

PRAKSISOVERSIGT · DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Praksisoversigt over ejendomsmæglerens vederlag og salærafregning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og domstolene om § 32, stk. 2, »no cure no pay« og afregning af salær og udlæg

Version 1 · Opdateret 30. maj 2026 · 12 afgørelser · 2017-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejendomsmæglerens ret til vederlag er reguleret i §§ 32-34 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og er et af de hyppigste stridspunkter i bolighandler. Denne praksisoversigt samler Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres egen praksis om vederlag og salærafregning – »no cure no pay«, specifikation af salær og udlæg og navnlig retten til vederlag, når en købsaftale først indgås efter formidlingsaftalens ophør – sammenholdt med den parallelle domstolspraksis, hvor Højesteret i to domme af 18. august 2022 har fastlagt indsatsvurderingen efter § 32, stk. 2. Et gennemgående træk er, at Disciplinærnævnet kun prøver, om det er i strid med god ejendomsmæglerskik overhovedet at opkræve vederlag – ikke vederlagets størrelse, som hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Oversigten afgrænser sig fra formidlingsaftalens øvrige forbrugervilkår (se [ejendomsmaegler-formidlingsaftale-forbruger](#)), salærbortfald ved interessekonflikt (se [ejendomsmaegler-uafhaengighed-interessekonflikt](#)) og det almindelige professionsansvar (se [ejendomsmaegler-ansvar](#)).

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere prøver ikke vederlagets størrelse – det hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene – men alene, om det overhovedet er i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag i den konkrete situation.
- 02** Ved »no cure no pay« (resultatafhængigt vederlag) udløses kravet først, når mægleren leverer den centrale ydelse – en bindende købsaftale; et betinget skøde eller efterfølgende misligholdelse fra køber eller sælger fratager ikke mægleren vederlaget.
- 03** Efter § 32, stk. 2, har mægleren kun ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør, hvis købsaftalen indgås »på baggrund af mæglerens indsats« og uden en anden ejendomsmæglers medvirken – og bevisbyrden for indsatsen påhviler mægleren.
- 04** Kravet i den tidligere lov om, at handlen bevidst skulle være udskudt for at holde mægleren ude, er ikke videreført som selvstændig betingelse, men fravær af en sådan omgåelseshensigt indgår som et tungtvejende moment mod vederlag.

- 05** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afviser, at en mægler må opkræve mere for udlæg, end der faktisk og dokumenterbart er betalt til tredjemand.
- 06** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at et opsigelsesvilkår holder sig inden for et »rimeligt vederlag« efter § 33, stk. 2; et fast vilkår på 75 % (3/4) af salæret tilsidesættes, og der gælder en kutyme om en højestepris på ca. 25 %.
- 07** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kræver, at mægleren kan dokumentere, at et bortfalds- eller fritagelsesvilkår er frafaldet; manglende skriftlig dokumentation falder ud til mæglerens skade efter koncipistreglen.
- 08** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere accepterer vederlag efter regning ved udløb eller opsigelse, når det klart fremgår af en skriftlig aftale – men kræver skriftlig forlængelse, hvis salgsarbejdet fortsætter efter aftaleperiodens udløb.

Lovgrundlaget og Disciplinærnævnets begrænsede prøvelse af vederlagskrav

§ 1

Ejendomsmæglerens vederlag reguleres af [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32](#) til [§ 34](#). Udgangspunktet i [§ 32, stk. 1](#) er aftalefrihed: »Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.« Den nugældende lov afløste pr. 1. januar 2015 lov om omsætning af fast ejendom, og ved en ændringslov af 14. juni 2023 (i kraft 1. januar 2024) indførtes regler om køberformidling og en skærpelse af Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder – for § 32 ændredes alene kapiteloverskriften, mens de materielle vederlagsregler i §§ 32-34 er uændrede.

Disciplinærnævnet behandler klager over, om mægleren har handlet i strid med god ejendomsmægleretik, jf. [§ 24](#), jf. [§ 52](#). Nævnets prøvelse af vederlag er **kompetencebegrænset**: nævnet kan ikke tage stilling til vederlagets *størrelse*, men kun til, om det i det hele taget er i overensstemmelse med god etik at opkræve vederlag i den konkrete situation. Nævnet fastslog denne arbejdsdeling i [22/13652](#): selv om nævnet ikke kan vurdere størrelsen, kan det vurdere, om det overhovedet er berettiget at opkræve vederlag, mens klager over selve beløbets størrelse hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene.

Denne sondring går igen i nævnets praksis. I [24/09096](#) prøvede nævnet ikke salærets niveau, men derimod *berettigelsen* af en konkret udlægsopkrævning. Og i [18/07445](#) afstod nævnet udtrykkeligt fra at behandle vederlagskravet yderligere, fordi Klagenævnet for Ejendomsformidling allerede havde afgjort, at mægleren ikke havde krav på vederlag.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

§ 2 »No cure no pay«: hvornår et resultatafhængigt vederlag udløses

Med 2014-reformen blev de tidligere begrænsninger i vederlagsformer ophævet, så mæglerens afregning bygger på aftalefrihed inden for aftalelovens og forbrugerbeskyttelsens rammer. Den klassiske form er det **resultatafhængige vederlag** – »solgt eller gratis« – hvor mægleren intet får, hvis ejendommen ikke sælges.

Af forarbejderne til § 32, stk. 2 fremgår, at det resultatafhængige vederlag udløses af leveringen af den centrale ydelse:

»Det er således kun, når ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig en bindende købsaftale, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.«

Når den bindende købsaftale først er leveret, er vederlaget robust over for, at handlen senere ikke gennemføres. Forarbejderne fastslår:

»En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde ... fratager imidlertid ikke ejendomsmægleren krav på vederlag. Det forhold, at en ellers bindende handel ikke bliver gennemført på grund af købers eller sælgers forhold, f.eks. misligholdelse, fratager heller ikke ejendomsmægleren ret til vederlag.«

Nævnet sondrer skarpt mellem afregningsformerne. I 22/13652 lagde nævnet til grund, at aftalen var indgået efter »solgt eller gratis«-princippet og dermed resultatafhængig. I 23/12763 afviste nævnet derimod sælgers påstand om et mundtligt »solgt eller gratis«-løfte, fordi formidlingsaftalen klart angav vederlag efter regning – den der påberåber sig en anden afregningsform end den skriftligt aftalte, må kunne dokumentere den. I 24/09096 bekræftede nævnet, at et »solgt eller gratis«-vilkår indebærer, at vederlag og markedsføring bortfalder ved udløb uden salg, men at sælger fortsat kan opkræves dokumenterede udlæg, hvis det er aftalt.

LOV

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 1, 2

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

Vederlag når købsaftalen indgås efter formidlingsaftalens ophør – § 32, stk. 2

Kernespørgsmålet i emnet er retten til vederlag, når handlen først kommer i stand *efter* formidlingsaftalens ophør. § 32, stk. 2 lyder:

»Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.«

Bestemmelsen afløste [lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1](#). Det historiske udspring findes i [Betænkning nr. 1241/1992, s. 37](#), hvor udvalget foreslog, at formidleren kun havde krav på vederlag ved salg efter ophør »dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude«. Dette **udtrykkelige krav om bevidst udskydelse er ikke videreført** i § 32, stk. 2; i stedet foretages en konkret indsatsvurdering. Forarbejderne til § 32, stk. 2, beskriver dækningsområdet:

»Stk. 2 vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.«

Disciplinærnævnet har anvendt bestemmelsen i begge retninger. I [18/00081](#) fandt nævnet, at mægleren havde ret til vederlag trods sælgers opsigelse, fordi handlen blev gennemført på baggrund af mæglerens indsats og den oprindelige købsaftale, som mægleren havde udarbejdet – i overensstemmelse med § 32, stk. 2. I [24/01126](#) frifandt nævnet mægleren, idet salget til det køberpar, den første mægler havde skabt kontakt til, blev anset for sket på baggrund af mæglerens indsats. I begge tilfælde tog nævnet kun stilling til *berettigelsen*, ikke til vederlagets størrelse.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)[Lov om omsætning af fast ejendom § 11, stk. 1](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmæglerens vederlag efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler	04.07.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmæglerens vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale	19.09.2018

§ 4 Hvad Disciplinærnævnet lægger vægt på i indsatsvurderingen

På tværs af afgørelserne tegner der sig et mønster for, hvad Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere lægger vægt på, når det skal afgøres, om en handel er indgået »på baggrund af mæglerens indsats«:

- **Hvem skabte kontakten til køber.** Det har afgørende betydning, om det var mægleren, der bragte den senere køber i kontakt med ejendommen. I [24/01126](#) lagde nævnet vægt på, at det var den første mægler, der havde skabt kontakten til køberne og gennemført de indledende forhandlinger.
- **Om mægleren udarbejdede aftalegrundlaget.** I [18/00081](#) var det centralt, at handlen blev gennemført på grundlag af den oprindelige købsaftale, mægleren selv havde udarbejdet.
- **Tidsrummet mellem ophør og salg.** Et kort tidsrum taler for, at salget skete på mæglerens indsats.
- **Prisniveauet.** At den endelige købesum lå tæt på det tilbud, den første mægler havde forhandlet, indgik i [24/01126](#) som et moment for mæglerens indsats.
- **Den efterfølgende mægleres reelle bidrag.** Nævnet vurderede i samme sag, at en ny mægler ikke havde påbegyndt »egentlige salgsbestræbelser« (intet billedmateriale eller beskrivelse i salgsopstillingen, kort tidsforløb), og at salget derfor reelt ikke skete »med en anden mægler medvirken«.

Vurderingen er altid konkret og helhedspræget; ingen enkeltfaktor er i sig selv afgørende. Nævnet sammenholder oplysningerne om mæglerens faktiske bidrag med forholdene omkring aftalens ophør og købsaftalens indgåelse – i nøje overensstemmelse med den ramme, domstolene har opstillet.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmægleresalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler

04.07.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale

19.09.2018

Sammenhæng med domstolspraksis: Højesterets to domme af 18. august 2022

§ 5

Disciplinærnævnets indsatsvurdering hviler på den samme fortolkning af § 32, stk. 2, som domstolene har fastlagt. Højesteret afsagde den 18. august 2022 to parallelle domme, der begge frifandt sælgeren for mæglerens salærkrav. Den fælles principielle præmis lyder:

»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.«

I [BS-19080/2021-HJR](#) (EDC Lüt Petersen) blev ejendommen solgt ca. to måneder efter aftaleudløb til en køber, hvis interesse først blev vakt, da en maler fremviste boligen. Højesteret udtalte:

»På den baggrund tiltræder Højesteret, at købsaftalen ikke kan anses for at være indgået på baggrund af EDC Lüt Petersens indsats ... Højesteret lægger i den forbindelse navnlig vægt på, at der ikke er grundlag for at antage, at A bevidst udskød handlen for at holde EDC Lüt Petersen ude, samt på det oplyste om, at ejendommen alene blev drøftet mellem EDC Lüt Petersen og B i forbindelse med fremvisning af en anden ejendom.«

I [BS-19083/2021-HJR](#) (LokalBolig Odense) nåede Højesteret samme resultat: sælgerne havde oprindelig agtet at blive boende og forhandlede selv direkte med køberen efter udløbet, og mægleren deltog ikke i de afgørende forhandlinger.

Underinstansen – [BS-30359/2019-VLR](#) – havde slået bevisbyrden fast:

»Det er ubestridt, at ejendommen blev solgt efter udløbet af formidlingsaftalen, og Appelindstævnte ApS har derfor kun krav på vederlag, hvis aftalen om salget af ejendommen er sket på baggrund af Appelindstævnte ApS' indsats, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2.«

Linjen bekræfter den tidligere **UfR 2020.448 V**, hvor en sælger ligeledes blev frifundet, selv om ejendommen blev solgt kort efter aftalens udløb til en køber, der havde modtaget mæglerens salgsmateriale. Domstolspraksis viser dermed, at bevisbyrden påhviler mægleren, og at fravær af omgængeshensigt kombineret med, at mægleren ikke deltog i de afgørende forhandlinger, fører til frifindelse af sælgeren.

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

PRAKSIS **Højesteret** · Højesterets afgørelse om ejendomsmægleres ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør 18.08.2022

Højesteret · Ejendomsmægleres krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb 18.08.2022

Landsretten · Ejendomsmægler ikke berettiget til salær efter formidlingsaftalens udløb 09.10.2020

§ 6 »Uden en anden ejendomsmægleres medvirken« – afgrænsningen

Selv hvor handlen kan henføres til den første mægleres indsats, bortfalder retten til vederlag, hvis en *anden* ejendomsmægler har medvirket. Forarbejderne afgrænser, hvad der menes:

»Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed ... Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser.«

Forarbejderne tilføjer, at det forhold, at parterne beder en advokat eller mægler udføre en afgrænset del – f.eks. blot at udfærdige købsaftalen – ikke i sig selv betyder, at »en anden ejendomsmægler« medvirker.

Disciplinærnævnet anvendte netop dette i [24/01126](#): selv om der formelt var indgået en ny formidlingsaftale med et andet mæglerfirma, fandt nævnet, at den nye mægler ikke havde påbegyndt »egentlige salgsbestræbelser«, og at salget derfor reelt ikke skete med en anden mægleres medvirken. Den oprindelige mægler var dermed berettiget til at kræve vederlag.

Modstykket ses i [18/07445](#), hvor ejendommen efter aftaleudløb blev udlejet med købsret, og lejerne siden købte. Klagenævnet for Ejendomsformidling havde her afgjort, at mægleren ikke havde krav på vederlag, og Disciplinærnævnet genoptog ikke vederlagsspørgsmålet, men sanktionerede den ulovligt lange formidlingsaftale.

LOV [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)

PRAKSIS **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere** · Berettigelse af ejendomsmægleresalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler 04.07.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale og uberettiget vederlagskrav 28.08.2019

§ 7 Specifikation af salær og udlæg – kun dokumenterede udgifter til tredjemand

2014-reformen ophævede de tidligere detaljerede specifikationskrav, så afregningen i dag styres af god ejendomsmægleretik og markedsføringslovens almindelige regler. Forarbejderne til [§ 33](#) fastholder dog et grundlæggende dokumentationsprincip: »Ejendomsmægleren bør altid kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren bliver opkrævet.«

For udlæg er kravet skarpt. I [24/09096](#) fastslog Disciplinærnævnet, at en mægler **kun må opkræve dækning for de faktiske, dokumenterede udgifter til tredjemand**. Virksomheden havde opkrævet 2.990 kr. for »smartsalg«,

men kunne kun dokumentere en reel udgift på 2.670 kr.; merbeløbet var uberettiget og i strid med § 24. Nævnet afviste udtrykkeligt mæglerens indvending om, at sælger samlet set måske var blevet opkrævet mindre end de teoretiske udgifter – den konkrete overopkrævning var i sig selv kritisabel. Samtidig accepterede nævnet, at sælger ved aftalens udløb kunne opkræves for udlæg, fordi det klart fremgik af formidlingsaftalens »solgt eller gratis«-vilkår.

Specifikationskravet afhænger af afregningsformen. I 22/13662 fandt nævnet ikke grundlag for kritik efter Markedsføringsloven § 15, fordi fakturaen vedrørte et samlet arbejdsvederlag og ikke regningsarbejde – specifikationspligten knytter sig til regningsarbejde, ikke til et på forhånd aftalt fast vederlag.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33](#)
[Markedsføringsloven § 15](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22.03.2023

§ 8 Vederlag ved opsigelse og kravet om »rimeligt vederlag« (§ 33)

Ved opsigelse har mægleren efter § 33, stk. 1 kun krav på vederlag, hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har mægleren efter § 33, stk. 2 kun krav på vederlag, hvis det er sælger, der opsiges, og vederlaget kan ikke overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde. Forarbejderne fastsætter en kvantitativ rettesnor:

»Lyder regningen på et beløb, som er større end ¼ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med ¼, der fungerer som en højestpris i denne situation.«

Disciplinærnævnet håndhæver denne grænse. I 23/08236 tilsidesatte nævnet et fast vilkår om betaling af 75 % af salæret ved sælgers opsigelse som stridende mod § 33, stk. 2, og understregede, at et rimeligt vederlag afhænger af en konkret vurdering, samt at der gælder en kutyme om en højestpris på ca. 25 %. Nævnet kritiserede desuden, at mægleren ikke havde rådgivet om de betydelige økonomiske konsekvenser ved en førtidig opsigelse (bøde 25.000 kr.). Tilsvarende fandt nævnet i 22/13662, at et standardvilkår om 3/4 vederlag ved opsigelse var ulovligt, idet loven efter § 2 ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.

Er vilkåret derimod lovligt, accepterer nævnet opkrævningen. I 22/13652 frifandt nævnet en mægler, der efter ca. 2,5 måneders arbejde (oplysninger, salgsoptilling, fremvisninger) opkrævede vederlag for udførte ydelser ved sælgers opsigelse, jf. § 33, stk. 1 – idet nævnet udtrykkeligt afstod fra at vurdere, om beløbets størrelse var rimeligt. Endelig kan vederlaget efter § 34 nedsættes eller bortfalde ved mæglerens pligtforsømmelse.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34](#)

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning 28.02.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22.03.2023

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 21.03.2023

§ 9 Dokumentation, sagsgang og forholdet til Klagenævnet for Ejendomsformidling

Bevisbyrde og dokumentation. Disciplinærnævnet pålægger den professionelle part bevisbyrden for aftalens indhold og for ændringer heri. I nævnets [kendelse af 30. maj 2017](#) kunne mægleren ikke fremlægge skriftlig dokumentation for, at et vilkår om omkostningsfrit bortfald var frafaldet, og der var derfor ikke grundlag for at opkræve salær. Det harmonerer med forarbejdernes koncipistregel: uklarheder om vederlaget bæres af mægleren som den, der har affattet aftalen. I [23/12763](#) fik mægleren en advarsel for i årevis at have fortsat salgsarbejdet efter aftaleudløb uden at sikre en skriftlig forlængelse, jf. skriftlighedskravet i [§ 29, stk. 1](#) – nævnet fremhævede, at mægleren som professionel part har ansvaret for, at sælger er fuldt oplyst, hvilket bedst sikres skriftligt.

Sagsgang. Klager indbringes for Disciplinærnævnet efter [§ 52](#). Nævnet kan af egen drift udvide klagen, hvis det under sagsbehandlingen bliver opmærksomt på andre mulige overtrædelser – det skete i [18/00081](#) (ikke-registreret ansvarlig mægler) og i [18/07445](#) (ulovlig aftaleperiode). Sanktionerne efter [§ 53](#) spænder fra advarsel til bøde og blev skærpet ved 2023-ændringen. Nævnets kendelse kan indbringes for domstolene efter almindelige regler, men ikke for anden administrativ myndighed, jf. [24/09096](#).

Arbejdsdelingen. Praksis bygger på en fast kompetencefordeling: spørgsmål om vederlagets *størrelse* og det civilretlige krav afgøres af Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene, mens Disciplinærnævnet alene prøver, om mæglerens adfærd – herunder selve det at opkræve vederlag – er i strid med god ejendomsmæglerskik.

LOV

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

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

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

PRAKSIS

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 20.06.2025

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for manglende skriftlig forlængelse af formidlingsaftale 30.04.2024

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale 19.09.2018

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Disciplinærnævns sag om ejendomsmægleres salærkrav og oplysningspligt ved sideløbende formidlingsaftaler 30.05.2017

§ 10 Sammenfatning: de bærende linjer i praksis

Praksis om ejendomsmæglerens vederlag kan sammenfattes i nogle få, robuste linjer:

- **Kompetencen er delt.** Disciplinærnævnet prøver kun, om det er i strid med god ejendomsmæglerskik at opkræve vederlag; vederlagets størrelse hører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene, jf. [22/13652](#).

- »No cure no pay« udløses af den bindende købsaftale og overlever betinget skøde og efterfølgende misligholdelse.
- **Vederlag efter ophør kræver mæglerens indsats.** Bevisbyrden påhviler mægleren, og kravet om bevidst udskyldelse er afløst af en konkret indsatsvurdering – bekræftet af Højesteret i [BS-19080/2021-HJR](#) og [BS-19083/2021-HJR](#), og anvendt af nævnet i [24/01126](#).
- »En anden mægler medvirken« kræver, at den anden mægler fra en anden virksomhed reelt har påbegyndt salgsbestræbelser.
- **Udlæg må kun dække dokumenterede udgifter** til tredjemand, jf. [24/09096](#).
- **Opsigelsesvilkår skal holde sig inden for et »rimeligt vederlag«** med en kutyme-højestepris på ca. 25 %, jf. [23/08236](#).

For mægleren er den praktiske lære, at vederlagskrav skal kunne dokumenteres skriftligt, holdes inden for lovens rammer og – ved salg efter ophør – kunne underbygges med en konkret, kvalificeret indsats, der har ført til handlen.

LOV

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32, stk. 2](#)
[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33, stk. 2](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesterets afgørelse om ejendomsmægleres ret til vederlag efter formidlingsaftalens ophør	18.08.2022
	Højesteret · Ejendomsmægleres krav på vederlag ved salg efter formidlingsaftalens udløb	18.08.2022
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Berettigelse af ejendomsmægleresalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler	04.07.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for urimeligt opsigelsesvilkår og mangelfuld rådgivning	28.02.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale	21.03.2023

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 29 stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 32 stk. 2	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 33 stk. 2
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 34	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

18.08.2022	Højesterets afgørelse om ejendomsmægleres 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 1

09.10.2020 Ejendomsmægler ikke berettiget til salær efter formidlingsaftalens udløb 1979-2360

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 9

20.06.2025 Bøde til ejendomsformidlingsvirksomhed for manglende ansvarlig mægler og uretmæssig opkrævning 24/09096

04.07.2024 Berettigelse af ejendomsmæglersalær efter aftaleudløb ved salg gennem ny mægler 24/01126

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

22.03.2023 Disciplinærbøder til ejendomsmægler og virksomhed for manglende oplysning om fortrydelsesret og ulovlige vederlagsvilkår 22/13662

21.03.2023 Frifindelse af ejendomsmægler for krav om vederlag efter opsagt formidlingsaftale 22/13652

28.08.2019 Bøde for ulovlig 12-måneders formidlingsaftale og uberettiget vederlagskrav 18/07445

19.09.2018 Klage over ejendomsmæglers vederlagskrav og manglende annoncering efter opsigelse af formidlingsaftale 18/00081

30.05.2017 Disciplinærnævns sag om ejendomsmæglers salærkrav og oplysningspligt ved sideløbende formidlingsaftaler

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning nr. 1241: Lov om omsætning af fast ejendom

1992 · Industriministeriet