

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over uafhængighed, dobbeltrepræsentation og interessekonflikter

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers praksis om § 24-uafhængighed, dobbeltrepræsentation (§ 26), egenhandel (§ 23) og oplysning om personlig/økonomisk interesse (§ 35)

Version 1 Opdateret 30. maj 2026 14 afgørelser · 2020-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afgør, om en ejendomsmægler har bevaret sin uafhængighed, eller om mægleren har varetaget uvedkommende interesser i strid med god ejendomsmæglerskik. Denne praksisoversigt samler nævnets afgørelser om dobbeltrepræsentation, salg til nærtstående, egenhandel og personlige relationer til køberen og holder dem op mod lovgrundlaget i lov om formidling af fast ejendom m.v. og parallel domstolspraksis om professionelles uafhængighed. Hovedreglen er, at ejendomsmægleren er sælgerens mand: mægleren skal anbefale det bedste bud uanset egne interesser, må aldrig repræsentere begge parter i samme handel og skal oplyse skriftligt om enhver væsentlig økonomisk eller personlig interesse i handelen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejendomsmægleren er efter god ejendomsmæglerskik sælgerens repræsentant og skal anbefale sælger det bedste bud, uanset om mægleren selv har en professionel, personlig eller økonomisk interesse i et andet udfald (§ 24, stk. 2).
- 02** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i handelen oplyses SKRIFTLIGT og umiddelbart efter, at interessen opstår – en mundtlig orientering eller en for sen oplysning er ikke tilstrækkelig (§ 35).
- 03** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en mægler kan fortsætte formidlingen, når mægleren reelt repræsenterer både køber og sælger; virksomheden skal da opsige formidlingsaftalen, frasige sig ethvert vederlag og henvise sælger til anden bistand (§§ 23 og 26).
- 04** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer overfladiske bekendtskaber – fx en gammel studierelation eller en fødselsdagshilsen på Facebook – som forenelige med uafhængigheden; der kræves et personligt eller økonomisk fællesskab, før mægleren bliver inhabil.
- 05** Bevisbyrden for en inhabiliserende relation påhviler klageren, og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser klagepunkter, der alene kan afklares ved vidneafhøring, fordi nævnet ikke fører bevis ved parts- og vidneforklaringer.

- 06** Salg til mæglerens egen datter og svigersøn uden rettidig skriftlig oplysning og uden opsigelse af aftalen er ulovlig dobbeltrepræsentation og udløser bøde til både mægler og virksomhed (§§ 23, 26 og 35).
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke tage stilling til vederlagets størrelse eller civilretlige erstatningskrav, men kan på eget initiativ udvide en sag og fx sanktionere opkrævning af mere end de faktiske udlæg (§ 52).
- 08** Domstolene bekræfter parallelt, at salær eller honorar kan bortfalde, når en professionel rådgivers uafhængighed er kompromitteret af en interessekonflikt – principet bag § 23's krav om at frasige sig vederlag.

Ejendomsmægleren som sælgerens mand – og de fire uafhængighedsregler i loven

§ 1

Reglerne om mæglerens uafhængighed hviler på ét grundprincip: ejendomsmægleren er **sælgerens mand**. Da [lov om formidling af fast ejendom m.v.](#) i 2014 afløste den tidligere lov om omsætning af fast ejendom, blev mæglerens tidligere omsorgspligt over for *begge* parter bevidst fjernet for at skabe klarhed om rollen. I forarbejderne til [§ 24](#) understreges det, at mægleren skal anbefale sælger det bedste bud uanset egne interesser:

Blandt andet skal alle købstilbud loyalt forelægges sælger. Ejendomsmægleren har pligt til i sin rådgivning af sælger at anbefale sælger det bedste tilbud, uanset at ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel eller personlig eller økonomisk interesser i sælgers valg af en anden køber.

Dette afspejler det forbrugerbeskyttelseshensyn, der blev formuleret i **Betænkning nr. 1241/1992 om lov om omsætning af fast ejendom** og videreført i **Betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom**: formidlerens rådgivning må alene være bestemt af købers og sælgers interesser. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere håndhæver dette gennem fire indbyrdes forbundne bestemmelser:

- **God ejendomsmæglerskik** – mægleren skal udføre opdraget omsorgsfuldt og varetage sælgerens behov og interesser, jf. [§ 24, stk. 1](#) og [stk. 2](#).
- **Forbud mod dobbeltrepræsentation**, jf. [§ 26, stk. 1](#): »Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel«. Forbuddet gælder også ejere og ansatte i virksomheden, jf. [stk. 2](#).
- **Egenhandel og interessekonflikt**, jf. [§ 23](#): ønsker en ejer eller ansat at erhverve en ejendom, virksomheden har i opdrag at sælge – eller kan mægleren i øvrigt ikke længere opfylde §§ 24, stk. 2, og 26 – skal virksomheden opsigelse formidlingsaftalen, frasige sig ethvert vederlag og henvise sælger til anden bistand.
- **Oplysning om økonomisk eller personlig interesse**, jf. [§ 35](#): en væsentlig interesse i, om handelen indgås, skal oplyses – til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsopstillingen.

