

## PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

# Praksisoversigt over formidlingsaftalen og forbrugerbeskyttelse

*Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres praksis om skriftlighed, bindingsperiode, opsigelsesvilkår og fortrydelsesret*

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

[Læs online](#)

## INTRODUKTION

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

## PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

## § 1 Formidlingsaftalen som forbrugerbeskyttelse – lovgrundlaget

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

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

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

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

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

## Hvad Disciplinærnævnet kan prøve – afgrænsningen til

### § 2 Klagenævnet for Ejendomsformidling

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

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

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

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

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

#### LOV

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

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

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

|         |                                                                                                                                         |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| PRAKSIS | Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale               | 21.03.2023 |
|         | Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav | 12.04.2021 |
|         | Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig formidlingsaftale                           | 28.08.2019 |

## Kravet om skriftlig formidlingsaftale – og konsekvensen af at mangle den

### § 3

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

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

•

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

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

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

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

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

## LOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LOV

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

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

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31](#)

## PRAKSIS

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

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

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

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

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

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

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

## LOV

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

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

## § 6 Fortrydelsesret ved dørsalg og fjernsalg

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

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

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

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

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

## LOV

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

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

|                                                                                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere</b> · Bøde til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav     | 12.04.2021 |
| <b>Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere</b> · Advarsel til ejendomsmægler for manglende oplysning om fortrydelsesret og uberettiget vederlagskrav | 13.12.2019 |

## § 7 Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på – gennemgående mønstre

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

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

### LOV

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

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

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

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

## § 8 Klagebehandling, sanktioner og sammenhæng med domstolspraksis

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

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

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

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

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

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

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

#### LOV

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

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

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

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

#### PRAKSIS

**Højesteret** · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb

18.08.2022

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

24.06.2025

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

## REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

|                                                             |        |                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------|--------|
| <a href="#">Forbrugeraftaleloven § 19</a>                   | stk. 1 | <a href="#">Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2</a>  | stk. 2 |
| <a href="#">Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 4</a>  | stk. 1 | <a href="#">Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24</a> | stk. 1 |
| <a href="#">Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29</a> | stk. 1 | <a href="#">Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31</a> |        |

## MATERIALE Citerede afgørelser

17 afgørelser

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

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

## FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet