

PRAKSISOVERSIGT · OBLIGATIONSRET

Praksisoversigt over frigørende deponering (deponeringsloven)

Fordringshavermora, uvished om rette kreditor og afgrænsningen til aftalt skødedeponering

Version 2 · Opdateret 6. sep. 2026 · 42 afgørelser · 2002-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Deponeringsloven – lov om skyldners ret til at frigøre sig ved deponering – giver en skyldner adgang til at frigøre sig endeligt for en penge- eller værdipapirforpligtelse ved at deponere ydelsen, når opfyldelse til rette fordringshaver er umulig på grund af fordringshaverens forhold eller på grund af begrundet uvished om, hvem der er rette fordringshaver. Loven er fra 1932 og har siden kun været ændret én gang af betydning, nemlig ved ophævelsen af det særskilte godkendelseskrav for deponeringssteder i 2013. Den egentlige lovbestemte deponering efter § 1 er sjælden i praksis; langt hovedparten af de sager, der føres, angår i stedet den kontraktuelle skøde- og købesumsdeponering i bolighandler, hvor frigivelsen beror på deponeringsvilkårene og ikke på lovens § 1. Praksis er derfor domineret af Det Finansielle Ankenævn, suppleret af domstolenes afgørelser om depositarens og den berigtigende advokats erstatningsansvar for uberettiget frigivelse.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Deponering efter deponeringslovens § 1 forudsætter fordringshavermora: skyldneren skal selv have gjort lovligt opfyldelsestilbud, og det skal skyldes fordringshaverens forhold, at ydelsen ikke bliver erlagt.
- 02** Hindringen kan være faktisk (vægring, undladelse af at afhente, sygdom, fraværelse) eller retlig (kreditor vil eller kan ikke kvittere eller tilbagelevere pant), og den behøver ikke at være fordringshaveren tilregnelig.
- 03** Mangler ved en allerede modtaget realydelse er ikke en § 1-grund – deponeringsloven kan ikke bruges som pressionsmiddel i en mangelstvist.
- 04** Uvished om rette fordringshaver giver kun deponeringsret, når den, der kræver ydelsen, ikke kan føre et efter omstændighederne tilstrækkeligt bevis for sin ret, og uvisheden ikke kan lægges skyldneren til last.
- 05** Deponeringens retsvirkning er fuld frigørelse: modydelsen kan kræves i gensidige forhold, sikringspanterettigheder falder bort, rentepligten ophører fra deponeringsdagen, og deponeringsomkostningerne bæres af fordringshaveren.
- 06** Tager skyldneren forbehold om at kræve ydelsen tilbage, har deponeringen efter § 2, stk. 2 ingen af lovens retsvirkninger – rentepligten og sikkerhedsretten består da uændret.

- 07** Mangelfuld angivelse efter § 3 af, til fordel for hvem der deponeres og hvilket skyldforhold ydelsen angår, afskærer frigørelse, hvis ydelsen som følge heraf betales til urigtig person.
- 08** Er der deponeret på grund af uvished, kan udbetaling efter § 4, stk. 2 først kræves, når det ved dom, forlig eller på anden bindende måde er endeligt afgjort mellem kravhaverne, hvem retten tilkommer.
- 09** Fordringshaverens krav på den deponerede ydelse bortfalder efter 20 år; indtil ét år derefter kan deponenten kræve ydelsen tilbage, hvorefter den tilfalder statskassen.
- 10** Er der ikke taget forbehold ved deponeringen, kan depositaren ikke udbetale til deponenten før udløbet af 20-årsfristen uden fordringshaverens accept.
- 11** Siden 1. januar 2013 kan ethvert pengeinstitut med tilladelse efter lov om finansiel virksomhed fungere som deponeringssted uden særskilt godkendelse – men intet institut har pligt til at tilbyde ydelsen.
- 12** Skøde- og købesumsdeponering i bolighandler er kontraktuel deponering; frigivelsen beror udelukkende på deponeringsvilkårene og ikke på deponeringslovens § 1.
- 13** Depositaren skal følge deponeringsvilkårenes ordlyd, og vilkårene fortolkes indskrænkende i lyset af deponeringens sikringsformål – bemyndigelse til at indfri pantehæftelser dækker ikke andre udgifter.
- 14** Frigivelse i strid med deponeringsvilkårene og mod købers udtrykkelige protest er culpøs og udløser solidarisk erstatningsansvar for depositarbank og berigtigende advokat.
- 15** Er depositaren bekendt med, at et tilbageholdt beløb tjener som købers sikkerhed for færdiggørelse, kan frigivelse ikke ske med frigørende virkning alene på sælgers advokats instruks.
- 16** En køber, der alene påberåber sig mangler, kan ikke ensidigt blokere frigivelsen, når købsaftalen udtømmende opregner de fradrag, der kan gøres, og skødet er tinglyst anmærkningsfrit.
- 17** Ved modstridende krav fra flere mulige berettigede skal depositaren spærre midlerne frem for at gøre sig til dommer i tvisten – indtil der foreligger enighed, forlig eller retsafgørelse.
- 18** Erstatningskrav mod depositaren for uberettiget frigivelse forældes efter forældelseslovens almindelige 3-årige frist regnet fra udbetalingsdagen; en skødedeponeringskonto er ikke et indlån med 20-årig frist.

Lovens tilblivelse og systematik – fra Nationalbankens oktroj til en almindelig frigørelsesadgang

§ 1

Før 1932 fandtes der ikke i dansk ret nogen almindelig lovhjemlet adgang for en skyldner til at frigøre sig ved deponering. De almindelige bemærkninger til lovforslaget af 27. november 1931 beskriver retstilstanden præcist:

Der gives ikke i dansk Ret i Modsætning til, hvad der er Tilfældet i adskillige fremmede Retsforfatninger, nogen almindelig lovhjemlet Adgang for en Skyldner til at frigøre sig ved Deponering af det skyldige Beløb i Tilfælde,

hvor han af en eller anden Grund ikke kan blive frigjort – eller være sikker paa at blive frigjort – ved Betaling til Fordringshaveren.

Der fandtes ganske vist en bestemmelse i Nationalbankens oktroj af 4. juli 1818 § 26 om, at Nationalbanken var det eneste autoriserede deponeringssted for penge og pengeeffekter, men bestemmelsen hjemlede ikke, at deponeringen bevirkede frigørelse. Det antoges i teorien, at der bestod en ulovbestemt adgang til at frigøre sig ved deponering under fordringshaveremora, men – som bemærkningerne konstaterer – »denne Antagelse kan dog som bemærket ikke støtte sig til nogen udtrykkelig Lovhjemmel, og der findes heller ikke i Domstolenes Praksis nogen sikker Vejledning«. Behovet var særlig påtrængende inden for forsikringsforhold som følge af forsikringsaftalelovens beskyttelse af tredjemand og af [tinglysningsloven § 37](#), hvorefter tinglyst panteret i fast ejendom også omfatter det pantsattes forsikringssummer.

Loven blev vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 2. februar 1932 og kundgjort som lov nr. 29 af 16. februar 1932; den vedtagne tekst kan læses i [Folketingstidende 1931-32, tillæg C, sp. 277-280](#). Den er i dag optrykt som lovbekendtgørelse nr. 339 af 2. april 2014 og har bevaret sin oprindelige retskrivning fra 1932. Systematikken er stram og har syv paragraffer: adgangsbetingelserne ([§ 1](#)), forbeholdsreglen ([§ 2](#)), angivelseskravet ([§ 3](#)), udbetalingsreglerne ([§ 4](#)), bortfaldsreglen ([§ 5](#)), deponeringsstedet ([§ 6](#)) og opretholdelsen af særlige frigørelsesregler ([§ 7](#)).

Et forhold fortjener særlig opmærksomhed: underretningspligten i [§ 1, stk. 3](#) blev tilføjet under Rigsdagsbehandlingen. I lovforslaget som fremsat afviste Justitsministeriet udtrykkeligt at pålægge skyldneren en sådan pligt:

Man har ikke fundet Anledning til at paalægge Skyldneren nogen Pligt til at give Fordringshaveren Underretning om Deponeringen. Da han i Forvejen skal have gjort eller forsøgt at gøre lovligt Tilbud, er der formentlig ingen Anledning til at kræve, at han en Gang til skal søge at komme i Forbindelse med Fordringshaveren.

Den vedtagne lovtekst indeholder ikke desto mindre en pligt til »saa vidt muligt« at underrette fordringshaveren, sanktioneret med erstatningspligt for tab. Formuleringen »saa vidt muligt« og den rene erstatningssanktion – ikke bortfald af frigørelsen – afspejler denne tilblivelseshistorie: manglende underretning ophæver ikke deponeringens frigørende virkning, men kan udløse erstatningsansvar for det tab, undladelsen konkret har medført.

LOV

[Deponeringsloven § 1, stk. 3](#)
[Deponeringsloven § 7](#)
[Tinglysningsloven § 37](#)

§ 2 De tre adgangsbetingelser i § 1 – lovligt opfyldelsestilbud som fælles forudsætning

[Deponeringslovens § 1, stk. 1](#) giver skyldneren ret til for fordringshaverens regning at deponere ydelsen, når han »paa grund af Fordringshaverens Forhold« bliver ude af stand til at opfylde sin forpligtelse til at erlægge penge eller værdipapirer. [Stk. 2](#) udvider adgangen til to yderligere situationer: når fordringshaveren undlader at foretage, hvad skyldneren kan kræve som betingelse for at yde, og når der er begrundet tvivl om, hvem der er rette fordringshaver, og uvisheden ikke kan lægges skyldneren til last.

