

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over rådgivning om byggeteknisk gennemgang, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 18](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 43, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 44](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 45](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for brug af udløbet tilstandsrapport og manglende oplysninger

25.10.2021

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for rekvirering af rapporter efter fuldmagt

25.06.2019

§ 2 Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

§ 4 Grænsen mod den bygningsagkyndiges ansvar

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

[Byggeloven § 25a](#)

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

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

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

§ 5 Klagebehandling, kompetence og sanktioner ved nævnet

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Sammenhæng med domstolspraksis

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

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

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

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

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

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

LOV

Forsikringsaftaleloven § 41

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

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

§ 7 Sammenfatning

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

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

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

LOV

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

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

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

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

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

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

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

MATERIALE Citerede afgørelser 12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 1

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

LANDSRETTE · ANKEINSTANS 1

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

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORARBEJDE Betænkninger 2 referencer

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

2010 · Justitsministeriet