Nævnets prøvelse er en **fuld legalitets- og skønsprøvelse** af, om god ejendomsmæglerskik er iagttaget. Det ses i nævnets ledende afgørelse om salg til nærtstående, **25/00034**, hvor nævnet selvstændigt fortolkede rækkevidden af §§ 23, 26 og 35. Bemærk, at kapiteloverskriften til § 24 ved ændringsloven af 14. juni 2023 (køberformidling m.v.), i kraft 1. januar 2024, blev ændret til »Formidling af salg af fast ejendom« – en ændring, der endnu ikke er konsolideret i lovbekendtgørelsen, men som ikke ændrer bestemmelsens materielle indhold. Køberformidlerens særlige uafhængighed efter de nye regler behandles i [ejendomsmaegler-koeberformidling](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1, 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående 20.06.2025

Hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan og ikke kan

§ 2 prøve

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan kun behandle klager over **godkendte ejendomsmæglere** og ejendomsformidlingsvirksomheder, jf. [§ 52, stk. 1](#). Det afgrænser nævnets prøvelse i flere retninger:

- **Personel kompetence.** Klager over personer, der endnu ikke var godkendt som ejendomsmægler på handelstidspunktet, afvises. Det skete i både [23/01293](#) og [23/09833](#), hvor klagen over en medarbejder, der først blev godkendt efter handlens indgåelse, blev afvist.
- **Ikke vederlagets størrelse.** Nævnet kan ikke tage stilling til selve salærets størrelse eller til civilretlige erstatningskrav; det hører under de almindelige domstole og Klagenævnet for Ejendomsformidling. I [20/06919](#) bemærkede nævnet, at det ikke har kompetence til at tage stilling til vederlagets størrelse, jf. [§ 52, stk. 1](#).
- **Egen-drift-kompetence.** Til gengæld kan nævnet på eget initiativ udvide en sag og prøve forhold, klageren ikke har rejst, jf. [§ 52, stk. 4](#). I [24/07354](#) frifandt nævnet mægleren for sælgerens egne klagepunkter, men rejste af egen drift spørgsmålet om for høje udlæg og pålagde en bøde på 25.000 kr., fordi mægleren havde opkrævet mere for fotograf og restgældsoplysninger end de faktiske udgifter.
- **Bevisbegrænsning.** Nævnet fører ikke bevis ved parts- og vidneforklaringer. Hvor afgørelsen forudsætter afhøringer, afstår nævnet fra at tage stilling – i [23/01293](#) kunne nævnet ikke vurdere, om en mægler, der var datter til sælger, havde haft særlig viden om vandindtrængning, da en afklaring ville kræve afhøringer, der ligger uden for nævnets rammer.

Ledelses- og tilsynsansvaret for virksomheden prøves særskilt efter [§ 52, stk. 2](#): virksomheden frifindes, hvis den ikke har svigtet sin tilsynspligt, men dømmes, hvis den fx undlader at sikre korrekt håndtering af en interessekonflikt. De rene sanktionsspørgsmål behandles i [disciplinaernaevnet-ejendomsmaeglere-sanktioner](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2, 4](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter 24.03.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende varetagelse af sælgers interesser vedrørende overtagelsesdato og købers forbehold 21.12.2020

§ 3

Dobbeltrepræsentation og salg til nærtstående: nævnets ledende afgørelse

Nævnets ledende afgørelse om dobbeltrepræsentation er [25/00034](#) fra 20. juni 2025. En ejendomsmægler fremviste en ejendom for sin egen **datter og svigersøn**, der herefter købte den. Nævnet fastslog to selvstændige overtrædelser.

