

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". Praksis 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 ejendomsmægleretik.

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 ejendomsmæglerens 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 ejendomsmægleres 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 ejendomsmægleretik 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 ejendomsmæglerens 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 opsige 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 ejendomsmæglers 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 ejendomsmæglers 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 ejendomsmæglers 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 ejendomsmæglers 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 ejendomsmæglers 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