

PRAKSISSOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Købsaftale (fast ejendom)

Bolighandelens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 20 afgørelser · 2012–2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Købsaftalen er hoveddokumentet i en bolighandel: den aftale mellem **sælger** og **køber**, der fastlægger købesum, overtagelsesdag, ejendommens stand, hvilke byrder køber overtager, og hvordan handlen skal berigtiges og tinglyses. Der er ingen lov, der påbyder, at man laver en købsaftale, og der er intet formkrav – aftalefriheden gælder. Men aftalen er rammet ind af en tæt regulering: [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.](#) giver køber en fortrydelsesret på 6 hverdage mod en godtgørelse på 1 % af købesummen, og huseftersynsordningen giver sælger mulighed for at slippe for at hæfte for bygningens fysiske mangler – men kun hvis en række dokumentkrav er opfyldt til punkt og prikke.

Medvirker en ejendomsmægler, bliver en del af indholdet reelt obligatorisk: mægleren skal udarbejde udkast til købsaftalen, og [bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21](#) opstiller minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber får udtrykkelig og specificeret besked om fravigelsen. Køber står omvendt alene: mægleren er sælgers mand og må ikke repræsentere begge parter. Køberens beskyttelse ligger derfor i de forbehold, køber selv får indsat – typisk advokat-/rådgiverforbehold og pengeinstitutforbehold – og i den lovbestemte fortrydelsesret.

Oversigten er bygget op efter dokumentets naturlige forløb: hvornår aftalen (og dens enkeltdele) er påkrævet, checklisten over hvad aftalen skal indeholde, de typiske fejl med deres konsekvenser, og derefter uddybende afsnit om bindingstidspunktet, de tre "exitdøre" (fortrydelsesret, advokatforbehold, bankforbehold), huseftersynsordningens rækkevidde og vejen fra underskrift til tinglyst skøde.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Købsaftalen er formfri og frivillig – men når begge parter har underskrevet, er handlen bindende, og køber kan kun komme ud via fortrydelsesretten eller et aftalt forbehold.
- 02** Fortrydelsesretten er på 6 hverdage regnet fra aftalens indgåelse – også når aftalen er betinget – og koster køber 1 % af købesummen i godtgørelse til sælger.
- 03** Advokat- eller rådgiverforbeholdet er ren aftalefrihed, ikke lovbestemt: det er købers eneste *gratis* exit, og det virker kun, hvis det er formuleret bredt nok og benyttes inden fristen.
- 04** Huseftersynsordningen fritager kun sælger for bygningens FYSISKE mangler – og kun hvis tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikringstilbud er udleveret rettidigt sammen med et bindende tilsagn om at betale halvdelen af præmien.

- 05** Selv med gyldige rapporter hæfter sælger for svig og grov uagtsomhed, for garantier, for ulovlige bygningsindretninger og servitutstridige forhold og for alt uden for bygningen – herunder arealangivelser, grunden og forurening.
- 06** En generel ansvarsfraskrivelse ("solgt som beset" eller BBR-forbehold) afskærer ikke køber fra afslag, når sælger har givet konkrete urigtige oplysninger – det fastslog Højesteret i arealsagerne fra 2013 og 2020.
- 07** Mægleren er sælgers mand og må ikke repræsentere begge parter; køber får ingen rådgivning fra mægleren og skal selv sikre sig forbehold, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 26](#).
- 08** Uden pengeinstitutforbehold bærer køber den fulde finansieringsrisiko: udebliver deponeringen, kan sælger hæve og kræve erstatning for prisforskellen – også uden at have foretaget dækningssalg.

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Frivillig i formen – men uundværlig i praksis. Køb af fast ejendom kan i princippet aftales formløst; der er ingen bestemmelse, der kræver en skriftlig købsaftale. Skriftligheden er alligevel reelt nødvendig: skødet kan kun tinglyses, hvis der foreligger et dokument, der fastslår retten over en bestemt fast ejendom, jf. [tinglysningsloven § 10, stk. 1](#), og uden en skriftlig aftale er der ingen dokumentation for overtagelsesdag, forbehold, byrder og refusion. I ejendomsmæglerhandler lægges det i praksis til grund, at handlen først er bindende, når både køber og sælger har underskrevet købsaftalen (Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, sag 23/08429).

Betinget pligt 1 – når en ejendomsmægler medvirker. Mægleren skal udarbejde udkast til købsaftale, som skal give en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, så berigtigelsen bliver af ren ekspeditions-mæssig karakter, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#). Aftalen skal som minimum indeholde de punkter, der er opregnet i [bekendtgørelsens § 21, stk. 2](#) – bl.a. om rapporter og ejerskifteforsikring, fortrydelsesret, deponering og anmærkningsfrit skøde samt risikoens og dispositionsrettens overgang. Anvendes ikke en standardkøbsaftale, skal det fremhæves i aftalens overskrift.

Betinget pligt 2 – når sælger eller formidler er erhvervsdrivende. Så skal køber, inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, have oplysning om fortrydelsesretten i et **særskilt dokument** med den tekst, der er fastsat i bilaget til [bekendtgørelse om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1](#), jf. [lovens § 19, stk. 1](#).

Betinget pligt 3 – hvis sælger vil fritages for mangelshæftelse. Huseftersynsordningen er frivillig, men vil sælger frigøres for at hæfte for bygningens fysiske tilstand, *skal* køber have modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring **inden aftalens indgåelse – og senest inden køber afgiver det købstilbud, sælger antager**, jf. [§ 2, stk. 1 og 2](#).

Selvstændig pligt uanset aftalen. Sælger skal sørge for, at køber har fået udleveret en gyldig energimærkning, *inden* aftale om salg indgås, jf. [lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1](#).

Hvor reglerne ikke gælder. Huseftersynsordningens kapitel 1 gælder ikke for ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse eller for landbrugsejendom med landbrugspligt, jf. [§ 1, stk. 2](#). Fortrydelsesretten gælder ikke ved køb på auktion eller tvangsauktion, ved landbrugsejendom med landbrugspligt eller ved timeshare, jf.

§ 6, stk. 2. Reglerne om fortrydelsesret kan ikke fraviges til skade for køber, og huseftersynsreglerne kan ikke fraviges til skade for hverken køber eller sælger, medmindre den pågældende handler som led i sit erhverv, jf. § 21.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Entydig identifikation af sælger og køber samt af ejendommen med adresse, matrikelnummer og eventuelt ejerlejlighedsnummer. Uden en præcis identifikation af den bestemte faste ejendom kan skødet ikke tinglyses. (*Tinglysningsloven § 10, stk. 1*)
2. Købesummen (kontantpris), betalingsvilkår og hvordan købesummen berigtiges – herunder deponering, bankgaranti og eventuel overtagelse af indestående lån. Salget kan betinges af købers overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt. (*Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2*)
3. Vilkår om, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før købesummen er modtaget eller sikret, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
4. Overtagelsesdag samt tidspunktet for, hvornår risikoen og dispositionsretten over ejendommen overgår til køber. Punkterne skal fremgå udtrykkeligt af mæglerens udkast til købsaftale. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
5. Oplysning om, hvorvidt køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring – og hvis ikke, hvad de retlige virkninger heraf er. Det skal samtidig fremgå, at køber frit kan vælge et andet forsikringsselskab, og at forsikringen skal tegnes, inden køber overtager eller får dispositionsret over ejendommen. (*Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2*)
6. Sælgers skriftlige og bindende løfte om at betale mindst halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikringspræmie, afgivet senest samtidig med rapporterne. Uden dette tilsagn indtræder ansvarsfritagelsen ikke. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 3*)
7. Dokumentation for, at sælger har sikret sig, at køber er bekendt med retsvirkningerne af huseftersynsordningen – altså at køber mister muligheden for at rejse mangelskrav mod sælger om bygningens fysiske tilstand. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 4*)
8. Angivelse af, om køber har fortrydelsesret, og at nærmere oplysning herom i så fald gives i et særskilt dokument. Er sælger eller formidler erhvervsdrivende, skal dokumentet udleveres, inden fristen begynder at løbe. (*Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19, stk. 1*)
9. Købers forbehold med klar frist – typisk advokat-/rådgiverforbehold ("betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed") og pengeinstitutforbehold. Indeholder aftalen et rådgiverforbehold, skal rådgiveren udarbejde en klar skriftlig godkendelse og sikre, at køber kender de aftaleretlige konsekvenser. (*Bekendtgørelse om erhvervsmaessig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6, stk. 1*)
10. Fuldstændig angivelse af de servitutter, byrder, lokalplan- og zoneforhold samt eventuelle fælleslån og ejerforeningsforhold, som køber overtager. Utinglyste rettigheder kan som udgangspunkt ikke gøres gældende mod en godtroende køber, der tinglyser sin ret. (*Tinglysningsloven § 1*)
11. Bekræftelse af, at gyldig energimærkning er udleveret til køber inden aftalens indgåelse, samt oversigt over hvilket løsøre og inventar der medfølger i handlen. Løsøreoversigten er kutyme, men bør prissættes

og specificeres, da uenighed om inventar er en hyppig kilde til tvist. (*Lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1*)

12. Bestemmelser om berigtigelse, skøde, refusionsopgørelse med skæringsdag og fordeling af tinglysningsafgiften. Afgiften for tinglysning af ejerskifte udgør 1.850 kr. plus 0,6 % af ejerskiftesummen; fordelingen mellem parterne er aftalebestemt. (*Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1*)

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6, stk. 1](#)[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 3, 4](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19, stk. 1](#)[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2](#)[Lov om fremme af energibesparelser i bygninger § 6, stk. 1](#)[Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1](#)[Tinglysningsloven § 1](#)[Tinglysningsloven § 10, stk. 1](#)

§ 3 Hvem er parterne – og hvornår er man bundet?

Købsaftalens parter er sælger og køber. Ejendomsmægleren er ikke part, men sælgers repræsentant: mægleren skal udføre opdraget omsorgsfuldt, iagttage god ejendomsmæglerskik og varetage sælgerens behov og interesser, jf. [lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24](#). Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel; bistås køber ikke af egen rådgiver, skal mægleren blot **oplyse** om muligheden for at søge bistand, jf. [§ 26](#). Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere frifandt i sag 21/00795 en mægler, der ikke havde rådgivet køber om at få indsat et finansieringsforbehold: pligten går på at oplyse om muligheden for bistand – ikke på at rådgive køber om dennes behov. Køberen, der stod uden forbehold og uden bankgodkendelse, måtte forlige sig med sælger for 190.000 kr.

Bindingstidspunktet er det centrale. Så længe købers tilbud ikke er antaget af sælger, kan køber tilbagekalde det vederlagsfrit ved at give sælger underretning, jf. [lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 2](#). Efter accepten er handlen indgået. Disciplinærnævnet lagde i sag 23/08429 til grund, at en ejendomshandel først er bindende, når en skriftlig købsaftale er underskrevet af både køber og sælger – en mundtlig tilkendegivelse fra mægleren om, at "vi har fået huset", bandt ikke sælger, der frit kunne acceptere et senere og højere bud.

Siden 1. januar 2024 er erhvervsmæssig køberrådgivning selvstændigt reguleret. Køberrådgiveren skal bl.a. oplyse køber om muligheden for rådgiverforbehold og pengeinstitutforbehold, om at et købstilbud kan trækkes tilbage vederlagsfrit indtil sælgers accept, om fortrydelsesretten, om huseftersynsordningen og om købers finansielle risiko fra købsaftalens indgåelse, jf. [bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5, stk. 2](#). Bekendtgørelsen gælder ikke for advokater i selvstændig advokatvirksomhed, der i stedet er underlagt god advokatskik. Læs mere om mæglerens ansvarsramme i [praksis om ejendomsmæglerens ansvar](#).

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 5, stk. 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 2](#)

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

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af konkurrerende bud og påstået mundtlig aftale	21.12.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende rådgivning om finansieringsforbehold	06.07.2021

§ 4 Tre forskellige exitdøre: fortrydelsesret, advokatforbehold og bankforbehold

Fortrydelsesretten er lovbestemt og ufravigelig til skade for køber. Den forudsætter, at køber senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver sælger skriftlig underretning, som skal være kommet frem inden fristens udløb, jf. § 8. Er aftalen indgået ved, at køber antager sælgers tilbud, regnes fristen fra det tidspunkt, tilbuddet kom til købers kundskab. Lørdage, søndage, helligdage og grundlovsdag tæller ikke med, og fristen løber uanset om aftalen er betinget. Prisen er en godtgørelse på 1 % af den nominelle købesum, som skal være betalt inden fristens udløb; den bortfalder kun, hvis sælger har opført ejendommen med salg for øje eller har salg af fast ejendom som hovederhverv. Er ejendommen taget i brug, er der foretaget indgreb, eller er aftalen tinglyst, skal forholdene bringes i orden inden fristen, jf. §§ 9-10. Sælger skal ved tilbagetræden straks tilbagebetale det modtagne med fradrag af godtgørelsen, jf. § 12, og stilles med hensyn til rådgiverhonorar, som om ejendommen ikke var solgt, jf. § 20.

Advokat-/rådgiverforbeholdet har derimod ingen lovhjemmel – det er ren kutyme og aftalefrihed. Netop derfor står og falder det med formuleringen: kun et forbehold om, at handlen er betinget af købers rådgivers godkendelse **i sin helhed**, giver køber en reel og gratis vej ud inden fristen. Indeholder aftalen et rådgiverforbehold, skal rådgiveren udarbejde en klar skriftlig godkendelse i overensstemmelse med købers instrukser og sikre, at køber kender de aftaleretlige konsekvenser; indeholder godkendelsen forbehold eller betingelser, skal rådgiveren afklare, om sælger kan acceptere dem, jf. [bekendtgørelsens § 6](#). Disciplinærnævnet frifandt i sag 24/11196 en mægler, der havde oplyst sælgerne om de økonomiske konsekvenser af at afvise købers advokatforbehold – forhandling om forbeholdets punkter er en sædvanlig del af processen, ikke pres.

Pengeinstitutforbeholdet dækker den anden store risiko. Salget kan betinges af købers overtagelse af indestående lån, men ikke af finansiering i øvrigt, jf. formidlingslovens § 46, stk. 2 – derfor skal et bankforbehold indsættes som et særskilt aftalevilkår. Sker det ikke, er konsekvensen kontant: Højesteret fastslog i BS-36449/2025, at en sælger, der hæver på grund af købers manglende deponering, kan opgøre sit tab som den abstrakte prisdifference mellem aftalt pris og markedsværdi, uden at der er foretaget dækningssalg – i den sag 250.000 kr. Endelig viser praksis, at forbehold uden tidsfrist er farlige for begge parter: i sag 24/10771 fik en mægler en bøde på 75.000 kr. for at have skrevet en betingelse om udstykning ind, som kommunen allerede havde afvist, og for først at reagere på købers manglende bankgaranti mere end tre måneder efter fristen.

LOV

[Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom § 6](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11, stk. 1](#)
[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21, stk. 2](#)

Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 2

PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	09.02.2026
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmægler for vildledende købsaftale og manglende opfølgning på bankgaranti	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over ejendomsmægleres påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser	20.06.2025
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om fortolkning af vilkår i betinget købsaftale	29.09.2023
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler i sag om ændrede vilkår i betinget købsaftale	15.06.2020

Huseftersynsordningen: hvad sælger slipper for – og hvad der bliver tilbage

§ 5

Kernen i ordningen er en kanalisering: har køber modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, kan køber ikke over for sælger påberåbe sig, at bygningens fysiske tilstand er mangelfuld, at el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige, eller at en fejl burde have været nævnt i rapporterne, jf. § 2, stk. 1. Køberen henvises i stedet til ejerskifteforsikringen og til den bygningssagkyndige eller elinstallatørvirksomheden. Kravet mod rapportudarbejderens skal rejses inden 5 år fra den aftalte overtagesdag, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 3, stk. 2. Praksis fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige viser, at det ansvar er reelt – nævnet tilkendte fx 108.250 kr., hvor to nye tilstandsrapporter udelod forhold, der stod i en tidligere rapport (sag 24/11071) – men også at rapporten kun forpligter til det visuelt konstaterbare, og at et udtrykkeligt forbehold i rapporten fritager den sagkyndige.

De undtagelser, der bliver tilbage, er dem, der oftest udløser retssager. Efter § 2, stk. 5-7 kan køber uanset ansvarsfritagelsen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter (bortset fra ulovlige el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer), forhold ved stikledninger og kloakker, garantier fra sælger samt sælgers svig eller grove uagtsomhed; og har sælger opført bygningen med salg for øje, gælder almindelige erstatningsregler. Forarbejderne til revisionen af ordningen i 2011 understreger, at ordningen slet ikke omfatter fysiske mangler ved indretninger uden for bygningerne – fx nedgravede olietanke og swimmingpools – og at begrænsningen af sælgers hæftelse alene angår de mangler, den bygningssagkyndiges undersøgelse retter sig mod.

Højesteret har trukket grænsen skarpt for **arealoplysninger**. I dommen af 30. august 2013 (UfR 2013.3175) fastslog Højesteret, at en urigtig oplysning om boligarealet ikke har en sådan relation til bygningens fysiske tilstand, at den er omfattet af § 2, stk. 1 – køberne fik 150.000 kr. i afslag, selv om tilstandsrapport og forsikringstilbud var i orden. I dommen af 23. juni 2020 gentog Højesteret princippet og tilføjede, at en generel ansvarsfraskrivelse om BBR-arealer ikke afskærer køber fra afslag, og at køber og købers advokat ikke havde tilsidesat deres undersøgelsespligt ved at stole på salgssopstillingen. Ved væsentlige arealafvigelser kan handlen efter omstændighederne ophæves, jf. Højesterets dom i sag 116/2011 om en ejerlejlighed, hvor det tinglyste areal blev ca. 8 % mindre end oplyst.

Uden for ordningen – fx ved ejerlejligheder og andelsboliger, hvor der sjældent foreligger tilstandsrapport for bygningen – afgøres mangelsspørgsmålet efter almindelige regler om afslag og erstatning. Højesteret afviste i 2024 afslag for badeværelsesmangler i en ejerlejlighed, men pålagde samme år sælgere af en andelsbolig at

erstatte det fulde udbedringsbeløb på 47.140 kr. for et mangelfuldt "eget arbejde", selv om forbedringen kun var prissat til 21.904 kr. i overdragelsesaftalen. Dybere gennemgang findes i [praksis om mangler ved køb og salg af fast ejendom](#), [praksis om mangler i tilstandsrapporten](#) og [praksis om ejerskifteforsikring](#).

LOV	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2a	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 3, stk. 2	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4a	
	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 5, stk. 1	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Højesteret · Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	20.02.2024
	Højesteret · Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	23.06.2020
	Højesteret · Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	30.08.2013
	Højesteret · Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	30.08.2013
	Højesteret · Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	04.03.2013
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	23.04.2025
	Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige · Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesfliser	02.07.2020

§ 6 Fra underskrift til anmærkningsfrit skøde: berigtigelse, refusion og tinglysning

Købsaftalen er kun første halvdel af handlen. Anden halvdel er berigtigelsen, hvor købesummen deponeres, skødet tinglyses, og parternes mellemværender gøres op. Mæglerens udkast skal netop være så betryggende, at berigtigelsen bliver af ren ekspeditions-mæssig karakter. Bytteforholdet sikres af det klassiske vilkår om, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før købesummen er modtaget eller sikret, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. Et skøde kan i øvrigt kun tinglyses som adkomst, hvis det ikke er knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse inden for en nærmere angiven frist, jf. [tinglysningsloven § 10, stk. 4](#) – derfor tinglyses handlen først som betinget skøde og siden som endeligt.

Tinglysningen er også købers værn mod tredjemand: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og den, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være i god tro. Køber bør derfor gennemgå tingbogen og lokalplanen, inden aftalen underskrives – og notere byrderne i aftalen. At det ikke altid rækker, viser Højesterets dom af 12. maj 2020 om utinglyst frihedshævd og dommen af 22. november 2021 om en carport opført over skel efter en gammel mundtlig brugstilladelse. Se nærmere i [praksis om servitutter og tinglysning](#).

Refusionsopgørelsen har ingen selvstændig lovhjemmel – den er kutyme og aftalebestemt med en skæringsdag, typisk overtagelsesdagen. Indholdet har dog ændret sig: for boliger, der alene er ejet af fysiske personer, opkræves grundskyld og ejendomsværdiskat i dag direkte hos den enkelte ejer via forskuds- og årsopgørelsen, jf. [ejendomsskatteloven § 31, stk. 1](#), hvilket ændrer, hvilke poster der overhovedet skal fordeles mellem parterne.

Tilbage står bl.a. forbrug, fællesudgifter, forsikring og eventuelle indefrosne beløb – poster, der i praksis giver anledning til klager, når de ikke er afklaret i aftalen.

Ansaret for den professionelle del af berigtigelsen er reelt. Køberrådgiveren skal sikre, at handlen ekspederes færdigt i overensstemmelse med købsaftalens vilkår og frister, og at køber opnår anmærkningsfrit skøde. Højesteret har tilkendt erstatning for mangelfuld advokatrådgivning om en ejendoms retlige status (sag 49/2018), mens kommunen i sag 92/2010 blev frifundet for at have svaret "nej" til spørgsmålet om igangværende miljøsag i et ejendomsoplysningsskema – en påmindelse om, at et standardskema ikke er en garanti, og at oplysninger om forurening og gamle miljøsager bør efterspørges konkret, inden købsaftalen underskrives.

