

PRAKSISOVERSIGT · OVERDRAGELSE AF FAST EJENDOM

Praksisoversigt over projektsalg af bolig på projektstadiet

Købsaftaler, projektforbehold, sikkerhedsstillelse og mangelsansvar ved køb af bolig, der endnu ikke er opført

Version 3 · Opdateret 4. sep. 2026 · 32 afgørelser · 1999-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ved projektsalg køber forbrugeren en bolig, der endnu ikke findes – grundlaget er tegninger, prospekt, 3D-visualiseringer og et showroom. Retligt står køberen derfor et helt andet sted end ved køb af en eksisterende bolig: huseftersynsordningen i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LEFE) er efter § 1, stk. 2 slet ikke sat i kraft for grund med bygning under opførelse, og efter § 2, stk. 5, sidste pkt., kan en sælger, der har opført bygningen med salg for øje, ikke gemme sig bag ansvarsfritagelsen. Praksis fra byretterne, landsretterne, Forbrugerombudsmanden, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Advokatnævnet og Det finansielle ankenævn viser tre gennemgående konfliktakser: hvad projektforbeholdene i købsaftalen reelt dækker, hvornår sælgers loyale oplysningspligt om projektets faktiske udformning er tilsidesat, og hvornår køberens deponerede restkøbesum må frigives – det sidste ofte med projektudviklerens konkurs som bagtæppe.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Huseftersynsordningen aktiveres slet ikke ved køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse, jf. LEFE § 1, stk. 2 – dansk rets almindelige mangelsregler gælder derfor uindskrænket ved projektsalg.
- 02** En sælger, der har opført bygningen med salg for øje, kan uanset en fremlagt tilstandsrapport mødes med erstatningskrav efter almindelige regler, jf. LEFE § 2, stk. 5, sidste pkt.
- 03** Standardklausuler om, at køber accepterer projektændringer, der ikke væsentligt forringer brugen af boligen, dækker efter deres ordlyd netop ikke væsentlige forringelser – sælger bærer risikoen for at ændringen krydser væsentlighedsgrænsen.
- 04** Det er en naturlig forudsætning for køber af en stuelejlighed, at lejligheden er i plan med det omkringliggende areal, og for køber af en 1. sals lejlighed, at udenforstående ikke kan kigge vandret ind – brister disse forudsætninger, foreligger der en mangel.
- 05** Erstatning for uoplyste projektforringelser opgøres efter værdien på handelstidspunktet; senere prisstigninger og købernes eventuelle fortjeneste ved videresalg er uden betydning.

- 06** En kontraktbestemmelse om, at sælger ved deponering eller garanti indestår for færdiggørelsen, kan fortolkes som en indeståelse for gennemførelsen af HELE det markedsførte projekt – ikke blot den enkelte solgte bolig.
- 07** Skaber sælgers betalingsstandsning og krav om bortfald af sikkerhedsbestemmelsen væsentlig usikkerhed om, hvorvidt projektet kan gennemføres med den markedsførte karakter, er køberne berettiget til at hæve købsaftalerne uden forudgående påkrav.
- 08** En arealafvigelse, der overskrider købsaftalens udtrykkelige hævegrænse (fx 5 %), berettiger til ophævelse, og kælderareal kan ikke afhjælpe en mangel, der angår boligareal.
- 09** Ved projektsalg er sondringen mellem netto-/boligareal og tinglyst bruttoetageareal inkl. andel af fællesarealer en hyppig kilde til både civilretligt ansvar, disciplinære bøder og strafbar vildledning efter markedsføringsloven § 5.
- 10** Restkøbesummen må først frigives, når deponeringsvilkårene faktisk er opfyldt – typisk anmærkningsfrit tinglyst skøde – og en advokat eller bank, der frigiver i strid hermed eller mod købers udtrykkelige protest, handler ansvarspådragende.
- 11** Omvendt kan en køber ikke ensidigt tilbageholde en del af den deponerede købesum til dækning af mangler, hvis aftalegrundlaget alene betinger frigivelse af anmærkningsfrit skøde – tilbageholdsret kræver særskilt hjemmel eller aftale.
- 12** En hensigtserklæring fra sælgers eller entreprenørens bank om kreditfaciliteter er ikke en garanti og giver køberne ingen sikkerhed ved efterfølgende byggestandsning.
- 13** Ved fortrydelse efter LEFE § 11, stk. 2, bortfalder 1 %-godtgørelsen, når sælger har opført ejendommen med salg for øje eller har fast ejendom som hovederhverv.
- 14** LEFE kapitel 1-3 er præceptive til fordel for forbrugerkøberen, jf. § 21 – vilkår i standardkøbsaftaler kan ikke fravige dem til skade for køber.

§ 1 Hvorfor huseftersynsordningen ikke beskytter projektudvikleren

Projektsalg falder uden for kernen i huseftersynssystemet ad to selvstændige veje, og begge følger direkte af lovteksten.

For det første anvendelsesområdet. Efter [LEFE § 1, stk. 2](#) gælder reglerne i lovens kapitel 1 slet ikke for »aftaler om køb af ubebygget grund eller grund med bygning under opførelse«. Købes en bolig på projektstadiet, kan sælger altså ikke aktivere ansvarsfrigagelsen i [§ 2, stk. 1](#) ved at fremlægge tilstandsrapport, elinstallationsrapport og forsikringstilbud – der er ingen bygning at efterse.

For det andet sælgers erhvervsmæssige karakter. Selv hvor bygningen står færdig ved handlens indgåelse, bestemmer [§ 2, stk. 5](#), sidste pkt.:

Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Samme stykkes 3. pkt. holder desuden garantitilsagn samt svig og grov uagtsomhed uden for ansvarsfritagelsen. En professionel projektudvikler er dermed henvist til dansk rets almindelige mangels- og misligholdelsesregler – med loyal oplysningspligt, forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse som købers værktøjskasse. Landsrettens dom af 8. september 2011 om skjulte fugt- og skimmelskader illustrerer samspillet: retten anvendte netop § 2 og stk. 5 som ramme for, at en tilstandsrapport ikke afskærer krav, hvor sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt.

Den modsatte situation – den almindelige privatsælger, der ER dækket – ses i **88664**, hvor Ankenævnet for Forsikring afviste retshjælpsdækning til en køber, fordi hun var afskåret fra at påberåbe sig mangler i medfør af § 2. Kontrasten er praksisoversigtens grundtema: dét resultat kan projektudvikleren aldrig opnå.

Præceptivitet. LEFE § 21 fastslår, at reglerne i kapitel 1-3 ikke ved aftale kan fraviges til skade for køberen, medmindre den pågældende har handlet som led i sit erhverv. Standardvilkår i projektkøbsaftaler kan derfor ikke sætte fortrydelsesretten eller kapitel 3-beskyttelsen ud af kraft over for en forbrugerkøber.

Baggrunden i forarbejderne. Justitsministeriets [betænkning nr. 1276/1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom](#) behandler i kapitel 4 netop »En byggesags forløb m.v.« og opførelsen af nye boliger, herunder totalentreprisereformen, som det selvstændige spor ved siden af handel med brugte huse. Og [betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen](#) formulerer hovedreglen klart:

Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud mv., gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, således at køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Huseftersynsordningen trådte i kraft 1. januar 1996 og blev revideret ved [huseftersynsrevisionen af 15. juni 2011 \(L 89, folketingsåret 2010-11\)](#), der bl.a. nyaffattede § 2, stk. 1 og stk. 5. Ingen af revisionerne har rykket ved, at professionelle projektsælgere står uden for ordningen.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, stk. 2](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 1, 5](#)

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21, stk. 1](#)

PRAKSIS **Landsretten** · Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler 08.09.2011

Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom 03.05.2016

Fortrydelsesret ved projektkøb – og hvorfor 1 %-godtgørelsen bortfalder

§ 2

Fortrydelsesretten er den ene del af LEFE, der i praksis rammer projektsalg direkte, fordi den ikke er begrænset af kapitel 1's afgrænsning mod bygninger under opførelse.

Efter § 7, stk. 1 kan køberen træde tilbage fra aftalen på betingelserne i §§ 8-11, og efter § 8, stk. 1 skal skriftlig underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Reglerne gælder efter § 6, stk. 1 for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen – og § 6, stk.

3 lægger bevisbyrden for, at aftalen IKKE er omfattet, på sælger, når sælger eller formidleren har handlet som led i sit erhverv. Ved projektsalg er den bevisbyrde reelt umulig at løfte.

Det praktisk vigtigste for projektkøbere er § 11, stk. 2:

Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv.

Den godtgørelse på 1 % af købesummen, som ellers er betingelsen for fortrydelse efter § 11, stk. 1, bortfalder altså i den typiske projektsalgssituation. Fortryder køberen inden for 6 hverdage, sker det gratis.

Går aftalen ud på køb af en grund kombineret med opførelse af en hel bygning, henviser § 11, stk. 2, videre til lovens kapitel 3. Efter § 14, stk. 1 omfatter kapitlet aftaler om køb eller opførelse af hele bygninger, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når bygningen i det væsentlige både projekteres og opføres af entreprenøren, er bestemt til en- eller tofamiliesbeboelse for bestilleren, og aftalen ikke er indgået på licitationsbud. Bevisbyrden for, at en aftale falder uden for, påhviler efter § 14, stk. 2, entreprenøren. Fristen er også her 6 hverdage, jf. § 16, stk. 1, og efter § 17, stk. 1 kan entreprenøren ved tilbagetræden alene kræve vederlag for arbejde, som efter aftalen allerede skulle være udført, og som faktisk er udført.

Tankegangen bag findes allerede i [betænkning nr. 1110/1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning](#), hvor udvalget foreslog:

Det foreslås på denne baggrund, at der indføres en tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb eller opførelse i totalentreprise m.v. vedrørende hele bygninger til en- eller tofamiliesbeboelse (som ikke er baseret på licitationsbud).

Endelig sikrer § 20, at sælger ved købers tilbagetræden efter kapitel 2 med hensyn til en professionel rådgivers honorarkrav er stillet, som om ejendommen ikke var solgt.

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 6, stk. 1, 3](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 8, stk. 1](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11, stk. 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 14, stk. 1, 2](#)[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 17, stk. 1](#)

§ 3 Projektforbeholdet: hvor langt rækker sælgers ret til "mindre projektændringer"?

Standardkøbsaftaler i projektsalg indeholder næsten altid en klausul, hvorefter køber accepterer, at der kan ske ændringer og justeringer af projektet før og under byggeriet, bl.a. som følge af myndighedsbehandlingen. Enghave Brygge-sagen er den centrale afgørelse om klausulens rækkevidde.

15 købere havde i 2016-2017 købt projektlejligheder på grundlag af plantegninger, illustrationer, en fysisk 3D-model i sælgers showroom og besigtigelse af den allerede opførte nabobebyggelse. Købsaftalens pkt. 2.14 beskrev gårdhaven som »hævet i forhold til de omkringliggende by- og gaderum«. Pkt. 3.1 lød:

Køberen er bekendt med og accepterer, at der kan ske ændringer/justeringer af projektet før og under byggeriet, herunder som følge af myndighedsbehandlingen, uden at Køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende

mod Sælgeren, herunder krav om forholdsmæssigt afslag mv. [...] der ikke væsentligt forringer Køberens brug af Ejerlejligheden.

Der blev faktisk opført en betonforhøjning på ca. 127 cm i gårdrummet – begrundet i plads til en parkeringslift i kælderen. Stuelejlighederne mistede udsigten til vandet, og personer på forhøjningen kunne kigge vandret ind i 1. sals lejlighederne.

Retten i Lyngby fastslog i [BS-37591/2021-LYN](#), afgjort som gruppesøgsmål efter [retsplejelovens kapitel 23](#) a:

Retten finder, at det er en naturlig forudsætning for en køber af en stuelejlighed, at lejligheden er i plan med det omkringliggende areal, og at det er en naturlig forudsætning for en køber af en 1. sals lejlighed, at udenforstående ikke kan kigge vandret ind i lejligheden, og at disse forudsætninger er bristede.

Om klausulen selv bemærkede retten, at køberne netop kun havde accepteret ændringer, »der ikke væsentligt forringer køberens brug af ejerlejligheden«, og at brugen her var blevet væsentligt forringet. Klausulen vendte sig dermed mod sin ophavsmand: dens egen væsentlighedsreservation blev afgørelsens omdrejningspunkt.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-18725/2023-OLR](#) og formulerede oplysningspligten selvstændigt:

Landsretten finder, at oplysningerne om opførelsen af en forhøjning, der begrænser udsynet for stuelejlighederne og øger indkigget for 1. sals lejlighederne, er af så væsentlig betydning for en køber af de pågældende lejligheder, at [sælger] har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved at undlade at oplyse herom eller efterfølgende har ændret projektet med en væsentlig brugsværdiforringelse til følge.

Tre yderligere lærepunkter fra sagen:

- **Tabsopgørelsen er historisk.** Byretten afviste, at senere prisstigninger eller købernes fortjeneste ved videresalg havde betydning: »Erstatningen fastsættes ud fra værdien på handelstidspunktet.«
- **Erstatningen differentieres efter generne.** Skønsmanden opdelte i 10 %, 7,5 % og 5 % af købesummen uden tilvalg, alt efter lejlighedens orientering; landsretten fastholdt inddelingen og lagde vægt på, at sælger ikke havde stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden.
- **Ensidigt indhentede skønserklæringer vejer let.** Sælgers erklæring fra en selv udvalgt ejendomsmægler kunne ikke tilsidesætte den retligt udmeldte skønsmands vurdering, og landsretten havde forinden afvist nyt syn og skøn.

At salgsmaterialet i sådanne sager bliver bevistemaet, er ikke tilfældigt: ved projektsalg ER prospektet, plantegningen og 3D-modellen salgsgenstandens beskrivelse. Et vidne forklarede for landsretten, at priserne ved projektsalg er faste uden individuel forhandling – hvilket netop understreger, at køberen ikke selv kan prissætte en risiko, sælger ikke har oplyst.

LOV	Retsplejeloven § 23a	
PRAKSIS	Landsretten · Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster	09.07.2025
	Byretten · Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet	31.03.2023

Indeståelse for hele projektet: færdiggørelsessikkerhed og ophævelse ved betalingsstandsning

Den anden store konfliktakse er sikkerheden for, at det samlede markedsførte projekt – ikke blot den enkelte bolig – rent faktisk bliver gennemført. Seniorvilla-sagen er ledende.

Projektet omfattede 34 seniorvillaer markedsført som et 50+-område med fælleshus, grønne fælleshaver og en beskrevet social struktur. Købsaftalerne bestemte, at det samlede byggeri skulle opføres og overdrages i overensstemmelse med udbudsmaterialet, og at grundejerforeningen først overtog fællesarealerne, når samtlige ejendomme var færdige. Pkt. 6.5 forpligtede sælger til ved deponering eller garanti at stille sikkerhed.

Da udvikleren i maj 2009 trådte i betalingsstandsning, meddelte tilsynet køberne, at færdiggørelsen kun ville blive iværksat, hvis de bindende accepterede, at pkt. 6.5 udgik – mod en samlet sikkerhedsstillelse på 10 mio. kr., senere forhøjet til 13,75 mio. kr. Parterne var enige om, at den oprindelige sikkerhed for det samlede byggeri ville have udgjort 40-50 mio. kr. Køberne hævede.

Østre Landsret stadfæstede i [BS-1084/2011-OLR](#) byrettens dom med tre bærende præmisser:

Efter bevisførelsen for landsretten kan det lægges til grund, at det var af afgørende betydning for de indstævntes beslutning om at købe bolig i Boligprojekt, at der var tale om en enklave af seniorboliger i et område af speciel karakter og med fælles faciliteter, således som det var beskrevet i udbudsmaterialet. Ligeledes lægges det til grund, at dette må have stået klart for appallanten.

Det tiltrædes [...] at købsaftalens punkt 6.5 må forstås således, at appallanten ved deponering eller garanti skulle indestå for, at det samlede projekt blev gennemført.

Ved at fremsætte sådan tilkendegivelse på et tidspunkt, hvor kun 11 ud af de projekterede 34 huse var solgt og under opførelse, og hvor fællesarealerne ikke var færdiggjort, og opførelsen af fælleshuset ikke var påbegyndt, skabte tilsynet væsentlig usikkerhed om, hvorvidt det samlede projekt kunne gennemføres med den karakter, det havde efter udbudsmaterialet. Som følge heraf var de indstævnte berettigede til at hæve købsaftalerne.

Afgørelsen etablerer flere mønstre af generel rækkevidde ved projektsalg:

- **Sikkerhedsbestemmelsen fortolkes i lyset af hele udbudsmaterialet.** Når prospektet sælger et miljø – fælleshus, fælleshaver, en enklave – er indeståelsen for »færdiggørelse« ikke begrænset til købers eget hus.
- **Anticiperet misligholdelse rækker.** Køberne behøvede ikke afvente den faktiske manglende færdiggørelse; det var tilstrækkeligt, at der var skabt væsentlig usikkerhed om projektets gennemførelse.
- **Intet krav om forudgående påkrav.** Landsretten afviste sælgers indsigelse om, at hævebeføjelsen krævede påkrav.
- **Forhandling er ikke afkald.** At køberne efter informationsmødet indgik i forhandlinger, og at sælger genoptog færdiggørelsen af 11 huse og tilbød forhøjet sikkerhed, afskar dem ikke fra at hæve.

Køberne havde tillige påberåbt sig, at et nyhedsbrev fra juli 2007 urigtigt oplyste, at halvdelen af boligerne allerede var solgt – en påmindelse om, at markedsføringsmateriale om projektets salgsstatus indgår i den samlede forudsætningsvurdering, når købsaftalen betinger byggestart af et bestemt antal solgte enheder.

§ 5 Arealafvigelser i projektsalg: hævegrænser, forholdsmæssigt afslag og bagatelgrænse

Arealet er projektsalgets mest konfliktfyldte enkeltparameter, fordi det først kan opmåles endeligt, når byggeriet står færdigt, og fordi tinglyst bruttoetageareal (inkl. andel af fællesarealer) og bolig-/nettoareal ofte forveksles.

Aftalt hævegrænse er en reel hævegrænse. I [BS-1344/2010-OLR](#) havde køber af en projektlejlighed en aftale, der udtrykkeligt gav ret til at ophæve, hvis det endeligt tinglyste areal var 5 % eller mere mindre end de aftalte 76 m². Det endelige areal blev 70 m² – en afvigelse på knap 8 %. Østre Landsret gav med stemmerne 2-1 køber medhold:

- Overførsel af 5-6 m² kælderareal kunne ikke afhjælpe manglen, da kravet udelukkende angik boligareal.
- Reklamationen var rettidig, fordi køber først i februar 2009 fik kendskab til det endelige tinglyste areal.
- Købers midlertidige udlejning af lejligheden – foretaget 6-7 måneder før hun blev bekendt med manglen, med aftale om fraflytning ved rimeligt varsel – afskar hende ikke fra at hæve, uanset princippet i [købelovens § 57](#) om tilbagelevering i væsentlig samme stand. Dissensen ville have nået det modsatte resultat netop under henvisning til § 57.
- Ophævelsen af den nye aftale genoplivede ikke en tidligere bortfalden købsaftale om en anden lejlighed i projektet.

Uden aftalt hævegrænse: forholdsmæssigt afslag. Den almindelige praksis om arealmangler ved fast ejendom danner referenceramme også ved projektsalg. I [BS-2647/2010-VLR](#) udgjorde afvigelsen fra 150 m² til 122 m² en mangel, og køberne fik 150.000 kr. i afslag. Tilsvarende i [BS-48620/2020-VLR](#) (28,6 m², 92.000 kr.) og [BS-24837/2018-VLR](#) (20 m², 150.000 kr.).

Bagatelgrænsen. Højesteret satte i [BS-47985/2023-HJR](#) rammen for, hvornår en mangel overhovedet udløser afslag: nettoudbedringsomkostninger på ca. 80.000 kr. svarende til 2,5 % af købesummen lå under bagatelgrænsen, og køberne havde ikke sandsynliggjort, at kendskab til manglerne ville have medført en lavere købesum. Modsat i [BS-1408/2022-OLR](#), hvor funktionelle mangler udløste et forholdsmæssigt afslag på 4,03 % af købesummen uden fradrag for forbedring.

Sag	Afvigelse/mangel	Retsfølge
BS-1344/2010-OLR (projektlejlighed)	76 → 70 m ² (knap 8 %), aftalt 5 %-grænse	Ophævelse
BS-2647/2010-VLR	150 → 122 m ²	Afslag 150.000 kr.
BS-48620/2020-VLR	28,6 m ²	Afslag 92.000 kr.
BS-24837/2018-VLR	20 m ² (udestue ej boligareal)	Afslag 150.000 kr.
BS-47985/2023-HJR	Udbedring 2,5 % af købesum	Intet afslag (bagatel)
BS-1408/2022-OLR	Funktionelle badeværelsesmangler	Afslag 4,03 %

Særligt ved projektsalg er, at arealklausulen kan skære begge veje. I Disciplinærnævnets sag [19/06839](#) var lejligheden solgt med et oplyst bruttoetageareal på 116 m²; efter færdiggørelsen viste opmålingen 145 m², fordi andelen af fællesarealer ikke var medregnet – og sælger rejste med hjemmel i købsaftalens arealklausul et merpriskrav på 918.850 kr. Køberne annullerede handlen. Samme mønster i [19/07522](#) (124 → 134 m² brutto med efterfølgende merbetalingskrav). Arealreguleringsklausuler i projektkøbsaftaler bør derfor læses som en tovejsrisiko for køberen.

LOV	KøbeLoven § 57	
PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	16.02.2023
	Landsretten · Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	30.09.2021
	Landsretten · Dom om arealmangel ved ejendomskøb: Udestues status som boligareal	13.06.2019
	Landsretten · Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal	27.10.2011
	Landsretten · Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	28.02.2011
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgssopstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020

Markedsføring på projektstadiet: vildledende arealangivelser og mæglerens undersøgelsespligt

§ 6

Fordi køberen ikke kan besigtige varen, er markedsføringsmaterialet ved projektsalg genstand for en skærpet kontrol – både strafferetligt og disciplinært.

Straf efter markedsføringsloven. I sagen om vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse ([fom-113367](#)) havde 33 købere klaget over, at salgsbrochurernes plantegninger angav kvadratmeter pr. rum inklusive vægge og mure, så summen svarede til det tinglyste areal frem for det reelle indvendige gulvareal. I ét tilfælde angav brochuren 94 m², mens det færdigbyggede areal var 78 m². Forbrugerombudsmanden politianmeldte i 2018. Byretten fandt særdeles grov vildledning og idømte 2.000.000 kr. til udvikleren og 1.500.000 kr. til mægleren. Østre Landsret tiltrådte, at arealangivelsen inklusive bygningsmassens tykkelse skabte en væsentlig diskrepans mellem det markedsførte og det brugbare areal, og at boligstørrelse er et centralt element i købervurderingen – men nedsatte udviklerens bøde til 500.000 kr. og herefter til **250.000 kr.** på grund af meget lang sagsbehandlingstid. Påstanden om, at ordet »nettoareal« på projektets hjemmeside i sig selv var vildledende, blev ikke fulgt. Mæglerselskabet gik konkurs under anken og frafaldt den, så byrettens bøde på 1.500.000 kr. stod ved magt.

Retsgrundlaget er [markedsføringslovens § 5](#), hvorefter handelspraksis ikke må indeholde urigtige oplysninger eller vildlede gennemsnitsforbrugeren – herunder efter [§ 5, stk. 2, nr. 2](#) om produktets væsentligste egenskaber – sammenholdt med [§ 6](#) og bødeudmålingsreglerne. [Rigsadvokatmeddelelsen, afsnittet om markedsføring](#), pkt. 5.2, fastholder, at der ved udmålingen skal lægges vægt på overtrædelsens grovhed og varighed, og at en ikkestrafferetlig sanktion i anledning af samme overtrædelse kan tillægges formildende betydning, jf. princippet i [straffelovens § 82, nr. 12](#); pkt. 5.1.1.2 anfører, at meget grove eller langvarige overtrædelser placeres i kategorien forhøjet bødeniveau.

Disciplinært ansvar for mægleren. [Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25](#) pålægger ejendomsmægleren at give både sælger og køber de oplysninger, der er af betydning for handelen, og [§ 46, stk. 1](#) pålægger mægleren i fornødent omfang at foretage undersøgelser og kontrollere oplysninger. Disciplinærnævnet har i to parallelle projektsalgssager statueret alvorlige brud:

- I [19/06839](#) blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt en bøde på **250.000 kr.** for at have formidlet til forkert kontantpris på grundlag af et areal, der reelt var nettoarealet, for ikke at have udpeget en ansvarlig

ejendomsmægler, for ikke at have udarbejdet salgsoptstilling og for ikke at have oplyst om, at samme person reelt ejede både formidlingsvirksomheden og sælgerselskabet.

- I [19/07522](#) fik samme virksomhed en tillægsbøde på **100.000 kr.** Nævnet afviste udtrykkeligt virksomhedens forklaring om, at salgsoptstilling kunne undlades, »fordi det var et projektsalg«, og understregede, at salgsoptstillingen er en fundamental og obligatorisk ydelse. Også brugen af titlen »Projektægler« af en person uden mæglergodkendelse blev sanktioneret.

At kravene ikke kun rammer arealtal, ses i [23/09833](#), hvor salgsmaterialet fremhævede en have, der reelt var ejerforeningens fællesareal (advarsel), og i [24/02945](#), hvor et salgsoptstillingsareal på 166 m² mod et byggetilladt boligareal på 138 m² kostede mægleren 25.000 kr. i bøde.

Omvendt viser [19/06831](#), at nævnet skelner mellem kritisabelt og sanktionsudløsende: uklare oplysninger om hvidevarer og forsikringsdækning blev kritiseret, men var ikke alvorlige nok til at udgøre en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Afgørelsen fastslår desuden, at en reservationsaftale ikke er en bindende købsaftale – et forhold af praktisk betydning i projektsalg, hvor enheder ofte reserveres længe før købsaftale.

Som administrativ baggrund bemærkes, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder efter [cirkulæret om ejerlejligheder pkt. 36](#) kan foretages allerede på projektstadiet »alene på grundlag af oversigtskort og fortegnelse med ca. arealangivelse«, som suppleres med kort over hver lejlighed efterhånden som de fuldføres. Cirkulæret er fra 1977 og knytter sig til den dagældende ejerlejlighedslov, men forklarer den strukturelle årsag til, at endelig opmåling først foreligger efter salget – og dermed hvorfor arealkonflikter er systematiske ved projektsalg.

LOV

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

[Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46, stk. 1](#)

[Markedsføringsloven § 5, stk. 1, 2](#)

[Markedsføringsloven § 6](#)

PRAKSIS	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsoptstilling	25.09.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed	30.04.2024
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Frifindelse af ejendomsmægler trods kritisable forhold i salgsmateriale og håndtering af reservationsaftale	13.12.2019
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheds størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

Deponering og frigivelse af restkøbesummen – det praktiske sikringsinstrument

§ 7

Deponeringen er købers vigtigste realsikkerhed i projektsalg: så længe pengene står bundet, har køberen et pressionsmiddel over for en udvikler, der ikke færdiggør. Praksis om, hvornår de må frigives, er derfor central.

Regelgrundlaget. Efter [bekendtgørelsen om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23, stk. 1](#) kan sælger kun kræve garanti for restkøbesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen, og efter [§ 23, stk. 2](#) skal branchens fælles standardgaranti benyttes; fravigelse kræver, at køber i købsaftalen får »udtrykkelig og specificeret

information om, at garantien indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår«. Bemærk, at der er vedtaget en endnu ikke konsolideret ændring pr. 1. juli 2025, hvorved »Finansrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen« i opregningen af garantiudstedere erstattes af »Finans Danmark« – en ren navneændring uden materiel betydning. § 24 begrænser, hvor stort et depositum formidleren selv må ligge inde med, og § 25 bestemmer, at et beløb først må slettes af virksomhedens oversigt, »når købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning«.

Frigivelse i strid med vilkårene er ansvarspådragende. I [BS-1847/2011-LYN](#) var restkøbesummen deponeret med krav om anmærkningsfrit tinglyst skøde og aflysning af en tilbagekøbsservitut. Banken overførte alligevel 655.958 kr. efter anmodning fra den berigtigende advokats kontor:

Jyske Bank valgte den 14. august 2008 [...] at frigive 655.958 kr. fra deponeringskontoen [...] 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.

Banken hæftede culpøst over for køber, men advokaterne bar ansvaret endeligt i det indbyrdes forhold. Skødet blev senere tinglyst med anmærkning, og sælger gik konkurs – den klassiske skadeskæde.

Samme resultat i Det finansielle ankenævns sag [307/2014](#): et restbeløb på 147.263,90 kr. skulle efter en særskilt aftale, som banken var bekendt med, først frigives ved »endelig afslutning af byggesagen«. Banken udbetalte alligevel 110.000 kr. trods klagerens udtrykkelige protest og varsel om ansvar. Entreprenøren gik konkurs efter at klagerne havde vundet dom på over 240.000 kr., og banken blev pålagt at betale hele restbeløbet mod transport i kravet i konkursboet.

Modstykket: køber kan ikke ensidigt tilbageholde uden hjemmel. I [289/2005](#) havde køberne af en nyopført ejendom for 1.388.000 kr. deponeret restkøbesummen. Skødets § 6 betingede frigivelse alene af endeligt anmærkningsfrit tinglyst skøde, mens § 1 henviste til AB 92 for aflevering og afhjælpning. Da skødet forelå, ville købers advokat tilbageholde 150.000 kr. til mangler. Ankenævnet kritiserede, at banken ikke først indhentede en redegørelse fra købers advokat, men fandt det ikke godtgjort, at køber havde juridisk hjemmel til ensidigt at blokere frigivelsen, når betingelsen i skødet var opfyldt. **Lære: en tilbageholdelsesret for mangler ved nybyggeri skal skrives udtrykkeligt ind i deponeringsvilkårene – ikke blot forudsættes via en AB-henvisning.**

Advokatnævnets praksis peger samme vej. Allerede i [02-0401-99-4102](#) blev en advokat pålagt bøde for at sende skødet til tinglysning, uden at deponering var sket. I [2010-02-0500](#) frifandtes en advokat for klage over sen frigivelse, idet en berigtigende advokat på standardvilkår ikke er forpligtet til at frigive restprovenuet, før der foreligger tinglyst endeligt skøde uden retsanmærkninger. Og i [2022-912](#) var det korrekt at tilbageholde 43.437,06 kr., fordi købsaftalen udtrykkeligt betingede frigivelsen af sælgers dokumentation. Omvendt blev en advokat i [2022-4286](#) pålagt en tillægsbøde på 10.000 kr. for at tilbageholde midler uden fornøden aftalemæssig hjemmel. Grænsen går altså konsekvent ved aftalegrundlagets ordlyd.

Værneting. Køberne af 12 parcelhuse i et projekt i Helsingør fik i [BS-709/2011-HEL](#) ikke medhold i, at sagerne mod den advokat, der havde frigivet deres deponerede købesummer, kunne føres ved ejendommenes retskreds:

Der findes endvidere ikke at være en så nær sammenhæng mellem frigivelse af de deponerede sikkerheder og udbedring af de mangler, der måtte være ved ejendommene, at retsplejelovens § 243 kan finde anvendelse.

Sagerne blev henvist til de sagsøgte hjemting, jf. [retsplejelovens § 248, stk. 2](#). Materielt illustrerer sagen den klassiske projektsalgfælde: køberne var flyttet ind trods forsinkelse af udvendige arbejder

og udenomsarealer, advokaten frigav med henvisning til, at ejendommene var »overtaget« – uanset at afleveringsforretning ikke var afholdt – og ejendomsselskabet gik derefter konkurs. Købsaftalerne havde netop foreskrevet afleveringsforretning ved færdigopførelse samt transport af rettigheder mod totalentreprenøren, herunder entreprisegarantien. **Sondringen mellem "overtagelse" og "aflevering" bør derfor gøres eksplicit i projektkøbsaftalen, og frigivelsen bør knyttes til afleveringen – ikke til indflytningen.**

LOV

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23, stk. 1, 2

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 25

Retsplejeloven § 248, stk. 2

PRAKSIS	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
	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 på 2.500 kr. for tinglysning uden deponering og manglende afklaring af renterefusion ved ejendomshandel	26.11.1999
	Det finansielle ankenævn · Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør	11.02.2015
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006

Garantier og konkursrisiko: hvad holder, når projektudvikleren går ned?

§ 8

Projektsalg indebærer strukturelt, at forbrugeren betaler for en ydelse, der endnu ikke er præsteret. Sikkerhedens kvalitet – ikke dens eksistens – afgør derfor købers stilling ved konkurs.

Garantitypen er afgørende. I 29/2005 havde en bygherre fået stillet en arbejdsgaranti på 249.750 kr. Garantien betegnede banken som »simpel kautionist«, men henviste samtidig til AB 92 § 6. Ankenævnet fandt, at garantien trods AB-henvisningen måtte anses for en simpel garanti – hvilket forudsatte udtømmende retsforfølgning mod entreprenøren, før der kunne trækkes på den. Bygherren fik dog medhold, fordi entreprenørens konkurs indebar, at betingelsen om udtømmende retsforfølgning måtte anses for opfyldt, og fordi han havde reklameret rettidigt over samtlige mangler inden garantiens 1-årsfrist. **Lære: kombinationen »simpel kautionist« + AB-henvisning skaber en garanti, der ikke kan trækkes på anfordring – og som først bliver reelt anvendelig, når skyldneren er konkurs.**

Hensigtserklæringer er ingen sikkerhed. I 518/2008 havde en bygherre bedt entreprenørens bank om sikkerhed for byggeriets gennemførelse. Banken skrev:

Jeg er ikke i stand til at udstede en decideret garanti, da dette har anderledes kreditmæssige og gebyrmæssige følger, men jeg håber, at du vil stille dig tilfreds med denne hensigtserklæring.

Entreprenøren standsede arbejdet, bygherren hævdede og opgjorde sit tab til 579.517,68 kr. plus foreløbige dagbøder på 73.000 kr. Ankenævnet frifandt banken: erklæringen om at stille kreditfaciliteter til rådighed kunne ikke tolkes som en bindende garanti over for bygherren.

Garantistillerens stilling i konkursboet. [P-0037-99](#) viser, at garantisystemet også har en bagside: en garantistiller, der havde udbetalt ca. 8,9 mio. kr. under en anfordringsgaranti, som senere viste sig uberettiget trukket, fik alene status som simpelt krav efter [konkurslovens § 97](#) – Sø- og Handelsretten sidestillede garantistilleren med en långiver. Og Højesteret fastslog i [BS-47/2015-HJR](#), at en entreprenørgaranti stillet efter AB 92 § 6 dækkede hovedentreprenørens tab på 526.000 kr. efter en fejludbetaling til en senere konkursramt underentreprenør.

Den yderste risiko: misbrug af kundemidler. [V.L. S-2325-14](#) angik en reel og daglig leder af flere byggeselskaber, der blev fundet skyldig i mandatsvig af særlig grov beskaffenhed ved misbrug af byggelånskredit og kundemidler samt i skyldnersvig, og som ud over fængselsstraf fik frakendt retten til at lede erhvervsvirksomhed, jf. [straffelovens § 79, stk. 2](#). Sagen understreger, hvorfor deponering på spærret konto med objektivt konstaterbare frigivelsesbetingelser – og ikke tillid til udviklerens likviditet – er den bærende sikringsmekanisme i projektsalg.

Transport af krav mod totalentreprenøren. [LEFE § 2, stk. 7](#) fastslår som generelt princip, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af samme forhold ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen. I projektsalg suppleres dette typisk af en udtrykkelig aftale om transport af entreprisegarantien – jf. netop købsaftalerne i [BS-709/2011-HEL](#). Den transport bør sikres og noteres over for garantistilleren FØR restkøbesummen frigives; sker det ikke, står køberen alene tilbage med et simpelt krav i udviklerens konkursbo.

LOV

Konkursloven § 97

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 7

Straffeloven § 79, stk. 2

PRAKSIS	Højesteret · Entreprenørgaranti dækkede hovedentreprenørs tab efter uagtsom fejludbetaling til konkursramt underentreprenør	30.11.2015
	Landsretten · Fængsel for groft mandatsvig og skyldnersvig i byggeselskaber: Rettighedsfrakendelse for ledelse af erhvervsvirksomhed	22.06.2015
	Sø- og Handelsretten · Fordringsprøvelse vedrørende entreprisegaranti og tilbagesøgningsret efter konkurs	19.03.2001
	Byretten · Sag om værneting vedrørende frigivelse af deponeret købesum	01.09.2011
	Det finansielle ankenævn · Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti	06.04.2009
	Det finansielle ankenævn · Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs	11.10.2005

Når køberen springer fra: deponeringspligt, ophævelse og sælgers tabsopgørelse

Projektsalg strækker sig ofte over 1½-3 år fra købsaftale til overtagelse, og markedet kan nå at vende. Spørgsmålet om sælgers krav, når køberen ikke deponerer, er derfor praktisk relevant.

Udgangspunktet er, at manglende rettidig deponering af købesummen er en misligholdelse, der berettiger sælger til at hæve. Men erstatningskravet skal dokumenteres. I [BS-53946/2022-VLR](#) havde køberen undladt at deponere 5.000.000 kr.; sælgerne hævdede og krævede 250.000 kr. svarende til differencen mellem købesummen og en skønsmæssig markedsvurdering på 4.750.000 kr. Vestre Landsret frifandt køberen, fordi det ikke var

godtgjort, at sælgerne havde lidt et reelt tab – ejendommen var hverken udbudt eller forsøgt solgt efter ophævelsen, og markedsværdien afveg kun i mindre omfang fra den aftalte pris.

Højesteret har i [BS-36449/2025-HJR](#) taget stilling til den principielle side: om dækningssalg er en betingelse for erstatning ved misligholdt ejendomshandel, og om sælgerne havde godtgjort deres tab ved en abstrakt prisdifference. Sagerne fastlægger tilsammen, at sælgers krav ved købers misligholdelse i projektsalg ikke automatisk kan opgøres som differencen mellem den aftalte pris og et skønnet markedsniveau – der skal føres bevis for et faktisk tab.

I den modsatte retning gælder for køberen, at ophævelse i projektsalg forudsætter en væsentlig misligholdelse eller – som i seniorvilla-sagen [BS-1084/2011-OLR](#) – en anticiperet misligholdelse af tilstrækkelig alvor. Hvor købsaftalen indeholder en udtrykkelig hævegrænse (typisk en arealklausul), træder den i stedet for den almindelige væsentlighedsvurdering, jf. [BS-1344/2010-OLR](#). Og hvor manglen konstateres først efter overtagelsen og efter længere tids passivitet, kan hævebeføjelsen fortabes til fordel for et forholdsmæssigt afslag – mønsteret fra almindelig ejendomshandelspraksis, jf. bagatelbetragtningen i [BS-47985/2023-HJR](#).

PRAKSIS	Højesteret · Erstatning ved misligholdt ejendomshandel uden dækningssalg: Opgørelse af abstrakt prisdifference	09.02.2026
	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab	20.02.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	04.04.2012
	Landsretten · Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	28.02.2011

§ 10 Sammenfatning: fem forhold der afgør projektsagernes udfald

Praksis om projektsalg af bolig lader sig sammenfatte i fem spørgsmål, som næsten altid afgør sagen.

1. Hvad viste salgsmaterialet? Ved projektsalg er prospektet, plantegningerne, 3D-modellen og showroommet salgsgenstandens beskrivelse. Både [BS-37591/2021-LYN](#)/[BS-18725/2023-OLR](#) og [BS-1084/2011-OLR](#) tager udgangspunkt i udbudsmaterialets samlede indtryk, ikke i enkeltformuleringer. En sælger, der markedsfører et miljø, hæfter for miljøet.

2. Krydser afvigelsen væsentlighedsgrænsen? Projektforbeholdets egen ordlyd – »ændringer, der ikke væsentligt forringer køberens brug« – sætter grænsen. Var forringelsen væsentlig, dækker klausulen ikke, og køber kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Aftalte, objektive grænser (fx en 5 %-arealklausul) fortolkes efter deres ordlyd og kan ikke opfyldes ved substitution med anden type areal.

3. Er sikkerheden reel? Sondringen mellem anfordringsgaranti, simpel kaution og ren hensigtserklæring afgør købers stilling ved udviklerens konkurs, jf. [29/2005](#) og [518/2008](#). Indeståelsen bør omfatte det samlede projekt, ikke kun den enkelte bolig, og transporten af entreprisegarantien bør være noteret før frigivelse.

4. Hvornår må pengene ud? Frigivelse i strid med deponeringsvilkårene er ansvarspådragende for både bank og advokat ([BS-1847/2011-LYN](#), [307/2014](#)) – men køber kan omvendt ikke ensidigt tilbageholde uden hjemmel ([289/2005](#), [2022-4286](#)). Frigivelsen bør derfor kobles til afleveringsforretningen og mangelfhjælpsningen, ikke til indflytning eller den blotte tinglysning.

5. Hvor stor er afvigelsen i penge? Erstatning og afslag fastsættes efter værdien på handelstidspunktet, differentieret efter den enkelte boligs faktiske gener (5-10 % i Enghave Brygge-sagerne), og bagatelgrænsen fra [BS-47985/2023-HJR](#) på omkring 2,5 % af købesummen udgør nedre skranke.

Ovenpå den civilretlige regulering ligger en selvstændig offentligretlig håndhævelse: markedsføringslovens vildledningsforbud med millionbøder i første instans ([fom-113367](#)) og Disciplinærnævnets sanktionering af mæglere og formidlingsvirksomheder i projektsalg ([19/06839](#), [19/07522](#)). Nævnets afvisning af argumentet om, at salgsoptstilling kunne undlades »fordi det var et projektsalg«, er praksisoversigtens korteste konklusion: projektsalg giver ingen rabat på forbrugerbeskyttelsen.

