

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over salgsopstillingens prisoplysninger og ejerudgifter

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes praksis om kontantpris, ejerudgift, grundskyld og finansieringsoplysninger – sammenholdt med domstolenes erstatningspraksis

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 7 afgørelser · 2020-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler klager over fejl og mangler i salgsopstillingens økonomiske oplysninger – skønnet kontantpris, brutto- og nettoydelse, ejerudgift, finansieringsforslag samt ejendomsværdiskat, grundskyld og fællesudgifter. Retsgrundlaget er generalklausulerne om god ejendomsmægleretik (§ 24) og oplysningspligt (§ 25) i lov om formidling af fast ejendom m.v., der udfyldes af de detaljerede indholds krav i bekendtgørelsen om formidling. Denne oversigt sammenholder nævnets disciplinære norm med den parallelle domstolspraksis om mæglerens og Vurderingsstyrelsens erstatningsansvar, herunder Højesterets behandling af projektsalgssagerne om grundværdi.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01 Salgsopstillingens økonomiske oplysninger – skønnet kontantpris (udbudspris), månedlig og årlig ejerudgift, ejendomsværdiskat, grundskyld, ejendomsforsikring, ydelser på overtagen gæld og fællesudgifter – er obligatorisk indhold efter § 39 og bekendtgørelsens §§ 6 og 12.
- 02 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bedømmer fejl i de økonomiske oplysninger efter god ejendomsmægleretik (§ 24) og oplysningspligten (§ 25) og kan sanktionere et normbrud, uanset om køber har lidt et økonomisk tab.
- 03 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at ejerudgiften beregnes og specificeres efter bekendtgørelsens § 12, herunder at ejendomsværdiskat og grundskyld angives med normal størrelse uden rabat- eller nedsættelsesordninger.
- 04 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser ikke uden videre at behandle en sag, fordi klageren trækker klagen tilbage – nævnet kan fortsætte af egen drift og tage nye klagepunkter op (§ 52, stk. 4).
- 05 Ikke enhver unøjagtighed er ansvarspådragende: i j.nr. 20/09126 frifandt nævnet mægleren for en forkert angivet månedlig ejerudgift, mens andre forhold blev anset for kritisable – udfaldet beror på en konkret vurdering.

- 06 Nævnets sanktioner er disciplinære – udtalt kritik, advarsel, bøde og (efter 2023-reformen) betinget eller ubetinget frakendelse af godkendelsen (§ 53) – ikke erstatning; økonomisk kompensation kræver søgsmål ved domstolene.
- 07 Ved projektsalg hviler ejerudgiftens grundskyld og ejendomsværdiskat ofte på Vurderingsstyrelsens vejledende, ikke-bindende udtalelser (normalt); mægleren skal kunne dokumentere beregningsgrundlaget og tydeliggøre usikkerheden.
- 08 Domstolene behandler erstatningskravet selvstændigt: en urigtig oplysning i salgsopstillingen er en mangel/ansvarsgrundlag (§ 25), og en generel ansvarsfraskrivelse afskærer ikke køber fra forholdsmæssigt afslag.

§ 1 Salgsopstillingens økonomiske oplysninger: § 24, § 25 og bekendtgørelsens detailregler

Ejendomsmæglerens pligter hviler på to generalklausuler i [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#) (god ejendomsmægleretik) og [§ 25](#) (oplysningspligt). § 25 er kortfattet:

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

Af forarbejderne fremgår, at bestemmelsen "er formuleret som en generalklausul og udfyldes af forslagens øvrige, mere detaljerede bestemmelser samt kravene til god skik", og at oplysningspligten omfatter både faktiske og retlige forhold af betydning for handelen – herunder de økonomiske vilkår.

Det centrale detailregelsæt er [§ 39](#), hvorefter mægleren "umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse [skal] udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter". [§ 39, stk. 2](#) bemyndiger Erhvervsstyrelsen til at fastsætte de nærmere krav, og [§ 41](#) kræver, at ejendommen udbydes til en skønnet kontantpris, der sammen med ejerudgiften skal fremgå af annoncer (selve markedsføringen af prisoplysninger behandles særskilt i [oversigten om markedsføring og annoncering](#)).

Bemyndigelsen er udmøntet i [bekendtgørelsen om formidling m.v. ved salg af fast ejendom](#). Efter [§ 6](#) skal salgsopstillingen bl.a. indeholde den skønnede kontantpris (udbudsprisen), den månedlige og årlige ejerudgift, forbrugsafhængige forhold, seneste ejendoms- og grundværdi samt byrder og gæld, som køber overtager uden for købesummen. [§ 12](#) definerer ejerudgiftens bestanddele:

Ejerudgiften det første år specificeres i salgsopstillingen. Den omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat, grundskyld og ejendomsforsikring for den pågældende ejendom. (...) Desuden omfatter ejerudgiften ydelserne på eventuel gæld, som overtages af køber uden for købesummen. Fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter.

Bekendtgørelsen fastsætter desuden, at ejendomsværdiskat og grundskyld "angives med normal størrelse" uden hensyn til rabat- og nedsættelsesordninger for særlige persongrupper. Det er denne objektive standard – [§ 24](#), [§ 25](#) og bekendtgørelsens indholds krav – Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver fejl i kontantpris,

ejerdgift, finansieringsforslag og fællesudgifter op imod. Bemærk, at mæglerens eget salær/vederlag ikke er en del af ejerdgiften og behandles i [vederlagsoversigten](#).

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)[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. § 39, stk. 2](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41](#)

Disciplinærnævnets prøvelse: disciplinæransvar uafhængigt af køers tab

§ 2

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et disciplinært organ. Nævnet prøver, om ejendomsmægleren har tilsidesat god ejendomsmægleretik eller oplysningspligten, og kan pålægge disciplinære sanktioner efter [§ 53](#) – det tilkender ikke erstatning. Prøvelsen sker mod en objektiv professionsstandard, som forarbejderne til [§ 24](#) beskriver således:

Ved god ejendomsmægleretik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver.

Det betyder, at en forkert økonomisk oplysning i salgsopstillingen kan være ansvarspådragende i sig selv. Det afgørende for det disciplinære ansvar er normbruddet – om salgsopstillingen objektivt afviger fra kravene i [§ 24](#), [§ 25](#) og bekendtgørelsen – og ikke om køberen efterfølgende har lidt et økonomisk tab. Tab og årsagssammenhæng hører hjemme i erstatningssagen ved domstolene.

I praksis lægger Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vægt på, om oplysningen objektivt er forkert (fx en ejerdgift, der ikke er beregnet efter bekendtgørelsens [§ 12](#)), om fejlen var egnet til at vildlede parterne, om mægleren reagerede, da fejlen blev påpeget, og om der er tale om en enkeltstående unøjagtighed eller et mere systematisk svigt.

At ikke enhver unøjagtighed udløser kritik, illustreres af **Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres afgørelse af 22. januar 2021 (j.nr. 20/09126)**. Her havde salgsopstillingen angivet den månedlige ejerdgift til 2.116 kr. i stedet for de korrekte 1.770 kr. Klageren (sælgeren) havde påpeget fejl i udkastet, og selv om ejerdgiften forblev forkert, frifandt nævnet mægleren for fejlen i salgsopstillingen, mens andre forhold (bl.a. håndteringen af ejendommens nøgle) blev anset for kritisable. Afgørelsen viser, at udfaldet beror på en konkret vurdering af fejlens karakter og forløbet omkring den.

Disciplinærnævnets offentligt tilgængelige afgørelser på netop dette punkt er relativt sparsomme, og normen for, hvornår en økonomisk fejl er ansvarspådragende, må derfor i vidt omfang udledes af bekendtgørelsens indholdskrav og af den parallelle domstolspraksis, som gennemgås nedenfor.

LOV

[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. § 53](#)

PRAKSIS **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsopstilling og 22.01.2021 kritisabel nøglehåndtering

Grundværdi og grundskyld ved projektsalg – ansvarsfordeling mellem mægler og Vurderingsstyrelsen

Et tilbagevendende stridspunkt er ejerudgiftens skattekomponenter ved projektsalg. Ved nybyggede projektejendomme foreligger der endnu ingen ejendomsvurdering, og mægleren må derfor skønne grundskyld og ejendomsværdiskat. Som [FOB 2020-18](#) beskriver, sker det på grundlag af vejledende "normtal", som Vurderingsstyrelsen (tidligere SKAT) udleverer efter en aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening fra 2006:

[En] salgsopstilling (...) skal indeholde oplysninger bl.a. om den månedlige og årlige ejerudgift. I ejerudgiften indgår bl.a. den aktuelle ejendomsværdiskat og grundskyld (...). Når en projektejendom udbydes til salg, foreligger der imidlertid ikke en ejendomsvurdering, som kan indgå i beregningerne til brug for ejendomsmæglerens salgsopstilling.

I FOB 2020-18 var de endelige grundværdier endt 3-4 gange højere end angivet i salgsopstillingerne. Ombudsmanden fandt, at de vejledende udtalelser var udtryk for faktisk forvaltningsvirksomhed og ikke bindende, men kritiserede, at "sagsbehandlingen i forbindelse med de vejledende udtalelser ikke [levede] op til de retlige krav", fordi grundlaget for skønnet ikke var dokumenteret, jf. [udtalelsens retlige ramme](#).