LOV

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21, stk. 2](#)

[Ejendomsskatteoven § 31, stk. 1](#)

[Tinglysningsafgiftsloven § 4, stk. 1](#)

[Tinglysningsloven § 1, stk. 1](#)

[Tinglysningsloven § 10, stk. 4](#)

PRAKSIS	Højesteret · Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	12.05.2020
	Højesteret · Højesterets fastlæggelse af erstatningsopgørelse ved mangelfuld advokatrådgivning om ejendomsstatus	29.11.2018
	Højesteret · Mariagerfjord Kommunes erstatningsansvar for besvarelse af ejendomsoplysningsskema vedrørende jordforurening	20.06.2012
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Klage over vildledende oplysninger om inventars værdi i ejendomshandel	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fællesgæld i købsaftale	06.07.2021

§ 7 Typiske faldgruber

Udløbet tilstandsrapport eller manglende elinstallationsrapport. Tilstandsrapporten skal være udarbejdet eller fornyet mindre end 6 måneder før den dag, køber modtager den, og elinstallationsrapporten mindre end 1 år før, jf. § 4 og § 4 a. Mangler ét af dokumenterne – eller er ét af dem for gammelt – bortfalder HELE sælgers ansvarsfritagelse, ikke bare den del, der vedrører det manglende dokument. Sælger hæfter så efter almindelige mangelsregler for skjulte fejl i op til 10 år.

Rapporterne udleveres først ved underskriften. Ansvarsfritagelsen gælder kun, hvis køber har modtaget begge rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse – og senest inden køber afgiver det købstilbud, sælger antager, jf. § 2, stk. 2. Udleveres materialet samtidig med underskriften eller bagefter, er ordningen forspildt, uanset at rapporterene i øvrigt er fejlfri.

Manglende halv-præmie-tilsagn eller manglende orientering om retsvirkningerne. Sælger skal ved et skriftligt og bindende løfte forpligte sig til at betale mindst halvdelen af den tilbudte ejerskifteforsikringspræmie og skal sikre sig, at køber kender retsvirkningerne af ordningen. Svinger ét af de to punkter, gælder ansvarsfritagelsen ikke – medmindre der er særlig grund til at antage, at køber alligevel var bekendt med retsvirkningerne.

Troen på at huseftersynet dækker alt. Ordningen fritager kun for bygningens fysiske tilstand. Køber kan fortsat påberåbe sig servitutstridige og ulovlige bygningsindretninger, forhold ved stikledninger og kloakker, garantier samt svig eller grov uagtsomhed, jf. § 2, stk. 5 og 6. Alt uden for bygningen – grunden, forurening,

nedgravede olietanke – og urigtige arealoplysninger falder helt uden for ordningen, som Højesteret fastslog i arealsagerne.

Fortrydelsesretten forveksles med advokatforbeholdet. De 6 hverdage løber fra aftalens indgåelse – også når aftalen er betinget af advokatgodkendelse eller finansiering – og udskydes ikke af forbehold. Bruger køber fortrydelsesretten, koster det 1 % af købesummen, jf. § 11, stk. 1, og beløbet skal være betalt inden fristens udløb. Springer advokatfristen først bagefter, er den gratis vej ud lukket.

For snævert eller udløbet advokatforbehold. Et forbehold, der kun angår "de juridiske dokumenter" eller enkelte punkter, giver ikke køber ret til at træde ud, fordi finansieringen eller tilstandsrapporten skuffer. Bruges forbeholdet, skal godkendelsen – eller afvisningen – være kommet frem inden fristen; en "godkendelse med nye forbehold" er reelt et modtilbud, som sælger frit kan afvise, hvorefter parterne står uden aftale eller med den oprindelige.

Intet pengeinstitutforbehold – og manglende deponering. Streges det fortrykte finansieringsforbehold, bærer køber hele risikoen for, at banken siger nej. Deponeres købesummen ikke rettidigt, kan sælger hæve handlen og kræve erstatning svarende til forskellen mellem den aftalte pris og markedsprisen – også uden at have gennemført et dækningssalg, jf. Højesterets dom i sag BS-36449/2025. Mægleren har ingen pligt til at rådgive køber om forbeholdet; det er købers eget ansvar.