For det første var oplysningen om mæglerens personlige interesse ikke givet rettidigt. Efter [§ 35](#) skal en interesse, der opstår undervejs, oplyses skriftligt umiddelbart efter, at den opstår:

Ifølge § 35, stk. 1, er der imidlertid et skriftlighedskrav, og oplysningen skal videregives til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at oplysningen i første omgang alene blev videregivet mundtligt... Da der ikke i umiddelbar forlængelse af købernes interesse for ejendommen, er givet skriftlig oplysning til klager om den familiære relation er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

For det andet udgjorde forløbet ulovlig dobbeltrepræsentation, fordi virksomheden hverken opsagde formidlingsaftalen eller henviste sælger til anden bistand, men nøjedes med at frasige sig salæret:

Ved ikke at have opsagt formidlingsaftalen, og sikret sig, at klager var tilstrækkeligt rådgivet omkring muligheden for at antage en anden rådgiver er § 23, stk. 2 overtrådt. Hertil finder nævnet, at indklagede ejendomsmægler har fremstået som repræsentant for både køber og sælger, og at lovens § 26 derved ligeledes er overtrådt.

Mægleren blev pålagt en bøde på 100.000 kr. for overtrædelse af [§§ 23, 26](#) og [35](#), mens virksomheden fik en bøde på 150.000 kr. for svigtende ledelses- og tilsynspligt. Den **ansvarlige** ejendomsmægler blev derimod frifundet, netop fordi han trak sig fra forhandlingerne, da interessekonflikten opstod – den korrekte reaktion efter [§ 23](#).

Afgørelsen viser, at [§ 35](#) ikke nøjes med et krav om *at* oplyse, men også *hvornår* og *hvordan*: en mundtlig orientering eller en skriftlig oplysning, der kommer for sent, opfylder ikke kravet. Til sammenligning blev mæglerne i [23/01293](#) frifundet på dette punkt, fordi den familiære relation mellem mægleren og sælger var korrekt anført i salgsopstillingen og dermed opfyldte [§ 35](#).

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23, stk. 2](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26, stk. 1](#)

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglers håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse 30.04.2024

§ 4 Hvad nævnet lægger vægt på ved personlige relationer til køberen

Hvor relationen er til **køberen** og ikke til mægleren selv, foretager Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere en konkret vurdering af, om der består et personligt eller økonomisk fællesskab, der reelt svækker varetagelsen af sælgers interesser. Tærsklen er forholdsvis høj, og nævnet frifinder typisk ved løse bekendtskaber:

Afgørelse	Relation til køber	Udfald
20/05842	Kendte hinanden fra studietiden ca. 12 år tidligere	Frifundet
24/11196	Mægler kendte køberne privat fra tidligere	Frifundet
23/11370	Fødselsdagshilsen til køber på Facebook	Frifundet

I [20/05842](#) lagde nævnet vægt på, at studierelationen var overfladisk og ikke havde givet anledning til privat kontakt i mange år, og at bekendtskabet derfor ikke udgjorde et personligt eller økonomisk fællesskab i strid med [§ 24, stk. 2](#) eller [§ 26](#). Det indgik samtidig som et **korrekt håndteringsskridt**, at virksomheden havde indsat en ekstern advokat til at berigtige handlen, fordi køber var ansat i mæglervirksomhedens servicecenter.

Mønsteret er, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere **lægger afgørende vægt på**, om relationen har en konkret økonomisk dimension eller en sådan personlig nærhed, at mæglerens loyalitet over for sælger reelt kan betvivles. En social medie-kontakt eller et gammelt bekendtskab er ikke i sig selv inhabiliterende – i [23/11370](#) fandt nævnet ikke, at en fødselsdagshilsen på Facebook var tilstrækkeligt bevis for en inhabiliterende relation. Og i [24/11196](#) frifandt nævnet en mægler, der kendte køberne privat, fordi forløbet fremstod som en sædvanlig forhandling, hvor mægleren faktisk havde modsat sig købers forbehold på sælgers vegne, før sælger selv valgte at acceptere dem. Den afgørende forskel til [25/00034](#) er, at en familierelation som forælder/barn altid udgør en væsentlig personlig interesse, mens et almindeligt bekendtskab kræver yderligere holdepunkter.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om mulig inhabilitet grundet bekendtskab med køber	17.09.2020

§ 5 Egenhandel og varetagelse af uvedkommende økonomiske interesser

Det skarpeste udslag af uafhængighedskravet er forbuddet mod **egenhandel**. Vil en ejer, ansat eller person med tilsvarende tilknytning til virksomheden selv erhverve en ejendom, som virksomheden har i opdrag at sælge, er der ingen mellemvej – opdraget skal afvikles. [§ 23](#) lyder:

Stk. 1. Hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt 1) opsiges formidlingsaftalen, 2) frasige sig ethvert vederlag og 3) oplyse sælger om mulighed for at søge anden bistand.
Stk. 2. Stk. 1, nr. 1-3, finder tilsvarende anvendelse, hvis ejendomsmægleren ikke længere kan opfylde kravene i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, jf. stk. 2.