Køberne anlagde herefter erstatningssager mod Vurderingsstyrelsen. I [BS-45353/2022-HJR](#) (kendelse af 1. maj 2023) henviste Højesteret sagerne til landsretten som 1. instans:

Højesteret finder, at sagerne rejser principielle spørgsmål om offentlige myndigheders erstatningsansvar for tab som følge af oplysninger givet i vejledende udtalelser. Det må efter det oplyste antages, at der i praksis er et generelt behov for at få disse spørgsmål afklaret.

Samme dag blev de tilknyttede sager afgjort på samme måde (jf. [BS-45353/2022-HJR m.fl.](#)). Forud havde Østre Landsret i [BS-32504/2022-OLR](#) gennemgået forløbet i et projekt udbudt af ejendomsmæglerfirmaet Living Homes A/S, hvor SKATs grundværdivurdering pr. 1. oktober 2016 var ca. 4-5 gange højere end skønnet i salgsopstillingen. Landsskatteretten havde nedsat vurderingerne, men ikke til salgsopstillingens niveau, og fandt, at SKATs mails ikke gav grundlag for en retsbeskyttet forventning, da de ikke var bindende.

For ejendomsmægleren betyder ansvarsfordelingen, at det forhold, at en for lav grundskyld stammer fra en myndigheds vejledende udtalelse, ikke uden videre fritager mægleren disciplinært: mægleren skal kunne dokumentere beregningsgrundlaget for ejerudgiften og tydeligt markere usikkerheden ved projektsalg, hvor salgsopstillingen efter [bekendtgørelsens § 6](#) desuden skal oplyse om projektudbyderens hæftelse og forventet færdiggørelse. Køberens økonomiske tab kan rettes mod sælger, mod mægleren og – som projektsalgssagerne viser – eventuelt mod Vurderingsstyrelsen, men afgøres ved domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)

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

PRAKSIS	Højesteret · Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	01.05.2023
	Landsretten · Østre Landsret afviser at behandle sag om erstatningsansvar for vejledende udtalelse om grundværdi i første instans	20.10.2022

Forholdet mellem disciplinært ansvar og erstatningsansvar ved domstolene

§ 4

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og domstolene bedømmer den samme fejl ud fra forskellige målestokke. Nævnet vurderer, om god ejendomsmægleretik er tilsidesat, og sanktionerer normbruddet. Domstolene vurderer, om mægleren (eller sælgeren) er erstatningsansvarlig, hvilket forudsætter et ansvarsgrundlag, et tab og årsagssammenhæng.

Domstolene har gentagne gange fastslået, at urigtige oplysninger i salgsoptillingen er ansvarspådragende. I [BS-12209/2023-VLR](#) (dom af 4. februar 2025) pålagde Vestre Landsret en ejendomsmægler at betale 162.937,50 kr. i erstatning, fordi salgsoptillingen anførte "el 220 V", selv om mægleren vidste, at strømmen kom fra en generator. Retten henviste udtrykkeligt til oplysningspligten i [§ 25](#). Sagen angik et fysisk forhold (se [oversigten om oplysningspligt om ejendommens forhold](#)), men det bærende princip – at en urigtig oplysning i salgsoptillingen udløser ansvar efter [§ 25](#) – gælder tilsvarende for de økonomiske oplysninger som ejerudgift og finansiering.

At salgsoptillingen er en integrerende del af aftalegrundlaget, bekræfter Højesteret i [BS-47215/2019-HJR](#):

Under hensyn til den urigtige oplysning om boligarealets størrelse, som fremgik af salgsoptillingen, finder Højesteret, at en generel ansvarsfraskrivelse som den foreliggende ikke afskærer B og C fra at kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen.

Dommen vedrørte et areal, men princippet kan overføres til økonomiske oplysninger: en konkret urigtig oplysning i salgsoptillingen kan ikke neutraliseres af en generel standardforbeholdsklausul. Endelig viser [BS-14008/2022-HJR](#), at sælgere, der mødes med krav på grundlag af formuleringer i salgsoptillingen, typisk vil søge regres mod den mægler, der udarbejdede den – i sagen havde sælgerens advokat forbeholdt sig at kræve det fulde tab erstattet af mægleren. Det understreger, at fejl i salgsoptillingen både kan udløse disciplinæransvar over for nævnet og erstatningsansvar over for sælger og køber. Mæglerens generelle professionsansvar behandles nærmere i [oversigten om ejendomsmæglerens ansvar](#).

LOV

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

PRAKSIS

Højesteret · Afslag på biintervention for Dansk Ejendomsmæglerforening i sag om mangler ved fast ejendom 08.09.2022

Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel 23.06.2020

Landsretten · Ejendomsmægleres erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom 04.02.2025

Klagebehandling, sagsgang og sanktioner ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

§ 5

Klager over en ejendomsmægler indgives til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvis sekretariat efter en lovændring i 2023 varetages af Nævnenes Hus, jf. § 51 og § 52. Både parterne i handlen og bl.a. Forbrugerrådet Tænk kan klage. Et væsentligt træk ved nævnets kompetence er, at det ikke er bundet af klagerens dispositioner: efter § 52, stk. 4 kan nævnet "fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen" og "tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor".

Sanktionsmulighederne fremgår af § 53. Nævnet kan udtale kritik, tildele en advarsel og pålægge en disciplinær bøde. Ved **ændringsloven af 14. juni 2023** – med titlen om indførelse af regler for køberformidling og skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og med ikrafttræden den 1. januar 2024 – blev sanktionsstigen skærpet, så nævnet efter § 53, stk. 2 nu også kan frakende godkendelsen (betinget eller ubetinget) ved "grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler". En betinget frakendelse løber i en prøvetid på mindst 1 og højst 5 år.

Nævnets afgørelser er disciplinære og kan ikke erstatte en domstolsbehandling af et erstatningskrav. Til gengæld er der domstolskontrol med de mest indgribende afgørelser: en frakendelse kan af mægleren indbringes for domstolene inden 4 uger, jf. § 53, stk. 2. Betaler mægleren ikke en pålagt disciplinær bøde, anses det i sig selv for en overtrædelse af god ejendomsmægleretik, og nævnet kan genoptage sagen af egen drift.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 51

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 4

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 2

Sammenfatning: to spor og én ledetråd for salgsopstillingens

§ 6 økonomi

Praksis om salgsopstillingens økonomiske oplysninger tegner et todelt billede:

- **Det disciplinære spor (Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere):** Fejl i kontantpris, ejerudgift, finansieringsforslag, grundskyld, ejendomsværdiskat og fællesudgifter bedømmes efter god ejendomsmægleretik (§ 24) og oplysningspligten (§ 25), udfyldt af de objektive indholdskrav i bekendtgørelsen om formidling. Ansaret kan indtræde, uanset om køber har lidt tab, men beror på en konkret vurdering af fejlens karakter – jf. frifindelsen i **j.nr. 20/09126**.
- **Erstatningssporet (domstolene):** En urigtig oplysning i salgsopstillingen er en mangel/ansvarsgrundlag, og en generel ansvarsfraskrivelse afskærer ikke køber fra forholdsmæssigt afslag, jf. **BS-47215/2019-HJR**. Mæglerens egen erstatningspligt for urigtige salgsopstillingsoplysninger er fastslået i **BS-12209/2023-VLR**.
- **Projektsalg:** Hvor ejerudgiftens skattekomponenter bygger på Vurderingsstyrelsens vejledende, ikke-bindende udtalelser, er ansvarsfordelingen mellem mægler, sælger og myndighed under afklaring ved domstolene efter Højesterets henvisning i **BS-45353/2022-HJR**.

Ledetråden for den praktiske mægler er, at salgsopstillingens økonomiske oplysninger skal beregnes og specificeres nøjagtigt efter bekendtgørelsens §§ 6 og 12, at usikkerhed – navnlig ved projektsalg – skal markeres tydeligt, og at beregningsgrundlaget skal kunne dokumenteres, hvis sagen senere prøves af nævnet eller domstolene.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6](#)
[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)

PRAKSIS	Højesteret · Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	01.05.2023
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Landsretten · Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	04.02.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsoptilling og kritisabel nøglehåndtering	22.01.2021

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 6	Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 12
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. § 39	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 41

MATERIALE Citerede afgørelser

6 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
01.05.2023	Henvisning af erstatningssag mod Vurderingsstyrelsen til landsretten som 1. instans	bs-45353-2022-hjr
08.09.2022	Afslag på biintervention for Dansk Ejendomsmæglerforening i sag om mangler ved fast ejendom	bs-14008-2022-hjr
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		2
04.02.2025	Ejendomsmæglers erstatningsansvar for urigtige oplysninger om el-tilslutning ved salg af ejendom	10398-12237
20.10.2022	Østre Landsret afviser at behandle sag om erstatningsansvar for vejledende udtalelse om grundværdi i første instans	3320-3949
DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
22.01.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for fejl i salgsoptilling og kritisabel nøglehåndtering	20/09126