For mangler ved køb af eksisterende bolig og sælgers ansvarsfritagelse under huseftersynssystemet henvises til [køb og salg af fast ejendom – mangler](#), for den bygningssagkyndiges ansvar til [tilstandsrapport og mangler](#), for mæglerens professionsansvar til [ejendomsmæglerens ansvar](#), for forsikringsdækningen til [ejerskifteforsikring](#) og for selve entrepriseforholdet mellem bygherre og entreprenør til [AB/ABT-systemet](#), [entreprenørens mangelsansvar og forsinkelse](#) samt [forsinkelse og dagbod i entreprise](#).

LOV

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5](#)
[Markedsføringsloven § 5, stk. 1](#)

PRAKSIS	Højesteret · Højesteret afviser afslag i købesummen for badeværelsesmangler i ejerlejlighed	30.04.2024
	Landsretten · Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster	09.07.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	04.04.2012
	Byretten · Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet	31.03.2023
	Byretten · Retssag om erstatningsansvar for uretmæssig frigivelse af deponerede midler	16.07.2012
	Det finansielle ankenævn · Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør	11.02.2015
	Det finansielle ankenævn · Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti	06.04.2009
	Det finansielle ankenævn · Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom	26.01.2006
	Det finansielle ankenævn · Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs	11.10.2005
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg	09.07.2020
	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere · Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger	09.07.2020
	Advokatnævnet · Advokat pålagt bøde for uberettiget tilbagehold af restkøbesum ved ejendomshandel til dækning af omtvistede mangler	27.10.2023
	Forbrugerombudsmanden · Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler	04.09.2025

REFERENCE Lovgrundlag

7 paragraffer

[Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 23](#)

stk. 1, 2

[Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1](#)

stk. 2

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2	stk. 5	Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 11	stk. 2
Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 21		Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25	
Markedsføringsloven § 5	stk. 1		

MATERIALE Citerede afgørelser 32 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS 3

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
30.11.2015	Entreprenørgaranti dækkede hovedentreprenørs tab efter uagtsom fejludbetaling til konkursramt underentreprenør	4998-6018

LANDSRETTEEN · ANKEINSTANS 10

09.07.2025	Sælger af projektlejligheder erstatningsansvarlig for uoplyst forhøjning i gårdrum – Østre Landsret stadfæster	10828-13910
20.02.2025	Vestre Landsret afviser erstatningskrav ved misligholdt ejendomshandel grundet manglende dokumentation for tab	4679-8757
16.02.2023	Dom om mangler ved badeværelse i ejerlejlighed stadfæstes	4674-5613
30.09.2021	Dom om forholdsmæssigt afslag ved køb af boligejendom som følge af arealmangel	4420-5302
13.06.2019	Dom om arealmangel ved ejendomskøb: Udestues status som boligareal	1769-2117
22.06.2015	Fængsel for groft mandatsvig og skyldnersvig i byggeselskaber: Rettighedsfrakendelse for ledelse af erhvervsvirksomhed	V.L. S-2325-14
04.04.2012	Landsretten stadfæster dom om berettiget ophævelse af købsaftaler i boligprojekt grundet manglende sikkerhed for færdiggørelse	3458-4117
27.10.2011	Dom om afslag i købesum på grund af manglende boligareal	4992-6012
08.09.2011	Ejendomshandel med væsentlig skimmelsvamp: Ophævelse af køb og erstatningsansvar for ejendomsmægler	
28.02.2011	Køber fik medhold i ophævelse af lejlighedskøb på grund af arealmangel, selvom lejligheden havde været udlejet	6030-7214

SØ- OG HANDELSRETTEEN · SPECIALRET 1

19.03.2001	Fordringsprøvelse vedrørende entreprisgaranti og tilbagesøgningsret efter konkurs	P-0037-99
------------	---	-----------

BYRETTEEN · FØRSTE INSTANS 3

31.03.2023 Erstatning til købere af projektlejligheder på Enghave Brygge som følge af uventet forhøjning i gårdmiljøet 10446-12301

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

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE · NÆVN / KLAGEINSTANS 5

25.09.2024 Ejendomsmægler pålagt bøde for fejlagtige arealoplysninger i salgsoptstilling 24/02945

30.04.2024 Advarsel til ejendomsmægler for vildledende oplysninger om haveareal til ejerlejlighed 23/09833

09.07.2020 Bøde for vildledende arealangivelse og manglende oplysninger i projektsalg 19/06839

09.07.2020 Bøde til ejendomsmæglervirksomhed for manglende salgsoptstilling, interessekonflikt og forkerte arealoplysninger 19/07522

13.12.2019 Frifindelse af ejendomsmægler trods kritisable forhold i salgsmateriale og håndtering af reservationsaftale 19/06831

ADVOKATNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

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

26.11.1999 Advokat idømt bøde på 2.500 kr. for tinglysning uden deponering og manglende afklaring af renterefusion ved ejendomshandel 02-0401-99-4102

DET FINANSIELLE ANKENÆVN · NÆVN / KLAGEINSTANS 4

11.02.2015 Bank erstatningsansvarlig for uretmæssig frigivelse af deponerede midler til entreprenør 307/2014

06.04.2009 Bankens hensigtserklæring om entreprenørs kreditfaciliteter blev ikke anset som en bindende garanti 518/2008

26.01.2006 Frigivelse af deponeret købesum trods købers indsigelse om mangler ved ejendom 289/2005

11.10.2005 Sparekassen Kronjylland forpligtet til udbetaling under byggegaranti efter entreprenørens konkurs 29/2005

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

03.05.2016 Afslag på retshjælpsdækning vedrørende mangler ved fast ejendom 88664

FORBRUGEROMBUDSMANDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS 1

04.09.2025 Vildledende markedsføring af projektlejligheders størrelse medførte bødestraf til ejendomsudvikler og mægler

Betænkning om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning

nr. 1110 · 1987 · Justitsministeriet

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

nr. 1276 · 1994 · Justitsministeriet

Betænkning om huseftersynsordningen

nr. 1520 · 2010 · Justitsministeriet