De originale lovforarbejder sammenfatter de tre situationer under ét begreb og opstiller den afgørende fælles forudsætning:

De Tilfælde, hvor Skyldneren ifølge Lovforslagets § 1 faar Adgang til at befri sig ved Deponering, er dem, der i Almindelighed plejer at sammenfattes under Begrebet Fordringshaveremora. For at saadan Mora skal foreligge, udkræves, at Skyldneren fra sin Side har gjort, hvad der paahviler ham for at opfylde sin Forpligtelse, navnlig ved at gøre lovligt Tilbud om Erlæggelse af Ydelsen, og at det skyldes Fordringshaverens Forhold, at Ydelsen ikke bliver erlagt.

Forarbejderne sonder derefter mellem faktiske og retlige hindringer. Om de **faktiske** hindringer efter stk. 1 hedder det, at de kan være af »højest forskellig Slags, f.eks. Vægring ved at modtage Ydelsen, Undladelse af at afhente den, Sygdom, Fraværelse o.s.v.«, og at »[d]et kan ikke kræves, at Hindringen skal være Fordringshaveren tilregnelig«. Fordringshaverens gode tro eller undskyldelige forhold er altså uden betydning; det afgørende er den objektive hindring.

De **retlige** hindringer efter stk. 2, 1. led består i, »at Fordringshaveren ikke foretager de Handlinger, som er en Betingelse for, at Skyldneren er pligtig at erlægge til ham«. Forarbejderne nævner som eksempler, at fordringshaveren ikke vil eller kan meddele kvittering på det udstedte gældsbrev eller tilbagelevere det ham overgivne pant, eller at den, der gør krav på ydelsen, ikke er legitimeret som fordringshaver.

Om **legitimationsspørgsmålet** – der leder over i stk. 2, 2. led – er forarbejderne detaljerede og skelner efter fordringens karakter:

Er der saaledes for Skylden udstedt et negotiabelt Dokument, vil Ihændeannelsen af dette med en i Formen lovlig Adkomst i Almindelighed være en nødvendig Betingelse for Legitimationen som Fordringshaver. Hvis Fordringen ikke er negotiabel, vil den oprindelige Fordringshaver i Almindelighed være legitimeret som saadan, medens den, der har faaet Fordringen overdraget, maa føre Bevis derfor, medmindre den første Fordringshaver har givet Skyldneren Meddelelse om Overdragelsen. Ved Forsikring af fremmed Interesse kan det ogsaa meget let forekomme, at flere rejser Krav paa samme Forsikringsydelse, uden at Skyldneren med Sikkerhed kan afgøre, hvem af dem der er den virkelige berettigede.

Deponeringsadgangen er dermed knyttet til det klassiske obligationsretlige legitimationsproblem ved overdragne fordringer, negotiable dokumenter og konkurrerende krav på samme forsikringsydelse.

LOV

Deponeringsloven § 1, stk. 1-2

Hvad der IKKE er en § 1-grund – mangler ved modydelsen og manglende aftalegrundlag

Den skarpeste afgrænsning af § 1's rækkevidde er truffet af Det Finansielle Ankenævn i [122/2007](#). En bygherre havde tilbageholdt et større beløb over for en håndværker på grund af påståede mangler ved det udførte arbejde og ønskede – efter anbefaling fra Byggeriets Ankenævn – at deponere beløbet i Danske Bank efter deponeringslovens § 1 for at dokumentere sin betalingsevne. Banken afviste. Nævnet gav banken medhold og fastslog, at det forhold, at en **modtaget** ydelse hævdes at være mangelfuld, ikke giver skyldneren ret til at benytte deponeringsloven til at frigøre sig for sin betalingsforpligtelse. Argumentet om, at håndværkeren havde »undladt at foretage, hvad skyldneren kan kræve som betingelse for at yde« i § 1, stk. 2's forstand, blev altså ikke anerkendt: bestemmelsen sigter til fordringshaverens medvirken til betalingens gennemførelse (kvittering, tilbagelevering af pant, legitimation), ikke til den materielle rigtighed af den underliggende realydelse.

Afgørelsen er samtidig instruktiv på to andre punkter. For det første afviste nævnet bankens formalitetsindsigelse: fordi banken var godkendt til at modtage deponeringer, havde kunden krav på, at nævnet tog stilling til, om banken var berettiget til at afslå anmodningen. For det andet bemærkede nævnet, at banken **burde have vejledt** klageren om alternative løsninger såsom en bankgaranti eller transport i en indlånskonto – en påmindelse om, at afvisningen af en § 1-deponering ikke fritager instituttet for dets almindelige rådgivningsforpligtelser.

At et pengeinstitut ikke har nogen pligt til overhovedet at stille en deponeringskonto til rådighed, blev bekræftet i [123/2025](#), hvor både bank og realkreditinstitut afviste at medvirke til en skødedeponeringskonto i forbindelse med et nødlidende ejendomssalg. Nævnet udtalte:

Ankenævnet finder, at det beroede på bankens [henholdsvis realkreditinstituttets] egen vurdering, om den ønskede at indgå en aftale om oprettelse af en deponeringskonto med klageren.

Der forelå hverken lovbasis eller bindende aftale om at stille kontoen til rådighed, og afslaget – begrundet i klagerens truende adfærd – var hverken ansvarspådragende eller i strid med god skik. Afgørelsen ligger i forlængelse af 2012-reformens forudsætning om, at det er op til det enkelte pengeinstitut at vurdere, om det ønsker at tilbyde deponeringsydelsen.

Omvendt kan et institut, der faktisk har påtaget sig at oprette en deponeringskonto, ifalde ansvar, hvis kontoen aldrig oprettes og midlerne i stedet indgår i sælgerens almindelige kassekredit og dermed i konkursmassen. I [167/2011](#) afviste nævnet dog at behandle en sådan sag, fordi afgørelsen af, om sparekassen havde påtaget sig forpligtelsen, krævede parts- og vidneforklaringer, som kun kan føres for domstolene.

LOV	Deponeringsloven § 1, stk. 2	Deponeringsloven § 6
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Afslag på oprettelse af deponeringskonto grundet aggressiv adfærd og manglende aftalegrundlag	28.08.2025
	Det finansielle ankenævn · Pengeinstituts ansvar for manglende oprettelse af deponeringskonto i forbindelse med køb af spabad	02.02.2012
	Det finansielle ankenævn · Bankens afslag på deponering i henhold til deponeringsloven ved tvist om håndværksydelse	22.06.2007

Begrundet uvished om rette fordringshaver – § 1, stk. 2, 2. led i praksis

Den situation, hvor deponeringsloven rent faktisk anvendes efter sin ordlyd, er uvisheden om rette fordringshaver. Kerneeksemplet er [177/2002](#). Efter en skilsmisse solgte to tidligere ægtefæller deres fælles ejendom, og provenuet på ca. 1,23 mio. kr. gik ind på en fælles omprioriteringskonto i Arbejdernes Landsbank. Hustruen gjorde krav på en boslod, der oversteg hele indeståendet, og varslede erstatningsansvar, hvis banken udbetalte halvdelen til manden; manden krævede omvendt sin halvpart udbetalt under henvisning til, at hver ægtefælle under skifte bevarer rådigheden over sin egen bodel. Banken stod dermed over for to gensidigt udelukkende krav på samme indestående og valgte den 19. april 2002 at deponere hele beløbet i Nationalbanken med frigørende virkning i medfør af [deponeringslovens § 1](#).

Ankenævnet fandt deponeringen berettiget, fordi der forelå »en reel og ikke-forbigående tvivl om, hvem der var rette kreditor til deponerede midler«. Afgørelsen illustrerer det praktiske sigte, forarbejderne til [§ 4](#) fremhæver:

I de Tilfælde, hvor flere Personer fremsætter Krav paa samme Ydelse overfor Skyldneren, ligger hans Interesse i at faa Adgang til at frigøre sig ved Deponering navnlig deri, at han derved kan undgaa at faa paaført Retssager af en eller flere af de paagældende Personer, i Stedet for at disse først indbyrdes faar afgjort, hvem af dem der er rette Fordringshaver.

Forarbejderne understreger samtidig, at ikke enhver konkurrence om ydelsen giver deponeringsret:

Det er naturligvis ikke i alle Tilfælde, hvor flere gør Krav paa samme Ydelse, at Skyldneren har Ret til at deponere Ydelsen. Hertil maa kræves, at den eller de, hvem Skyldneren tilbyder Ydelsen, eller som kræver denne af ham, ikke kan præstere et efter Omstændighederne tilstrækkeligt Bevis for at være rette Fordringshaver, saaledes at Skyldneren opnaar betryggende Sikkerhed for endelig Frigørelse ved Erlæggelse til ham.

Har skyldneren derimod haft ret til at deponere, er frigørelsen definitiv – også over for den, der senere måtte føre bevis for sin ret. Forarbejderne er kategoriske: en fordringshaver kan naturligvis anlægge sag mod skyldneren efter deponeringen, »[m]en har Skyldneren haft Ret til at foretage Deponeringen under Hensyn til Beskaffenheden af de ham forelagte Beviser for Fordringshaverens Ret, maa Domstolen, selv om den efter de under Retssagen fremkomne Oplysninger finder Fordringshaverens Ret tilstrækkelig bevist, frifinde Skyldneren«.

