

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over markedsføring og annoncering af ejendomme

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

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

[Læs online](#)

INTRODUKTION

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

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

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

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

God ejendomsmæglerskik og markedsføringsloven gælder side om side

§ 1

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

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

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

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

LOV

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

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

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

Markedsføringsloven § 3

PRAKSIS

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

04.09.2025

Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan prøve – og hvad domstolene afgør

§ 2

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

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

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

LOV

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 12](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Markedsføringsloven § 3](#)

PRAKSIS

Højesteret · Ejendomsmægleres krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb

18.08.2022

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

04.09.2025

Vildledende fotos, planer og arealer over for lovlig salgsfremmende sprogbrug

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS

Højesteret · Højesteret stadfæster bøde for vildledende markedsføring af bilforsikring

25.09.2023

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

04.09.2025

Forbrugerombudsmanden · Indskærpelse af markedsføringslovens § 3 ved vildledende markedsføring af ejendomme som fritidsboliger i område udlagt til helårsbeboelse

26.08.2011

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

§ 4

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

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

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

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

LOV

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

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

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

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

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

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

LOV

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

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

§ 6 Sagsgang ved Disciplinærnævnet og vejen videre til domstolene

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

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

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

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

LOV

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

PRAKSIS

Højesteret · Ejendomsmægleres krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb

18.08.2022

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

04.09.2025

§ 7 Sammenfattende linjer for markedsføring og annoncering

Praksis på området kan sammenfattes i nogle faste linjer:

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

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

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

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

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

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

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