Betingelser uden frist eller uden mulighed for opfyldelse. Et forbehold, der ikke kan opfyldes – fx betingelse om en udstykning, kommunen allerede har afvist – eller som mangler en tidsfrist, låser parterne i en uafklaret handel. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere idømte i sag 24/10771 en bøde på 75.000 kr. for netop dette, kombineret med manglende opfølgning på købers bankgaranti.

Generel ansvarsfraskrivelse som falsk tryghed. Standardvilkår om, at ejendommen sælges "som beset", eller at arealafvigelser fra BBR er sælger og mægler uvedkommende, beskytter ikke, når sælger har givet konkrete urigtige oplysninger i salgsopstillingen. Højesteret tilkendte i 2020 køberne 150.000 kr. i forholdsmæssigt afslag trods et udtrykkeligt BBR-forbehold og afviste samtidig, at køber havde tilsidesat sin undersøgelsespligt.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Samejeoverenskomst](#) – Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed
- [Gældsbreve](#) – Skylderkæringen på skrift – simple vs. omsætningsgældsbreve, tvangsfuldbyrdelse og familielånets krav
- [Entreprisekontrakt \(AB 18\)](#) – Byggeriets aftalegrundlag – vedtagelse af AB 18, fravigelser, dagbod, aflevering og 5-års-ansvaret
- [Ægtepagt](#) – Aftalen om formueordningen i ægteskabet – særejeformer, gyldig tinglysning og pensionskompensation
- [Testamente](#) – Rådighed over arven inden for tvangsarvens grænser – notartestamente, friarv og de dispositioner der holder i skifteretten

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 21	stk. 2	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 1
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 4		Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8	
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11	stk. 1	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 19	stk. 1
Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46		Tinglysningsloven § 1	

MATERIALE Citerede afgørelser

20 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

10

09.02.2026	Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	36449-2025
30.04.2024	Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	bs-47985-2023-hjr
20.02.2024	Sælgers erstatningsansvar for mangelfulde badeværelsesforbedringer i andelsbolig oversteg forbedringens pris	bs-50238-2023-hjr
23.06.2020	Købers ret til forholdsmæssigt afslag ved urigtige oplysninger om boligareal i en ejendomshandel	bs-47215-2019-hjr
12.05.2020	Spørgsmål om fortrængning af utinglyst frihedshævd ved ejendomskøb	bs-41762-2019-hjr
29.11.2018	Højesterets fastlæggelse af erstatningsopgørelse ved mangelfuld advokatrådgivning om ejendomsstatus	49-2018
30.08.2013	Sælgers ansvar for urigtige oplysninger om boligareal trods huseftersynsordningen	108-2011
30.08.2013	Sælger af fast ejendom hæfter for forkert oplyst boligareal trods tilstandsrapport	4993-6013
04.03.2013	Retten til ophævelse af ejendomskøb ved arealmangel trods udlejning af lejligheden	116-2011
20.06.2012	Mariagerfjord Kommunes erstatningsansvar for besvarelse af ejendomsoplysningsskema vedrørende jordforurening	92-2010

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS

8

20.06.2025	Bøde til ejendomsmægler for vildledende købsaftale og manglende opfølgning på bankgaranti	24/10771
20.06.2025	Klage over ejendomsmæglers påståede pres til at acceptere købsaftale og manglende varetægelse af sælgers interesser	24/11196
30.04.2024	Klage over vildledende oplysninger om inventars værdi i ejendomshandel	23/12056
21.12.2023	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om håndtering af konkurrerende bud og påstået mundtlig aftale	23/08429

29.09.2023	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om fortolkning af vilkår i betinget købsaftale	23/00687
06.07.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende rådgivning om finansieringsforbehold	21/00795
06.07.2021	Frifindelse af ejendomsmægler for manglende oplysning om fællesgæld i købsaftale	21/02951
15.06.2020	Frifindelse af ejendomsmægler i sag om ændrede vilkår i betinget købsaftale	20/00275

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE · NÆVN / KLAGINSTANS 2

23.04.2025	Bygningssagkyndig pålagt at betale erstatning for mangler i tilstandsrapport	24/11071
02.07.2020	Erstatningsansvar for mangler i tilstandsrapport vedrørende badeværelsesfliser	19/09414