I langt de fleste sager om konkurrerende krav vælger pengeinstitutterne dog den mindre indgribende løsning: at spærre kontoen frem for at deponere. Praksis anerkender konsekvent denne fremgangsmåde. I [156/2011](#) var provenuet placeret på en spærret fælleskonto, som ifølge trepartsaftalen kun kunne frigives med begge parter underskrift; da banken modtog »direkte modstridende instrukser fra de to kontohavere«, opstod der efter nævnets ord »berettiget tvivl om, hvem der er rette fordringshaver til beløbet«, og banken var berettiget til at opretholde spærringen indtil forlig eller dom. Tilsvarende i [254/2005](#), hvor en skødekonto var genstand for både et boslodskrav, to transporter og et kommunalt udlæg, og i [257/2017](#), hvor usikkerheden angik en forenings eksistens og tegningsret. Bevisbyrde- og legitimationsspørgsmålet kan i sig selv gøre sagen uegnet for nævnsbehandling, jf. [94/2024](#) om udbetaling af ejendomsprovenu efter omstridte bodelingsaftaler.

LOV	Deponeringsloven § 1, stk. 2	Deponeringsloven § 4, stk. 2	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod Merkur Andelskasses udbetaling af ejendomsprovenu baseret på omstridte bodelingsaftaler		25.09.2024
	Det finansielle ankenævn · Salling Banks spærring af foreningskonto og værdipapirdepot grundet usikkerhed om bestyrelsens sammensætning og tegningsret		24.05.2018
	Det finansielle ankenævn · Krav om udbetaling fra spærret konto efter ejendomssalg ved skilsmisse afvist grundet modstridende instrukser fra kontohavere		06.01.2012
	Det finansielle ankenævn · Bankens berettigelse til at spærre skødekonto ved tvist mellem tidligere ægtefæller og kreditorer		26.01.2006
	Det finansielle ankenævn · Bankens ret til at spærre og deponere provenu fra ejendomssalg ved skilsmisse pga. uenighed mellem fælles kontohavere		22.11.2002

§ 5 Deponeringens retsvirkning og forbeholdsreglen i § 2

Retsvirkningen af en lovlig deponering er efter [§ 1, stk. 1](#), at skyldneren »anses, som om han havde opfyldt sin Forpligtelse«. Forarbejderne udfolder, hvad der ligger heri:

Deponeringens Retsvirkning er, at Skyldneren anses, som om han havde opfyldt sin Forpligtelse. Det følger heraf bl.a., at Skyldneren i gensidige Forhold kan kræve Modydelsen, at de Panterrettigheder, der tjente til Sikring af den deponerede Ydelse, falder bort, og at Skyldnerens Rentepligt, for saa vidt den Fordring, til hvis Opfyldelse Deponering finder Sted, var rentebærende, ophører fra den Dag, Deponeringen sker. Endvidere maa Omkostninger ved Deponeringen bæres af Fordringshaveren.

Fire selvstændige retsvirkninger følger dermed af den lovlige deponering: krav på modydelsen, bortfald af sikringspant, ophør af rentepligten fra deponeringsdagen og omkostningernes overvæltning på fordringshaveren. Rentevirkningen har fået fornyet praktisk betydning i skatteretlige rentesager, hvor Østre Landsret i [SKM2021.237.ØLR](#) og [SKM2021.409.ØLR](#) har taget stilling til, om et krav kunne bringes til ophør ved deponering, og herunder lagt netop denne forarbejds passage til grund ([SKM2021.237.ØLR](#) og [SKM2021.409.ØLR](#)).

Retsvirkningerne er imidlertid betinget af, at deponeringen sker **uden forbehold**. Efter [§ 2](#) kan skyldneren ikke kræve ydelsen tilbage, medmindre han ved deponeringen har taget forbehold derom – og er et sådant forbehold taget, har deponeringen »ikke de i denne Lov angivne Retsvirkninger«. Reglen er et enten-eller: enten giver skyldneren definitivt afkald på rådigheden og opnår fuld frigørelse, eller også bevarer han tilbagekaldelsesretten og forbliver forpligtet med rente og sikkerhedsret. Vestre Landsret har anvendt denne sondring direkte i [SKM2021.345.VLR](#), hvor det fremhæves, at en deponering foretaget med forbehold ikke kan ske med frigørende virkning, og at skyldneren i så fald fortsat skal svare renter.

De praktiske konsekvenser af at deponere uden forbehold er skarpt illustreret i [29/2002](#). Klageren havde i 1995 oprettet en deponeringskonto i BG Bank til fordel for en grundejerforening efter deponeringslovens § 1 med den betingelse for frigivelse, at en bestemt generalforsamlingsbeslutning fra 1983 blev ændret. Da klageren fem år senere krævede kontoen lukket og pengene tilbagebetalt, afviste banken. Nævnet gav banken medhold: der var ikke taget forbehold om tilbagekaldelse, og fordringshaverens krav på de deponerede midler bortfaldt først efter 20 år, jf. [§ 5](#). Det ville derfor have været uberettiget af banken at udbetale til deponenten før udløbet af de 20 år uden foreningens accept. Nævnet fandt heller ikke, at banken havde ydet ansvarspådragende rådgivning ved oprettelsen – men sagen viser, hvor indgribende den forbeholdsfri deponering er for deponenten selv.

Modsat viser [35/2005](#), at bindingen ikke er absolut, når alle potentielt berettigede samtykker. Et beløb var deponeret hos Nordea efter [§ 1](#) til fordel for enten sælgerne eller en ejendomsmægler, mellem hvilke der verserede en salærtvist. Da køberen efterfølgende betalte sælgerne direkte, og både sælgerne og mæglerens advokater erklærede sig indforstået med frigivelse, var banken berettiget til at frigive. Nævnet henviste til, at det følger af almindelige retsregler, at når en kreditors krav er opfyldt, er denne forpligtet til at tillade frigivelse af en sikkerhedsstillelse eller deponering vedrørende samme krav.

LOV	Deponeringsloven § 1, stk. 1	Deponeringsloven § 2, stk. 1-2	Deponeringsloven § 5, stk. 1
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Indsigelse mod Nordeas frigivelse af deponeret beløb i ejendomshandel trods verserende tvist med ejendomsmægler		23.06.2005
	Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om betingelser for frigivelse af deponerede midler til en grundejerforening		06.05.2002

§ 6 Angivelseskravet i § 3 og udbetalingsreglerne i § 4

[§ 3, stk. 1](#) pålægger skyldneren ved deponeringen at angive, til fordel for hvem deponeringen sker, og at oplyse, hvilket skyldforhold ydelsen angår. Sanktionen i [stk. 2](#) er skarp, men afbalanceret: er angivelsen mangelfuld, og er ydelsen som følge deraf betalt til urigtig person, indtræder frigørelse ikke – men fordringshaveren kan ikke afkræve skyldneren mere end det beløb, som er unddraget ham ved skyldnerens forsømmelse. Angivelseskravet er dermed ikke en formalitet: den mangelfulde angivelse ophæver frigørelsen, men kun i det omfang manglen faktisk har forvoldt tab, og kun når den har ført til fejludbetaling. En mangelfuld angivelse, der ikke fører til udbetaling til urigtig person, berører derimod ikke frigørelsen.

[§ 4, stk. 1](#) bestemmer, at den deponerede ydelse skal udbetales til fordringshaveren, når denne godtgør sin ret. Forarbejderne præciserer legitimationskravets niveau og depositarens stilling:

Har Deponeringen fundet Sted til Fordel for en bestemt Fordringshaver, kan denne mod at godtgøre sin Ret kræve Ydelsen udbetalt af Depositaren. Der maa kræves samme Legitimation i Forhold til denne, som Skyldneren forinden Deponeringen kunde kræve. Undladelse fra Depositarens Side af at opfylde den ham paahvilende Pligt til at udbetale Ydelsen kan ikke medføre, at Fordringshaveren faar noget Krav paa Skyldneren. Naar Deponeringen har været lovlig ifølge Bestemmelserne i §§ 1, 2 og 6, og Skyldneren har opfyldt, hvad der paahviler ham ifølge § 3, er han endelig og ubetinget frigjort overfor Fordringshaveren.

Risikoen for depositarens svigt bæres altså af fordringshaveren, ikke af skyldneren – forudsat at deponeringen var lovlig efter §§ 1, 2 og 6, og at angivelseskravet i § 3 er iagttaget.

[§ 4, stk. 2](#) indeholder den særlige regel for uvishedsdeponeringen: har deponeringen fundet sted på grund af uvished om, hvem der er rette fordringshaver, kan ydelsen først kræves udbetalt, når det mellem de personer, der gør krav på ydelsen, ved dom, forlig eller på anden bindende måde er endeligt afgjort, hvem af dem retten tilkommer. Formålet er ifølge forarbejderne at skåne også depositaren for unødige retssager. Reglen har en tydelig parallel i praksis om aftalt deponering, hvor depositaren tilsvarende ikke skal gøre sig til dommer i tvisten. I [407/2008](#) nægtede Jyske Bank at udbetale et omstridt restancebeløb til en ejerforenings grundfond, fordi sælger bestred kravets størrelse. Nævnet gav banken medhold og formulerede princippet generelt: en depositar skal som udgangspunkt ikke udbetale omstridte beløb, når der er reel usikkerhed om retstilstanden eller faktum mellem parterne. Da sælger samtidig havde accepteret, at beløbet forblev deponeret som dækning for et eventuelt senere dokumenteret krav, var der ikke grundlag for at pålægge udbetaling mod sælgers protest.

Omvendt kan grundlaget for en deponering bortfalde helt. I [190/2008](#) havde en køber frivilligt deponeret udbetalingen på et sommerhus, som han ville erhverve efter en køberetsaftale med sin søster. Da søsteren efterfølgende bestred overhovedet at være forpligtet til at sælge, fandt nævnet, at forudsætningen for kontoens oprettelse – en forestående ejendomshandel – var bristet, og at det var ubetænkeligt at frigive beløbet til deponenten uden den påståede sælgers samtykke. Tilsvarende blev et deponeret arvebeløb frigivet til køberen i [BS-45041/2022-NAE](#), hvor retten lagde til grund, at ejendomshandlen var annulleret vederlagsfrit, og at sælgeren ikke havde dokumenteret noget tab.

LOV

[Deponeringsloven § 3, stk. 1-2](#)
[Deponeringsloven § 4, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Byretten · Deponeret arv frigivet til køber efter annulleret ejendomshandel

07.03.2024

Det finansielle ankenævn · Tvist om frigivelse af deponeret købesum til betaling af sælgers restance til grundfond i fredet ejendom

12.05.2009

Det finansielle ankenævn · Sag om frigivelse af frivillig skødedeponering ved tvist om køberet til fast ejendom

11.11.2008

§ 7 Bortfaldsreglen i § 5 – 20 år, ét år og statskassen

§ 5, stk. 1 fastsætter, at fordringshaverens krav på den deponerede ydelse bortfalder efter udløbet af 20 år fra deponeringen, og at ydelsen indtil ét år derefter kan kræves tilbage af den, der har deponeret den. Sker det ikke, tilfalder ydelsen efter stk. 2 statskassen.

Forarbejderne begrunder både fristen og prioriteringen mellem deponent og statskasse:

Da det maa anses for urimeligt, om Depositaren skulle være pligtig uden Tidsbegrænsning at opbevare den deponerede Ydelse, er det i Lovforslaget fastsat, at Fordringshaverens Krav paa den deponerede Ydelse bortfalder efter Udløbet af 20 Aar fra Deponeringen. Retten til den deponerede Ydelse efter Forløbet af de 20 Aar findes i første Række at burde falde tilbage til Skyldneren, hvis han melder sig indenfor en kortere Frist, men ellers til Statskassen. Denne Ret for Skyldneren er ikke nogen personlig Ret, men falder i Arv saavel som enhver anden Formuerettighed, ligesom Retten vil kunne overdrages af Skyldneren.

Deponentens ret efter 20-årsdagen er altså en almindelig formuerettighed, der kan arves og overdrages.

Særlig vigtig er den negative afgrænsning, forarbejderne foretager til de almindelige forældelsesregler. § 5 regulerer **kun** det deponerede beløbs skæbne – ikke den underliggende fordring, som er ophørt allerede ved deponeringen:

Derimod er der ikke i Lovforslaget optaget nogen Bestemmelse om Forældelse af den Fordring, til hvis Opfyldelse Deponeringen har fundet Sted... En saadan Regel ville være uforenelig med Hovedbestemmelsen om Deponeringens Retsvirkning i § 1, 1. Stk., hvorefter den til Grund for Skyldforholdet liggende Fordring bringes til Ophør. Ved Deponeringen mister Fordringshaveren sin Fordring paa Skyldneren og erhverver en ny Ret – enten en Ejendomsret til den deponerede Ydelse eller en Fordring paa Depositaren – og denne Ret paavirkes ikke af, at den tidligere Fordring paa Skyldneren forældes.

Deponeringen bevirker altså en **substitution** af retsforholdet: den oprindelige fordring på skyldneren ophører og erstattes af enten en ejendomsret til det deponerede eller en fordring på depositaren, som lever sit eget liv efter § 5's 20-årige frist. Denne konstruktion forklarer resultatet i 29/2002, hvor deponenten netop henviste til, at foreningens kontingentkrav mod ham var forældet efter fem år. Argumentet var uden betydning: foreningens ret angik ikke længere kontingentkravet, men det deponerede beløb, og den ret bortfaldt først efter 20 år.

Bemærk, at § 5's særlige 20-årige bortfaldsregel **ikke** kan overføres på erstatningskrav mod en depositar i et almindeligt kontraktuelt deponeringsforhold. I 571/2011 gjorde en køber gældende, at hans krav mod BRFkredit Bank for uberettiget frigivelse af en deponeret købesum skulle behandles som et indlån med 20-årig frist efter forældelseslovens § 7. Nævnet afviste dette: en deponering af en købesum i en ejendomshandel har karakter af en bunden konto med et specifikt formål, ikke en almindelig indlånsaftale, og kravet forældedes derfor efter den almindelige 3-årige frist i forældelseslovens § 3, stk. 1 regnet fra udbetalingsdagen.

LOV	Deponeringsloven § 5, stk. 1-2	Forældelsesloven § 3, stk. 1	Forældelsesloven § 7
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods ophævelse af ejendomshandel og spørgsmål om forældelse		
	Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om betingelser for frigivelse af deponerede midler til en grundejerforening		

Deponeringsstedet efter § 6 og 2012-reformen af § 8 godkendelsesordningen

Efter den gældende § 6 kan deponering gyldigt finde sted i Nationalbanken eller i et pengeinstitut med tilladelse til at drive pengeinstitutvirksomhed efter lov om finansiel virksomhed, hvis det pågældende pengeinstitut fungerer som deponeringssted.

Den oprindelige § 6 fra 1932 var en anden. Efter den vedtagne 1932-tekst kunne deponering ske i Nationalbanken eller i et andet pengeinstitut eller en offentlig kasse, »der af Justitsministeren er godkendt som gyldige Forvaringssteder«. Forarbejderne forklarer baggrunden:

Medens Nationalbanken som ovenfor bemærket hidtil har været det eneste autoriserede Deponeringssted, har man fundet det rettest at foreslå, at ogsaa andre Pengeinstitutter eller offentlige Kasser (f.eks. Amtstuerne) i eller udenfor København skal kunne autoriseres som Deponeringssteder. Nationalbanken vedvarer ligesom tidligere uden Autorisation at være gyldigt Deponeringssted.

Nationalbankens stilling som deponeringssted uden godkendelse er stadfæstet i [Reglement for Danmarks Nationalbank](#), hvor det hedder, at »[b]anken er gyldigt forvaringssted for penge og værdipapirer, der deponeres i henhold til lov nr. 29 af 16. februar 1932 om skyldneres ret til at frigøre sig ved deponering«.

Godkendelsesordningen blev afskaffet ved [lov nr. 1245 af 18. december 2012](#) med virkning fra 1. januar 2013. Ændringsloven nyaffattede § 6 og lod samtidig henvisningen til deponeringsstederne i § 1, 1. pkt. udgå, så det alene fremgår af § 6, hvor deponering kan foretages. Forarbejderne til nyaffattelsen fastlægger reformens rækkevidde præcist:

Med ændringen vil det fremover være tilstrækkeligt for, at der i et pengeinstitut kan foretages deponering med frigørende virkning i henhold til deponeringsloven, at instituttet har tilladelse til at drive pengeinstitutvirksomhed i medfør af lov om finansiel virksomhed.

Lovforslaget medfører ikke en pligt for alle pengeinstitutter med tilladelse efter lov om finansiel virksomhed til at fungere som deponeringssted. Det vil være op til de enkelte pengeinstitutter selv at vurdere, hvorvidt det er en ydelse, de ønsker at tilbyde.

Deponering vil som hidtil altid kunne ske i Nationalbanken.

Endvidere ophæves muligheden for, at offentlige kasser kan fungere som deponeringssted.

Reformen har to konsekvenser af praktisk betydning. For det første er kredsen af mulige deponeringssteder udvidet betydeligt, samtidig med at offentlige kasser er udgået. For det andet er det udtrykkeligt forudsat, at intet institut har pligt til at tilbyde ydelsen – den forudsætning ligger til grund for resultatet i [123/2025](#).

[§ 7](#) opretholder de hidtil gældende særlige regler om frigørelse ved ydelsers deponering i visse tilfælde.

De vigtigste eksempler er stadig i kraft: [vekselloven § 42](#), hvorefter enhver vekselkyldner ved for sen forevisning har ret til for vekselindehaverens regning og risiko at deponere vekselsummen på det autoriserede deponeringssted, og [retsplejeloven § 580](#), hvorefter et beløb kan indbetales til fogedretten ved tvangsauktion, når en kreditor med tinglyst krav på dækning trods lovligt tilbud har nægtet eller erklæret sig ude af stand til at give fornøden kvittering til slettelse af tingbogen, eller ikke har bopæl her i riget. Rækkevidden af § 7 er dermed begrænset til de særegler, der bestod i 1932, og til senere lovgivningens egne særlige deponeringsordninger.

LOV

[Deponeringsloven § 6](#)[Deponeringsloven § 7](#)[Retsplejeloven § 580](#)[Vekselloven § 42](#)

PRAKSIS

Det finansielle ankenævn · Afslag på oprettelse af deponeringskonto grundet aggressiv adfærd og manglende aftalegrundlag

28.08.2025

§ 9 Afgrænsningen til aftalt deponering – skøde- og købesumsdeponering styres af vilkårene, ikke af § 1

Den praktisk vigtigste afgrænsning i hele området er sondringen mellem den **lovbestemte** deponering efter § 1 og den **aftalte** deponering, som gennemføres i næsten enhver bolighandel. Ved skødedeponering deponerer køber restkøbesummen i sælgers pengeinstitut på vilkår, der typisk fastsætter, at beløbet frigives til sælger, når der foreligger endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, med fradrag af poster, som sælger efter handlens vilkår skal afholde. Her er der ikke tale om fordringshavermora – køber er ikke afskåret fra at betale, men parterne har aftalt en sikringsmekanisme. Følgen er, at frigivelsen udelukkende beror på deponeringsvilkårene og det underliggende aftalegrundlag.

Det grundlæggende princip er, at **vilkårenes ordlyd binder både parter og depositar**. I [22/2005](#) havde en køber – der selv var advokat og selv berigtigede handlen – instrueret banken om at tilbageholde 50.000 kr. af den deponerede købesum på 5,2 mio. kr. som sikkerhed for et mangelkrav vedrørende en fugtskade i kælderens. Ankenævnet gav banken medhold i frigivelsen. Der var ikke indgået nogen særskilt aftale om tilbageholdelse for mangelkrav; køberen var bundet af købsaftalens deponeringsvilkår, som udtømmende angav, hvilke fradrag der måtte foretages før frigivelse til sælger; og mangelkrav var ikke blandt disse poster, når ejendommen var overtaget og skødet anmærkningsfrit. Nævnet tilføjede, at bestemmelsen i bankens deponeringsmeddelelse om »samtykke fra berigtigende advokat« ikke kunne give en køber, der selv berigtigede handlen, en udvidet ret til at tilbageholde midler i strid med købsaftalens ordlyd.

Samme resultat i [289/2005](#), hvor køberens advokat ville tilbageholde 150.000 kr. af købesummen for et nyopført hus under henvisning til AB 92 og mangler. Nævnet bemærkede kritisk, at Sydbank **burde have rettet henvendelse til købers advokat** for en redegørelse, før beløbet blev frigivet – banken burde have undersøgt, på hvilket grundlag advokaten mente sig berettiget til at fravige skødets standardbestemmelser. Men da det ikke var godtgjort, at køberen reelt havde hjemmel i skødet eller andre aftaler til ensidigt at tilbageholde efter anmærkningsfrit skøde, kunne beløbet ikke kræves genetableret.

Er en tilbageholdelsesret derimod **udtrykkeligt aftalt**, skifter billedet. I [308/2005](#) indeholdt et tillæg til købsaftalen en eksplicit ret for køberne til at tilbageholde 50.000 kr. til udbedring af mangler, selv hvis der forelå anmærkningsfrit skøde. Nævnet fandt alligevel, at banken i mangel af en konkret instruks fra køberne eller deres repræsentant var berettiget til at anvende midlerne til indfrielse af pantehæftelser, som køberne ikke skulle overtage – dette var væsentligt for handlens gennemførelse og fulgte af købsaftalens øvrige vilkår. Praksisbudskabet er derfor, at en aftalt tilbageholdsret ikke administrerer sig selv: den skal aktiveres over for depositaren i tide.

I [336/2005](#) blev denne sondring skåret ud i to led. Bankens var berettiget til at anvende de deponerede midler til indfrielse af eksisterende pantehæftelser for at sikre køber et anmærkningsfrit skøde – men handlede fejlagtigt ved efterfølgende at frigive restbeløbet på ca. 6.500 kr. til sælger uden forudgående accept fra købers berigtigende advokat, da der på det tidspunkt fortsat kunne foreligge krav vedrørende refusionsopgørelsen eller mangler. Banken blev pålagt at genindsætte beløbet med valør fra udbetalingsdagen. Sælgerselskabet var

i mellemtiden gået konkurs – hvilket illustrerer, hvorfor det tilsyneladende bagatelagtige restbeløb havde reel betydning.

At frigivelsesbetingelserne skal være **objektivt opfyldt**, blev fastholdt i [328/2022](#). Køberen havde ophævet handlen under henvisning til fugtskader og nægtede at deponere. Nævnet fandt, at sparekassen som garantistiller burde have deponeret garantisummen på overtagelsesdagen i overensstemmelse med købsaftalens vilkår – uanset købers ophævelse – men at sælgerne ikke havde godtgjort noget tab ved den forsinkede deponering. Og da uenigheden om manglerne ikke var afklaret ved forlig eller endelig dom, og da der ikke forelå tinglyst anmærkningsfrit skøde, var betingelserne for at frigive købesummen til sælgerne ikke opfyldt.

Selv hvor de formelle frigivelsesbetingelser ikke er opfyldt, kan købers egen accept legitimere frigivelsen. I [378/2016](#) frigav Nordea en købesum på ca. 3,4 mio. kr. for et nyopført rækkehus på grundlag af en afleveringsprotokol, som køberne havde underskrevet med accept af frigivelsen bortset fra ca. 174.600 kr. til ikke-væsentlige mangler. Kort efter gik sælger konkurs, og en skønsrapport anslog mangelskravene til mindst 575.000 kr. Nævnet frifandt banken: den var berettiget til at lægge købernes egen underskrift til grund, og at betingelserne om anmærkningsfrit skøde og ibrugtagningstilladelse ikke var fuldt opfyldt på frigivelsestidspunktet, fik ikke betydning, da forholdene blev bragt i orden efterfølgende.

Endelig kan de deponerede midler simpelthen være opbrugt. I [304/2011](#) var der tale om en underskudshandel, hvor hele den deponerede købesum var gået til at indfri hæftelser, køberne ikke skulle overtage. Da banken aldrig havde indestået for en eventuel refusionssaldo i køberens favør, og da sælgerne var indbyrdes uenige om refusionsopgørelsen, var banken berettiget til at afvise udbetalingen.

LOV	Deponeringsloven § 1, stk. 1	
PRAKSIS	Det finansielle ankenævn · Sælgere får ikke medhold i krav om frigivelse af deponeret købesum og morarenter efter købers ophævelse af ejendomshandel	23.06.2023
	Det finansielle ankenævn · Ansvar for frigivelse af deponeret købesum ved mangler og efterfølgende konkurs	24.04.2018
	Det finansielle ankenævn · Pengeinstituts afslag på udbetaling af refusionssaldo fra deponeringskonto ved underskudshandel	01.05.2012
	Det finansielle ankenævn · Købers indsigelse mod bankens frigivelse af deponerede midler til indfrielse af pantgæld trods aftalt tilbageholdsret for mangler	18.10.2006
	Det finansielle ankenævn · Bankens ansvar ved frigivelse af restbeløb fra skødedeponeringskonto trods mangelindsigelser	04.05.2006
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006
	Det finansielle ankenævn · Pengeinstituts ret til at frigive deponeret købesum trods købers ønske om tilbageholdelse for mangler	23.06.2005

§ 10 Depositarens frigivelsesret og -pligt ved indsigelser fra en af parterne

Det gennemgående spørgsmål i praksis er, hvornår pengeinstituttet må frigive **uden** samtykke fra den part, hvis interesser deponeringen tjener. Praksis tegner et differentieret billede, hvor tre faktorer er afgørende: hvem der berigtiger handlen, hvor klare vilkårene er, og hvad depositaren konkret vidste på frigivelsestidspunktet.

Udgangspunktet er, at depositaren kan og skal følge den **berigtigende parts instruks**. I [230/2021](#) udbetalte Sydbank ca. 605.000 kr. fra en skødedeponeringskonto til en udlægshaver efter gentagne instrukser fra den berigtigende advokat – trods sælgerens protester og en verserende retssag om udlæggets gyldighed.

Nævnet fandt udbetalingen berettiget og med frigørende virkning: købsaftalens standardvilkår pålagde depositaren at anvende de deponerede midler til at betale beløb, som sælger skulle afholde, og formålet med kontoen var netop at sikre indfrielse af tinglyste hæftelser, så køberne kunne opnå anmærkningsfrit skøde. Tilsvarende i [259/2021](#), hvor Jyske Bank fulgte den berigtigende ejendomsmægleres instruks om at betale en håndværkerfaktura fra deponeringen, uanset at sælgeren samme dag havde instrueret banken om ikke at betale – og hvor banken 21 minutter efter overførslen fejlagtigt bekræftede over for sælgeren, at betalingen ikke ville ske. Nævnet afgjorde sagen på manglende tab og fandt det derfor unødvendigt at tage stilling til, om banken havde handlet ansvarspådragende.

I [154/2011](#) overførte banken restsalæret på 16.400 kr. til ejendomsmægleren trods sælgerens gentagne protester. Nævnet gav banken medhold: købsaftalen indeholdt et klart vilkår om, at mæglersalæret skulle betales, før salgsprovenuet kunne frigives til sælger, sælgeren havde ikke dokumenteret noget modkrav mod mægleren, og betingelserne for frigivelse var i øvrigt opfyldt.

Grænsen for denne instruksfølgning blev trukket i den centrale afgørelse [570/2021](#). Ved et projektsalg af et nyopført rækkehus var 50.000 kr. tilbageholdt som købers sikkerhed for færdiggørelse af have- og udenomsarealer med den formulering, at beløbet skulle frigøres »uden videre«, når arbejderne var færdiggjort. Sælgers advokat – som også berigtigede handlen – meddelte sparekassen, at arbejderne var færdige, og sparekassen udbetalte. Et flertal på tre medlemmer fandt, at sparekassen ikke kunne frigive beløbet med frigørende virkning uden købers samtykke. Flertallet lagde vægt på tre forhold: at det var **sælgers** advokat og ikke en uvildig part eller købers advokat, der berigtigede handlen; at købsaftalen, som var udarbejdet af sælger, ikke indeholdt klare procedurer for håndtering af en tvist om færdiggørelsen; og at sparekassen var bekendt med, at beløbet tjente som købers sikkerhed. To medlemmer dissenterede og mente, at sparekassen var berettiget til at stole på berigtigerens instruks, da banken ikke var bekendt med mangler på frigivelsestidspunktet. Sparekassen blev pålagt at genetablere deponeringskontoen med 50.000 kr., og beløbet skulle forblive spærret, indtil parterne blev enige, eller der forelå en retsafgørelse.

Modsat kan depositaren blive ansvarlig for at **kræve** deponering, hvor aftalen ikke hjemler det. I [221/2002](#) sendte købers bank provenuet fra et ejerskiftelån på 1.268.000 kr. til sælgers pengeinstitut med instruks om deponering, selv om det betingede skøde udtrykkeligt bestemte, at beløbet skulle udbetales direkte til sælger ved lånets hjemtagelse. Sælgeren måtte finansiere indfrielse via udlægskreditter og led et nettorentetab på 49.045 kr. Et flertal på tre medlemmer fandt, at banken havde begået en ansvarspådragende fejl ved at kræve deponering i strid med skødets ordlyd, og pålagde banken at erstatte tabet med renter efter [renteloven § 1](#). Et mindretal på to mente, at også sælgers bank og advokat burde have reageret ved modtagelsen.

Endelig viser [170/2010](#), at frigivelse før anmærkningsfrit skøde kan være aftaleretligt lovlig, når standardvilkårene udtrykkeligt er fraveget, og depositaren indestår for sletning af retsanmærkninger – og at et erstatningskrav under alle omstændigheder forudsætter et dokumenteret tab.

LOV

[Renteloven § 1](#)

PRAKSIS

- | | |
|--|------------|
| Det finansielle ankenævn · Sparekasses erstatningsansvar for frigivelse af deponeret restkøbesum uden købers accept | 04.10.2022 |
| Det finansielle ankenævn · Bank berettiget til at frigive midler fra skodedeponeringskonto til udlægshaver trods sælgers indsigelse | 19.04.2022 |
| Det finansielle ankenævn · Sælgers indsigelse mod udbetaling fra deponeringskonto til udbedring af mangler efter salg af sommerhus | 04.03.2022 |

Det finansielle ankenævn · Bankens udbetaling af ejendomsmæglersalær fra deponeringskonto trods sælgers indsigelse	27.08.2012
Det finansielle ankenævn · Danske Bank frifundet i sag om frigivelse af deponeret købesum før anmærkningsfrit skøde	31.08.2011
Det finansielle ankenævn · Haandværkerbankens erstatningsansvar for fejlagtig deponering af ejerskiftelån i strid med skødets vilkår	15.10.2002

Erstatningsansvar ved uberettiget frigivelse – bank og advokat in solidum

§ 11

Domstolspraksis om deponerede midler koncentrerer sig om erstatningsansvaret for frigivelse i strid med deponeringsvilkårene. Ledesagen er [BS-1847/2011-LYN](#) fra Retten i Lyngby, stadfæstet af Østre Landsret i [BS-2611/2012-OLR](#).

En restkøbesum på 2,5 mio. kr. var deponeret i Jyske Bank på vilkår om, at frigivelse først kunne ske ved endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger og efter aflysning af en servitut om tilbagekøbsret til Københavns Kommune. En advokatsekretær anmodede banken om at overføre 655.958 kr. til tinglysningsafgifter og frikøb af hjemfaldspligt. Banken indhentede ikke accept – købers advokat modsatte sig udtrykkeligt og krævede en skriftlig indeståelse, som banken ikke afgav – men overførte alligevel beløbet. Skødet blev senere tinglyst med anmærkning, og sælger gik konkurs.

Byretten fandt banken culpøs:

Jyske Bank valgte den 14. august 2008 med henvisning til anmodningen fra den berigtigende advokat at frigive 655.958 kr. fra deponeringskontoen til brug for indfrielse af hjemfaldspligt samt betaling af tinglysningsafgifter, uagtet at der hverken forelå tinglyst anmærkningsfrit skøde eller aflysning af servitut som krævet i deponeringsvilkårene, og uagtet at man ikke havde fået accept fra hverken købers bank eller købers advokat, som banken havde anmodet om.

Byretten fastslog samtidig et centralt fortolkningsprincip: skødet gav kun hjemmel til at anvende deponerede beløb til indfrielse af pantehæftelser, ikke til hjemfaldspligt og tinglysningsafgifter, og **skødets bestemmelser skal fortolkes indskrænkende henset til formålet med deponeringen**. Landsretten tiltrådte og formulerede det som en fortolkning af bemyndigelsens rækkevidde:

Den pågældende bemyndigelse omfatter ikke betaling af tinglysningsafgift og betaling til Københavns Kommune for indfrielse af hjemfaldspligt. Bemyndigelsesbestemmelsen er i øvrigt heller ikke medtaget i deponeringsvilkårene, som skulle respekteres af banken efter deres ordlyd.

Om ansvarsfordelingen sondrede landsretten mellem hæftelsesansvar og egentligt culpaansvar:

Advokat Appellants, tidligere Sagsøgte 1 ansvar i forhold til Appelindstævnte ApS, tidligere Sagsøger ApS er dermed alene et hæftelsesansvar, medens Jyske Bank A/S og advokat Appelindstævnte, tidligere Sagsøgte 2 begge har handlet ansvarspådragende.

Den formelt berigtigende advokat hæftede solidarisk over for køber, fordi han havde optrådt som berigtigende advokat og overgivet opgaven uden at fralægge sig ansvaret, men blev frifundet for de øvrige friholdelsespåstande. I det indbyrdes forhold mellem banken og den faktisk handlende advokat delte landsretten ansvaret ligeligt, så advokaten skulle friholde banken for halvdelen – hvor byretten havde ladet advokaterne

bære ansvaret fuldt ud. Kravet var ikke forældet: misligholdelsen realiseredes ved udbetalingen den 14. august 2008, køber fik først kendskab hertil i januar 2010, og stævning blev modtaget 12. august 2011, jf. [forældelseslovens § 3, stk. 1](#).

Forældelsesspørgsmålet kan omvendt afskære kravet helt. I [571/2011](#) havde BRFKredit Bank frigivet hele købesummen for en nyopført ejerlejlighed til sælger den 11. juli 2008 – efter at købers advokat havde meddelt, at handlen var hævet, og at beløbet ikke måtte frigives. Sælger gik konkurs. Nævnet fandt, at fristen løb fra udbetalingsdagen, og at klagen indgivet i december 2011 var for sen.

Værnetingsspørgsmålet i denne sagstype er behandlet i [BS-709/2011-HEL](#), hvor Retten i Helsingør i én samlet kendelse afgjorde værneting for 12 parallelle sager anlagt af parcellhuskøbere mod en advokat og et advokatfirma i Århus for uberettiget frigivelse af deponerede købesummer, med afvejning af opfyldelsesværneting mod deliktsværneting.

Højesteret har i [Sag 191/2017](#) taget stilling til den retlige kvalifikation af en spærret deponeringskonto uden for deponeringsloven. En købesum på 190.000 kr. for en bådplads var indsat på en spærret konto i sælgers navn. Højesteret fastslog, at der forelå en aftale om **depositum irregulare**, således at køberne ikke havde ejendomsret til de konkrete penge, men en fordring på tilbagebetaling:

En fordring på tilbagebetaling af et beløb i henhold til en aftale om depositum irregulare forældes, som forudsat i forarbejderne til forældelsesloven, efter lovens almindelige regler.

Flertallet fandt, at en uberettiget ophævelse i februar 2012 bortfaldt ved parternes stiltiende fortsættelse af aftalen, og at væsentlig forsinkelse tidligst forelå i 2013, hvorfor kravet ikke var forældet ved sagsanlægget i december 2015. Et mindretal på to dommere mente, at køberne ved at påberåbe sig ophævelsen havde taget en standpunktsrisiko, som fik forældelsesfristen til at løbe allerede fra februar 2012. Dommen understreger, at den kontraktuelle deponering hverken bringer den underliggende fordring til ophør eller udløser deponeringslovens § 5 – modsat den lovbestemte deponering, hvor forarbejderne netop forudsætter, at fordringen på skyldneren ophører og erstattes af en ny ret.

LOV	Deponeringsloven § 5, stk. 1	Forældelsesloven § 3, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om forældelse af fordring på tilbagebetaling af deponeret købesum ved depositum irregulare		14.08.2018
	Landsretten · Landsrettens dom i sag om erstatningsansvar for udbetalinger fra deponeringskonto		26.08.2013
	Byretten · Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler		16.07.2012
	Byretten · Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum		01.09.2011
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods ophævelse af ejendomshandel og spørgsmål om forældelse		06.11.2012

Advokatens og ejendomsmæglerens disciplinæransvar for § 12 deponerede midler

Ved siden af erstatningsansvaret findes et selvstændigt disciplinært spor, hvor Advokatnævnet og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere bedømmer håndteringen af deponerede midler efter god advokatskik henholdsvis god ejendomsmæglerskik. Praksis her supplerer den civilretlige og trækker de samme grænser: **vilkårene styrer**, og den, der disponerer over deponerede midler uden hjemmel i dem, handler i strid med god skik.

Udgangspunktet for den berigtigende advokat er, at han hverken må frigive for tidligt eller tilbageholde for længe. I [2010-02-0500](#) blev en advokat frifundet for at have frigivet restprovenuet sent: nævnet fastslog, at en berigtigende advokat på standardvilkår ikke er forpligtet til at frigive restprovenuet, før der foreligger tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger – og advokaten havde faktisk frigivet længe inden kreditforeningspantebrevet formelt blev aflyst. Tilsvarende blev en advokat frifundet i [2022-912](#) for at tilbageholde 43.437,06 kr. efter en ejerlejlighedshandel, fordi købsaftalen udtrykkeligt bestemte, at beløbet først kunne frigives, når sælger havde dokumenteret, at ejerforeningens krav var afklaret.

Tilbageholdelse **uden** aftalemæssig hjemmel sanktioneres derimod. I [2022-4286](#) blev en berigtigende advokat pålagt en tillægsbøde på 10.000 kr. for at tilbageholde midler til dækning af spejl og brusekabinedør uden fornøden aftalemæssig hjemmel, mens to andre klagepunkter førte til frifindelse.

Advokatens dispositioner over deponerede midler til fordel for sig selv bedømmes strengt. I [02-0303-01-1386](#) blev en advokat idømt en bøde på 5.000 kr. for at have debiteret sit salær af deponerede midler, før frigivelsesbetingelserne var opfyldt, og for ikke at have fremsendt notaer. I [02-0302-06-1984](#) modregne en administrator-advokat sit uberettigede salær i den deponerede købesum ved et andelsboligsalg trods sælgerens indsigelse; nævnet fandt god advokatskik tilsidesat og pålagde en bøde på 5.000 kr.

Også den omvendte situation – tinglysning af endeligt skøde før hele købesummen er deponeret – er sanktioneret. I [2024-1671](#) fremgår det, at den pågældende advokat ved en tidligere kendelse af 28. februar 2024 var blevet pålagt en bøde på 10.000 kr. for at have ladet tinglyse endeligt skøde, før den fulde købesum var deponeret; i den nye sag blev han frifundet for ikke efterfølgende at have grebet ind i klientens tilbageholdelse af restkøbesummen.

På mæglersiden er praksis særlig streng ved manglende tilbagebetaling af deponering efter en annulleret handel. I [20/00884](#) fastslog Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at en deponering skal tilbagebetales uden ugrundet ophold, når en handel ophæves; den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 50.000 kr. efter [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1](#), og virksomheden en bøde på 500.000 kr. for ikke at have sikret forretningsgange for korrekt håndtering af deponerede midler, jf. [formidlingsbekendtgørelsen § 25, stk. 1](#). Bøderne blev skærpet markant på grund af adskillige tidligere sager om samme forseelse. Tilsvarende problemstilling – tilbageholdelse af en deponeret udbetaling på 140.000 kr. efter en annulleret handel – er behandlet i [24/11053](#).

LOV	Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1	Retsplejeloven § 126, stk. 1	
PRAKSIS	Advokatnævnet · Advokat frifundet for ikke at rette op på tidligere kritiseret for tidlig tinglysning af skøde uden fuld deponering af købesum		27.09.2024
	Advokatnævnet · Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler		27.10.2023
	Advokatnævnet · Advokat frifundet for klage om manglende frigivelse af deponerede midler ved ejendomshandel		07.06.2022
	Advokatnævnet · Advokat frifundet for klage over sen frigivelse af deponeret købesum i ejendomshandel		28.03.2012

Advokatnævnet · Advokat idømt bøde for uberettiget salæropkrævning og modregning i deponeret købesum ved andelsboligsalg	18.11.2007
Advokatnævnet · Advokat idømt bøde for at debitere salær af deponerede midler før frigivelsesbetingelser var opfyldt	21.11.2002
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres tilbageholdelse af deponering efter annulleret handel	20.06.2025
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende tilbagebetaling af deponering	15.06.2020

§ 13 Skatte- og formueretlige udløbere af deponeringsbegrebet

Deponering optræder også i skatteretten, hvor den civilretlige kvalifikation er afgørende for den skattemæssige behandling.

Et deponeret beløb, der efter en tvist ikke tilbageføres fuldt ud til sælger, er ikke uden videre en fradragsberettiget salgsmkostning. I [13-0107180](#) var der ved salget af en landbrugsejendom deponeret 500.000 kr. til sikkerhed for købers eventuelle krav i anledning af en nabotvist om fældning af et læhegn. Klagerens andel var 166.667 kr., hvoraf 127.361 kr. blev udbetalt efter forlig; differencen på 39.306 kr. ønskedes fratrullet i ejendomsavancen. Landsskatteretten stadfæstede nægtelsen:

Landsskatteretten anser det ikke alene på baggrund af den fremlagte deponeringsbestemmelse, og det indgåede forlig, for tilstrækkeligt godtgjort, at klageren har haft et fradragsberettiget tab på 39.306 kr.

Salgsmkostninger i [ejendomsavancebeskatningslovens](#) forstand omfatter typisk mægler, annoncering, advokat og stempelafgift vedrørende selve afståelsen – ikke udgifter, der udspringer af en underliggende nabotvist.

Modsat viser [22-0016143](#), at en korrekt civilretlig kvalifikation af et deponeringslignende forhold kan være afgørende for at undgå beskatning. En hovedaktionær flyttede i 2015-2019 selskabets likvide midler frem og tilbage mellem selskabets og sin private konto i samme bank for at undgå negative renter. Landsskatteretten anerkendte konstruktionen som en deponering og ikke som maskeret udbytte eller skattepligtigt tilskud, med det principielle udgangspunkt, at civilretten går forud ved den skatteretlige kvalifikation.

Endelig anvender Skatteforvaltningen selv deponeringsloven som et redskab, hvor der er transportanmeldelser eller uvished om rette modtager. Den juridiske vejledning bemærker i afsnittet om noteringen og behandlingen af transporter anmeldt over for Skatteforvaltningen, at »[e]ventuelle udbetalinger kan deponeres efter deponeringsloven« ([Den juridiske vejledning, afsnit om transporter](#)). Det er netop § 1, stk. 2's uvishedssituation i sin klassiske skikkelse: en overdragen fordring, hvor skyldneren ikke med sikkerhed kan afgøre, hvem der er legitimeret som fordringshaver.

LOV	Deponeringsloven § 1, stk. 2	Ejendomsavancebeskatningsloven § 1	
PRAKSIS	Landsskatteretten · Bankoverførsler fra selskab til hovedaktionær for at undgå negativ rente anset som skattefri deponering og ikke maskeret udbytte		09.12.2025
	Landsskatteretten · Nægtet fradrag for deponeringsudgifter ved nabotvist i forbindelse med ejendomssalg		27.11.2018

§ 14 Sammenfatning – to spor med hver sin logik

Deponeringsområdet består i praksis af to spor, som ikke må sammenblandes.

Det lovbestemte spor – deponeringslovens §§ 1-7 – er snævert og sjældent anvendt. Det kræver ægte fordringshavermora: skyldneren skal have gjort lovligt opfyldelsestilbud, og hindringen skal ligge i fordringshaverens forhold, enten som faktisk hindring (vægring, fravær, sygdom), som retlig hindring (manglende kvittering, manglende tilbagelevering af pant, manglende legitimation) eller som begrundet uvished om, hvem der er rette fordringshaver. Mangler ved en modtaget realydelse er ikke en adgangsgrund, jf. [122/2007](#). Til gengæld er retsvirkningen kraftig: fuld og definitiv frigørelse med krav på modydelsen, bortfald af sikringspant, ophør af rentepligten og overvæltning af omkostningerne på fordringshaveren. Prisen er, at deponenten mister rådigheden – tager han forbehold, bortfalder samtlige retsvirkninger efter [§ 2, stk. 2](#), og han kan i mangel af forbehold ikke få pengene tilbage før 20-årsdagen, jf. [29/2002](#). Anvendelsesområdet i nyere praksis er navnlig konkurrerende krav på et fælles provenu, jf. [177/2002](#), hvor pengeinstitutterne dog oftere vælger den mindre indgribende spærring.

Det kontraktuelle spor – skøde- og købesumsdeponering – er kvantitativt dominerende og følger en helt anden logik. Her er der ingen fordringshavermora; deponeringen er en aftalt sikringsmekanisme, og frigivelsen beror udelukkende på vilkårene. Tre linjer går igen i praksis:

- **Vilkårenes ordlyd binder.** Den, der vil tilbageholde, skal have hjemmel i aftalen; mangelkrav er ikke i sig selv en tilbageholdelsesgrund efter standardvilkår, jf. [22/2005](#) og [289/2005](#). Er tilbageholdsretten aftalt, skal den aktiveres over for depositaren i tide, jf. [308/2005](#).
- **Vilkårene fortolkes indskrænkende efter deponeringens formål.** En bemyndigelse til at indfri pantehæftelser dækker ikke andre udgifter, og depositaren skal respektere vilkårene efter deres ordlyd, jf. [BS-1847/2011-LYN](#) og [BS-2611/2012-OLR](#). Frigivelse i strid hermed og mod udtrykkelig protest er culpøs og udløser solidarisk ansvar for bank og berigtigende advokat.
- **Depositaren skal ikke være dommer.** Ved reel tvist eller modstridende krav skal midlerne spærres eller forblive deponeret, indtil der foreligger enighed, forlig eller dom, jf. [407/2008](#), [156/2011](#) og [328/2022](#). Omvendt må depositaren som hovedregel følge den berigtigende parts instruks, jf. [230/2021](#) – men ikke når han ved, at beløbet er den anden parts sikkerhed, og instruksen kommer fra modpartens egen advokat, jf. [570/2021](#).

Processuelt gælder for begge spor, at erstatningskrav mod depositaren følger forældelseslovens almindelige 3-årige frist fra udbetalingsdagen og ikke den 20-årige indlånsfrist, jf. [571/2011](#). Den, der har lidt tab, skal desuden dokumentere det: adskillige klager falder alene på manglende tabsdokumentation, jf. [170/2010](#), [259/2021](#) og [337/2024](#).

Om den underliggende mangelsvurdering i bolighandler henvises til [koebsalgsfast-ejendom-mangler](#) og [tilstandsrapport-mangler](#); om pengeinstituttets og advokatens professionsansvar som selvstændig norm til [bank-raadgivning](#) og [advokatansvar](#); om modregning som alternativ frigørelsesmåde til [modregning-betingelser-konneksitet-konkurs](#); om tilbagesøgning af fejlagtigt erlagte beløb til [condictio-indebiti-tilbagesøgning-fejlbetaling](#); og om de almindelige forældelsesfrister for pengekrav til [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

LOV

[Deponeringsloven § 1, stk. 1-2](#)[Deponeringsloven § 2, stk. 2](#)[Deponeringsloven § 5, stk. 1](#)[Forældelsesloven § 3, stk. 1](#)PRAKSIS **Landsretten** · Landsrettens dom i sag om erstatningsansvar for udbetalinger fra deponeringskonto

26.08.2013

Byretten · Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	16.07.2012
Det finansielle ankenævn · Krav om kompensation for tilbageholdt provenu og sagsomkostninger efter hussalg og samlivsophævelse	04.03.2025
Det finansielle ankenævn · Sælgere får ikke medhold i krav om frigivelse af deponeret købesum og morarenter efter købers ophævelse af ejendomshandel	23.06.2023
Det finansielle ankenævn · Sparekasses erstatningsansvar for frigivelse af deponeret restkøbesum uden købers accept	04.10.2022
Det finansielle ankenævn · Bank berettiget til at frigive midler fra skødedeponeringskonto til udlægshaver trods sælgers indsigelse	19.04.2022
Det finansielle ankenævn · Sælgers indsigelse mod udbetaling fra deponeringskonto til udbedring af mangler efter salg af sommerhus	04.03.2022
Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods ophævelse af ejendomshandel og spørgsmål om forældelse	06.11.2012
Det finansielle ankenævn · Krav om udbetaling fra spærret konto efter ejendomssalg ved skilsmisse afvist grundet modstridende instrukser fra kontohavere	06.01.2012
Det finansielle ankenævn · Danske Bank frifundet i sag om frigivelse af deponeret købesum før anmærkningsfrit skøde	31.08.2011
Det finansielle ankenævn · Tvist om frigivelse af deponeret købesum til betaling af sælgers restance til grundfond i fredet ejendom	12.05.2009
Det finansielle ankenævn · Bankens afslag på deponering i henhold til deponeringsloven ved tvist om håndværksydelse	22.06.2007
Det finansielle ankenævn · Købers indsigelse mod bankens frigivelse af deponerede midler til indfrielse af pantgæld trods aftalt tilbageholdsret for mangler	18.10.2006
Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006
Det finansielle ankenævn · Pengeinstituts ret til at frigive deponeret købesum trods købers ønske om tilbageholdelse for mangler	23.06.2005
Det finansielle ankenævn · Bankens ret til at spærre og deponere provenu fra ejendomssalg ved skilsmisse pga. uenighed mellem fælles kontohavere	22.11.2002
Det finansielle ankenævn · Spørgsmål om betingelser for frigivelse af deponerede midler til en grundejerforening	06.05.2002

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Deponeringsloven § 1	stk. 1-3	Deponeringsloven § 2	
Deponeringsloven § 3		Deponeringsloven § 4	stk. 1-2
Deponeringsloven § 5	stk. 1-2	Deponeringsloven § 6	

MATERIALE Citerede afgørelser

42 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		1
14.08.2018	Højesterets dom om forældelse af fordring på tilbagebetaling af deponeret købesum ved depositum irregulare	191-2017
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		1

26.08.2013	Landsrettens dom i sag om erstatningsansvar for udbetalinger fra deponeringskonto	1911-2278
BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS		3
07.03.2024	Deponeret arv frigivet til køber efter annulleret ejendomshandel	9670-11284
16.07.2012	Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	1868-2224
01.09.2011	Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum	2366-2824
LANDSSKATTERETTEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS		2
09.12.2025	Bankoverførsler fra selskab til hovedaktionær for at undgå negativ rente anset som skattefri deponering og ikke maskeret udbytte	22-0016143
27.11.2018	Nægtet fradrag for deponeringsudgifter ved nabotvist i forbindelse med ejendomssalg	13-0107180
DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS		27
28.08.2025	Afslag på oprettelse af deponeringskonto grundet aggressiv adfærd og manglende aftalegrundlag	123/2025
04.03.2025	Krav om kompensation for tilbageholdt provenu og sagsomkostninger efter hussalg og samlivsophævelse	337/2024
25.09.2024	Indsigelse mod Merkur Andelskasses udbetaling af ejendomsprovenu baseret på omstridte bodelingsaftaler	94/2024
23.06.2023	Sælgere får ikke medhold i krav om frigivelse af deponeret købesum og morarenter efter købers ophævelse af ejendomshandel	328/2022
04.10.2022	Sparekasses erstatningsansvar for frigivelse af deponeret restkøbesum uden købers accept	570/2021
19.04.2022	Bank berettiget til at frigive midler fra skødedeponeringskonto til udlægshaver trods sælgers indsigelse	230/2021
04.03.2022	Sælgers indsigelse mod udbetaling fra deponeringskonto til udbedring af mangler efter salg af sommerhus	259/2021
24.05.2018	Salling Banks spærring af foreningskonto og værdipapirdepot grundet usikkerhed om bestyrelsens sammensætning og tegningsret	257/2017
24.04.2018	Ansvar for frigivelse af deponeret købesum ved mangler og efterfølgende konkurs	378/2016
06.11.2012	Frigivelse af deponeret købesum trods ophævelse af ejendomshandel og spørgsmål om forældelse	571/2011
27.08.2012	Bankens udbetaling af ejendomsmæglersalær fra deponeringskonto trods sælgers indsigelse	154/2011
01.05.2012	Pengeinstituts afslag på udbetaling af refusionssaldo fra deponeringskonto ved underskudshandel	304/2011
02.02.2012	Pengeinstituts ansvar for manglende oprettelse af deponeringskonto i forbindelse med køb af spabad	167/2011

06.01.2012	Krav om udbetaling fra spærret konto efter ejendomssalg ved skilsmisse afvist grundet modstridende instrukser fra kontohavere	156/2011
31.08.2011	Danske Bank frifundet i sag om frigivelse af deponeret købesum før anmærkningsfrit skøde	170/2010
12.05.2009	Twist om frigivelse af deponeret købesum til betaling af sælgers restance til grundfond i fredet ejendom	407/2008
11.11.2008	Sag om frigivelse af frivillig skødedeponering ved twist om køberet til fast ejendom	190/2008
22.06.2007	Bankens afslag på deponering i henhold til deponeringsloven ved twist om håndværksydelse	122/2007
18.10.2006	Købers indsigelse mod bankens frigivelse af deponerede midler til indfrielse af pantegæld trods aftalt tilbageholdsret for mangler	308/2005
04.05.2006	Bankens ansvar ved frigivelse af restbeløb fra skødedeponeringskonto trods mangelinnsigelser	336/2005
26.01.2006	Bankens berettigelse til at spærre skødekonto ved twist mellem tidligere ægtefæller og kreditorer	254/2005
26.01.2006	Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	289/2005
23.06.2005	Pengeinstituts ret til at frigive deponeret købesum trods købers ønske om tilbageholdelse for mangler	22/2005
23.06.2005	Indsigelse mod Nordeas frigivelse af deponeret beløb i ejendomshandel trods verserende twist med ejendomsmægler	35/2005
22.11.2002	Bankens ret til at spærre og deponere provenu fra ejendomssalg ved skilsmisse pga. uenighed mellem fælles kontohavere	177/2002
15.10.2002	Haandværkerbankens erstatningsansvar for fejlagtig deponering af ejerskiftelån i strid med skødets vilkår	221/2002
06.05.2002	Spørgsmål om betingelser for frigivelse af deponerede midler til en grundejerforening	29/2002

ADVOKATNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS

6

27.09.2024	Advokat frifundet for ikke at rette op på tidligere kritiseret for tidlig tinglysning af skøde uden fuld deponering af købesum	2024-1671
27.10.2023	Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler	2022-4286
07.06.2022	Advokat frifundet for klage om manglende frigivelse af deponerede midler ved ejendomshandel	2022-912
28.03.2012	Advokat frifundet for klage over sen frigivelse af deponeret købesum i ejendomshandel	2010-02-0500
18.11.2007	Advokat idømt bøde for uberettiget salæroprævning og modregning i deponeret købesum ved andelsboligsalg	02-0302-06-1984

21.11.2002	Advokat idømt bøde for at debitere salær af deponerede midler før frigivelsesbetingelser var opfyldt	02-0303-01-1386
------------	--	-----------------

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 2

20.06.2025	Klage over ejendomsmæglers tilbageholdelse af deponering efter annulleret handel	24/11053
15.06.2020	Bøde til ejendomsmægler og -virksomhed for manglende tilbagebetaling af deponering	20/00884