Reglen har en klar parallel i anden professionsregulering. Efter [auktionslederloven § 24](#) gælder, at »[a]uktionslederen eller andre, der medvirker ved auktionens afholdelse, må ikke selv eller ved en anden sælge egne genstande eller købe eller byde på auktionen« – samme tanke om, at den, der formidler, ikke samtidig må handle for egen regning.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger desuden vægt på **skjult ejerskab og koncernbånd-**

. I **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers afgørelse 19/07522 af 9. juli 2020** (bøde til en ejendomsformidlingsvirksomhed) viste en undersøgelse af CVR-registret, at samme person reelt ejede både formidlingsvirksomheden og det selskab, der solgte en projektlejlighed. Denne væsentlige økonomiske interessekonflikt var ikke oplyst til køberne og indgik – sammen med manglende salgsopstilling og forkerte arealoplysninger – i grundlaget for sanktionen.

Forbuddet mod at varetage **uvedkommende økonomiske interesser** rækker videre end direkte egenhandel. Ifølge forarbejderne skal ejendomsformidlingsvirksomheden oplyse forbrugeren, hvis den modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af fx forsikring eller andre ydelser knyttet til handelen – en oplysningspligt, der netop skal hindre, at mægleren skubber finansielle produkter af hensyn til egen indtjening. Beslægtet hermed fastslog nævnet i [24/07354](#), at en mægler kun må opkræve de faktiske omkostninger afholdt over for tredjemand; en avance oven på tredjepartsudgifter er i strid med god ejendomsmægleretik. Og i [24/07200](#) pålagde nævnet en bøde på 200.000 kr., fordi en mægler – for at få handelen igennem – vildledende søgte at omgå den ufravigelige pligt til byggeskadeforsikring; mæglerens egen interesse i at gennemføre salget måtte vige for køberbeskyttelsen, jf. [§ 24](#).

LOV

Auktionslederloven § 24

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23

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

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter 24.03.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring 27.02.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger 09.07.2020

§ 6 Dokumentations- og beviskrav i nævnets praksis

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglers afgørelser om uafhængighed står og falder med, hvad parterne kan **dokumentere**. Tre bevismønstre går igen:

- **Skriftlighedskravet i § 35.** En væsentlig økonomisk eller personlig interesse skal foreligge skriftligt – i formidlingsaftalen over for sælger og i salgsopstillingen over for køber, jf. [§ 35, stk. 2](#). Opstår interessen senere, skal den skriftlige oplysning gives umiddelbart efter. I [25/00034](#) var en mundtlig orientering og en for sen e-mail ikke nok, mens mægleren i [23/01293](#) blev frifundet, fordi relationen stod i salgsopstillingen.
- **Bevisbyrden påhviler klageren.** Påstår en klager, at mægleren er inhabil, må påstanden underbygges. I [23/11370](#) var en fødselsdagshilsen på Facebook ikke tilstrækkeligt bevis for en inhabiliterende relation til køberen.
- **Ord-mod-ord afgøres ikke.** Hvor der er modstridende forklaringer og ingen objektive holdepunkter, afstår nævnet fra at fastslå en overtrædelse, fordi det ikke kan afhøre vidner. Det gælder både påstande om pres og truende tone ([24/11196](#)) og spørgsmål, der kræver teknisk bevisførelse ([23/01293](#)).

Modsat skærpes mæglerens ansvar for det, der **fremgår skriftligt**: oplysninger i en salgsopstilling betragtes som udgangspunkt som en tilsikring. I [23/09833](#) fik en mægler en advarsel for en vildledende formulering om et haveareal, selv om de korrekte oplysninger fandtes i handlens bilag – køberen skal ikke selv skulle korrigere et

fejlagtigt indtryk. Beviskravet skærer derfor begge veje: nævnet kræver skriftlig dokumentation af mæglerens egne oplysninger, men kræver også, at en klager løfter bevisbyrden for en påstået skjult interesse.

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. § 35, stk. 2	
PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	30.04.2024

§ 7 Sagsgang, sanktioner og sammenhæng med domstolspraksis

En klage indgives af sælger, køber eller en offentlig myndighed til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Sagsbehandlingen følger [bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere](#): klagen sendes til den indklagede med svarfrist, og sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag, hvis den indklagede ikke svarer; formanden sikrer kontradiktion og kan i større og mere komplicerede sager udpege en sagkyndig til at forelægge sagen og foretage afhøringer. Nævnets møder er som udgangspunkt ikke offentlige, jf. [§ 10](#).

Nævnets afgørelser er **bindende** og kan sanktioneres med advarsel, bøde eller frakendelse efter [§ 53](#), og kendelserne offentliggøres som udgangspunkt med navns nævnelse, jf. [§ 53, stk. 7](#). Med ændringsloven af 14. juni 2023 (køberformidling m.v.), i kraft 1. januar 2024, blev nævnets **sanktionsmuligheder skærpet** – hvilket afspejler sig i de markante bøder i nyere praksis (100.000 kr. til mægleren og 150.000 kr. til virksomheden i [25/00034](#); 200.000 kr. i [24/07200](#)). Afgørelserne kan ikke påklages administrativt, men kan indbringes for de almindelige domstole (byret → landsret → Højesteret).

Domstolspraksis på det specifikke ejendomsmæglerområde angår hidtil især vederlag – Højesteret har i [BS-19080/2021-HJR](#) og [BS-19083/2021-HJR](#) fastlagt, hvornår en mægler har krav på vederlag efter formidlingsaftalens ophør efter [§ 32, stk. 2](#), mens selve interessekonfliktnormen primært udvikles af nævnet.

De almindelige domstoles behandling af **professionelles uafhængighed** understøtter dog nævnets linje og navnlig [§ 23's](#) krav om at *frasige sig vederlag*. I [BS-57859/2019-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret, at et advokatfirmas salær på 3,5 mio. kr. **bortfaldt**, fordi en interessekonflikt udgjorde en væsentlig mangel, der fratog ydelsen dens forudsatte værdi, jf. [retsplejeloven § 126, stk. 1](#). Omvendt viser [BS-28276/2022-OLR](#) (KPMG Law), at ikke enhver kommerciel binding krænker uafhængigheden:

Samlet finder landsretten ikke grundlag for at fastslå, at KPMG Law [...] har påtaget sig sådanne forpligtelser, at advokatselskabet reelt risikerer ikke at kunne bevare sin uafhængighed og integritet.

Sondringen mellem en *reel* risiko for tab af uafhængighed og en blot kommerciel forbindelse svarer til nævnets tilgang på ejendomsmæglerområdet: overfladiske relationer accepteres, mens egentlige økonomiske eller nære

personlige fællesskaber udløser pligten til at trække sig efter § 23. Advokaters tilsvarende interessekonflikter behandles i [advokatansvar](#) og bankrådgiveres i [bank-raadgivning](#).

LOV

[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 9](#)
[Bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 10](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7](#)
[Retsplejeloven § 126, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomsmæglers ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	18.08.2022
	Højesteret · Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Landsretten · Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk	05.07.2024
	Landsretten · Advokatfirma dømt for interessekonflikt i udbyttesag – salær bortfalder	23.06.2021
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	27.02.2025

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 23	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. § 26 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 35	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52

MATERIALE Citerede afgørelser

14 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

18.08.2022	Højesterets afgørelse om ejendomsmæglers ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	bs-19080-2021-hjr
18.08.2022	Ejendomsmæglers krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	bs-19083-2021-hjr

LANDSRETTE · ANKEINSTANS

2

05.07.2024	Østre Landsret frifinder KPMG Law i principiel sag om uafhængighed i internationale advokatnetværk	6001-7178
23.06.2021	Advokatfirma dømt for interessekonflikt i udbyttesag – salær bortfalder	1701-2042

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

10

20.06.2025	Klage over ejendomsmæglers påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetagelse af sælgers interesser	24/11196
------------	---	----------

20.06.2025	Bøde for dobbeltrepræsentation og manglende oplysning om personlig interesse ved salg til nærtstående	25/00034
24.03.2025	Bøde til ejendomsmægler for uberettiget opkrævning af udlæg trods frifindelse i øvrige klagepunkter	24/07354
27.02.2025	Ejendomsmægler pålagt bøde på 200.000 kr. for vildledning og omgåelse af lovpligtig byggeskadeforsikring	24/07200
30.04.2024	Klage over ejendomsmæglers håndtering af salg, herunder oplysninger om vandindtrængning og personlig interesse	23/01293
30.04.2024	Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	23/09833
30.04.2024	Klage over ejendomsmæglers håndtering af bud og påstået personlig interesse afvist	23/11370
21.12.2020	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende varetagelse af sælgers interesser vedrørende overtagelsesdato og købers forbehold	20/06919
17.09.2020	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om mulig inhabilitet grundet bekendtskab med køber	20/05842
09.07.2020	Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	19/07522

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet