger for mangelshæftelse for bygningens fysiske tilstand. Køberen er herefter henvist til at rette erstatningskrav mod den bygningssagkyndige (BS), der har udarbejdet tilstandsrapporten, for fejl der burde have været omtalt i rapporten, jf. LEFE § 3. Denne praksisoversigt kortlægger det dobbelte spor – klage- og erstatningssager samt disciplinærsager – ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige (DKBB) og de civile domstole. Gennemgangen viser, at afgørelserne hviler på et professionelt culpaansvar med vægt på visuel besigtigelse, at syn og skøn er det centrale bevismiddel, og at DKBB både kan tilkende erstatning og pålægge disciplinære sanktioner fra påtale til frakendelse af beskikkelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Sælgers fritagelse efter LEFE § 2 forudsætter, at køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse – er betingelserne opfyldt, er købers primære retsmiddel et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige efter LEFE § 3.
- 02** Bygningssagkyndiges ansvar er et professionsansvar: det afgørende er, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved besigtigelsen – ikke om der foreligger en objektiv handlemangel.
- 03** Bygningsgennemgangen er en visuel besigtigelse uden destruktive indgreb: BS skal afdække skader eller tegn på skader, der er synlige ved en ikke-invasiv gennemgang, men hæfter ikke for skjulte skader bag vægge, gulve eller tætte konstruktioner.
- 04** Karaktersystemet K0-K3 er det centrale kommunikationsredskab: K0 = ingen bemærkninger, K1 = kosmetisk, K2 = skade, K3 = alvorlig skade – forkert karaktergivning (fx K1 i stedet for K3) kan i sig selv udgøre en erstatningspådragende fejl.
- 05** DKBB kan tilkende erstatning direkte til køber (eller sælger) for fejl, der burde have været omtalt i rapporten, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 2.

- 06 DKBB anvender en mindstegrænse for erstatning – udbedringsomkostninger under denne tærskel tilkendes ikke, selv om den bygningssagkyndige har begået en fejl.
- 07 Erstatningen udmåles som de skønnede udbedringsomkostninger med fradrag for forbedring (forbedringsfradrag) – dvs. den merværdi køber opnår ved at få nye materialer i stedet for nedslidte.
- 08 Syn og skøn udmeldt af DKBB er det altafgørende bevismiddel: nævnet lægger som hovedregel skønsmandens vurdering til grund ved bedømmelsen af, om BS burde have opdaget og beskrevet et forhold.
- 09 Reklamationsfristen er 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. LEFE § 3, stk. 2 – fristen gælder ikke ved svig eller grov uagtsomhed.
- 10 Disciplinærsanktioner følger en trappestige: påtale → advarsel → bøde → betinget frakendelse → ubetinget frakendelse af beskikkelse – gældende sanktioner virker skærpende ved nye sager.
- 11 En påtale er gældende i tre år og udløser automatisk ny teknisk revision af en af den sagkyndiges rapporter.
- 12 Ubetinget frakendelse af beskikkelse (typisk 3 år) anvendes ved groft misvisende rapporter kombineret med to eller flere gældende advarsler.
- 13 Kosmetiske og æstetiske forhold falder uden for tilstandsrapportens scope og udløser ikke ansvar – medmindre de er tegn på underliggende skade eller risiko for skade.
- 14 Ved ejendomme opdelt i ideelle andele skal hele ejendommen besigtiges, inklusive fælles bygningsdele – BS kan ikke gyldigt begrænse sin inspektion baseret på sælgers oplysninger alene.
- 15 Købers ejerskifteforsikring og BS' ansvarsforsikring kan dække det samme forhold (dobbeltforsikring) – køber kan i praksis kræve selvrisikoen erstattet af BS, mens ejerskifteforsikringen dækker resten.

§ 1 Huseftersynsordningen og LEFE's ansvarsfordeling

Huseftersynsordningen er det centrale instrument til håndtering af mangler ved køb af fast ejendom. Ordningen hviler på [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. \(LEFE\) § 2](#), der giver sælger mulighed for at frigøre sig fra den almindelige mangelshæftelse. Betingelserne er kumulative:

- Sælger har inden aftalens indgåelse udleveret en **tilstandsrapport** til køber.
- Sælger har udleveret en **elinstallationsrapport**, jf. [LEFE § 2 a](#).
- Sælger har givet **oplysning om ejerskifteforsikring**, jf. [LEFE § 5](#).
- Sælger har skriftligt forpligtet sig til at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien.

Er alle betingelser opfyldt, kan køber ikke påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, jf. [LEFE § 2, stk. 1](#). Køber kan heller ikke påberåbe sig, at en fejl *burde* have været nævnt i tilstandsrapporten. Undtaget er dog svig og grov uagtsomhed fra sælgers side samt garanti, jf. [LEFE § 2, stk. 5](#).

Fritagelsen af sælger skaber til gengæld en **parallel ansvarsvej** mod den bygningssagkyndige (BS), der har udarbejdet tilstandsrapporten. [LEFE § 3, stk. 1](#) fastslår:

Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, (...) fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.

Denne bestemmelse gælder uanset om sælger er fritaget efter § 2. Forarbejderne til 2011-huseftersynsreformen (L 89 af 2010-11) præciserer udtrykkeligt, at der er tale om et **professionsansvar** – ikke en overtagelse af sælgers mangelshæftelse:

"Bortset fra tilfælde, hvor den pågældende har påtaget sig at indestå for rigtigheden af en oplysning, vil det afgørende være, om den sagkyndige bedømt ud fra de faglige normer på området har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen."

Købers erstatningsadgang er således ikke betinget af, at sælger er fritaget – den bygningssagkyndige hæfter direkte over for køber, selv i tilfælde hvor ejendommen ikke kan ejerskifteforsikres.

For en oversigt over sælger-sporet ved mangler, se [mangler ved køb af fast ejendom](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

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

PRAKSIS

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

23.06.2020

§ 2 Tilstandsrapportens indhold og bygningsgennemgangens scope

Tilstandsrapporten udarbejdes efter de detaljerede krav i [bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter § 13](#), der fastslår formålet med bygningsgennemgangen:

Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser.

Denne bestemmelse definerer BS' kerneopgave: en **visuel, ikke-destruktiv besigtigelse** af bygningens tilstand målt mod tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det indebærer:

- **Karaktersystemet K0-K3:** Enhver bygningsdel vurderes med K0 (ingen bemærkninger), K1 (mindre skade/kosmetisk), K2 (skade der bør udbedres) eller K3 (alvorlig skade/risiko for følgeskade). Forkert karaktergivning – fx K1 i stedet for K3 for en alvorlig mangel – kan i sig selv udløse erstatningsansvar.
- **Visuel inspektion:** BS anvender ikke destruktive metoder. Fugtskader bag tapet, isolering bag vægkonstruktioner og skjulte rør falder som udgangspunkt uden for scope.
-

Forbehold: BS kan tage forbehold for bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges (fx tage dækket af sne, utilgængelige krybekældre), men forbeholdet skal være præcist og kan ikke gyldigt omfatte hele bygningskategorier.

- **Sekundære bygninger:** Carporte, udhuse og garager kan fravalges efter de nærmere regler i bekendtgørelsen, men fravalget skal tydeligt fremgå af rapporten.

Bekendtgørelsens § 15 stiller krav om, at gennemgangen foretages med **professionel omhu** og i overensstemmelse med retningslinjerne i *Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige*, som udgives af den ansvarlige styrelse.

I DKBB's praksis er det særligt afgørende, hvad BS **burde have set** ved en omhyggelig visuel gennemgang. I sag [22/02101](#) lagde nævnet vægt på, at de påklagede skader (fuger, sålbænke, revnede fliser, pudsskader) var synlige på besigtigelsestidspunktet og endda nævnt i en *tidligere* tilstandsrapport, som BS havde adgang til – erstatning 46.000 kr.

Modsat blev BS frifundet i sag [24/06381](#), hvor skønsmanden vurderede, at udtøringer i gavlbeklædning var af kosmetisk/æstetisk karakter, og at den bygningssagkyndiges vurdering var fagligt forsvarlig.

LOV

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 15

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer	31.10.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport	19.09.2022

§ 3 DKBB's kompetence: Klagesager og erstatning

Lov om beskikkede bygningssagkyndige § 6, stk. 1 giver køber (og sælger) adgang til at klage til DKBB over tilstandsrapporter udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige. Erhvervsdrivende, der har købt eller solgt ejendommen som led i deres erhverv, er afskåret fra at klage. § 6, stk. 2 tillægger nævnet kompetence til at **tilkende erstatning** direkte.

DKBB fungerer dermed som et alternativt tvistløsningsorgan, der kombinerer elementer af et ankenævn (erstatning) med et disciplinærorgan (sanktioner). Sagsbehandlingen følger [bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige](#), der bl.a. fastsætter:

- En **mindstegrænse** for erstatning: udbedringsomkostninger under denne tærskel tilkendes ikke, selv om fejlen er konstateret. I sag [22/04149](#) blev BS frifundet for erstatning for flere forhold, fordi udbedringsomkostningerne for hvert forhold lå under mindstegrænsen – selvom nævnet anerkendte, at BS burde have registreret forholdene.
- Udmelding af **syn og skøn** som standardbevismiddel.
- Et **klagegebyr**, der refunderes ved helt eller delvist medhold.

DKBB kan ikke behandle klager over elinstallationsrapporter (den autoriserede elinstallatørvirksomheds ansvar) – disse behandles i det civile retlige system.

LOV [Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 2](#)

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1-2](#)

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Klage over tilstandsrapport: 21.11.2022
Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mindre fejl

DKBB's erstatningspraksis: Typiske sagskategorier og beløbsniveauer

Erstatningssagerne ved DKBB dækker en bred vifte af bygningsdele og fejltyper. DKBB's praksis viser følgende mønstre:

Tagkonstruktion og tag er den hyppigste årsag til erstatning. I sag [23/14311](#) tilkendte nævnet 350.000 kr. i erstatning for deformerede spær, ukorrekt vindafstivning og lægtesamlinger – forhold, som skønsmanden vurderede udgjorde en risiko for konstruktionens stabilitet. Det er et af de højeste erstatningsbeløb i nyere DKBB-praksis.

I sag [20/11054](#) blev BS pålagt 52.500 kr. i erstatning for revnede tagsten, defekte tagrender og revnet blyinddækning, fordelt som 42.500 kr. (med 50 % forbedringsfradrag), 5.000 kr. og 5.000 kr. (begge svarende til klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen).

Udbedringsomkostninger under mindstegrænsen: I sag [19/08841](#) fandt nævnet, at BS havde begået fejl ved ikke at registrere huller i undertag, skimmeldannelse og borebilleangreb – men samtlige udbedringsomkostninger faldt under mindstegrænsen, og klager fik derfor ikke erstatning.

Facade, murværk og vinduer: I sag [22/02101](#) blev 46.000 kr. tilkendt for synlige fejl (fuger, sålbænke, revnede fliser, pudsskader, salpeterudfældninger), der også var nævnt i en tidligere tilstandsrapport.

Sag	Fejltype	Erstatning
23/14311	Deformerede spær, vindafstivning	350.000 kr.
20/11054	Tagsten, tagrender, inddækning	52.500 kr.
22/02101	Fuger, fliser, murværk, puds	46.000 kr.
20/02652	Adskillige bygningsdele	43.500 kr.
21/08589	Taghældning, gulvafløb	29.000 kr.
19/07782	Inddækning ved udestue	5.000 kr.

PRAKSIS **Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige** · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion 18.03.2024

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport 19.09.2022

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulvafløb 25.04.2022

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning 08.02.2021

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatning for adskillige fejl i tilstandsrapport	01.10.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	28.08.2020
Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over fejl og mangler i tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	02.07.2020

§ 5 Erstatningsudmåling og forbedringsfradrag

Erstatningen ved DKBB udmåles som de **skønnede udbedringsomkostninger** for at bringe den pågældende bygningsdel i den stand, den ville have været i, hvis forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Principperne er:

- **Udbedringsomkostninger, ikke værditab:** Erstatningen beregnes ud fra, hvad det koster at udbedre den konkrete skade – ikke som et abstrakt værditab på ejendommen.
- **Forbedringsfradrag:** Når udbedringen medfører, at køber får nye materialer i stedet for nedslidte (fx nye vindskeder i stedet for 30 år gamle), fradrages den merværdi køber opnår. Fradraget fastsættes skønsmæssigt, ofte i procent af udbedringsomkostningerne. I sag [Journalnr. 5134](#) var forbedringsfradragene 64 % for kviste, 55 % for et skur og 50 % for vinduer. I sag [Journalnr. 4159](#) fastsatte skønsmanden udbedringsomkostninger for vindskeder til 21.500 kr. med forbedringsfradrag 12.000 kr. og for badeværelse 11.000 kr. med forbedringsfradrag 6.500 kr.
- **Selvrisiko på ejerskifteforsikring:** Når køber har ejerskifteforsikring, der har dækket selve udbedringen, kan BS pålægges at erstatte købers selvrisiko (typisk 5.000 kr. pr. skade). Dette ses hyppigt i praksis, fx i sag [19/07782](#) (5.000 kr.) og sag [20/11054](#) (2 × 5.000 kr.).
- **Skønsmæssigt grundlag:** Fastsættelsen af udbedringsomkostningerne baseres på skønsmandens faglige vurdering, ikke nødvendigvis på indhentede håndværkertilbud. I sag [Journalnr. 16033](#) afviste DKBB genoptagelse, selv om klager mente beløbet var for lavt i forhold til indhentede tilbud, da fastsættelsen er baseret på et fagligt skøn.

Forarbejderne til [LEFE § 3](#) fastslår, at erstatningspligten ikke er beløbsmæssigt begrænset, og at der som udgangspunkt kan kræves erstatning for det fulde tab efter de almindelige erstatningsregler.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	28.08.2020
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afslag på genoptagelse af klagesag om fastsættelse af udbedringsomkostninger	31.10.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindskeder og fejl i badeværelsesgulve	23.02.2005

§ 6 Ansvarsgrundlaget: Hvad BS 'burde have set'

Det centrale spørgsmål i enhver sag er, om den bygningssagkyndige **burde have opdaget og beskrevet** det pågældende forhold ved en omhyggelig, visuel bygningsgennemgang. DKBB-praksis viser følgende retningslinjer:

Synlige skader skal registreres. I sag [Journalnr. 2168](#) undlod BS at registrere udbredt råd i vinduer, udskredet murværk og en mangelfuldt funderet stabiliserende konstruktion i en staldbygning. Skønsmanden vurderede, at alle disse forhold var synlige og burde have været vurderet til K2-K3.

Skjulte skader udløser ikke ansvar. I sag [Journalnr. 17057](#) klagede køber over skævheder i en overetage, som først blev opdaget ved en renovering to år efter overtagelsen. Skønsmanden fandt, at skævhederne var 1,0-1,5 cm pr. meter, men ikke mærkbare ved almindelig gang og kun konstaterbare ved opmåling. Nævnet frifandt BS, da forholdet ikke var synligt uden tekniske måleinstrumenter.

Vanskelige besigtigelsesforhold kræver forbehold, men undskylder ikke undladelse. I DKBB-sagen fra [11. august 2014](#) havde besigtigelsen fundet sted under snedække. BS kunne ikke inspicere tagbelægninger og tagudhæng, men nævnet fandt det godtgjort, at flere andre skader (fugt i krybekælder, råd i sternbrædder) var synlige fra tilgængelige områder trods sneen. Rapporten blev dog vurderet som fejlbehæftet *i grænseområdet*, og sagen endte uden sanktion.

Aldersbetinget nedslidning er forventeligt. Kosmetiske og æstetiske forhold – fx mindre udtørring af gavlbeklædning på en bygning fra 1970'erne – falder uden for tilstandsrapportens scope, medmindre de er tegn på underliggende konstruktiv skade, jf. [24/06381](#).

Ideelle anparter: I sag [Journalnr. 5134](#) fastslog DKBB, at ved ejendomme opdelt i ideelle anparter skal hele ejendommen besigtiges – inklusive fælles bygningsdele. BS' forbehold om kun at inspicere stuelejligheden var ugyldigt.

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer	31.10.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Vurdering af bygningssagkyndiges ansvar for udeladelse af oplysninger om skævheder i overetage	02.10.2017
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	11.08.2014
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	11.06.2004

§ 7 Syn og skøn som centralt bevismiddel

I praksis udmeldes der næsten altid en **skønsmand** i DKBB-sagerne. Skønsmanden besigtiger ejendommen uafhængigt og udarbejder en kontrolrapport, der sammenholder sine fund med tilstandsrapporten. Nævnet lægger som hovedregel skønsmandens vurdering til grund, men foretager ofte en selvstændig revurdering af enkelte fejlpunkter.

Denne praksis fremgår tydeligt af sag [25. januar 2012](#), hvor nævnet generelt fandt fejlangivelserne i kontrolrapporten veldokumenterede, men reviderede enkelte punkters vægt:

•

Nævnet kan **frafalde** en fejlangivelse, hvis det efter nævnets egen vurdering ikke kan godtgøres, at forholdet var konstaterbart ved den oprindelige besigtigelse.

- Nævnet kan **nedjustere** vægten af en fejl, fx fra B8 til A3, hvis risikoen for følgeskader vurderes lavere end skønsmanden antog.
- Nævnet kan omvendt **opjustere** vægten, fx når der ikke er formildende omstændigheder for overseelsen.

I disciplinærsagerne (teknisk revision) har skønsmanden en særlig rolle: kontrolrapporten udarbejdes efter en standardiseret metode, og fejlene vægtes efter et A-D/1-20 pointsystem, der samlet afgør, om rapporten er "fejlbehæftet" (med eller uden sanktion), "groft misvisende" eller "uacceptabel".

I klagesagerne (erstatning) bærer **køber bevisbyrden** for, at den bygningssagkyndige har begået en fejl, der har medført et tab. Syn og skøn er i praksis det eneste effektive middel til at løfte denne bevisbyrde. Omkostningerne til syn og skøn deles typisk mellem parterne, men pålægges fuldt ud den tabende part ved fuldstændig frifindelse.

Som forarbejderne til LEFE § 3 udtrykker det:

"Det vil afhænge af dansk rets almindelige erstatningsregler, om der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag for den (...) der har udarbejdet [rapporten]."

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1](#)

PRAKSIS

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport 25.01.2012

§ 8 Disciplinærsporet: Sanktionstrappen fra påtale til frakendelse

Ud over erstatningssagerne fører DKBB et selvstændigt disciplinærspor efter [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3](#). Disciplinærsagerne indledes enten efter klage fra køber/sælger, efter en rutinemæssig teknisk revision (stikprøvekontrol) eller på nævnets eget initiativ. Sanktionstrappen er:

1. **Fejlbehæftet uden sanktion** – rapporten indeholder afvigelser i grænseområdet for det acceptable, men fejlene er ikke tilstrækkeligt alvorlige til at udløse en sanktion. I sag [17. maj 2013](#) endte sagen uden sanktion, selv om BS allerede havde en gældende påtale og advarsel, fordi fejlene var af begrænset alvor.
2. **Påtale** – den mildeste egentlige sanktion, gældende i tre år. I sag [26. oktober 2011](#) tildelte nævnet påtale for uregistrerede skader (manglende ventilation, løs vægflise, uafdækkede el-udtag) og forkert karaktergivning. En påtale udløser automatisk ny teknisk revision af en af den sagkyndiges rapporter.
3. **Advarsel** – skærpet sanktion ved gentagelse eller alvorlige fejl. I sag [17. december 2013](#) fik BS en advarsel for bl.a. forkerte arealangivelser, uregistrerede sekundære bygninger, oversete K2-skader (borebiller, gennemtæring af rør) og manglende brandsikkerhed (vinduer i tagetage der ikke opfyldte krav til redningsåbninger). Den eksisterende advarsel fra en tidligere sag virkede skærpende.
4. **Bøde** – nævnet kan pålægge en bøde, men denne sanktion ses sjældent i praksis.
5. **Frakendelse af beskikkelse** – den mest indgribende sanktion. I sag [29. januar 2016](#) inddrog nævnet beskikkelsen i tre år efter hjemmel i [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 3, stk. 3](#). BS havde to gældende advarsler, og den reviderede tilstandsrapport var "uacceptabel og groft misvisende". Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside.

DKBB's afgørelser kan ikke indbringes for en anden administrativ myndighed, men kan inden fire uger indbringes for domstolene, jf. [lov om beskikkede bygningssagkyndige § 11](#).

LOV

[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3, stk. 1, 3](#)
[Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 11](#)

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig på grund af uacceptabel tilstandsrapport	29.01.2016
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	17.12.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Tilstandsrapport anset for fejlbehæftet, men uden pålæggelse af yderligere sanktion	17.05.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	26.10.2011
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Påtale til bygningssagkyndig for fejl og mangler i tilstandsrapport	26.10.2011

§ 9 Reklamations- og forældelsesfrister

[LEFE § 3, stk. 2](#) fastsætter en særlig reklamationsfrist for krav mod den bygningssagkyndige:

Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygningssagkyndige (...) meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten.

Reglerne indebærer:

- **Hovedregel: 5 år fra overtagelsesdagen.** Fristen regnes fra den aftalte overtagelsesdag, ikke fra det tidspunkt køber faktisk opdager manglen.
- **Absolutfrist: 6 år fra rapportens datering.** Denne frist gælder som et yderste loft og er relevant, når overtagelsen sker lang tid efter rapportens udarbejdelse.
- **Undtagelse ved svig eller grov uagtsomhed:** Reklamationsfristen gælder ikke, hvis BS har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. [LEFE § 3, stk. 2, 2. pkt.](#)
- **Også sælgers krav:** Fristen gælder for enhver – køber, sælger eller andre – der har et økonomisk krav mod BS som følge af fejl i rapporten.

Den generelle forældelsesfrist på 3 år efter [forældelsesloven § 3](#) kan supplere LEFE's regler, men i praksis er LEFE § 3, stk. 2 den afgørende frist. Se også [forældelse af pengekrav](#) for de generelle principper.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2](#)

§ 10 Samspillet med ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring kan begge dække det samme forhold – en situation, der rejser spørgsmål om dobbeltforsikring.

Ejerskifteforsikringen dækker skjulte skader ved bygningens fysiske tilstand, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. [LEFE § 5](#). Forsikringen er købers primære sikkerhedsnet for skader, der *ikke* burde have været opdaget af BS (dvs. skjulte skader). Dækningen er typisk betinget af, at skaden overstiger en vis selvrisiko (ofte 5.000 kr.).

BS' ansvarsforsikring dækker erstatningskrav rettet mod BS for fejl i tilstandsrapporten, dvs. skader der *burde* have været opdaget og beskrevet. BS er forpligtet til at være ansvarsforsikret.

Når en skade burde have været opdaget af BS og samtidig er dækket af ejerskifteforsikringen (fordi den ikke var nævnt i rapporten), kan køber i praksis:

1. Anmelde skaden til ejerskifteforsikringen, der dækker udbedringen minus selvrisiko.
2. Rette krav mod BS (via DKBB eller civilt søgsmål) for selvrisikoen og eventuelle udækkede beløb.

Dette mønster ses hyppigt i DKBB-praksis. I sag [20/11054](#) blev erstatningen for to klagepunkter fastsat til 5.000 kr. for hvert – præcis svarende til klagers selvrisiko – mens ejerskifteforsikringen dækkede resten.

For nærmere om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, se [ejerskifteforsikring](#).

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5	
PRAKSIS	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskaade	17.03.2023
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021

§ 11 Typiske fejkategorier i DKBB-praksis

Gennemgangen af DKBB's afgørelser viser en række gennemgående fejltyper, som den bygningssagkyndige kritiseres for:

Tag og tagkonstruktion:

- Revnede tagsten, skæv rygning, defekte tagrender og inddækninger – sag [20/11054](#)
- Deformerede spær, ukorrekt vindafstivning – sag [23/14311](#)
- For lav taghældning under producentens minimumsanbefaling – sag [21/08589](#)

Murværk og facade:

- Udskredet murværk, revner i murværk, pudsskader – sag [Journalnr. 2168](#)
- Manglende fuger og løse sålbænke ved vinduer – sag [22/02101](#)
- Fejlkonstrueret vindsikring af gavle – sag [21/12642](#)

Vådtrum:

- Revnede klinker og defekte fuger i brusenicher – K3-fejl der medfører risiko for fugtskade bag konstruktion, jf. [Journalnr. 4159](#)
- Fejl ved gulvafløb (for mange forhøjelsesrammer) – sag [21/08589](#)

Vinduer og døre:

- Råd i vindsceder, vinduer og døre – et klassisk fejlpunkt, jf. [Journalnr. 4159](#) og [Journalnr. 5134](#)

Brandsikkerhed:

- Manglende redningsåbninger i tagetage – en K3-fejl med personsikkerhedsrisiko, jf. [17. december 2013](#)

Formelle fejl:

- Forkerte arealangivelser i forhold til BBR
- Uspecificerede forbehold i strid med Håndbogen
- Manglende registrering af sekundære bygninger

PRAKSIS	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	18.03.2024
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport	19.09.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatning for manglende anmærkninger om puds og gavle i tilstandsrapport	25.05.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulvafløb	25.04.2022
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning	08.02.2021
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	17.12.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	18.11.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindsheder og fejl i badeværelsesgulve	23.02.2005
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	11.06.2004

§ 12 Domstolspraksis: Tilstandsrapporten ved de civile retter

Mens hovedparten af sagerne om tilstandsrapporter afgøres ved DKBB, behandler domstolene lejlighedsvis civile erstatningssager mod bygningssagkyndige samt sager, hvor tilstandsrapporten indgår som element i en mangelsag mellem køber og sælger.

I Højesterets dom [BS-47215/2019-HJR](#) var tilstandsrapporten central for tvisten. Sagen vedrørte en arealafvigelse på 20 m² (148 m² oplyst mod 128 m² faktisk) i en salgsoptilling. Højesteret fastslog, at en generel ansvarsfraskrivelse i købsaftalen (standardvilkår om BBR-arealer) ikke kunne fraskrive sælgeren ansvaret, når der samtidig var givet konkrete urigtige oplysninger. Tilstandsrapporten spillede en rolle, fordi den havde angivet det forkerte areal – men sagen blev afgjort på mangelbeføjelsernes område (forholdsmæssigt afslag 150.000 kr.) snarere end som et professionsansvarsspørgsmål mod BS.

DKBB's afgørelser er ikke formelt præjudicerende for de civile domstole, men indgår typisk som tungtvejende bevismiddel i en eventuel civil erstatningssag. En køber, der har fået medhold i DKBB-regi, vil have et stærkt udgangspunkt for at forfølge kravet civilt, hvis BS ikke betaler. Omvendt kan en DKBB-afgørelse om frifindelse vanskeliggøre købers bevisbyrde ved retten.

Der ses også sager, hvor forholdet mellem ejerskifteforsikring og BS-ansvar prøves ved domstolene – herunder spørgsmål om dobbeltforsikring efter forsikringsaftalelovens regler. Se [ejerskifteforsikring](#) for nærmere herom.

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Landsretten · Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådskafe	17.03.2023

§ 13 Sammenfatning og praktiske ledetråde

Praksis ved DKBB og domstolene tegner et klart billede af den bygningssagkyndiges ansvar:

- **Professionsansvar med visuel standard:** BS hæfter for det, en kompetent fagperson burde have set ved en omhyggelig, visuel gennemgang – hverken mere eller mindre. Skjulte skader bag lukkede konstruktioner falder uden for scope.
- **Syn og skøn er afgørende:** Uden en skønsmands bekræftelse af, at forholdet var synligt og burde have været registreret, er det i praksis næsten umuligt at løfte bevisbyrden.
- **Mindstegrænse filtrerer bagatelkrav:** Selv dokumenterede fejl udløser ikke erstatning, hvis udbedringsomkostningerne ligger under DKBB's tærskel.
- **Forbedringsfradrag reducerer erstatningen:** Køber kompenseres for skadens udbedring, men ikke for den merværdi nye materialer giver.
- **Disciplinærsporet er uafhængigt:** DKBB kan indlede disciplinærsag uafhængigt af erstatningskravet – og omvendt kan en klagesag afsluttes med erstatning uden disciplinær sanktion.
- **Ejerskifteforsikringen supplerer:** Køber bør altid anmelde skader til ejerskifteforsikringen parallelt med klagen til DKBB – selvrisikoen kan herefter kræves erstattet af BS.
- **Reklamér rettidigt:** 5-årsfristen fra overtagelse er absolut (undtagen ved svig/grov uagtsomhed), og køber bør handle straks ved opdagelse af fejl.

For beslægtede emner henvises til [mangler ved køb af fast ejendom](#) (sælger-sporet), [ejerskifteforsikring](#), [ejendomsmæglerens ansvar](#), [advokatansvar](#) (parallelt professionsansvar) og [forældelse af pengekrav](#).

LOV	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6, stk. 1-2
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 1-2

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 13		Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10	stk. 2
Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 3	stk. 1, 3	Lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. § 6	stk. 1-2

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

stk. 1

Lov om forbrugerbeskyttelse ved
erhvervelse af fast ejendom m.v. §
3

stk. 1-2

MATERIALE Citerede afgørelser

35 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

23.06.2020 Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel bs-47215-2019-hjr

30.08.2013 Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport 4993-6013

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

1

17.03.2023 Dobbeltforsikring: Husforsikring vs. Ejerskifteforsikring ved rådska de 2931-3474

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGEINSTANS 31

05.12.2025 Frikendelse af bygningssagkyndig for manglende registrering af revner, terrænforhold og tagrender 25/04752

23.04.2025 Afvisning af erstatningsansvar for bygningssagkyndig vedrørende fejlproducerede tagsten 25/00212

31.10.2024 Klage over tilstandsrapport vedrørende tag, gavlbeklædning og vinduer 24/06381

18.03.2024 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion 23-14311

21.02.2024 Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende utæt tagpap 23-10124

16.01.2023 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangler i tilstandsrapport vedrørende gulve og vandlås 22/13586

21.11.2022 Klage over tilstandsrapport: Bygningssagkyndig frifundet for erstatningsansvar trods mindre fejl 22/04149

19.09.2022 Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet mangelfuld tilstandsrapport 22/02101

25.05.2022 Erstatning for manglende anmærkninger om puds og gavle i tilstandsrapport 21/12642

25.04.2022 Klage over tilstandsrapport: Erstatning for fejl vedrørende taghældning og gulv afløb 21/08589

25.04.2022 Sag om erstatningsansvar for mangler ved tag, gulve og sætningsskader i tilbygning 21/11076

20.08.2021 Erstatningsansvar for mangelfuld beskrivelse af facade- og sokkelrevner i tilstandsrapport 21/04181

08.03.2021 Påtale til bygningssagkyndig for indrapportering af tilstandsrapport med forbyttet indhold 20/03898

08.02.2021 Bygningssagkyndig pålagt erstatningsansvar for fejl i tilstandsrapport vedrørende tag, tagrender og inddækning 20/11054

05.11.2020	Erstatningsansvar for bygningssagkyndig grundet forbyttet tilstandsrapport	20/03898
01.10.2020	Bygningssagkyndig pålagt erstatning for adskillige fejl i tilstandsrapport	20/02652
28.08.2020	Erstatningsansvar for mangelfuld tilstandsrapport vedrørende inddækning ved udestue	19-07782
02.07.2020	Klage over fejl og mangler i tilstandsrapport vedrørende tagkonstruktion	19/08841
29.05.2019	Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende tag og undertag	18-04661
02.10.2017	Vurdering af bygningssagkyndiges ansvar for udeladelse af oplysninger om skævheder i overetage	Journalnr.: 17057
31.10.2016	Afslag på genoptagelse af klagesag om fastsættelse af udbedringsomkostninger	Journalnr.: 16033
29.01.2016	Inddragelse af beskikkelse som bygningssagkyndig på grund af uacceptabel tilstandsrapport	
11.08.2014	Afgørelse om fejlbehæftet tilstandsrapport uden sanktion	
17.12.2013	Advarsel til beskikket bygningssagkyndig for omfattende fejl og manglende brandsikkerhed i tilstandsrapport	
17.05.2013	Tilstandsrapport anset for fejlbehæftet, men uden pålæggelse af yderligere sanktion	
25.01.2012	Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	
26.10.2011	Påtale til bygningssagkyndig for fejlbehæftet tilstandsrapport	
26.10.2011	Påtale til bygningssagkyndig for fejl og mangler i tilstandsrapport	
18.11.2005	Klage over tilstandsrapport vedrørende ejendom opdelt i ideelle anparter	Journalnr.: 5134
23.02.2005	Klage over mangler i tilstandsrapport vedrørende råd i vindskeder og fejl i badeværelsesgulve	Journalnr.: 4159
11.06.2004	Klage over mangelfuld tilstandsrapport vedrørende råd, utætheder og alvorlige konstruktionsfejl	Journalnr.: 2168

VEJDIREKTORATET · NÆVN / KLAGEINSTANS

1

03.09.2021	Afvisning af klage over vejlukning: Kommunal afgørelse var ikke endelig	21_11076
------------	---	----------

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

04

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over mangler ved køb af fast ejendom – købers krav mod sælger

Undtagelserne til sælgers ansvarsfritagelse efter LEFE § 2

Version 2 · Opdateret 26. jun. 2026 · 10 afgørelser · 2008-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LEFE) § 2 regulerer forholdet mellem køber og sælger ved mangler i bolighandlen. Hovedreglen i stk. 1 fritager sælger for fysiske bygningsmangler og ulovlige installationer, når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring. Praksis fra Højesteret, landsretterne og byretterne viser, at de lovbestemte undtagelser i stk. 5 – svig, grov uagtsomhed, garanti, servitutter og offentligretlige forskrifter – fortolkes indskrænkende, og at bevisbyrden for at gennembryde ansvarsfritagelsen påhviler køber. Hertil kommer, at ansvarsfritagelsen kun dækker forhold inden for tilstandsrapportens scope – forhold som forkert boligareal, jordforurening og naboforhold falder uden for og kan fortsat gøres gældende mod sælger.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Sælger fritages for fysiske bygningsmangler og ulovlige installationer når køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, forudsat at de tre formelle betingelser i LEFE § 2, stk. 2-4 er opfyldt.
- 02 Ansvarsfritagelsen dækker kun forhold, som tilstandsrapporten er beregnet til at belyse – forhold som forkert boligareal, jordforurening, energimærkning og naboforhold falder uden for og kan fortsat gøres gældende mod sælger.
- 03 Køber kan gennembryde ansvarsfritagelsen ved at dokumentere, at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, jf. LEFE § 2, stk. 5, 3. pkt. – bevisbyrden påhviler køber og er tung.
- 04 Fortielse af kendte vandskader, fugtproblemer eller byggesagsforhold kan udgøre svig eller grov uagtsomhed, men kræver konkret dokumentation for sælgers kendskab til forholdene.
- 05 Sælgers brug af udtryk som 'totalrenoveret' eller 'gennemrenoveret' i salgsopstillingen kan udgøre en garanti for håndværksmæssig korrekt udførelse, der gennembryder ansvarsfritagelsen.
- 06 Sælger der har opført bygningen med salg for øje (typehusentreprenør) hæfter efter almindelige erstatningsregler uanset tilstandsrapportordningen.

- 07** Stikledningsundtagelsen i LEFE § 2, stk. 6 sikrer at køber kan gøre krav gældende mod sælger for fejl ved stikledninger og kloaker, medmindre forholdet burde have været omtalt i tilstandsrapporten.
- 08** Køber kan efter LEFE § 2, stk. 7 indtræde i sælgers eventuelle krav mod tidligere sælgere eller den der har medvirket ved opførelsen (subrogation).
- 09** Uanset ansvarsfritagelsen kan køber påberåbe sig at et forhold strider mod servitutter eller offentligretlige forskrifter, dog undtaget ulovlige el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer som dækkes af ejerskifteforsikringen.
- 10** Hvis køber ikke tegner ejerskifteforsikring kan denne uanset ansvarsfritagelsen påberåbe sig forhold opstået efter udarbejdelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten.
- 11** Der kræves 'meget' førend en uprofessionel sælgers optræden karakteriseres som groft uagtsom – simpel uvidenhed om mangler er som udgangspunkt ikke tilstrækkelig.

Lovgrundlaget: Ansvarsfritagelsen i LEFE § 2 og dens formelle betingelser

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LEFE) opstiller en ordning, hvor sælger kan frigøre sig for hæftelse for fysiske mangler ved en bygning ved at tilvejebringe tre dokumenter til køber. Ordningen hviler på [LEFE § 2, stk. 1](#), der bestemmer:

Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Ansvarsfritagelsen er betinget af tre formelle krav i stk. 2-4:

- **Tidskrav (stk. 2):** Rapporterne og oplysning om ejerskifteforsikring skal være modtaget af køber inden aftalens indgåelse, dog senest inden købers afgivelse af købstilbud.
- **Præmietilskud (stk. 3):** Sælger skal skriftligt og bindende have forpligtet sig til at betale mindst halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie.
- **Oplysning om retsvirkninger (stk. 4):** Sælger skal have sikret sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af ordningen – i modsat fald gælder ansvarsfritagelsen ikke.

Baggrunden for ordningen er analyseret i [Betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#), der beskriver balancen: sælger fritages til gengæld for at tilvejebringe et fyldestgørende beslutningsgrundlag for køber om ejendommens fysiske tilstand og muligheden for forsikringsdækning.

Ordningen blev udvidet ved ændringsloven af 15. juni 2011 (revision af huseftersynsordningen), der tilføjede krav om en selvstændig elinstallationsrapport og udvidede sælgers fritagelse til også at omfatte ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer.

Ansvarsfritagelsens rækkevidde – forhold inden for og uden for tilstandsrapportens scope

§ 2

Ansvarsfritagelsen i [LEFE § 2, stk. 1](#) dækker kun de mangler, som tilstandsrapporten er beregnet til at belyse – dvs. fysiske mangler ved bygningerne. Forhold der falder *uden for* rapportens scope, er sælger fortsat ansvarlig for efter almindelige køberetlige regler.

Den centrale dom er Højesterets afgørelse i [BS-24/2012-HJR](#) (30. august 2013), hvor en sælger havde oplyst forkert boligareal. Sælger gjorde gældende, at ansvarsfritagelsen udelukkede købers krav. Højesteret fastslog imidlertid:

Det følger af bestemmelsens formål, at sælgerne som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberne ikke kan forsikre sig imod.

Retten udtalte videre, at en urigtig arealangivelse ikke har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af lovens § 2, stk. 1. Køber fik tilkendt 150.000 kr. i afslag i købesummen.

Princippet indebærer at følgende typer af forhold typisk falder *uden for* ansvarsfritagelsen og kan gøres gældende mod sælger:

- Forkert oplyst boligareal (BBR-afvigelse)
- Jordforurening og forurennet grund
- Energimærkningsforhold (fejlagte energiplysninger)
- Naboforhold, vejforhold og planretlige begrænsninger
- Forhold ved grunden eller indretninger uden for bygningerne (fx nedgravede olietanke, swimmingpools)

Forarbejderne til den oprindelige lov præciserer, at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, som den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod – dvs. fysiske mangler ved bygningerne, bortset fra ulovlige bygningsindretninger.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1](#)

PRAKSIS

Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport

30.08.2013

§ 3 Svig og grov uagtsomhed – LEFE § 2, stk. 5, 3. pkt.

Den praktisk mest påberåbte undtagelse er [LEFE § 2, stk. 5, 3. pkt.](#), hvorefter køber kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger har handlet **svigagtigt** eller **groft uagtsomt**. Bevisbyrden påhviler køber og er tung – praksis viser, at det kun er i undtagelsestilfælde, at en domstol finder grundlag for at gennembyrde ansvarsfritagelsen på dette grundlag.

Svig forudsætter, at sælger bevidst har fortiet eller skjult mangler, som sælger positivt vidste eksisterede. Grov uagtsomhed forudsætter en markant afvigelse fra den adfærd, man med rimelighed kunne forvente – simpel uvidenhed om mangler er ikke tilstrækkelig.

I Ankenævnet for Forsikrings afgørelse [91519](#) (2018) fik en køber afslag på retshjælpsdækning til sag mod sælger vedrørende skimmelsvamp, jordvarmeanlæg og bygningsrevner. Nævnet fastslog, at der *ikke var fremlagt oplysninger*, der gav rimelig grund til at antage, at en domstol ville finde svig eller grov uagtsomhed – trods at sælger havde boet i ejendommen i 7 år.

Tilsvarende i afgørelse [77864](#) (2010), hvor en køber opdagede fugt, løst tapet og mugnende gipsplader bag fastgjorte skabe. Trods nabooplysninger om fugtproblemer fandt nævnet:

Klagerens muligheder for at få sælgernes adfærd kendt svigagtig eller groft uagtsom ved en retsafgørelse er så beskeden, at selskabet ikke kan tilpligtes at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Modsat fik køber i afgørelse [101126](#) (2025) medhold i retshjælpsdækning. Her viste skønsrapporter, at sælgerne havde foretaget kosmetiske facadereparationer i ejertiden, og at vandindtrængning sandsynligvis var oplevet af sælgerne. Udbedringsomkostningerne var opgjort til 3,4 mio. kr. mod ejerskifteforsikringens dækning på 800.000 kr. Nævnet fandt rimelig grund til at føre sag under [LEFE § 2, stk. 5](#).

Den overordnede linje i praksis kan sammenfattes:

- **Fortrolige fugtskader/vandskader:** Hvis sælger har foretaget kosmetiske reparationer (maling, pudsning, tilplantning) af kendte problemer, taler det for svig/grov uagtsomhed.
- **Passivt ukendskab:** Simpel uvidenhed – selv efter lang ejertid – er som udgangspunkt *ikke* tilstrækkeligt.
- **Professionel sælger:** Strengere krav til professionelle aktører (ejendomsselskaber, bygherrer) end til private sælgere.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Retshjælpsdækning til sag mod sælger om skjulte mangler og tilsidesættelse af oplysningspligt 05.11.2025

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning til sag mod sælger vedrørende mangler ved fast ejendom 06.06.2018

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning vedrørende skjulte mangler i fast ejendom 30.12.2010

§ 4 Garanti – 'totalrenoveret bungalow' og lignende sælgeranprisninger

Køber kan efter [LEFE § 2, stk. 5, 3. pkt.](#) også gennembryde ansvarsfritagelsen, hvis sælger har ydet en **garanti** med hensyn til det pågældende forhold. I praksis har spørgsmålet især drejet sig om, hvorvidt sælgers anprisninger i salgsoptstillingen – fx 'totalrenoveret', 'gennemrenoveret', 'nyt tag' – udgør en garanti.

Den centrale dom er byrettens afgørelse i [BS-10898/2017-GLO](#) (23. marts 2021). Sælgerselskabet Udlejning København ApS havde erhvervet en ejendom, renoveret den og videresolgt den som en «totalrenoveret bungalow». Byretten fastslog:

- Udtrykket «totalrenoveret bungalow» havde ikke været genstand for individuel forhandling og skulle fortolkes mest gunstigt for forbrugerkøber, jf. [Aftaleloven § 38 b, stk. 1](#).
- I tråd med retspraksis, hvorefter «nyt tag» anses som garanti for tæthed (FED 2000.2976 Ø), udgør «totalrenoveret» en garanti for, at renoveringsarbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.
- Sælger blev dømt til at betale **760.000 kr.** i erstatning for bl.a. manglende platonplader, manglende hulmursisolering, skimmelsvamp og manglende vådrumsmembran.

Byretten fandt desuden, at sælger også havde handlet **groft uagtsomt** ved at sælge ejendommen som totalrenoveret uden at have ført tilsyn med renoveringen og uden selv at have byggeteknisk erfaring:

Henset til at Sagsøgte ApS som professionel har beskæftiget sig med renovering af og videresalg af ejendommen uden selv at have byggeteknisk erfaring, henset til at Sagsøgte ApS har valgt ikke at sikre sig, at der blev foretaget tilsyn [...] finder retten, at Sagsøgte ApS har handlet i hvert fald groft uagtsomt.

Sagen blev forsøgt biinterveneret af Dansk Ejendomsmæglerforening under ankesagen i Østre Landsret, men Højesteret stadfæstede i kendelse [BS-14008/2022-HJR](#) (8. september 2022) afslaget, idet foreningens interesse var for hypotetisk.

Praksis viser, at følgende formuleringer potentielt kan udgøre en garanti:

- «Totalrenoveret» / «gennemrenoveret» → garanti for håndværksmæssig korrekthed
- «Nyt tag» → garanti for tæthed (FED 2000.2976 Ø)
- «Gennemgribende renoveret i god håndværksmæssig standard» → garanti

Derimod vil generelle anprisninger som «velholdt» eller «charmerende» typisk ikke udgøre garantier i retlig forstand.

LOV

[Aftaleloven § 38b, stk. 1](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

PRAKSIS

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

08.09.2022

Byretten · Sag om erstatning for mangler ved køb af "totalrenoveret bungalow"

23.03.2021

Servitutter, offentligretlige forskrifter og installationsulovligheder –

§ 5 LEFE § 2, stk. 5, 1. pkt.

Køber kan efter [LEFE § 2, stk. 5, 1. pkt.](#) påberåbe sig, at et forhold strider mod en **servitut** eller **offentligretlige forskrifter**. Denne undtagelse er dog begrænset: den gælder *ikke* for ulovlige el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer – disse forhold dækkes i stedet af ejerskifteforsikringen.

Baggrunden for begrænsningen forklares i forarbejderne:

Med forslaget om, at der fremover skal udarbejdes en elinstallationsrapport [...] samt det forhold, at ejerskifteforsikringen fremover vil dække både ulovlige elinstallationer og ulovlige varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer, foreslås det [...] at køberen uanset stk. 1 kan påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig.

Praktisk betyder dette, at køber fortsat kan gøre krav gældende mod sælger for:

- Ulovligt indrettet beboelsesrum (fx kælder uden godkendelse)
- Manglende byggetilladelse til tilbygning
- Strid mod lokalplan eller bygningsreglement (undtagen installationer)
- Servitutovertrædelser (fx bebyggelsesprocent, byggelinje)

Men krav vedrørende ulovlige installationer skal rettes mod [ejerskifteforsikringen](#) i stedet for mod sælger.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

§ 6 Typehusentreprenøren – sælger der har opført bygningen med salg for øje

LEFE § 2, stk. 5, 4. pkt. bestemmer, at køber i øvrigt kan gøre erstatningskrav gældende efter **almindelige regler**, hvis sælger har **opført bygningen med salg for øje** (den såkaldte typehusentreprenørundtagelse).

Undtagelsen har til formål at beskytte køber mod professionelle bygherrer, der opfører boliger med henblik på videresalg og derfor har en helt anden stilling end den typiske private sælger. Sælger vurderes i denne situation efter almindelige erstatningsretlige regler – culpa, mangelsbedømmelse og reklamationsfrister – uden den særlige ansvarsfritagelse.

Byrettens dom i [BS-10898/2017-GLO](#) illustrerer grænsefladen, idet sælgerselskabet havde erhvervet, renoveret og videresolgt ejendommen som en professionel aktør. Byretten behandlede sagen primært på garantigrundlaget, men den professionelle karakter af sælgers virksomhed understregede rettens vurdering af grov uagtsomhed.

Undtagelsen gælder typisk for:

- Typehusfirmaer og projektbyggere
- Ejendomsselskaber der erhverver, renoverer og videresælger
- Professionelle bygherrer der opfører ejendomme til salg

For disse sælgere gælder de almindelige regler om produktansvar, mangelbedømmelse og reklamation – tilstandsrapportordningen kan ikke benyttes som "skjold" mod ansvar for egne byggefejl.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

PRAKSIS Byretten · Sag om erstatning for mangler ved køb af "totalrenoveret bungalow"

23.03.2021

§ 7 Stikledningsundtagelsen i LEFE § 2, stk. 6

Ved ændringsloven af 15. juni 2011 blev [LEFE § 2, stk. 6](#) indsat som en ny bestemmelse, der præciserer købers stilling ved mangler ved stikledninger og kloakker.

Bestemmelsen fastslår, at køber – uanset ansvarsfritagelsen i stk. 1 – kan påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt det.

Forarbejderne forklarer baggrunden:

Bestemmelsen skal ses i lyset af, at der – med en række domstolsafgørelser og afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring – er skabt usikkerhed med hensyn til, over for hvem køber af en ejendom kan gøre krav gældende i anledning af fejl og mangler ved ejendommens stikledninger.

Stikledninger placeret *uden for* bygningens fundament falder principielt uden for huseftersynsordningen, da tilstandsrapporten kun retter sig mod bygningen. Bestemmelsen præciserer derfor, at sælger som udgangspunkt hæfter for disse forhold – med den begrænsning, at forholdet ikke allerede var manifesteret i synlige bygningsfejl, som den bygningssagkyndige burde have opdaget.

Bestemmelsen omfatter både forsynings- og afløbsledninger.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 6](#)

§ 8 Subrogation – købers indtræden i sælgers krav (LEFE § 2, stk. 7)

[LEFE § 2, stk. 7](#) giver køber en selvstændig adgang til at **indtræde i de krav**, som sælger i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod:

- **Tidligere sælgere** af ejendommen, og
- **Den der har medvirket ved opførelsen** af bygningen.

Bestemmelsen er en subrogationsregel, der sikrer, at ansvarsfritagelsen i stk. 1 ikke skaber et "hul" i kæden af ansvarlige. Selv om køber ikke kan rette krav mod sin umiddelbare sælger (fordi tilstandsrapportordningen er opfyldt), kan køber stadig forfølge krav mod den der oprindeligt opførte bygningen eller mod en tidligere sælger, der selv bar ansvaret for manglen.

I praksis har reglen betydning, hvor:

- En professionel entreprenør har opført bygningen med konstruktionsfejl, men ejendommen er solgt videre af en privat sælger
- En tidligere sælger har fortiet kendte mangler
- Bygningens mangler stammer fra den oprindelige opførelse og ikke fra den aktuelle sælgers ejertid

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 7](#)

§ 9 Bevisbyrde og processuelle aspekter – retshjælpsdækning og forældelse

Praksis viser, at et centralt processuel udfordring ved mangelskrav mod sælger under LEFE-ordningen er spørgsmålet om **retshjælpsdækning**. Forsikringsselskaberne kræver typisk, at køber dokumenterer "rimelig grund" til at føre sag, og vurderingen heraf afhænger direkte af, om køber kan sandsynliggøre svig eller grov uagtsomhed.

I Ankenævnet for Forsikrings afgørelse [73184](#) (2008) blev et hus, der var anprist som «totalmoderniseret og fremtræder som nyt», solgt med fugtproblemer bag fastgjorte skabe. Trods nabooplysninger om sælgers fugtproblemer og selvbyg fandt forsikringsselskabet ikke grundlag for retshjælp.

I [102771](#) (2025) blev retshjælp til isoleret bevisførelse mod en afdød sælger afvist med henvisning til [LEFE § 2, stk. 5](#).

Hvad angår **forældelse** gælder de almindelige forældelsesregler – 3 års forældelsesfrist fra det tidspunkt, køber vidste eller burde vide, at der var grundlag for krav. Køber bør være opmærksom på, at forældelsesfristen løber separat for hvert krav og skal afbrydes særskilt over for sælger – anmeldelse til ejerskifteforsikringen afbryder *ikke* forældelsen over for sælger.

Købers bevisbyrde for at gennembyrde ansvarsfritagelsen kan sammenfattes:

Undtagelse	Bevisbyrde	Tærskel
Svig (stk. 5, 3. pkt.)	Køber beviser sælgers positive viden og bevidste fortielse	Meget høj
Grov uagtsomhed (stk. 5, 3. pkt.)	Køber beviser markant afvigelse fra forsvarlig adfærd	Høj
Garanti (stk. 5, 3. pkt.)	Køber beviser, at sælger har indestået for et konkret forhold	Moderat
Servitut/offentligretlig forskrift (stk. 5, 1. pkt.)	Køber beviser strid med servitut/forskrift	Objektiv konstatering
Typehusentreprenør (stk. 5, 4. pkt.)	Køber beviser, at sælger har opført bygningen med salg for øje	Objektiv konstatering

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælp til isoleret bevisførelse mod afdød sælger og ejerskifteforsikring 10.09.2025

Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom 06.10.2008

§ 10 Afgrænsning til relaterede praksisoversigter

Denne praksisoversigt dækker købers krav **mod sælger** ved mangler i bolighandlen. Flere tilstødende retsområder er behandlet selvstændigt:

- **Krav mod ejerskifteforsikringen** – købers krav under ejerskifteforsikringen for bygningsmangler behandles i [praksisoversigten om ejerskifteforsikring](#). Afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring om

ejerskifteforsikringsdækning af fugtskader, konstruktionsfejl m.v. hører primært til der – fx afgørelse [102839](#) om forkert monterede sålbænke.

- **Krav mod den bygningssagkyndige** – ansvar for fejl og mangler i tilstandsrapporten behandles i [praksisoversigten om tilstandsrapport-mangler](#).
- **Fortrydelsesret** – LEFE kapitel 2 om købers fortrydelsesret er et særskilt regelsæt og hører ikke under denne oversigt.

Grænsefladen mellem «sælger-sporet» og «forsikringssporet» er central: forhold som tilstandsrapporten *burde* have indeholdt (fx skjulte fugtskader) hører som udgangspunkt under ejerskifteforsikringen, mens forhold der ligger *uden for* rapportens scope (fx jordforurening, arealfejl, naboforhold) eller skyldes sælgers svig/grov uagtsomhed kan forfølges mod sælger. I praksis overlapper sporene ofte, og køber bør sikre sig, at forældelsesfristen afbrydes over for *begge* adressater.

PRAKSIS **Ankenævnet for Forsikring** · Ejerskifteforsikring: Dækning af fugtskader i murværk grundet forkert monterede sålbænke fra renovering før køb 25.06.2025

REFERENCE Lovgrundlag

2 paragraffer

[Aftaleloven § 38b](#)

stk. 1

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#) stk. 1, 2-4, 5, 6, 7

MATERIALE Citerede afgørelser

10 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

08.09.2022 Afslag på biintervention for Dansk Ejendomsmæglerforening i sag om mangler ved fast ejendom bs-14008-2022-hjr

30.08.2013 Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport 4993-6013

BYRETEN · FØRSTE INSTANS

1

23.03.2021 Sag om erstatning for mangler ved køb af "totalrenoveret bungalow" 2083-2485

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

6

05.11.2025 Retshjælpsdækning til sag mod sælger om skjulte mangler og tilsidesættelse af oplysningspligt 101126

10.09.2025 Afslag på retshjælp til isoleret bevisførelse mod afdød sælger og ejerskifteforsikring 102771

25.06.2025 Ejerskifteforsikring: Dækning af fugtskader i murværk grundet forkert monterede sålbænke fra renovering før køb 102839

06.06.2018 Afslag på retshjælpsdækning til sag mod sælger vedrørende mangler ved fast ejendom 91519

30.12.2010 Afslag på retshjælpsdækning vedrørende skjulte mangler i fast ejendom 77864

06.10.2008 Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom 73184

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

08.12.2022 Tvist om skiltningens tydelighed ved Netto i Glostrup og krav om anvendelse af p-skive park-2485

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet

05

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over projektsalg af bolig på projektstadiet

Købsaftaler, projektforbehold, sikkerhedsstillelse og mangelsansvar ved køb af bolig, der endnu ikke er opført

Version 3 Opdateret 4. sep. 2026 32 afgørelser · 1999-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ved projektsalg køber forbrugeren en bolig, der endnu ikke findes – grundlaget er tegninger, prospekt, 3D-visualiseringer og et showroom. Retligt står køberen derfor et helt andet sted end ved køb af en eksisterende bolig: huseftersynsordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LEFE) er efter § 1, stk. 2 slet ikke sat i kraft for grund med bygning under opførelse, og efter § 2, stk. 5, sidste pkt., kan en sælger, der har opført bygningen med salg for øje, ikke gemme sig bag ansvarsfritagelsen. Praksis fra byretterne, landsretterne, Forbrugerombudsmanden, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Advokatnævnet og Det finansielle ankenævn viser tre gennemgående konfliktakser: hvad projektforbeholdene i købsaftalen reelt dækker, hvornår sælgers loyale oplysningspligt om projektets faktiske udformning er tilsidesat, og hvornår køberens deponerede restkøbesum må frigives – det sidste ofte med projektudviklerens konkurs som bagtæppe.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Huseftersynsordningen aktiveres slet ikke ved køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse, jf. LEFE § 1, stk. 2 – dansk rets almindelige mangelsregler gælder derfor uindskrænket ved projektsalg.
- 02 En sælger, der har opført bygningen med salg for øje, kan uanset en fremlagt tilstandsrapport mødes med erstatningskrav efter almindelige regler, jf. LEFE § 2, stk. 5, sidste pkt.
- 03 Standardklausuler om, at køber accepterer projektændringer, der ikke væsentligt forringer brugen af boligen, dækker efter deres ordlyd netop ikke væsentlige forringelser – sælger bærer risikoen for at ændringen krydser væsentlighedsgrænsen.
- 04 Det er en naturlig forudsætning for køber af en stuelejlighed, at lejligheden er i plan med det omkringliggende areal, og for køber af en 1. sals lejlighed, at udenforstående ikke kan kigge vandret ind – brister disse forudsætninger, foreligger der en mangel.
- 05 Erstatning for uoplyste projektforringelser opgøres efter værdien på handelstidspunktet; senere prisstigninger og købernes eventuelle fortjeneste ved videresalg er uden betydning.

- 06** En kontraktbestemmelse om, at sælger ved deponering eller garanti indestår for færdiggørelsen, kan fortolkes som en indeståelse for gennemførelsen af HELE det markedsførte projekt – ikke blot den enkelte solgte bolig.
- 07** Skaber sælgers betalingsstandsning og krav om bortfald af sikkerhedsbestemmelsen væsentlig usikkerhed om, hvorvidt projektet kan gennemføres med den markedsførte karakter, er køberne berettiget til at hæve købsaftalerne uden forudgående påkrav.
- 08** En arealafvigelse, der overskrider købsaftalens udtrykkelige hævegrænse (fx 5 %), berettiger til ophævelse, og kælderareal kan ikke afhjælpe en mangel, der angår boligareal.
- 09** Ved projektsalg er sontringen mellem netto-/boligareal og tinglyst bruttoetageareal inkl. andel af fællesarealer en hyppig kilde til både civilretligt ansvar, disciplinære bøder og strafbar vildledning efter markedsføringsloven § 5.
- 10** Restkøbesummen må først frigives, når deponeringsvilkårene faktisk er opfyldt – typisk anmærkningsfrit tinglyst skøde – og en advokat eller bank, der frigiver i strid hermed eller mod købers udtrykkelige protest, handler ansvarspådragende.
- 11** Omvendt kan en køber ikke ensidigt tilbageholde en del af den deponerede købesum til dækning af mangler, hvis aftalegrundlaget alene betinger frigivelse af anmærkningsfrit skøde – tilbageholdsret kræver særskilt hjemmel eller aftale.
- 12** En hensigtserklæring fra sælgers eller entreprenørens bank om kreditfaciliteter er ikke en garanti og giver køberne ingen sikkerhed ved efterfølgende byggestandsning.
- 13** Ved fortrydelse efter LEFE § 11, stk. 2, bortfalder 1 %-godtgørelsen, når sælger har opført ejendommen med salg for øje eller har fast ejendom som hovederhverv.
- 14** LEFE kapitel 1-3 er præceptive til fordel for forbrugerkøberen, jf. § 21 – vilkår i standardkøbsaftaler kan ikke fravige dem til skade for køber.

§ 1 Hvorfor huseftersynsordningen ikke beskytter projektudvikleren

Projektsalg falder uden for kernen i huseftersynssystemet ad to selvstændige veje, og begge følger direkte af lovteksten.

For det første anvendelsesområdet. Efter [LEFE § 1, stk. 2](#) gælder reglerne i lovens kapitel 1 slet ikke for »aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse«. Købes en bolig på projektstadiet, kan sælger altså ikke aktivere ansvarsfrigagelsen i [§ 2, stk. 1](#) ved at fremlægge tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringstilbud – der er ingen bygning at efterse.

For det andet sælgers erhvervsmæssige karakter. Selv hvor bygningen står færdig ved handlens indgåelse, bestemmer [§ 2, stk. 5](#), sidste pkt.:

Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Samme stykkes 3. pkt. holder desuden garantitilsagn samt svig og grov uagtsomhed uden for ansvarsfritagelsen. En professionel projektudvikler er dermed henvist til dansk rets almindelige mangels- og misligholdelsesregler – med loyal oplysningspligt, forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse som købers værktøjskasse. Landsrettens dom af 8. september 2011 om skjulte fugt- og skimmelskader illustrerer samspillet: retten anvendte netop § 2 og stk. 5 som ramme for, at en tilstandsrapport ikke afskærer krav, hvor sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Den modsatte situation – den almindelige privatsælger, der ER dækket – ses i **88664**, hvor Ankenævnet for Forsikring afviste retshjælpsdækning til en køber, fordi hun var afskåret fra at påberåbe sig mangler i medfør af § 2. Kontrasten er praksisoversigtens grundtema: dét resultat kan projektudvikleren aldrig opnå.

Præceptivitet. LEFE § 21 fastslår, at reglerne i kapitel 1-3 ikke ved aftale kan fraviges til skade for køberen, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Standardvilkår i projektkøbsaftaler kan derfor ikke sætte fortrydelsesretten eller kapitel 3-beskyttelsen ud af kraft over for en forbrugerkøber.

Baggrunden i forarbejderne. Justitsministeriets [betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) behandler i kapitel 4 netop »En byggesags forløb m.v.« og opførelsen af nye boliger, herunder totalentrepriseformen, som det selvstændige spor ved siden af handel med brugte huse. Og [betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#) formulerer hovedreglen klart:

Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud mv., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Huseftersynsordningen trådte i kraft 1. januar 1996 og blev revideret ved [huseftersynsrevisionen af 15. juni 2011 \(L 89, folketingsåret 2010-11\)](#), der bl.a. nyaffattede § 2, stk. 1 og stk. 5. Ingen af revisionerne har rykket ved, at professionelle projektsælgere står uden for ordningen.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21, stk. 1](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler 08.09.2011

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom 03.05.2016

Fortrydelsesret ved projektkøb – og hvorfor 1 %-godtgørelsen bortfalder

Fortrydelsesretten er den ene del af LEFE, der i praksis rammer projektsalg direkte, fordi den ikke er begrænset af kapitel 1's afgrænsning mod bygninger under opførelse.

Efter § 7, stk. 1 kan køberen træde tilbage fra aftalen på betingelserne i §§ 8-11, og efter § 8, stk. 1 skal skriftlig underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Reglerne gælder efter § 6, stk. 1 for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen – og § 6, stk.

3 lægger bevisbyrden for, at aftalen IKKE er omfattet, på sælger, når sælger eller formidleren har handlet som led i sit erhverv. Ved projektsalg er den bevisbyrde reelt umulig at løfte.

Det praktisk vigtigste for projektkøbere er § 11, stk. 2:

Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv.

Den godtgørelse på 1 % af købesummen, som ellers er betingelsen for fortrydelse efter § 11, stk. 1, bortfalder altså i den typiske projektsalgssituation. Fortryder køberen inden for 6 hverdage, sker det gratis.

Går aftalen ud på køb af en grund kombineret med opførelse af en hel bygning, henviser § 11, stk. 2, videre til lovens kapitel 3. Efter § 14, stk. 1 omfatter kapitlet aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når bygningen i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren, er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren, og aftalen ikke er indgået på licitationsbud. Bevisbyrden for, at en aftale falder uden for, påhviler efter § 14, stk. 2, entreprenøren. Fristen er også her 6 hverdage, jf. § 16, stk. 1, og efter § 17, stk. 1 kan entreprenøren ved tilbagetræden alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som faktisk er udført.

Tankegangen bag findes allerede i [betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning](#), hvor udvalget foreslog:

Det foreslås på denne baggrund, at der indføres en tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb eller opførelse i totalentreprise m.v. vedrørende hele bygninger til en- eller tofamiliesbeboelse (som ikke er baseret på licitationsbud).

Endelig sikrer § 20, at sælger ved købers tilbagetræden efter kapitel 2 med hensyn til en professionel rådgivers honorarkrav er stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6, stk. 1, 3](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8, stk. 1](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11, stk. 2](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 14, stk. 1, 2](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 17, stk. 1](#)

§ 3 Projektforbeholdet: hvor langt rækker sælgers ret til "mindre projektændringer"?

Standardkøbsaftaler i projektsalg indeholder næsten altid en klausul, hvorefter køber accepterer, at der kan ske ændringer og justeringer af projektet før og under byggeriet, bl.a. som følge af myndighedsbehandlingen. Enghave Brygge-sagen er den centrale afgørelse om klausulens rækkevidde.

15 købere havde i 2016-2017 købt projektlejligheder på grundlag af plantegninger, illustrationer, en fysisk 3D-model i sælgers showroom og besigtigelse af den allerede opførte nabobebyggelse. Købsaftalens pkt. 2.14 beskrev gårdhaven som »hævet i forhold til de omkringliggende by- og gaderum«. Pkt. 3.1 lød:

Køberen er bekendt med og accepterer, at der kan ske ændringer/justeringer af projektet før og under byggeriet, herunder som følge af myndighedsbehandlingen, uden at Køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende

mod Sælgeren, herunder krav om forholdsmæssigt afslag mv. [...] der ikke væsentligt forringer Køberens brug af Ejerlejligheden.

Der blev faktisk opført en betonforhøjning på ca. 127 cm i gårdrummet – begrundet i plads til en parkeringslift i kælderen. Stuelejlighederne mistede udsigten til vandet, og personer på forhøjningen kunne kigge vandret ind i 1. sals lejlighederne.

Retten i Lyngby fastslog i [BS-37591/2021-LYN](#), afgjort som gruppesøgsmål efter [retsplejeloovens kapitel 23](#) a:

Retten finder, at det er en naturlig forudsætning for en køber af en stuelejlighed, at lejligheden er i plan med det omkringliggende areal, og at det er en naturlig forudsætning for en køber af en 1. sals lejlighed, at udenforstående ikke kan kigge vandret ind i lejligheden, og at disse forudsætninger er bristede.

Om klausulen selv bemærkede retten, at køberne netop kun havde accepteret ændringer, »der ikke væsentligt forringer køberens brug af ejerlejligheden«, og at brugen her var blevet væsentligt forringet. Klausulen vendte sig dermed mod sin ophavsmand: dens egen væsentlighedsreservation blev afgørelsens omdrejningspunkt.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-18725/2023-OLR](#) og formulerede oplysningspligten selvstændigt:

Landsretten finder, at oplysningerne om opførelsen af en forhøjning, der begrænser udsynet for stuelejlighederne og øger indkigget for 1. sals lejlighederne, er af så væsentlig betydning for en køber af de pågældende lejligheder, at [sælger] har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved at undlade at oplyse herom eller efterfølgende har ændret projektet med en væsentlig brugsværdiforringelse til følge.

Tre yderligere lærepunkter fra sagen:

- **Tabsopgørelsen er historisk.** Byretten afviste, at senere prisstigninger eller købernes fortjeneste ved videresalg havde betydning: »Erstatningen fastsættes ud fra værdien på handelstidspunktet.«
- **Erstatningen differentieres efter generne.** Skønsmanden opdelte i 10 %, 7,5 % og 5 % af købesummen uden tilvalg, alt efter lejlighedens orientering; landsretten fastholdt inddelingen og lagde vægt på, at sælger ikke havde stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden.
- **Ensidigt indhentede skønserklæringer vejer let.** Sælgers erklæring fra en selv udvalgt ejendomsmægler kunne ikke tilsidesætte den retligt udmeldte skønsmands vurdering, og landsretten havde forinden afvist nyt syn og skøn.

At salgsmaterialet i sådanne sager bliver bevistemaet, er ikke tilfældigt: ved projektsalg ER prospektet, plantegningen og 3D-modellen salgsgenstandens beskrivelse. Et vidne forklarede for landsretten, at priserne ved projektsalg er faste uden individuel forhandling – hvilket netop understreger, at køberen ikke selv kan prissætte en risiko, sælger ikke har oplyst.

LOV [Retsplejeloven § 23a](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster 09.07.2025

Byretten · Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet 31.03.2023

Indeståelse for hele projektet: færdiggørelsessikkerhed og ophævelse ved betalingsstandsning

Den anden store konfliktakse er sikkerheden for, at det samlede markedsførte projekt – ikke blot den enkelte bolig – rent faktisk bliver gennemført. Seniorvilla-sagen er ledende.

Projektet omfattede 34 seniorvillaer markedsført som et 50+-område med fælleshus, grønne fælleshaver og en beskrevet social struktur. Købsaftalerne bestemte, at det samlede byggeri skulle opføres og overdrages i overensstemmelse med udbudsmaterialet, og at grundejerforeningen først overtog fællesarealerne, når samtlige ejendomme var færdige. Pkt. 6.5 forpligtede sælger til ved deponering eller garanti at stille sikkerhed.

Da udvikleren i maj 2009 trådte i betalingsstandsning, meddelte tilsynet køberne, at færdiggørelsen kun ville blive iværksat, hvis de bindende accepterede, at pkt. 6.5 udgik – mod en samlet sikkerhedsstillelse på 10 mio. kr., senere forhøjet til 13,75 mio. kr. Parterne var enige om, at den oprindelige sikkerhed for det samlede byggeri ville have udgjort 40-50 mio. kr. Køberne hævede.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-1084/2011-OLR](#) byrettens dom med tre bærende præmisser:

Efter bevisførelsen for landsretten kan det lægges til grund, at det var af afgørende betydning for de indstævntes beslutning om at købe bolig i Boligprojekt, at der var tale om en enklave af seniorboliger i et område af speciel karakter og med fælles faciliteter, således som det var beskrevet i udbudsmaterialet. Ligeledes lægges det til grund, at dette må have stået klart for appallanten.

Det tiltrædes [...] at købsaftalens punkt 6.5 må forstås således, at appallanten ved deponering eller garanti skulle indestå for, at det samlede projekt blev gennemført.

Ved at fremsætte sådan tilkendegivelse på et tidspunkt, hvor kun 11 ud af de projekterede 34 huse var solgt og under opførelse, og hvor fællesarealerne ikke var færdiggjort, og opførelsen af fælleshuset ikke var påbegyndt, skabte tilsynet væsentlig usikkerhed om, hvorvidt det samlede projekt kunne gennemføres med den karakter, det havde efter udbudsmaterialet. Som følge heraf var de indstævnte berettigede til at hæve købsaftalerne.

Afgørelsen etablerer flere mønstre af generel rækkevidde ved projektsalg:

- **Sikkerhedsbestemmelsen fortolkes i lyset af hele udbudsmaterialet.** Når prospektet sælger et miljø – fælleshus, fælleshaver, en enklave – er indeståelsen for »færdiggørelse« ikke begrænset til købers eget hus.
- **Anticiperet misligholdelse rækker.** Køberne behøvede ikke afvente den faktiske manglende færdiggørelse; det var tilstrækkeligt, at der var skabt væsentlig usikkerhed om projektets gennemførelse.
- **Intet krav om forudgående påkrav.** Landsretten afviste sælgers indsigelse om, at hævebeføjelsen krævede påkrav.
- **Forhandling er ikke afkald.** At køberne efter informationsmødet indgik i forhandlinger, og at sælger genoptog færdiggørelsen af 11 huse og tilbød forhøjet sikkerhed, afskar dem ikke fra at hæve.

Køberne havde tillige påberåbt sig, at et nyhedsbrev fra juli 2007 urigtigt oplyste, at halvdelen af boligerne allerede var solgt – en påmindelse om, at markedsføringsmateriale om projektets salgsstatus indgår i den samlede forudsætningsvurdering, når købsaftalen betinger byggestart af et bestemt antal solgte enheder.

§ 5 Arealafvigelser i projektsalg: hævegrænser, forholdsmæssigt afslag og bagatelgrænse

Arealet er projektsalgets mest konfliktfyldte enkeltparameter, fordi det først kan opmåles endeligt, når byggeriet står færdigt, og fordi tinglyst bruttoetageareal (inkl. andel af fællesarealer) og bolig-/nettoareal ofte forveksles.

Aftalt hævegrænse er en reel hævegrænse. I [BS-1344/2010-OLR](#) havde køber af en projektlejlighed en aftale, der udtrykkeligt gav ret til at ophæve, hvis det endeligt tinglyste areal var 5 % eller mere mindre end de aftalte 76 m². Det endelige areal blev 70 m² – en afvigelse på knap 8 %. Østre Landsret gav med stemmerne 2-1 køber medhold:

- Overførsel af 5-6 m² kælderareal kunne ikke afhjælpe manglen, da kravet udelukkende angik boligareal.
- Reklamationen var rettidig, fordi køber først i februar 2009 fik kendskab til det endelige tinglyste areal.
- Købers midlertidige udlejning af lejligheden – foretaget 6-7 måneder før hun blev bekendt med manglen, med aftale om fraflytning ved rimeligt varsel – afskar hende ikke fra at hæve, uanset princippet i [købelovens § 57](#) om tilbagelevering i væsentlig samme stand. Dissensen ville have nået det modsatte resultat netop under henvisning til § 57.
- Ophævelsen af den nye aftale genoplivede ikke en tidligere bortfalden købsaftale om en anden lejlighed i projektet.

Uden aftalt hævegrænse: forholdsmæssigt afslag. Den almindelige praksis om arealmangler ved fast ejendom danner referenceramme også ved projektsalg. I [BS-2647/2010-VLR](#) udgjorde afvigelsen fra 150 m² til 122 m² en mangel, og køberne fik 150.000 kr. i afslag. Tilsvarende i [BS-48620/2020-VLR](#) (28,6 m², 92.000 kr.) og [BS-24837/2018-VLR](#) (20 m², 150.000 kr.).

Bagatelgrænsen. Højesteret satte i [BS-47985/2023-HJR](#) rammen for, hvornår en mangel overhovedet udløser afslag: nettoudbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. svarende til 2,5 % af købesummen lå under bagatelgrænsen, og køberne havde ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have medført en lavere købesum. Modsat i [BS-1408/2022-OLR](#), hvor funktionelle mangler udløste et forholdsmæssigt afslag på 4,03 % af købesummen uden fradrag for forbedring.

Sag	Afvigelse/mangel	Retsfølge
BS-1344/2010-OLR (projektlejlighed)	76 → 70 m ² (knap 8 %), aftalt 5 %-grænse	Ophævelse
BS-2647/2010-VLR	150 → 122 m ²	Afslag 150.000 kr.
BS-48620/2020-VLR	28,6 m ²	Afslag 92.000 kr.
BS-24837/2018-VLR	20 m ² (udestue ej boligareal)	Afslag 150.000 kr.
BS-47985/2023-HJR	Udbedring 2,5 % af købesum	Intet afslag (bagatel)
BS-1408/2022-OLR	Funktionelle badeværelsesmangler	Afslag 4,03 %

Særligt ved projektsalg er, at arealklausulen kan skære begge veje. I Disciplinærnævnets sag [19/06839](#) var lejligheden solgt med et oplyst bruttoetageareal på 116 m²; efter færdiggørelsen viste opmålingen 145 m², fordi andelen af fællesarealer ikke var medregnet – og sælger rejste med hjemmel i købsaftalens arealklausul et merpriskrav på 918.850 kr. Køberne annullerede handlen. Samme mønster i [19/07522](#) (124 → 134 m² brutto med efterfølgende merbetalingskrav). Arealreguleringsklausuler i projektkøbsaftaler bør derfor læses som en tovejsrisiko for køberen.

LOV	Købeloven § 57	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	16.02.2023
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
	Landsretten · Dom om arealmangel ved ejendomskøb: Udestues status som boligareal	13.06.2019
	Landsretten · Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal	27.10.2011
	Landsretten · Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	28.02.2011
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgssopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020

Markedsføring på projektstadiet: vildledende arealangivelser og mæglerens undersøgelsespligt

§ 6

Fordi køberen ikke kan besigtige varen, er markedsføringsmaterialet ved projektsalg genstand for en skærpet kontrol – både strafferetligt og disciplinært.

Straf efter markedsføringsloven. I sagen om vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse ([fom-113367](#)) havde 33 købere klaget over, at salgsbrochurernes plantegninger angav kvadratmeter pr. rum inklusive vægge og mure, så summen svarede til det tinglyste areal frem for det reelle indvendige gulvareal. I ét tilfælde angav brochuren 94 m², mens det færdigbyggede areal var 78 m². Forbrugerombudsmanden politianmeldte i 2018. Byretten fandt særdeles grov vildledning og idømte 2.000.000 kr. til udvikleren og 1.500.000 kr. til mægleren. Østre Landsret tiltrådte, at arealangivelsen inklusive bygningsmassens tykkelse skabte en væsentlig diskrepans mellem det markedsførte og det brugbare areal, og at boligstørrelse er et centralt element i købervurderingen – men nedsatte udviklerens bøde til 500.000 kr. og herefter til **250.000 kr.** på grund af meget lang sagsbehandlingstid. Påstanden om, at ordet »nettoareal« på projektets hjemmeside i sig selv var vildledende, blev ikke fulgt. Mæglerselskabet gik konkurs under anken og frafaldt den, så byrettens bøde på 1.500.000 kr. stod ved magt.

Retsgrundlaget er [markedsføringslovens § 5](#), hvorefter handelspraksis ikke må indeholde urigtige oplysninger eller vildlede gennemsnitsforbrugeren – herunder efter [§ 5, stk. 2, nr. 2](#) om produktets væsentligste egenskaber – sammenholdt med [§ 6](#) og bødeudmålingsreglerne. [Rigsadvokatmeddelelsen, afsnittet om markedsføring](#), pkt. 5.2, fastholder, at der ved udmålingen skal lægges vægt på overtrædelsens grovhed og varighed, og at en ikkestrafferetlig sanktion i anledning af samme overtrædelse kan tillægges formildende betydning, jf. princippet i [straffelovens § 82, nr. 12](#); pkt. 5.1.1.2 anfører, at meget grove eller langvarige overtrædelser placeres i kategorien forhøjet bødeniveau.

Disciplinært ansvar for mægleren. [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#) pålægger ejendomsmægleren at give både sælger og køber de oplysninger, der er af betydning for handelen, og [§ 46, stk. 1](#) pålægger mægleren i fornødent omfang at foretage undersøgelser og kontrollere oplysninger. Disciplinærnævnet har i to parallelle projektsalgssager statueret alvorlige brud:

- I [19/06839](#) blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt en bøde på **250.000 kr.** for at have formidlet til forkert kontantpris på grundlag af et areal, der reelt var nettoarealet, for ikke at have udpeget en ansvarlig

ejendomsmægler, for ikke at have udarbejdet salgsoptstilling og for ikke at have oplyst om, at samme person reelt ejede både formidlingsvirksomheden og sælgerselskabet.

- I [19/07522](#) fik samme virksomhed en tillægsbøde på **100.000 kr.** Nævnet afviste udtrykkeligt virksomhedens forklaring om, at salgsoptstilling kunne undlades, »fordi det var et projektsalg«, og understregede, at salgsoptstillingen er en fundamental og obligatorisk ydelse. Også brugen af titlen »Projektægler« af en person uden mæglergodkendelse blev sanktioneret.

At kravene ikke kun rammer arealtal, ses i [23/09833](#), hvor salgsmaterialet fremhævede en have, der reelt var ejerforeningens fællesareal (advarsel), og i [24/02945](#), hvor et salgsoptstillingsareal på 166 m² mod et byggetilladt boligareal på 138 m² kostede mægleren 25.000 kr. i bøde.

Omvendt viser [19/06831](#), at nævnet skelner mellem kritisabelt og sanktionsudløsende: uklare oplysninger om hvidevarer og forsikringsdækning blev kritiseret, men var ikke alvorlige nok til at udgøre en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Afgørelsen fastslår desuden, at en reservationsaftale ikke er en bindende købsaftale – et forhold af praktisk betydning i projektsalg, hvor enheder ofte reserveres længe før købsaftale.

Som administrativ baggrund bemærkes, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder efter [cirkulæret om ejerlejligheder pkt. 36](#) kan foretages allerede på projektstadiet »alene på grundlag af oversigtskort og fortegnelse med ca. arealangivelse«, som suppleres med kort over hver lejlighed efterhånden som de fuldføres. Cirkulæret er fra 1977 og knytter sig til den dagældende ejerlejlighedslov, men forklarer den strukturelle årsag til, at endelig opmåling først foreligger efter salget – og dermed hvorfor arealkonflikter er systematiske ved projektsalg.

LOV

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

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

Markedsføringsloven § 5, stk. 1, 2

Markedsføringsloven § 6

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsoptstilling	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler trods kritisable forhold i salgsmateriale og håndtering af reservationsaftale	13.12.2019
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

Deponering og frigivelse af restkøbesummen – det praktiske

§ 7 sikringsinstrument

Deponeringen er købers vigtigste realsikkerhed i projektsalg: så længe pengene står bundet, har køberen et pressionsmiddel over for en udvikler, der ikke færdiggør. Praksis om, hvornår de må frigives, er derfor central.

Regelgrundlaget. Efter [bekendtgørelsen om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23, stk. 1](#) kan sælger kun kræve garanti for restkøbesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen, og efter [§ 23, stk. 2](#) skal branchens fælles standardgaranti benyttes; fravigelse kræver, at køber i købsaftalen får »udtrykkelig og specificeret

information om, at garantien indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår«. Bemærk, at der er vedtaget en endnu ikke konsolideret ændring pr. 1. juli 2025, hvorved »Finansrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen« i opregningen af garantiudstedere erstattes af »Finans Danmark« – en ren navneændring uden materiel betydning. § 24 begrænser, hvor stort et depositum formidleren selv må ligge inde med, og § 25 bestemmer, at et beløb først må slettes af virksomhedens oversigt, »når købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning«.

Frigivelse i strid med vilkårene er ansvarspådragende. I [BS-1847/2011-LYN](#) var restkøbesummen deponeret med krav om anmærkningsfrit tinglyst skøde og aflysning af en tilbagekøbsservitut. Banken overførte alligevel 655.958 kr. efter anmodning fra den berigtigende advokats kontor:

Jyske Bank valgte den 14. august 2008 [...] at frigive 655.958 kr. fra deponeringskontoen [...] uagtet at der hverken forelå tinglyst anmærkningsfrit skøde eller aflysning af servitut som krævet i deponeringsvilkårene, og uagtet at man ikke havde fået accept fra hverken købers bank eller købers advokat, som banken havde anmodet om.

Banken hæftede culpøst over for køber, men advokaterne bar ansvaret endeligt i det indbyrdes forhold. Skødet blev senere tinglyst med anmærkning, og sælger gik konkurs – den klassiske skadeskæde.

Samme resultat i Det finansielle ankenævns sag [307/2014](#): et restbeløb på 147.263,90 kr. skulle efter en særskilt aftale, som banken var bekendt med, først frigives ved »endelig afslutning af byggesagen«. Banken udbetalte alligevel 110.000 kr. trods klagerens udtrykkelige protest og varsel om ansvar. Entreprenøren gik konkurs efter at klagerne havde vundet dom på over 240.000 kr., og banken blev pålagt at betale hele restbeløbet mod transport i kravet i konkursboet.

Modstykket: køber kan ikke ensidigt tilbageholde uden hjemmel. I [289/2005](#) havde køberne af en nyopført ejendom for 1.388.000 kr. deponeret restkøbesummen. Skødets § 6 betingede frigivelse alene af endeligt anmærkningsfrit tinglyst skøde, mens § 1 henviste til AB 92 for aflevering og afhjælpning. Da skødet forelå, ville købers advokat tilbageholde 150.000 kr. til mangler. Ankenævnet kritiserede, at banken ikke først indhentede en redegørelse fra købers advokat, men fandt det ikke godtgjort, at køber havde juridisk hjemmel til ensidigt at blokere frigivelsen, når betingelsen i skødet var opfyldt. **Lære: en tilbageholdelsesret for mangler ved nybyggeri skal skrives udtrykkeligt ind i deponeringsvilkårene – ikke blot forudsættes via en AB-henvisning.**

Advokatnævnets praksis peger samme vej. Allerede i [02-0401-99-4102](#) blev en advokat pålagt bøde for at sende skødet til tinglysning, uden at deponering var sket. I [2010-02-0500](#) frifandtes en advokat for klage over sen frigivelse, idet en berigtigende advokat på standardvilkår ikke er forpligtet til at frigive restprovenuet, før der foreligger tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger. Og i [2022-912](#) var det korrekt at tilbageholde 43.437,06 kr., fordi købsaftalen udtrykkeligt betingede frigivelsen af sælgers dokumentation. Omvendt blev en advokat i [2022-4286](#) pålagt en tillægsbøde på 10.000 kr. for at tilbageholde midler uden fornøden aftalemæssig hjemmel. Grænsen går altså konsekvent ved aftalegrundlagets ordlyd.

Værneting. Køberne af 12 parcelhuse i et projekt i Helsingør fik i [BS-709/2011-HEL](#) ikke medhold i, at sagerne mod den advokat, der havde frigivet deres deponerede købesummer, kunne føres ved ejendommenes retskreds:

Der findes endvidere ikke at være en så nær sammenhæng mellem frigivelse af de deponerede sikkerheder og udbedring af de mangler, der måtte være ved ejendommene, at retsplejelovens § 243 kan finde anvendelse.

Sagerne blev henvist til de sagsøgte hjemting, jf. [retsplejelovens § 248, stk. 2](#). Materielt illustrerer sagen den klassiske projektsalgfælde: køberne var flyttet ind trods forsinkelse af udvendige arbejder

og udenomsarealer, advokaten frigav med henvisning til, at ejendommene var »overtaget« – uanset at afleveringsforretning ikke var afholdt – og ejendomsselskabet gik derefter konkurs. Købsaftalerne havde netop foreskrevet afleveringsforretning ved færdigopførelse samt transport af rettigheder mod totalentreprenøren, herunder entreprisegarantien. **Sondringen mellem "overtagelse" og "aflevering" bør derfor gøres eksplicit i projektkøbsaftalen, og frigivelsen bør knyttes til afleveringen – ikke til indflytningen.**

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23, stk. 1, 2

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 25

Retsplejeloven § 248, stk. 2

PRAKSIS	Byretten · Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	16.07.2012
	Byretten · Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum	01.09.2011
	Advokatnævnet · Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler	27.10.2023
	Advokatnævnet · Advokat frifundet for klage om manglende frigivelse af deponerede midler ved ejendomshandel	07.06.2022
	Advokatnævnet · Advokat frifundet for klage over sen frigivelse af deponeret købesum i ejendomshandel	28.03.2012
	Advokatnævnet · Advokat idømt bøde på 2.500 kr. for tinglysning uden deponering og manglende afklaring af renterefusion ved ejendomshandel	26.11.1999
	Det finansielle ankenævn · Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør	11.02.2015
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006

Garantier og konkursrisiko: hvad holder, når projektudvikleren går ned?

§ 8

Projektsalg indebærer strukturelt, at forbrugeren betaler for en ydelse, der endnu ikke er præsteret. Sikkerhedens kvalitet – ikke dens eksistens – afgør derfor købers stilling ved konkurs.

Garantitypen er afgørende. I 29/2005 havde en bygherre fået stillet en arbejdsgaranti på 249.750 kr. Garantien betegnede banken som »simpel kautionist«, men henviste samtidig til AB 92 § 6. Ankenævnet fandt, at garantien trods AB-henvisningen måtte anses for en simpel garanti – hvilket forudsatte udtømmende retsforfølgning mod entreprenøren, før der kunne trækkes på den. Bygherren fik dog medhold, fordi entreprenørens konkurs indebar, at betingelsen om udtømmende retsforfølgning måtte anses for opfyldt, og fordi han havde reklameret rettidigt over samtlige mangler inden garantiens 1-årsfrist. **Lære: kombinationen »simpel kautionist« + AB-henvisning skaber en garanti, der ikke kan trækkes på anfordring – og som først bliver reelt anvendelig, når skyldneren er konkurs.**

Hensigtserklæringer er ingen sikkerhed. I 518/2008 havde en bygherre bedt entreprenørens bank om sikkerhed for byggeriets gennemførelse. Banken skrev:

Jeg er ikke i stand til at udstede en decideret garanti, da dette har anderledes kreditmæssige og gebyrmæssige følger, men jeg håber, at du vil stille dig tilfreds med denne hensigtserklæring.

Entreprenøren standsede arbejdet, bygherren hævdede og opgjorde sit tab til 579.517,68 kr. plus foreløbige dagbøder på 73.000 kr. Ankenævnet frifandt banken: erklæringen om at stille kreditfaciliteter til rådighed kunne ikke tolkes som en bindende garanti over for bygherren.

Garantistillerens stilling i konkursboet. [P-0037-99](#) viser, at garantisystemet også har en bagside: en garantistiller, der havde udbetalt ca. 8,9 mio. kr. under en anfordringsgaranti, som senere viste sig uberettiget trukket, fik alene status som simpelt krav efter [konkurslovens § 97](#) – Sø- og Handelsretten sidestillede garantistilleren med en långiver. Og Højesteret fastslog i [BS-47/2015-HJR](#), at en entreprenørgaranti stillet efter AB 92 § 6 dækkede hovedentreprenørens tab på 526.000 kr. efter en fejludbetaling til en senere konkursramt underentreprenør.

Den yderste risiko: misbrug af kundemidler. [V.L. S-2325-14](#) angik en reel og daglig leder af flere byggeselskaber, der blev fundet skyldig i mandatsvig af særlig grov beskaffenhed ved misbrug af byggelånskredit og kundemidler samt i skyldnersvig, og som ud over fængselsstraf fik frakendt retten til at lede erhvervsvirksomhed, jf. [straffelovens § 79, stk. 2](#). Sagen understreger, hvorfor deponering på spærret konto med objektivt konstaterbare frigivelsesbetingelser – og ikke tillid til udviklerens likviditet – er den bærende sikringsmekanisme i projektsalg.

Transport af krav mod totalentreprenøren. [LEFE § 2, stk. 7](#) fastslår som generelt princip, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af samme forhold ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen. I projektsalg suppleres dette typisk af en udtrykkelig aftale om transport af entreprisegarantien – jf. netop købsaftalerne i [BS-709/2011-HEL](#). Den transport bør sikres og noteres over for garantistilleren FØR restkøbesummen frigives; sker det ikke, står køberen alene tilbage med et simpelt krav i udviklerens konkursbo.

LOV

[Konkursloven § 97](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 7](#)[Straffeloven § 79, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Entreprenørgaranti dækkede hovedentreprenørs tab efter uagtsom fejludbetaling til konkursramt underentreprenør	30.11.2015
	Landsretten · Fængsel for groft mandatsvig og skyldnersvig i byggeselskaber: Rettighedsfrakendelse for ledelse af erhvervsvirksomhed	22.06.2015
	Sø- og Handelsretten · Fordringsprøvelse vedrørende entreprisegaranti og tilbagesøgningsret efter konkurs	19.03.2001
	Byretten · Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum	01.09.2011
	Det finansielle ankenævn · Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti	06.04.2009
	Det finansielle ankenævn · Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs	11.10.2005

Når køberen springer fra: deponeringspligt, ophævelse og sælgers tabsopgørelse

Projektsalg strækker sig ofte over 1½-3 år fra købsaftale til overtagelse, og markedet kan nå at vende. Spørgsmålet om sælgers krav, når køberen ikke deponerer, er derfor praktisk relevant.

Udgangspunktet er, at manglende rettidig deponering af købesummen er en misligholdelse, der berettiger sælger til at hæve. Men erstatningskravet skal dokumenteres. I [BS-53946/2022-VLR](#) havde køberen undladt at deponere 5.000.000 kr.; sælgerne hævdede og krævede 250.000 kr. svarende til differencen mellem købesummen og en skønsmæssig markedsvurdering på 4.750.000 kr. Vestre Landsret frifandt køberen, fordi det ikke var

godtgjort, at sælgerne havde lidt et reelt tab – ejendommen var hverken udbudt eller forsøgt solgt efter ophævelsen, og markedsværdien afveg kun i mindre omfang fra den aftalte pris.

Højesteret har i [BS-36449/2025-HJR](#) taget stilling til den principielle side: om dækningssalg er en betingelse for erstatning ved misligholdt ejendomshandel, og om sælgerne havde godtgjort deres tab ved en abstrakt prisdifference. Sagerne fastlægger tilsammen, at sælgers krav ved købers misligholdelse i projektsalg ikke automatisk kan opgøres som differencen mellem den aftalte pris og et skønnet markedsniveau – der skal føres bevis for et faktisk tab.

I den modsatte retning gælder for køberen, at ophævelse i projektsalg forudsætter en væsentlig misligholdelse eller – som i seniorvilla-sagen [BS-1084/2011-OLR](#) – en anticiperet misligholdelse af tilstrækkelig alvor. Hvor købsaftalen indeholder en udtrykkelig hævegrænse (typisk en arealklausul), træder den i stedet for den almindelige væsentlighedsvurdering, jf. [BS-1344/2010-OLR](#). Og hvor manglen konstateres først efter overtagelsen og efter længere tids passivitet, kan hævebeføjelsen fortabes til fordel for et forholdsmæssigt afslag – mønsteret fra almindelig ejendomshandelspraksis, jf. bagatelbetragtningen i [BS-47985/2023-HJR](#).

PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	09.02.2026
	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab	20.02.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	04.04.2012
	Landsretten · Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	28.02.2011

§ 10 Sammenfatning: fem forhold der afgør projektsagernes udfald

Praksis om projektsalg af bolig lader sig sammenfatte i fem spørgsmål, som næsten altid afgør sagen.

1. Hvad viste salgsmaterialet? Ved projektsalg er prospektet, plantegningerne, 3D-modellen og showroommet salgsgenstandens beskrivelse. Både [BS-37591/2021-LYN/BS-18725/2023-OLR](#) og [BS-1084/2011-OLR](#) tager udgangspunkt i udbudsmaterialets samlede indtryk, ikke i enkeltformuleringer. En sælger, der markedsfører et miljø, hæfter for miljøet.

2. Krydser afvigelsen væsentlighedsgrænsen? Projektforbeholdets egen ordlyd – »ændringer, der ikke væsentligt forringer køberens brug« – sætter grænsen. Var forringelsen væsentlig, dækker klausulen ikke, og køber kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Aftalte, objektive grænser (fx en 5 %-arealklausul) fortolkes efter deres ordlyd og kan ikke opfyldes ved substitution med anden type areal.

3. Er sikkerheden reel? Sondringen mellem anfordringsgaranti, simpel kaution og ren hensigtserklæring afgør købers stilling ved udviklerens konkurs, jf. [29/2005](#) og [518/2008](#). Indeståelsen bør omfatte det samlede projekt, ikke kun den enkelte bolig, og transporten af entreprisegarantien bør være noteret før frigivelse.

4. Hvornår må pengene ud? Frigivelse i strid med deponeringsvilkårene er ansvarspådragende for både bank og advokat ([BS-1847/2011-LYN](#), [307/2014](#)) – men køber kan omvendt ikke ensidigt tilbageholde uden hjemmel ([289/2005](#), [2022-4286](#)). Frigivelsen bør derfor kobles til afleveringsforretningen og mangelfhjælpningen, ikke til indflytning eller den blotte tinglysning.

5. Hvor stor er afvigelsen i penge? Erstatning og afslag fastsættes efter værdien på handelstidspunktet, differentieret efter den enkelte boligs faktiske gener (5-10 % i Enghave Brygge-sagerne), og bagatelgrænsen fra [BS-47985/2023-HJR](#) på omkring 2,5 % af købesummen udgør nedre skranke.

Ovenpå den civilretlige regulering ligger en selvstændig offentligretlig håndhævelse: markedsføringslovens vildledningsforbud med millionbøder i første instans ([fom-113367](#)) og Disciplinærnævnets sanktionering af mæglere og formidlingsvirksomheder i projektsalg ([19/06839](#), [19/07522](#)). Nævnets afvisning af argumentet om, at salgsoptstilling kunne undlades »fordi det var et projektsalg«, er praksisoversigtens korteste konklusion: projektsalg giver ingen rabat på forbrugerbeskyttelsen.

For mangler ved køb af eksisterende bolig og sælgers ansvarsfritagelse under huseftersynssystemet henvises til [køb og salg af fast ejendom – mangler](#), for den bygningssagkyndiges ansvar til [tilstandsrapport og mangler](#), for mæglerens professionsansvar til [ejendomsmæglerens ansvar](#), for forsikringsdækningen til [ejerskifteforsikring](#) og for selve entrepriseforholdet mellem bygherre og entreprenør til [AB/ABT-systemet](#), [entreprenørens mangelsansvar og forsinkelse](#) samt [forsinkelse og dagbod i entreprise](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)
[Markedsføringsloven § 5, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster	09.07.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	04.04.2012
	Byretten · Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet	31.03.2023
	Byretten · Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	16.07.2012
	Det finansielle ankenævn · Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør	11.02.2015
	Det finansielle ankenævn · Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti	06.04.2009
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006
	Det finansielle ankenævn · Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs	11.10.2005
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020
	Advokatnævnet · Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler	27.10.2023
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23](#)

stk. 1, 2

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1](#)

stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 5	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11	stk. 2
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25	
Markedsføringsloven § 5	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser

32 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

09.02.2026	Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	36449-2025
30.04.2024	Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	bs-47985-2023-hjr
30.11.2015	Entreprenørgaranti dækkede hovedentreprenørs tab efter uagtsom fejludbetaling til konkursramt underentreprenør	4998-6018

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

10

09.07.2025	Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster	10828-13910
20.02.2025	Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab	4679-8757
16.02.2023	Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	4674-5613
30.09.2021	Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	4420-5302
13.06.2019	Dom om arealmangel ved ejendoms køb: Udestues status som boligareal	1769-2117
22.06.2015	Fængsel for groft mandatsvig og skyldnersvig i byggeselskaber: Rettighedsfrakendelse for ledelse af erhvervsvirksomhed	V.L. S-2325-14
04.04.2012	Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	3458-4117
27.10.2011	Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal	4992-6012
08.09.2011	Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler	
28.02.2011	Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	6030-7214

SØ- OG HANDELSRETTE · SPECIALRET

1

19.03.2001	Fordringsprøvelse vedrørende entreprisgaranti og tilbagesøgningsret efter konkurs	P-0037-99
------------	---	-----------

BYRETTE · FØRSTE INSTANS

3

31.03.2023	Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet	10446-12301
------------	---	-------------

16.07.2012	Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	1868-2224
------------	---	-----------

01.09.2011	Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum	2366-2824
------------	---	-----------

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 5

25.09.2024	Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsoptilling	24/02945
------------	---	----------

30.04.2024	Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	23/09833
------------	--	----------

09.07.2020	Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	19/06839
------------	--	----------

09.07.2020	Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	19/07522
------------	--	----------

13.12.2019	Frifindelse af ejendomsmægler trods kritisable forhold i salgsmateriale og håndtering af reservationsaftale	19/06831
------------	---	----------

ADVOKATNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

27.10.2023	Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler	2022-4286
------------	---	-----------

07.06.2022	Advokat frifundet for klage om manglende frigivelse af deponerede midler ved ejendomshandel	2022-912
------------	---	----------

28.03.2012	Advokat frifundet for klage over sen frigivelse af deponeret købesum i ejendomshandel	2010-02-0500
------------	---	--------------

26.11.1999	Advokat idømt bøde på 2.500 kr. for tinglysning uden deponering og manglende afklaring af renterefusion ved ejendomshandel	02-0401-99-4102
------------	--	-----------------

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

11.02.2015	Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør	307/2014
------------	--	----------

06.04.2009	Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti	518/2008
------------	---	----------

26.01.2006	Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	289/2005
------------	--	----------

11.10.2005	Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs	29/2005
------------	---	---------

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

03.05.2016	Afslag på retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom	88664
------------	---	-------

FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

04.09.2025	Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	
------------	--	--

Betænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning

nr. 1110 · 1987 · Justitsministeriet

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet
