

KANDIDATSPECIALE 2026
JURIDISK INSTITUT

**EJENDOMSMÆLGERS ERSTATNINGSANSVAR
OVER FOR SÆLGER**



**AALBORG
UNIVERSITET**

TITELBLAD

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Studieretning: Kandidat i erhvervsøkonomi-jura (Cand.merc.jur)

Dansk titel: Ejendomsmæglers erstatningsansvar over for sælger

Engelsk titel: The real estate agent's liability for damages in regard to the seller

Retsområde: Fast Ejendom

Vejleder: Lasse Schwartz Jørgensen

Opgave: Speciale

Antal anslag: 154.772

Afleveringsdato: 9. maj 2026

Udfærdiget af:

Navn: Mike Boldsen

Studienummer: 20214589

Navn: Emilie Spangenberg Nielsen

Studienummer: 20214595

Abstract

The objective of this thesis examines is to clarify under which conditions a real estate agent may incur liability in damages towards a seller. The analysis is based on the Danish legal framework governing real estate transactions, including general principles of contract and tort law, as well as the specific regulation set out in the Danish act on the sale of real estate.

The thesis applies a legal dogmatic method to identify and systematize the applicable law. Focus is placed on the professional duties imposed on real estate agents, namely the duty to act in accordance with good real estate practice, the duty of disclosure, and the duty of investigation.

The analysis demonstrates that a real estate agent's liability is determined through a combined assessment of the general conditions for liability requires the existence of a financial loss, a basis of liability (*culpa*), causation and foreseeability. A breach of professional standards, particularly in relation to the three core duties, will typically constitute negligence if the agent has deviated from the conduct expected of a competent professional.

However, a breach of duty alone is insufficient to establish liability. It must further be shown that the breach has caused a foreseeable financial loss for the seller. The assessment is thus inherently concrete and depends on the specific circumstances of each case.

The thesis concludes that a real estate agent may incur liability where a culpable breach of professional duties results in a causal and foreseeable financial loss for the seller.

Indholdsfortegnelse

Abstract

1	Specialets rammer	1
1.1	Indledning	1
1.2	Problemformulering	2
1.3	Metode og kilder	3
1.4	Afgrænsning	6
2	Gældende ret	8
2.1	Erstatningsretten	8
2.1.1	Tab	9
2.1.2	Ansvarsgrundlag	10
2.1.2.1	Culpa	10
2.1.2.2	Professionsansvar/skærpet professionsansvar/objektiveret ansvar	12
2.1.3	Årsagssammenhæng	14
2.1.4	Adækvans	15
2.2	Lov om formidling af fast ejendom	17
2.2.1	Formidlingsaftale og ansvarlig mægler	17
3	Analyse af ejendomsmæglerens pligter i EFL §§ 24, 25 og 46, stk. 1	21
3.1	Ejendomsmæglerens pligter og misligholdelse	21
3.1.1	Iagttagelse af god ejendomsmæglerens skik	22
3.1.1.1	Ordlydsfortolkning	22
3.1.1.2	Retslitteraturens synspunkter	26
3.1.1.3	Overholdelse af god ejendomsmæglerens skik	29
3.1.1.4	Misligholdelse af god ejendomsmæglerens skik	31
3.1.2	Ejendomsmæglerens oplysningspligt	36
3.1.2.1	Ordlydsfortolkning	36
3.1.2.2	Retslitteraturens synspunkt	38
3.1.2.3	Overholdelse af ejendomsmæglerens oplysningspligt	40
3.1.2.4	Misligholdelse af ejendomsmæglerens oplysningspligt	42
3.1.3	Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt	47
3.1.3.1	Ordlydsfortolkning	47
3.1.3.2	Retslitteraturens synspunkter	50
3.1.3.3	Overholdelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt	53
3.1.3.4	Misligholdelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt	55
4	Sammenkobling mellem analyse og erstatning:	63
4.1	God ejendomsmæglerens skik	63
4.2	Ejendomsmæglerens oplysningspligt	65
4.3	Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt	66
5	Konklusion	69
6	Litteraturliste	72
6.1	Lov, Lovbekendtgørelser og bekendtgørelser:	72
6.2	Retslitteratur:	72
6.3	Anden litteratur:	73

6.4	Retspraksis:	75
6.5	Praksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling:.....	75
7	Bilag	77
7.1	Bilag 1 - Anslagsdokumentation	77

1 Specialets rammer

1.1 Indledning

Blandt de mest indgribende og økonomisk betydningsfulde dispositioner, en privatperson foretager sig i sin levetid, indtager køb og salg af fast ejendom en helt central position. Komplexiteten af en ejendomshandel er i sådant et omfang, at almene forbrugere, vil have svært ved selv at skulle varetage dette forhold. Som følge heraf vil det være nærliggende for størstedelen af forbrugere at få professionel rådgivning i form af en ejendomsmægler. Ejendomsmæglerens rolle er af afgørende karakter, eftersom denne er en særdeles vigtig aktør i forbindelse med rådgivning og formidling på vegne af en forbruger.

Lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom (herefter OFL), og senere formidling af fast ejendom, har siden 1993 være reguleret ved lov. Lov 2014-05-28 nr. 526 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter LFFE) erstattede i 2015 lov om omsætning af fast ejendom og senere hen Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v., (herefter EFL) som udtryk for regulering og delvis videreførelse af en række materielle og lovtekniske ændringer. Den nuværende gældende lov bidrager til at fastlægge de retlige rammer for ejendomsmæglers pligter ved udførelse af formidling af fast ejendom. Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at ejendomsmægler er underlagt kravet om god ejendomsmæglerskik, jf. EFL § 24, hvilket udgør en central retlig standard for ejendomsmæglere. Samt dette er ejendomsmægleren pålagt en undersøgelsespligt, jf. EFL § 46, og en oplysningspligt, jf. EFL § 25. Bag disse bestemmelser i EFL ligger der et hensyn til forbrugeren, da loven tilsigter at sikre gennemsigtighed, tillid og et højt niveau af forbrugerbeskyttelse ved ejendomshandler.

Begrebet ”Fast Ejendom” har ikke en entydig definition, da begrebsdefinitionen findes i flere love og dermed ikke er ens. Der kan derfor i nogle tilfælde være tale om fast ejendom, hvor der i andre tilfælde ikke vil. Ifølge udstykningsloven § 2, stk. 1, fastsætter denne, at en fast ejendom består af en eller flere matrikelnumre, som skal holdes forenet, hvilket vil sige, at der skal være et klart afgrænset jordareal. Som reference til udstykningsloven, er der fastlagt i Lovbekendtgørelse 2026-01-31 nr. 285 om tinglysning § 10, stk. 1, at matrikulerede arealer og udstykkede arealer anses for en bestemt fast ejendom¹.

¹ Fast Ejendom I - Overdragelsen, s. 22

Lejligheder er også omfattet af begrebet ”Fast Ejendom”, jf. Lov 2020-06-18 nr. 908 om ejerlejligheder § 26, stk. 1. Samt dette tilsigter forbrugerbeskyttelsesloven at begrebet er dynamisk, hvorfor domstolene derfor til enhver tid kan fortolke, at en overdragelsesaftale er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at nogle ejendomme i visse situationer vil betragtes som fast ejendom og andre vil ikke ².

Definitionen af fast ejendom er dynamisk og afhænger af konteksten, dog kan det udledes fra EFL § 1, stk. 1, nr. 1, at begrebet omfatter parcelhuse, ejer- og andelslejligheder, fritidsboliger og tilhørende grunde³. Om en overdragelse eller formidling falder ind under lovgivningen, er derfor en konkret vurdering ud fra ejendommens karakter og forhold.

Konflikter og retlige tvister kan forekomme inden for alle retsforhold, og handel med fast ejendom udgør ingen undtagelse. Tvister inden for ejendomshandel forekommer oftest ved spørgsmålet om, hvorvidt ejendomsmægleren kan ifalde et erstatningsansvar over for sælger, som følge af tilsidesættelse af sine lovbestemte og professionsbestemte forpligtelser. Dette omfatter navnlig forsømmelse af kravet om god ejendomsmæglerskik samt ejendomsmæglers oplysnings- og undersøgelsespligt. Disse forpligtelser er centrale for at fastlægge, under hvilke omstændigheder ejendomsmægleren må anses for at have handlet ansvarspådragende, ved ikke at udvise den påkrævede omhu og professionalisme, som følger af gældende ret. Denne pligtforsømmelse evner at danne grundlag for, at forbrugeren gør ansvar gældende mod ejendomsmægleren efter de almindelige erstatningsretlige principper og den relevante speciallovgivning.

1.2 Problemformulering

Dette kandidatspeciale har til formål at analysere og undersøge retstilstanden i relation til følgende problemformulering:

Under hvilke betingelser kan en ejendomsmægler ifalde et erstatningsansvar over for en sælger?

² Fast Ejendom I - Overdragelsen, s. 24-25

³ Pro.Karnogroup.dk, Note 3. Besøgt 05.03.2026

1.3 Metode og kilder

Til besvarelse af specialets problemformulering vil den retsdogmatiske metode anvendes. Den retsdogmatiske metode er en anvendt metode indenfor den juridiske opgaveløsning, hvor anvendelsesformålet er at analysere, systematisere og beskrive gældende ret, *de lege lata*. Den retsdogmatiske metodes anvendelsesformål understøttes og uddybes i følgende litteratur, hvor forfatteren Carsten Munk-Hansen skriver, at den retsdogmatiske metode beskæftiger sig med den gældende ret og har til formål, at analyserer og beskrive dette⁴. Den retsdogmatiske metode er også en metode, der er forbundet med de praktiske retsmetoder, som anvendes for at træffe beslutninger i de daglige retlige problemstillinger og til løsning af disse⁵. I specialet vil den retsdogmatiske metode lægges til grund for analysen af ejendomsmæglerens erstatningsansvar over for sælger, hvor der ageres indenfor rammerne af det kontraktforhold, som er indgået mellem ejendomsmægleren og sælgeren. Den retsdogmatiske metode vil komme til udtryk i specialets opbygning, hvor systematisering og beskrivelse af gældende ret vil findes i starten af specialet. Herefter vil den retsdogmatiske metode anvendes i henhold til analysen, hvor der analyseres på gældende ret på specialets retsområde, som vil være med til at danne grundlag for en besvarelse på specialets problemformulering.

Til besvarelse af specialets problemformulering anvendes relevante retskilder, herunder lovgivning, retspraksis, sædvane og forholdets natur⁶. Inden for de relevante retskilder findes der *bindende* retskilder (retligt), som er lovtekst og der findes *vejledende* retskilder (retligt), som f.eks. lovens forarbejder, retspraksis og sædvane⁷. De nævnte retskilder har til formål at beskrive gældende ret og retstilstanden på området, som almindelige regler samt hensyn og principper⁸. Ved anvendelse af ovennævnte kilder vil det være relevant at foretage en systematisering, som er indeholdt i den retsdogmatiske metode. Systematiseringen vil skabe en klar forståelse af retstilstanden på området⁹.

Det er relevant at definere specialets overordnede retsområde som privatretten. Privatretten består af obligationsret, tingsret samt familie- og arveretten¹⁰, herunder vil der nærmere ses på obligationsretten, da denne findes at være et lovgrundlag for reguleringen af handel med fast ejendom.

⁴ Den Juridiske Løsning, s. 91

⁵ Retsvidenskabsteori, s. 204

⁶ Den Juridiske Løsning, s. 16

⁷ At Tænke Juridisk, s. 18

⁸ Retsvidenskabsteori, s. 216

⁹ Retsvidenskabsteori, s. 216-217

¹⁰ Retsvidenskabsteori, s. 220

Herfor vil specialets problemformulering besvares gennem anvendelse af ovenstående kilder samt den retsdogmatiske metode, der vil ske gennem fortolkning, systematisering og analyse.

Besvarelsen af specialets problemformulering, herunder anvendelsen af den retsdogmatiske metode, tager udgangspunkt i relevant lovgivning på retsområdet og en systematisk inddragelse af retskilder. Det er derfor nødvendigt at foretage en sontring mellem retskildernes værdi ved, at forholde sig til det retskildemæssige hierarki.

Det retskildemæssige hierarki indenfor specialets retsområde vil øverst bestå af Lov 2014-05-28 nr. 526 om formidling af fast ejendom m.v., der senere blev erstattet af Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. EFL der afløste LFFE er en lovbekendtgørelse, som er en sammenskrivning af en lov og senere ændringslove¹¹. Der vil i daglig tale og forståelse ikke sondres mellem love og lovbekendtgørelser, da lovbekendtgørelser er af høj kvalitet og sammenskrivningen sker af praktiske årsager, som er med til at give et bedre overblik over gældende lov indenfor et retsområde¹². De *skrevne retsregler* består udover af love og lovbekendtgørelser også af bekendtgørelser, der er udstedt med hjemmel i lov og ofte har en højere detaljeringsgrad end de ovenstående *skrevne retsregler*. Denne lov og nærmere anvendt lovgivning, lovbekendtgørelse og bekendtgørelser i specialet er *skrevne retsregler*, der er gældende for borgere og disse kan håndhæves ved domstolene¹³.

Udover de *skrevne retsregler*, der nævnes ovenfor, er der også de *uskrevne retsregler*. De *uskrevne retsregler* omfatter obligationsretten, der i nærmere omfang indeholder erstatningsretten og professionsansvaret¹⁴. At obligationsretten findes at være kategoriseret under de uskrevne retsregler skyldes, at obligationsretten er skabt gennem domspraksis og har sin oprindelse heri¹⁵.

God skik er en norm der forudsættes på utallige områder og indenfor de forskellige brancher. Normen om god skik bliver oftest fastsat gennem en brancheorganisation eller klagenævn m.v.

¹¹ Retsvidenskabsteori, s. 268

¹² Retsvidenskabsteori, s. 268-269

¹³ Retsvidenskabsteori, s. 255

¹⁴ Lærebog i obligationsret, s. 21

¹⁵ Retsvidenskabsteori, s. 244

God skik angår i specialet ejendomsmæglernes faktiske adfærd, som en forbruger berettiget kan forvente og udspringer fra den uskrevne ret¹⁶. Ejendomsmæglerens god skik vil blive anvendt til at belyse og fastlægge retsstillingen for ejendomsmægleren indenfor et kontraktforhold, jf. EFL §§ 24-26.

For nærmere at kunne fastlægge retstilstanden indenfor specialets retsområde vil administrativ praksis blive inddraget, herunder afgørelser fra Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstoles afgørelser. Inddragelsen af klagenævnets afgørelser til besvarelsen af specialet finder sted, da Klagenævnet for Ejendomsformidling er et privat klagenævn, der er godkendt af Erhvervsministeriet¹⁷. Den anvendte administrative praksis i specialet er principielt ikke bindende for domstolene og anses derfor ikke som en retskilde, dog kan den administrative praksis have en betydning for domstolenes afgørelser¹⁸. Afgørelserne afsagt af Klagenævnet for Ejendomsformidling vil gennem specialet bidrage til forståelsen, af retsstilling på området og branchens normer.

Inddragelsen af retspraksis vil ske gennem analyse af afsagte afgørelser hos domstolene. Disse afgørelser har ikke retskildemæssig værdi, da grundlaget for afgørelsens udfald kan ses at ændre sig i hvert enkelt tilfælde. Dommens udfald kan være med til at skabe et afgørelsesgrundlag, for fremtidige afgørelse indenfor en bestemt branche eller den fremtidige anvendelse af en lovbestemmelse og dens ordlyd. Retspraksis og administrativ praksis er derfor af stor relevans for besvarelse af specialets problemformulering.

Yderligere for at kunne besvare og analysere specialets problemformulering vil retslitteraturen blive anvendt. Det er vigtigt at pointere, at retslitteraturen ikke anses for at være en retskilde, da forfatterens litteratur ikke bliver til retsregler, som vil gælde for domstolene eller lægges til grund for afgørelser. Retslitteraturen vil tjene som inspiration ved at beskrive vigtige hensyn og sammendrag af retspraksis eller anerkendte videnskabelige resultater, der skal skabe grundlag for fortolkning og forståelse af afgørelser¹⁹.

¹⁶ Retsvidenskabsteori, s. 354

¹⁷ Ejendomsmæglernevet.dk, Om os. Besøgt 25.03.2026

¹⁸ Retsvidenskabsteori, s. 332

¹⁹ Retsvidenskabsteori, s. 80

1.4 Afgrænsning

Dette speciale har til formål at klarlægge retsstillingen vedrørende de betingelser, hvorunder en ejendomsmægler kan ifalde erstatningsansvar over for en sælger i forbindelse med udøvelse af sit erhverv. Nærmere afgrænses der til EFL §§ 24, 25 og 46, stk. 1, da bestemmelserne udgør de centrale forpligtigelser for en ejendomsmægler. Disse bestemmelser er særligt relevante, eftersom de i dette speciale vil danne grundlag for ejendomsmæglerens ansvar i den omfattende praksis, der er pålagt en ejendomsmægler. De resterende pligter der påhviler en ejendomsmægler i medfør af deres erhverv, vil ikke yderligere blive behandlet.

Specialet behandler de relevante forpligtigelser, der påhviler ejendomsmægleren, herunder navnlig forhold af kontraktretlig karakter. Da der foreligger et kontraktforhold mellem ejendomsmægleren og sælgeren, afgrænses specialet til alene at omfatte kontraktuelle forhold og vil således ikke behandle ansvar uden for kontrakt. Specialet vil derudover ikke forholde sig til sælgerens pligter i forbindelse med det kontraktuelle forhold, der er indgået.

Det kontraktuelle forhold mellem ejendomsmægleren og sælgeren afgrænses til udelukkende at vedrøre handler med fast ejendom til beboelse, hvorfor erhvervsmæssige handler med fast ejendom ikke behandles. Derved vil specialet se på forbrugerforholdet vedrørende handler med fast ejendom til beboelse og denne forbrugerbeskyttelse, der knytter sig hertil.

Specialet forholder sig ikke nærmere til sondringen mellem retlige og faktiske mangler ved den faste ejendom. Fokus er i stedet rettet mod ejendomsmæglerens tilsidesættelse af sine pligter samt rækkevidden af disse pligter i relation til sælgeren.

Specialet tager udgangspunkt i ejendomsmæglerens pligter og professionsansvar ud fra culpabedømmelsen. Der ses således bort fra tilfælde, hvor ejendomsmægleren er eller kan være pålagt et objektivt ansvar. Som følge heraf vurderes alene det erstatningsansvar, der knytter sig til culpabedømmelsen, herunder godtgørelseskrav og økonomisk kompensation inden for de almindelige erstatningsretlige rammer.

Ansvarsfraskrivelser vil desuden ikke blive behandlet i dette speciale. Endvidere afgrænses der fra at inddrage reglerne om skadelidtes tabsbegrænsningspligt og egen skyld, hvorfor disse forhold ikke indgår i vurderingen af erstatningsansvaret.

I forlængelse til den relevante lovgivning og specialets analyse af undersøgelsespligten, afgrænses det udelukkende til at omfatte Lov om formidling m.v. § 46, stk. 1, hvorfor øvrige stykker ikke indtages. Afgrænsningen til § 46, stk. 1 skyldes, at stk. 1 indeholder den generelle og centrale regulering af undersøgelsespligten, som er af relevans for specialets problemformulering i forhold til en ejendomsmæglers pligter. De øvrige stykker i § 46 regulerer andre beføjelser, som overtagelse af indestående lån og andet. Disse stykker findes ikke at være relevante at belyse i specialet i forhold til besvarelsen af problemformuleringen.

Specialet afgrænses til alene at behandle privat retten og vil hermed ikke berører offentlig ret, idet der ikke er tale om myndighedsudøvelse på den pågældende område for en ejendomsmæglers pligter i forbindelse med handel med fast ejendom.

2 Gældende ret

Nedenstående afsnit indeholder en redegørelse for gældende ret vedrørende erstatningsansvaret for en ejendomsmægler. Afsnittes formål er at klarlægge de retsregler, såvel lovbestemte som ulovbestemte, der regulerer det ansvar en ejendomsmægler kan ifalde, samt det retlige grundlag herfor. Fremstillingen vil tage udgangspunkt i de almindelige erstatningsretlige principper, herunder professionsansvaret, samt det kontraktretlige forhold mellem ejendomsmægler og sælger. Afslutningsvis vil den relevante særlovgivning blive præsenteret, som regulerer ejendomsmæglerens pligter ved videreformidling af en ejendomshandel.

2.1 Erstatningsretten

Erstatningsretten har sit udspring i obligationsretten, og regulerer i hvilket omfang en skadevolder kan pålægges at kompensere en skadelidt for et påført tab²⁰.

Erstatningsretten har historisk udviklet sig fra et mere sanktionerende og objektivt udgangspunkt, til at culpereglen har haft sin dominans i forhold til den almindelige erstatningsregel²¹.

Hovedformålet med retsområdet er at stille skadelidte som om, at skaden ikke var indtrådt, hvilket også kaldes princippet om fuldstændig erstatning²². Dette grundprincip beror på at erstatte den skade, der er forvoldt af skadevolder, ved at kompensere skadelidte med et økonomisk krav, et såkaldt pengekrav. Reglerne om erstatning angiver derved én måde som pengekravet kan opstå på, hvor der ikke foreligger et aftalegrundlag for forpligtelsen²³. Overordnet sondres der mellem erstatning i og uden for kontrakt, hvoraf dette speciale er afgrænset til at forholde sig til forholdet i kontrakt jf. afgræsningsafsnittet 1.4. Ansvar i kontraktforhold udspringer sig af en misligholdelse af en aftalt forpligtelse, og har til hensigt at fordele den økonomiske risiko for udviklingen af et begivenhedsforløb mellem de involverede parter²⁴.

Før det vurderes, om der foreligger et erstatningskrav for én af de involverede parter, er der en række kumulative betingelser, som skal være opfyldt.

²⁰ Lærebog i Obligationsret I, s. 298-299

²¹ Lærebog i Erstatningsret, s. 45

²² Lærebog i Erstatningsret, s. 361

²³ Lærebog i Erstatningsret, s. 21

²⁴ Lærebog i Erstatningsret, s. 26

Disse betingelser er de velkendte fire erstatningsbetingelser, herunder *tab*, *ansvarsgrundlag*, *årsagsforbindelse* og *adækvans*. Disse fire betingelser skal være opfyldt, før der foreligger et erstatningskrav²⁵.

2.1.1 Tab

Én af de essentielle betingelser, der skal være opfyldt før der kan være tale om et erstatningsansvar er, at der er lidt et tab. Overordnet set kan tab fremkomme i forskellige former i erstatningsretten, herunder blandt andet personskade og tingsskade. I forhold til personskade er der tale om en skade på en fysisk person, hvor begrebet omfatter ”*enhver form for helbredsforringelse, som følge af et ansvarspådragende forhold*”²⁶. Derfor omfatter personskade ikke alene fysiske skader, men også psykiske helbreds-skader.

Derudover er den anden type tab, hvor der er tale om en tingsskade, hvor skaden udmønter sig på en fysisk ting, herunder fast ejendom og løsøre²⁷.

I forlængelse med en ejendomsmæglers erstatningsansvar, vil der antagelig ikke være tale om hverken person- eller tingsskade, men derimod en anden type af tab, nemlig en formueskade. Formueskade repræsenterer et økonomisk tab, hvor der er tale om et tab, der indtræder, uden at følge af eller stå i forbindelse med en person- eller tingsskade. Dermed sagt er der ikke nogen grundlæggende regler, der giver udtryk for, at der er særlige regler angående ansvarsgrundlaget for formueskade. Dette er blandt andet også et udtryk for at afgørelser, hvor der foreligger et erstatningsansvar, træffes på baggrund af de almindelige erstatningsregler²⁸.

En ejendomsmægler skal således have påført en formueskade ved en handling eller undladelse i forbindelse med formidling af fast ejendom, før denne kan pådrage sig et erstatningsansvar. Af den grund kan erstatning for en ejendomsmægler ikke blot udløses på baggrund af en ansvarspådragende handling, det skal også kunne bevises, at der er lidt et tab. Bevisbyrden i forhold til hvorvidt der foreligger et tab eller ej, statueres ud fra om skadelidte kan bevise at skadevolder har påført

²⁵ Lærebog i Erstatningsret, s. 23

²⁶ Pro.karnovgroup.dk, Note 2. Besøgt 12.03.2026

²⁷ Lærebog i Erstatningsret, s. 30

²⁸ Lærebog i Erstatningsret, s. 29

skadelidte et formuetaf - også kaldet *ligefrem bevisbyrde*²⁹. Denne betingelse følger af retspraksis, hvor bekendtgørelsen om, at der skal være lidt et tab fremgår. Dette kan blandt andet understreges ved følgende afgørelse ved klagenævnet for ejendomsformidling (herefter KFE), KFE J.nr. 2021-0102 hvor en ejendomsmægler havde tilsidesat sine pligter og handlet ansvarspådragende i forbindelse med formidling af fast ejendom, og der efterfølgende blev rejst et krav om erstatning. Klagenævnet afviste kravet om erstatning for ejendomsmægleren, idet klagenævnet måtte afvise at tage stilling til om klagerne havde lidt et tab. Sagen understøtter at tabsbetingelsen udgør en selvstændig betingelse for, at der skal være lidt et tab før ejendomsmægleren kan ifalde et erstatningsansvar.

2.1.2 Ansvarsgrundlag

I situationer hvor en part i et aftaleforhold misligholder sin del af aftalen, vil modparten oftest kunne kræve erstatning, hvis der foreligger et ansvarsgrundlag³⁰. Ansvarsgrundlaget er det fundamentale grundlag, der skal være til stede i forhold til reglerne om erstatning, for at man kan pålægge ansvar på den, der har forvoldt skaden³¹.

Overordnet set findes der en række forskellige typer af ansvarsgrundlag, hvoraf culpa er det mest almindelige ansvarsgrundlag i dansk ret både i og uden for kontraktforhold. Dermed bliver de andre former for ansvarsgrundlag, navnlig det objektive ansvar anset for undtagelse hertil³².

2.1.2.1 Culpa

Som tidligere angivet i det forrige afsnit om ansvarsgrundlag, er culpa det mest almindelige ansvarsgrundlag i dansk ret. Efter traditionsbundet udgangspunkt og litteratur fremstiller culpapreglen, at der indtræder et ansvar for en skade, der bliver forvoldt ved handling, hvor denne handling kan tilregnes som forsætligt eller simpelt/groft uagtsomt³³. Ved forsætlige handlinger, må det stå ud for enhver tvivl, at skadevolder kan ifalde et erstatningsansvar, da denne handling har skabt et ansvarsgrundlag. Det er derimod mere interessant at betragte de situationer, hvor der ikke er udvist en forsætlig handling, men i stedet hvor skadevolder indså eller burde have indset at den pågældende

²⁹ Lex.dk, Bevisbyrde ved erstatningsansvar. Besøgt 12.03.2026

³⁰ Lex.dk, Erstatningsansvar. Besøgt 24.02.2026

³¹ Lex.dk, Ansvarsgrundlag. Besøgt 24.02.2026

³² Lærebog i Erstatningsret, s. 89

³³ Lærebog i Erstatningsret, s. 92

skade vil indtræde, som følge af dennes handling. Med henblik på afgrænsningen og vurderingen af hvornår handlingen vurderes at være uagtsomt eller ikke-uagtsomt, er relevant at præcisere dette.

I henhold til den klassiske opfattelse af culpadeinitionen om hvorvidt en person har handlet uagtsomt eller ej, bygger på hvorvidt skadevolder ikke har udvist den grad af agtpågivenhed, som en god ”*familiefar*”, *bonus pater familias*, ville have udvist i samme situation³⁴. Dommerens opgave bliver derfor at bedømme handlingen ud fra hvilke overvejelser en almindelig gennemsnitsperson, ville have gjort sig, hvis denne stod i skadevolders situation ved handlingens indtræden. Generelt forekommer der en del kritik af den klassiske opfattelse af uagtsomhedsdefinitionen, da én af de grundlæggende svagheder af *bonus pater* figuren er, at denne ikke må begå fejl, og dermed fraskriver sig iagttagelsen som *bonus pater*³⁵. Derfor er det centrale ved *bonus pater* opfattelsen, at ”*det afgørende for uagtsomhedsbedømmelsen ikke bliver en vurdering af det psykiske beredskab hos skadevolderen, men mere en bedømmelse og vurdering af hans handling eller undladelse*”, hvor dette har en klar retning af en mere objektiv culpabedømmelse³⁶. Dette udvises også af domspraksis, hvor bedømmelsen er gået fra at tage udgangspunkt i skadevolders ”*gennemsnitsadfærd*”, til at have mere fokus på om den foregående handling eller undladelse afviger fra adfærdsmønstret på tidspunktet for handlingen eller undladelsen³⁷.

Udviklingen af *bonus pater*-figuren til den mere objektive normafvigelsesvurdering indebærer derfor om den pågældende handling afveg fra den relevante adfærdsnorm. Dette medfører, at professionelle aktørers ansvar må vurderes i lyset af den faglige standard, der er gældende indenfor den pågældende profession, hvilket danner grundlag for ejendomsmæglerens professionsansvar.

³⁴ Lærebog i Erstatningsret, s. 93

³⁵ Lærebog i Erstatningsret, s. 93

³⁶ Lærebog i Erstatningsret, s. 96

³⁷ Lærebog i Erstatningsret, s. 96

2.1.2.2 Professionsansvar/skærpet professionsansvar/objektiviseret ansvar

Professionsansvaret omhandler professionelle aktørers handlinger, på baggrund af de gældende normer inden for branchen, herunder det liberale erhverv, heriblandt ejendomsmæglerbranchen³⁸.

I det kommende afsnit undersøges defineringen af professionsansvaret og hvilke holdninger og synspunkter der er til dette ansvar ifølge retslitteraturen. Som følge heraf vil det også blive undersøgt hvorvidt ejendomsmæglerbranchen må anses for at være underlagt et skærpet culpaansvar.

Som tidligere nævnt i afsnit 2.1.2.1 har den almindelige culpabedømmelsen taget sin udvikling hen mod et mere objektiviseret ansvar, hvorfor der vil kunne drages paralleller til professionsansvaret, da professionelle bliver bedømt efter hvorledes den pågældende handling afviger fra den relevante adfærdsnorm.

De professionelle aktørers ansvar udskiller sig fra ”*det normale ansvar*”, da de har faglige forudsætninger og teoretisk viden som håndteres i forbindelse med udøvelse af sine arbejdsopgaver. Udgangspunktet er derfor, at man således kan forudsætte at den professionelle aktør har et bedre grundlag for at udføre sit erhverv, end den ”*ikke-professionelle*” aktør.

Ifølge retslitteraturen og lovgivningen gælder der indenfor professionsområder et princip om, at udøverne indenfor for det pågældende professionserhverv skal iagttage ”*god skik*” på området. At disse udøvere bliver pålagt at udvise god skik indenfor deres område, fastlægger et udtryk for, at der ved overtrædelse af normen om ”*god skik*” vil blive anset som værende ensbetydende med en culpøs handling³⁹.

Hvordan måler man så på om noget vurderes at være ”*god skik*” eller ej? Dette bliver stadfæstet ved, at der med tiden indenfor professionserhvervet bliver dannet en række regler og principper for, hvad der vurderes til at være ”*rigtig optræden*”. På den måde kan sagkyndige lave en konkret vurdering af i hvilke tilfælde, der er handlet forsvarligt eller ej. Princippet om rigtig optræden bliver derfor fastlagt ud fra sædvane. Hvis en skadevolder derigennem tilsidesætter sin arbejdsmåde, som efter sædvane vurderes til at være den korrekte arbejdsmåde, ville denne tilsidesættelse oftest vurderes til at være culpøs⁴⁰.

³⁸ Lex.dk, Professionsansvar. Besøgt 05.03.2026

³⁹ Lærebog i Erstatningsret, s. 125

⁴⁰ Lærebog i Erstatningsret, s. 117

Dog er det stadig bestemt ud fra retslitteraturen, at domstolene ikke blot vurderer enhver sædvane i forhold til vurderingen af hvorvidt en sagkyndig vurderer arbejdsmåden at være almindelige eller ej⁴¹.

Ifølge retslitteraturen bliver professionsansvaret oftest betegnet som et *skærpet* eller ligefrem *strengt* culpaansvar, hvor culpabedømmelsen som nævnt tidligere er baseret på den adfærdsstandard der kræves af en professionel aktør, som har de relevante og konkrete faglige forudsætninger. Bogen fremhæver at sidstnævnte er ”ikke udtryk for nogen særlig strenghed eller skærpelse af culpa-normen, men blot et udsalg af culpa-normens relativitet”, hvorfor det vurderes at bedømmelsen af forsvarlig adfærd bliver fastsat efter forholdende på det pågældende område, i forhold til den adfærd som den skadeforvoldende aktør har udvist. Retslitteraturen fremhæver også, at det ikke skal lægges til grund at ovenstående citat ej heller er udtryk for en angivet *streng* eller *skærpet* vurdering, at der som udgangspunkt ikke tages hensyn til den pågældende professionelles aktørs subjektive forhold, forstået på den måde at disse ikke skal ”undskyldes” det faktum at den professionelle aktør ikke levede op til professionsnormens forsvarlige adfærd⁴².

Opsummerende fortæller dette os, at ved vurderingen af om den professionelle aktør har handlet ansvarspådragende eller ej, indgår imidlertid de forskrifter, normer og sædvaner, der gælder inden for det pågældende fagområde. I det omfang at disse krav er særligt *strenge* eller *skærpet*, vil culpabedømmelsen i praksis også fremstå som værende *skærpet* eller *strengt*. Dette skyldes ikke en særskilt eller strengere bedømmelse af culpa, men derimod blot den afsmittende effekt af de høje faglige standarder, der gælder indenfor det pågældende område. I nyere erstatningsretlig teori og praksis er professionsansvaret i en stigende grad blevet identificeret med et rådgivningsansvar, idet ansvaret typisk knytter sig til den professionelle aktørs pligt til at yde korrekt, fyldestgørende og forsvarlig rådgivning, såsom ejendomsmægleres centrale rådgivningsrolle i forbindelse med gennemførelse af en ejendomshandel⁴³.

I tilfælde af, at der ikke foreligger fastsatte forskrifter eller etablerede sædvaner, må vurderingen i stedet tage udgangspunkt i den adfærd, der kan forventes at en dygtig og veluddannet fagudøver indenfor området.

⁴¹ Lærebog i Erstatningsret, s. 118

⁴² Lærebog i Erstatningsret, s. 126

⁴³ Lærebog i Erstatningsret, s. 127

Den professionelle aktør er således forpligtet til at yde en forsvarlig og kvalificeret faglig indsats, som svarer til de krav, der med rimelighed kan stilles til en sagkyndig inden for det pågældende fagområde⁴⁴. For ejendomsmæglere indebærer dette, at vurderingen af et eventuelt erstatningsansvar må ske i lyset af de faglige standarder og etos, samt de branchenormer, der gælder for ejendomsmæglers virksomhed⁴⁵.

Konstateringen af om en ejendomsmægler har handlet i strid med de faglige standarder, der gælder for professionen, og dermed ansvarspådragende, er imidlertid ikke i sig selv tilstrækkelig til at statuere et erstatningsansvar. Det må endvidere vurderes om den ansvarspådragende handling har forårsaget det tab, som skadelidte påberåber sig, og at dette tab ikke fremstår som upåregnelig følge af handlingen. Vurderingen af disse betingelser behandles i det følgende afsnit nedenfor.

2.1.3 Årsagssammenhæng

Som beskrevet ovenfor findes der fire grundbetingelser i erstatningsretten, de første to betingelser tab og ansvargrundlag er nødvendige at se på, før man kan se på den tredje betingelse, som er årsagsforbindelsen. Årsagsforbindelsen tager udgangspunkt i, at der skal findes en forbindelse mellem det tab, som skadelidte har lidt, og skadevolderens ansvargrundlag, der er beskrevet ovenfor⁴⁶. Sammenhængen mellem tabet og ansvargrundlaget skal findes i årsagsforbindelsen, da der skal være en sammenhæng mellem den handling eller undladelse, der er ansvargrundlaget og det tab, der er lidt. Årsagsforbindelsen vurderes i praksis ud fra om tabet ville være sket, hvis den ansvarspådragende handling ville være indtrådt, hvis den ansvarspådragende handling ikke var foretaget eller undladt. Derudover vil årsagsforbindelsen være en vurdering i hvert enkelt tilfælde og der kan derfor ikke fastsættes en ordret begrebsbetegnelse for begrebet årsagsforbindelse, da årsagsforbindelse henføres til det enkelte tab og ansvargrundlag. Afgørelsen truffet hos Klagenævnet for Ejendomsformidling illustrerer, at det er nødvendigt at der foreligger årsagsforbindelse for at der er et erstatningsansvar.

⁴⁴ Lex.dk, Professionsansvar. Besøgt 05.03.2026

⁴⁵ DE.dk, Generelle normer om etisk adfærd. Besøgt 06.03.2026

⁴⁶ Lærebog i Erstatningsret, s. 23

I KFE J.nr. 2022-0020 der omhandler et ejendomsmægleransvar, udtalte Nævnet at ejendomsmægleren (indklagede) gennem sin handlemåde ikke har varetaget sælgerens (klageren) interesser og tilsidesat god ejendomsmægleretik, og at det kan bebrejdes indklagede, at handlen ikke blev gennemført. Ejendomsmægleren ændrede på betingelsen ved handlen, som gav køberen en ændret fortrydelsesret, hvis sælgeren ikke opfyldte forbeholdet samt ydede ikke den nødvendige rådgivning til sælgeren.

Afgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling viser, at årsagsforbindelsen skal være til stede, før ejendomsmægleren kan ifalde et erstatningsansvar over for sælgeren gennem sin misligholdelse af sine pligter. I afgørelsen ses der at være årsagsforbindelse mellem ejendomsmæglerens handlemåde og tabet for sælgeren ved, at salget ikke blev gennemført. Dette resulterede i, at ejendomsmægleren ikke havde krav på sit vederlag samt at sælgeren skulle godtgøres for sit tab ved udgifter til advokat og afholdte udgifter til kurssikring⁴⁷.

2.1.4 Adækvans

I erstatningsretten knytter adækvans sig til årsagsforbindelsen, da der skal være fastlagt om der er årsagsforbindelse mellem tabets indtræden og den ansvarspådragende handling, før der kan ses på betingelsen om adækvans, som udgør den fjerde betingelse. Begrebet adækvans fungerer som en sikkerhed, idet det indebærer, at skadevolderen kun hæfter for tab, der kan påregnes den ansvarspådragende handling. Herved kan der sagtens være årsagssammenhæng mellem handlingen og tabet uden at risikoen for tabet blev forøget af en uagtsom handling og dermed ikke medfører ansvar for skadevolderen, som udgangspunkt. Vil risikoen for tabet være det samme, som før den ansvarspådragende handling vil tabet være inadækvat og vil hermed betragtes, som en hændelig ulykke⁴⁸. De ovenfor nævnte betingelser og begrebet adækvans er en nødvendighed for bedømmelsen af, om der foreligger et erstatningsansvar for ejendomsmægleren i henhold til specialets problemformulering.

Dommen U⁴⁹ 2026.867 kan anvendes til forståelse og nærmere præcisering af at der skal være årsagssammenhæng og adækvans for at kunne være et erstatningsforhold, som skadevolderen vil ifalde for den skade der er påført den skadelidte, hermed det økonomiske tab der er lidt.

⁴⁷ KFE J.nr. 2022-0020

⁴⁸ Lærebog i Erstatningsret, s. 328

⁴⁹ Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) forkortet til U

I U 2026.867 angik forholdet om advokat B var erstatningsansvarlig over for A. Det nærmere forhold omhandlende om advokat B havde handlet ansvarspådragende, så der ville være opfyldt betingelserne om årsagsforbindelse og adækvans. Advokat B havde handlet ansvarspådragende i flere forhold, herunder at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at konkludere at A havde begået seksuel chikane eller at advokat B ikke kunne bevise at andre forhold end hendes fejl, var årsag til tab for A. Endvidere kunne advokat B ikke påvise, at A's tab ikke var en påregnelig fejl i forlængelse af hendes ansvarspådragende fejl. Resultat endte hermed at advokat B blev dømt til at betale erstatning til A, hvor Højesteretten ændrede Østre Landsrets dommen. Dette resultat fremkom af advokat B's mangelfulde undersøgelse, som Højesteretten fandtes at have påført A et økonomisk tab i forbindelse med sanktioner af ansættelsesretlig karakter. Der kan her ligges til grund at være årsagssammenhæng mellem den mangelfulde undersøgelse og det økonomiske tab for A, som advokat B ikke kunne påvise, vil være indtrådt alligevel. Det må i denne forlængelse findes at være adækvat, da tabet for A vil være økonomisk og karrieremæssigt på baggrund af den mangelfulde undersøgelse foretaget af advokat B. Denne dom viser hermed en direkte årsagssammenhæng samt adækvans i den skadevoldende handling og den skade, der er blevet påført den skadelidte. I dette tilfælde et økonomisk tab, da undersøgelsen vil få en karrieremæssige konsekvens for A fremadrettet, da den konkluderede at A havde begået seksuel chikane. Advokat B kunne ikke påvise, at der ikke var årsagssammenhæng mellem de begåede fejl og det tab A havde lidt.

Dommen kan i denne sammenhæng anvendes til at belyse forholdet mellem årsagssammenhængen og adækvans som betingelser for det erstatningsansvar der opstår. Den illustrerer, hvordan skadevolderen kun kan ifalde erstatningsansvar for et økonomisk tab, som den skadelidte har været påført, når der både foreligger den nødvendige årsagssammenhæng, og at tabet kan anses for en påregnelig følge af den ansvarspådragende handling. I forlængelse af ovenstående afsnit, hvor de fire betingelser for erstatning gennemgås, viser dommen, at alle betingelser skal opfyldes for at gøre et erstatningsansvar gældende.

2.2 Lov om formidling af fast ejendom

Formidling af fast ejendom er reguleret i lovbekendtgørelsen 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. Lovbekendtgørelsens har til formål, at sikre sælgeren og køberen tryghed og transparens ved udbud af og handel med fast ejendom⁵⁰.

Anvendelsesområdet for lovbekendtgørelsen findes i § 1, stk. 1, nr. 1 og 2 og § 2. Erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom er omfattet af lovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2 og der skal herved forstås, at formidling af fast ejendom er salg af parcellhuse, ejerlejligheder, andelsboliger, fritidsboliger, kolonihavehuse og parcel- eller sommerhusgrunde⁵¹. Lovens anvendelsesområde findes også i § 2, stk. 1 hvor erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres, for en forbruger er angivet. Dette må betyde at loven finder anvendelse, hvor den ene part er forbruger og ej anvendelig, hvor parten der erhverver ejendommen har til formål at anvende denne til erhvervsmæssig aktivitet. Selve begrebet forbruger er nærmere angivet i lovens § 4, stk. 1, nr. 2, hvor forbrugeren er en person, der afhænder eller erhverver fast ejendom, hvor formålet er at anvende ejendommen til ikkeerhvervsmæssig anvendelse. Forbrugerbegrebet i EFL stemmer overens med almindelige civile retlige definition, jf. forbrugerftalelovens § 3, købelovens § 4 a, stk. 1 og kreditaftalelovens § 1, stk. 1.

2.2.1 Formidlingsaftale og ansvarlig mægler

Ovenfor er en del af lovgivningen på området gennemgået i forbindelse med introduktion til dette afsnit, hvor selve formidlingsaftalen og gældende regler på området vil belyses. Nærmere vil ejendomsmæglerens ansvar og vigtigheden af den ansvarlige mægler, jf. EFL § 28 gennemgås samt ejendommens pligter, der er pålagt, jf. formidlingsaftalen, jf. EFL § 29.

EFL angiver jf. § 28, stk. 1 at der skal være en udpeget en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag for de opgaver der bliver udført i forbindelse med formidlingsopdraget. Anvendelsesformålet med bestemmelsen skal findes i vigtigheden af at kunne gøre den konkrete ejendomsmægler ansvarlig for eventuelle opståede spørgsmål eller tvister.

⁵⁰ Fast Ejendom II - Bolighandlen, s. 21

⁵¹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 31

Der må med dette ansvar også forudsættes, at den konkrete ejendomsmægler påsat formidlingsaftalen vil føle et større ansvar og dermed sikre sig en korrekt udførsel og håndtering af udbuddet og salget af den faste ejendom⁵². EFL § 29, stk. 1, nr. 1 bestemmer nærmere at, der af den skriftlige og underskrevne formidlingsaftale skal være oplysning om den ansvarlige konkrete ejendomsmægler for hver formidlingsopdrag der indgås.

De ovenfor nævnte bestemmelser er pligter, som en ejendomsmægler er pålagt, jf. EFL. Der er yderligere pligter, som en ejendomsmægler er pålagt, som kort berørt ovenfor, vedrørende kravet til formidlingsopdragets skriftlighed og parternes underskrivelse, jf. EFL § 29, stk. 1. Derudover skal det fremgå af formidlingsopdraget, hvem den ansvarlige ejendomsmægler er efter EFL § 28, stk. 1 og § 29, stk. 1, nr. 1. Yderligere skal vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor være givet i formidlingsopdraget, jf. § 29, stk. 1, nr. 2.

Formidlingsopdraget reguleres yderligere i bekendtgørelse 2023-11-30 nr. 1413 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (herefter FBKG) i kapitel 2, minimumskrav til formidlingsaftalens indhold. Udover kravene i EFL § 29, stk. 1 reguleres kravene til formidlingsopdraget også i FBKG § 2, stk. 1, nr. 1 der angiver at formidlingsopdraget skal omfatte identifikation af den ejendom, som opdraget angår. Formidlingsopdraget skal også omfatte ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris, jf. BKG § 2, stk. 1, nr. 2.

Det er relevant for besvarelsen af specialets problemformulering, at der er angivet den ansvarlige ejendomsmægler, da det er denne der bliver erstatningsansvarlig for misligholdelse af pligten.

De nævnte krav til formidlingsopdraget er minimumskrav, jf. BKG formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 2, stk. 1, nr. 1 og disse minimumskrav må tolkes således, at EFL er en forbrugerbeskyttelseslov. Dette kan yderligere uddrages af EFL § 24, der bestemmer at en ejendomsmægler skal udvise god ejendomsmægler skik og varetage forbrugerens interesse.

De nævnte minimumskrav giver ejendomsmægleren og forbrugeren mulighed for at pålægge flere pligter, som vil være gældende, end der er reguleret i EFL § 29, stk. 1 og 3 og FBKG § 2, stk. 1.

⁵² Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 193

Udover de fastsatte minimumskrav følger det af EFL § 2, stk. 2, at lovbekendtgørelsen er beskyttelsespræceptiv, hvilket indebærer, at bestemmelserne i loven samt regler udstedt i medfør heraf ikke kan fraviges ved aftale til skade for forbrugeren. Formålet med at lovbekendtgørelsen er beskyttelsespræceptiv er, at sikre forbrugeren ikke stille ringere end det loven og reglerne foreskriver. Det beskyttelsespræceptive hensyn er særligt relevant indenfor handel med fast ejendom, da der typisk består en ulige styrkeposition mellem en ejendomsmægler og forbrugeren. Ejendomsmægleren besidder gennem sin faglighed og erfaring en væsentlig stærkere position end forbrugeren, hvad enten denne optræder som sælger eller køber. Lovbekendtgørelsen har derfor forsøgt at skabe en lighed mellem parterne ved, at gøre denne ufravigelig. At loven og reglerne er beskyttelsespræceptive, udelukker dog ikke, at parterne kan aftale vilkår, der er mere fordelagtige for forbrugeren, som enten er en sælger eller køber. Dermed kan forbrugeren opnå bedre rettigheder og vilkår end de minimumskrav der er opstillet. Det afgørende er, at forbrugeren aldrig stilles dårligere end det der følger af loven og reglerne herfor.

Indgåelsen af formidlingsopdraget skal anses for at være et aftaleforhold, som ved indgåelse er bindende for ejendomsmægleren og forbrugeren, jf. Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område § 1. At aftalen er bindende for den ovenfor nævnte parter, reguleres i det grundlæggende obligationsretlige princip, *pacta sunt servanda* der er hjemlet i Danske Lov 5-1-1⁵³.

Det indgåede formidlingsopdrag mellem en ejendomsmægler og en sælger består af de ovenfor nævnte minimumskrav samt at dette ikke må stride mod øvrige bestemmelser, som fastsætter reglerne for formidling af salg af fast ejendom. Dette betyder ikke, at der ikke kan aftales yderligere vilkår i forbindelse med udarbejdelse af et formidlingsopdrag. Indenfor ejendomsmæglerbranchen er der Dansk Ejendomsmæglerforening, der er brancheorganisation for cirka 90 % af Danmarks ejendomsmæglere⁵⁴. Dansk Ejendomsmæglerforenings brancheorganisationen udarbejder diverse dokumenter til brug for og rådgivning til de danske ejendomsmæglere, herunder udarbejder de standardkontrakter til formidlingsaftalen. Det må forventes af en brancheorganisation, at deres standardkontrakter ikke strider imod den gældende lovgivning for branchen samt opfylder kendte sædvaner.

⁵³ Lærebog i Obligationsret, s. 57

⁵⁴ DE.dk, Om DE. Besøgt 11.03.2026

Formidlingsopdraget er reguleret i kapitel 5 i EFL under ”*Formidlingsaftalen*” §§ 29-31. Her reguleres, som beskrevet ovenfor skriftligheden og underskrivelsen, aftalens indhold, oplysninger om variabelt vederlag, betaling af resultatafhængigt vederlag, Erhvervsstyrelsens nærmere fastsættelse af regler, aftalen må ikke pålægge en parts antagelse af bestemte ydelser og længden for aftaleperioden ved resultatafhængigt vederlag. Regulering sker videre i gennem EFL, dog ses det at EFL ikke angiver udtømmende krav til et formidlingsopdrag samt at de ofte anvendte standardkontrakter fra Dansk Ejendomsmæglerforening vil bestå af tilføjelser fra den enkelte ejendomsmægler eller sælger. De anvendte standardkontrakter fra Dansk Ejendomsmæglerforening, som må antages at være anvendte ved størstedelen af handler med fast ejendom, kan anses for at opildne til en vis aftalefrihed mellem parterne, dog må disse indgåede aftaler ikke stride imod de gældende bestemmelser og lovfæstede pligter, jf. EFL kapitel 5. Vil de indgåede formidlingskontrakter være i strid med gældende bestemmelser i EFL, vil dette kunne føre til en økonomisk konsekvens for ejendomsmægleren.

Herunder en eventuel vederlagsreduktion, som ses at være konsekvensen ved klagenævnsafgørelsen j.nr. 2020-0168, hvor ejendomsmægleren havde anført en løbetid på 12 måneder samt et opsigelsesvarsel for sælgeren på cirka 7 måneder. De indgåede vilkårene i formidlingsaftalen vedrørende løbetiden af formidlingsaftalen og opsigelsesvarslet fandtes at være i direkte strid med EFL § 31 i forhold til varigheden på formidlingsaftalen og i strid med EFL § 29, stk. 3, hvor en formidlingsaftale skal kunne opsiges uden varsel. Disse overtrædelser medførte en økonomisk konsekvens for ejendomsmægleren på kr. 18.000,00. Der blev samtidigt bemærket at EFL § 2, stk. 2., angiver at loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for en forbruger, som gør EFL § 2 beskyttelsespræceptiv og har til formål at beskytte en forbruger i dette forhold mellem ejendomsmægleren og sælgeren, hvor sælgeren er forbrugeren.

Afgørelsen understreget, at den aftalefrihed, der gør sig gældende ved udarbejdelsen af formidlingsaftaler, ikke er eller kan være ubegrænset. En ejendomsmægler og en sælger kan som udgangspunkt frit aftale vilkårene i aftalen, men denne aftalefrihed må ikke føre til aftalevilkår, der strider imod gældende lovgivning eller de pligter, som er fastsat ved lov. Der stilles derfor krav om, at formidlingsaftaler udformes indenfor de vilkår og rammer, som lovgivningen pålægger for handel med fast ejendom. Samtidig fremhæver afgørelsen, at formidlingsaftalen er beskyttelsespræceptiv over for forbrugeren, jf. EFL § 2.

3 Analyse af ejendomsmæglerens pligter i EFL §§ 24, 25 og 46, stk. 1

Ved vurdering af, hvorvidt en ejendomsmægler kan ifalde erstatning over for en sælger, er det nødvendigt at fastlægge de pligter, som parterne er pålagt i forbindelse med formidlingen af fast ejendom. Ved en ejendomshandel foregår der et samspil mellem flere aktører, hvor en ejendomsmægler og en sælger indtager hver sin rolle, hvortil der er forbundet en række retlige forpligtelser. De hertil forbundne forpligtelser har til formål at sikre, at ejendomshandlen gennemføres på et korrekt og oplyst grundlag for at opnå rigtig opfyldelse⁵⁵. Grundlaget for forpligtelserne findes til dels i lovgivningen, herunder navnlig ”*Formidling af fast ejendom*” og dels i retspraksis samt de almindelige obligationsretlige principper. Som tidligere beskrevet i afsnit 2.2.1 så anses ejendomsmægleren for at fungere som en professionel formidler af en ejendomshandel og er derfor underlagt særlige krav i forhold til sin adfærd og handling. Dette omfatter blandt andet pligten til at iagttage god ejendomsmæglerskik, jf. EFL § 24, stk. 1. Udover at skulle varetage god ejendomsmæglerskik, omfatter pligterne også at skulle iagttage undersøgelsespligten, jf. EFL § 46 og oplysningspligten, jf. EFL § 25, som relaterer sig til vigtige forhold af betydningen for en ejendomshandel. Udover de nævnte forpligtelser for ejendomsmægleren, er sælgeren imidlertid heller ikke uden forpligtelser, eftersom sælgeren blandt andet kan være underlagt en oplysningspligt angående væsentlige forhold ved ejendommen og i nogle tilfælde en forpligtelse til at foretage eller foranledige nærmere undersøgelser. Der vil dog ikke blive gået yderligere ned i sælgers pligter, jf. afgrænsningsafsnittet 1.4.

I det følgende afsnit behandles derfor først ejendomsmæglerens pligter i forbindelse med ejendomsformidling, herunder pligten til at iagttage god ejendomsmæglerskik samt ejendomsmæglerens oplysnings- og undersøgelsespligt. Afslutningsvis behandles de situationer, hvor disse forpligtelser for ejendomsmægler ikke overholdes, og hvilke retlige konsekvenser dette kan medføre, når der sker en misligholdelse heraf.

3.1 Ejendomsmæglerens pligter og misligholdelse

Ejendomsmægleren indtager en central rolle i forbindelse med formidling af fast ejendom, og fungerer som en professionel mellemmand mellem sælger og den potentielle køber, jf. tidligere afsnit 2.2.1. Ud fra tidligere redegørelse er ejendomsmæglere undergivet regulering gennem lovgivning, navnlig lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelser med hjemmel heri, og sekundært

⁵⁵ Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 123

fastlægges pligterne i samspil med praksis fra domstolene og klageinstanser⁵⁶. I praksis anses EFL for en forbrugerbeskyttelseslov, hvor ejendomsmægleren er den erhvervsdrivende og sælgeren af ejendomme er forbrugeren. På den måde er EFL med til at tilsikre transparens og tryghed ved handel med fast ejendom, samt regulering af professionsansvaret for ejendomsmæglere⁵⁷.

Den professionelle kaliber af en ejendomsmægler virke involverer, at der stilles betydelige krav til den faglige omhu og akkuratessse i forbindelse med udførelsen af formidling af fast ejendom. Der er derfor en klar forventning til at en ejendomsmægler besidder den nødvendige sagkundskab til at identificere og håndtere forhold, som har betydning for ejendomshandlen og skal derfor sikre at essentielle oplysninger tilvejebringes og videreformidles på en korrekt og loyal måde, jf. EFL §§ 24, 25 og 46, stk. 1.

En ejendomsmægleres pligter udmøntes navnlig i en række centrale forpligtelser, herunder pligten til at iagttage god ejendomsmægleretik og derudover tilsikrer sig at overholde reglerne af oplysnings- og undersøgelsespligten.

Et centralt udgangspunkt for vurderingen af ejendomsmægleres pligter er kravet om at overholde god ejendomsmægleretik, hvilket udgør en overordnet adfærdsnorm for ejendomsmæglerens ageren og danner derfor et naturligt udgangspunkt for analysen af ejendomsmæglerens forpligtelser.

3.1.1 Iagttagelse af god ejendomsmægleretik

3.1.1.1 Ordlydsfortolkning

I det følgende afsnit analyseres indholdet af god ejendomsmægleretik. Indledningsvist foretages en fortolkning af den relevante lovbestemmelse med henblik på at fastlægge bestemmelsens ordlyd og rækkevidde. Herefter inddrages retslitteraturen til belysning af begrebets nærmere indhold, hvorefter relevant retspraksis analyseres med henblik på at klarlægge, hvordan bestemmelsen anvendes i praksis. Afslutningsvis sammenholdes disse fortolkningsbidrag med henblik på en samlet vurdering af indholdet af god ejendomsmægleretik.

⁵⁶ Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 363

⁵⁷ Fast ejendom II – Bolighandlen, s. 21

Af EFL § 24, stk. 1, følger det at:

*”En ejendomsmægler skal **udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.**”*

Udelukkende ud fra ordlyden fremgår det, at en ejendomsmægler skal iagttage god ejendomsmægler skik, hvorfor dette er et udtryk for at EFL § 24, stk. 1, er en pligt, som en ejendomsmægler er pålagt ved lov. I bemærkningerne til lovbekendtgørelsen kan det udledes at bestemmelsen i sig selv indeholder en generel og overordnet beskrivelse af ejendomsmæglers pligter⁵⁸.

For at kunne klarlægge, hvilke krav loven stiller til ejendomsmægleren, vil der blive foretaget en ordlydsfortolkning af bestemmelsen for at identificere centrale begreber og pligter, som skal danne grundlag for en nærmere analyse af indholdet af bestemmelsen.

”Udføre sit opdrag”

Formuleringen fastslår, at ejendomsmægleren har en aktiv pligt til at handle på vegne af sælgeren, og dette omfatter alle handlinger, som følger af aftalen mellem sælger og ejendomsmægler. Samt at pligten ikke er begrænset til rådgivning, men omfatter den konkrete handling i opgavens udførelse⁵⁹.

”Omsorgsfuldt”

Ordet stiller krav til at ejendomsmægleren handler med omhu, grundighed og professionalisme, hvilket må indebære en forventning til, at en ejendomsmægler altid tager sælgerens interesse i betragtning og minimerer dermed risikoen for tab eller fejl⁶⁰.

”God ejendomsmæglerskik”

Ved begrebet god ejendomsmæglerskik fortolkes den adfærd, som en *”god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på*

⁵⁸ Pro.karnovgroup.dk, Note 73. Besøgt 09.04.2026

⁵⁹ Ordnet.dk, Opdrag. Besøgt 09.04.2026

⁶⁰ Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 381

grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver”, jf. EFL § 24, stk. 1⁶¹. Frasen henviser til de branchemæssige standarder, herunder etiske normer og kutymmer, som er gældende for en ejendomsmægler. Antageligt vis, må dette henvise til, at ejendomsmægleren skal agere i overensstemmelse med fagligt accepterede metoder og praksisser.

”Virke for”

Dette anses for at være en udtryk for en aktiv forpligtelse, hvor ejendomsmægleren ikke blot passivt skal vente på at handlen finder sted, men derimod skal tage initiativ og træffe beslutninger, der fremmer, at handelen realiseres⁶².

”Handelen bliver gennemført inden for en periode”

Inden for en periode er bredt omfavnede og må omfatte et krav til en tidsmæssig ramme for opgavens fuldførelse, samt ejendomsmæglerens indsats for at der bliver handlet indenfor den aftalte tidsfrist eller hvad der kan synes at være inden for *en periode*. Lovbestemmelsen lægger ikke op til yderligere fortolkning af, hvad *inden for en periode* henviser til, andet end den fremhæver pligtens konkrete karakter. Udgangspunkter må derfor være, at der ikke foreligger en formel tidsgrænse med henblik på hvornår ejendomsmægleren har pligt til at udvise god ejendomsmægleretik. Ejendomsmægleren må i stedet efter formidlingsaftalens udløb, og hvis der skulle opstå en konflikt, udvise den adfærd, der kan forventes af en ejendomsmægler⁶³.

”Pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren”

Ordlyden præciserer, at den pågældende handel skal ske i overensstemmelse med de specifikke betingelser, som er fastsat med sælgeren. Ejendomsmægleren må derfor anses for at skulle respektere både prisen, samt de øvrige betingelser, hvilket gør pligten konkret og aftalebaseret⁶⁴.

Af EFL § 24, stk. 2, følger det at:

”Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesse.”

⁶¹ Prokarnovgroup.dk, Note 74. Besøgt 09.04.2026

⁶² Ordnet.dk, Virke. Besøgt 10.04.2026

⁶³ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 156

⁶⁴ Ordnet.dk, Vilkår. Besøgt 10.04.2026

”Rådgive sælgeren”

Ordlyden fastslår en aktiv oplysnings- og vejledningspligt for ejendomsmægleren, hvor ejendomsmægleren ikke blot skal handle mekanisk eller passivt, men give sælgeren kvalificeret rådgivning i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik⁶⁵.

”Varetage sælgerens behov og interesse”

Ordlyden som følge af denne frase må omfatte ejendomsmæglerens handlinger i forhold til at tage hensyn til sælgernes konkrete situation og behov. Det handler om at sikre, at sælgeren praktiske og økonomiske behov indgår i det centrale element i forbindelse med ejendomsmæglerens opgaveløsning. Ejendomsmægleren må anses for ikke udelukkende at skulle træffe beslutninger angående sælgerens behov, men også rådgive på en måde, der maksimerer fordelene for sælgeren og minimerer risici, selvom dette kræver aktiv indsats. Med andre ord kan dette yderligere koges ned til, at ejendomsmægleren skal se bort fra sine egne eller andres professionelle, personlige og/eller økonomiske interesse ved rådgivningen af sælger, som lever op til princippet om god ejendomsmæglerskik. I forhold til den stigende digitalisering og informationsudvikling, kommer ejendomsmæglere i besiddelse af flere oplysninger og pligten til at varetage sælger interesse er blevet mere dynamisk. Der ligger derfor en pligt til at rådgive sælgeren i situationer hvor sælger med fordel kunne vælge andre alternativer end det mest åbenlyse valg⁶⁶.

I henhold til bemærkninger til EFL § 24, stk. 2., fremgår det at alle købstilbud skal forelægges sælger hurtigst muligt, samt ejendomsmægleren har pligt til at anbefale sælgeren det bedste tilbud ud fra sin rådgivning, uanset om ejendomsmægleren kunne have en hvilken som helst interesse i sælgers valg af anden køber⁶⁷.

Som det fremgår tidligere i indledningen, vedtog folketetinget i 2014 lovforslaget om lov om formidling af fast ejendom, som dermed erstattede lov om omsætning af fast ejendom. Lovforslaget havde til formål, at ejendomsmægleren handler aktivt og professionelt til sælgerens fordel, så handelens gennemførelse ikke overlades til tilfældigheder.

⁶⁵ Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 384

⁶⁶ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 157

⁶⁷ Pro.karnovgroup.dk, Note 75. Besøgt 12.04.2026

Ud fra ordlydsfortolkningen af bestemmelsen fremgår det at, ejendomsmægleren både har en pligt til omsorgsfuld og faglig korrekt adfærd, samt en konkret pligt til at gennemføre handelen inden for aftale vilkår, pris og periode.

Lovens udformning er på mange måder et resultat af en delvis videreførelse af den hidtidige regulering, med materielle og love tekniske ændringer som følge af lovforslagets bemærkninger. Lovens område er blevet indskrænket, idet køberformidling undtagelsesvist kun er omfattet, hvorimod ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant er blevet præciseret, eksempelvis med hensyn til aftaler om berigtigelse og formidling af finansiering. Almendannede tidligere individuelle pligter gælder nu for ejendomsformidlervirksomheden som helhed, hvor ansvaret for medhjælpere er tydeliggjort.

Formålet med lovbestemmelsen kan omfatte at lovgiver ønskede at skabe en balance mellem generelle standarder for god ejendomsmæglerskik og konkrete, resultatorienterede forpligtelser, hvor en ejendomsmægler aktivt skal sikre, at handelen gennemføres inden for de aftalerammer, hvilket også danner grundlag for retlige konsekvenser ved forsømmelser.

3.1.1.2 Retslitteraturens synspunkter

På baggrund af ovenstående ordlydsfortolkning, hvor begrebet god ejendomsmæglerskik fremstår som en central retlig standard, forekommer det relevant at inddrage retslitteraturen med henblik på at fastlægge begrebets nærmere indhold. Dette bidrager ikke udelukkende til at konkretisere, hvilke krav der stilles til en ejendomsmægler, men også til at se hvordan standarden udfyldes.

Som tidligere nævnt i afsnit 2.1.2.2 omkring professionsansvaret, er en ejendomsmægler underlagt de faglige standarder og etos, samt branchenormer, som overordnet begreb kan koges ned og kaldes god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmæglerens gode skik reguleres ud fra de branchenormer, som udstedes af Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg⁶⁸. Dette responsumudvalg har skrevet en løbende opdaterende artikel om begrebet god ejendomsmæglerskik, som er med til at fastlægge indholdet af begrebet.

⁶⁸ DE.dk, Responsumudvalg, Besøgt 12.04.2026

I artiklen fremgår blandt andet følgende bemærkninger til bestemmelsen i om god ejendomsmæglerskik i henhold til EFL § 24, stk.1, jf. Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalgs artikel om god ejendomsmæglerskik:

”God ejendomsmæglerskik skal være med til at sikre, at ejendomsmægleren efterlever en mere specifik standard ved udøvelsen af erhvervet. Ved god ejendomsmæglerskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver. Der er tale om retsstandard, som er udtryk for den kvalitet i udøvelsen af erhvervet, der må kunne forventes i en given situation og på et givent tidspunkt. Begrebet god ejendomsmæglerskik lader sig ikke fastlægge præcist, men vil være afhængigt af den til enhver tid rådende opfattelse, således at kravet til ejendomsmæglerens adfærd må tilpasses ændringer i samfundsforholdene. Begrebet rummer dog en fast kerne af normer, der vil være gældende til enhver tid”⁶⁹.

Ydermere tilføjer artikel en bemærkning i henhold til EFL § 24, stk. 1:

”Ejendomsmægleren skal således rådgive sælgeren igennem ejendomshandlen, og mæglerens rådgivning skal kvalitetsmæssigt leve op til de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsmægler”⁷⁰.

Ovenstående bemærkning henviser til en overordnet skitsering af god ejendomsmæglerskik som en klassisk retsstandard, som fastlægger en objektiv norm for, hvordan den enkelte faglige, omhyggelige og kompetente ejendomsmægler bør agere. Denne standard fungerer som en målestok for korrekt professionel adfærd, som ved første intention vil kunne sammenlignes med professionsansvaret i erstatningsretten, hvor adfærden bedømmes ud fra en idealtypisk fagperson på det pågældende område. Dog anfægter Carsten Munk-Hansen, at hvis en ejendomsmægler forsømmer sin forpligtelser i forhold til god ejendomsmæglerskik, vil denne kunne tillægges et erstatningsansvar for et økonomisk tab, men stadfæster samtidig, at det ikke lægges til grund, at der er en entydig sammenhæng mellem god ejendomsmæglerskik og culpanormen⁷¹.

⁶⁹ Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, God ejendomsmæglerskik, s. 1

⁷⁰ Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, God ejendomsmæglerskik, s. 1

⁷¹ Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 380

Dette bliver yderligere ekspliceret ved, at klagenævnet for ejendomsformidlingen som udgangspunkt tager stilling til hvorvidt der er handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik ud fra det rejste erstatningskrav, jf. KFE 2019-0221 kort beskrevet i nævnte litteratur. Nævnet kom i denne klage frem til, at ejendomsmægleren ikke havde forsømt sin forpligtelse i forhold til god ejendomsmæglerskik⁷².

Bemærkningen i artiklen fra dansk ejendomsmæglerforeningens responsumudvalg lægger ikke op til, at der er tale om udtømmende lovregel, men forholder sig mere som en fleksibel og åben norm, når man forholder sig til fastlæggelse af indholdet gennem retspraksis. Dette indebærer i sidste ende, at standarden har en dynamisk karakter, da den løbende bliver tilpasset igennem samfundsudviklingen. Samtidigt nævner artiklen også, at retsstandarden indeholder en fast kerne af grundlæggende normer, som fastholder princippet om at sikre en vis retlig forudsigelighed, selvom standarden om end også i periferien antydes at være foranderlig⁷³.

Ud fra en antagelse om, at langt størstedelen af danske ejendomsmæglere med stor sandsynlighed er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, antages det endvidere, at de dynamiske normer, som artiklen beskriver, ender ud med at have betydning og indflydelse for hele branchesædvanen. Dette står dog i kontrast til de ejendomsmæglere som ikke er medlem af foreningen, da disse formentlig også skal iagttage de nye retningslinjer, som udformes i foreningen. Dog er det kun medlemmer af dansk ejendomsmæglerforening, som har adgang til responsumudtalelserne, da disse ikke er offentligt tilgængelig for ”ikke medlemmer”. Dette stilles der stor kritik ved i Ejendomsmæglerloven med kommentarer, hvor forfatteren forholder sig til ovenstående og tilsyneladende store problematik. Her fremhæver forfatteren at det synes at være problematisk at ”ikke medlemmer” ikke har adgang til de tidligere nævnte responsumudtalelser, eftersom disse ”ikke medlemmer” risikerer at blive bedømt ud fra nogle standarder, som de ikke er blevet gjort bekendt med⁷⁴. Dette kan have stor betydning i forhold til nævns- og retssager, hvor ejendomsmæglere kan blive stillet til ansvar og konfronteret med normsæt og responsumudtalelser, som de ikke er bekendt med.

⁷² Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 381

⁷³ Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, God ejendomsmæglerskik, s. 1

⁷⁴ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 144-145

I øvrigt kan det tilføjes, at den ovenstående retslitteratur stemmer overens med Carsten Munk-Hansens anførelser i Ejendomsformidlingsloven med kommentarer i henhold til forståelsen af pligtens omfang til at handle i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Også her fremhæves det, at ejendomsmægleren skal udvise loyalitet, saglighed som en god og omhyggelig, faglig kompetent ejendomsmægler bør udvise, så der sker opfyldelse af de faglige og etiske krav, som danner grundlag for lovens regler og ejendomsmæglerens opgaver⁷⁵.

Overordnet set synes både dansk ejendomsmægler foreningens responsumudvalgs artikel, Carsten Munk-Hansen og Ejendomsmæglerloven med kommentarer af Kristian Dreyer at være enige i forhold til, hvordan indholdet af begrebet, god ejendomsmæglerskik, udformes og defineres. De nævnte kilder lægger til grund at begrebets nærmere indhold fastlægges gennem praksis, navnlig ved domsafgørelser og diverse kendelsesafgørelser.

3.1.1.3 Overholdelse af god ejendomsmæglerskik

For at kunne konkretisere indholdet af retsstandarden angående god ejendomsmæglerskik og belyse, hvordan den udfyldes i praksis, er det relevant at inddrage retspraksis. Afgørelser bidrager til at kunne fastlægge standardens nærmere indhold, da de illustrerer hvilke krav der stilles til ejendomsmægleres etiske og faglige adfærd. I det følgende analyseres derfor TBB 2010.641 V, hvor hensigten er at afdække, hvordan tilsidesættelsen af centrale pligter, herunder rådgivningspligten, som indgår i vurderingen af god ejendomsmæglerskik. Dommen er velegnet til at belyse, hvornår en ejendomsmægler anses for at have handlet inde for rammerne, der følger af EFL § 24.

Faktiske omstændigheder:

En ejendomsmægler forestod salget af en sælgers andelsbolig, hvor dette salg blev gennemført ud fra den gældende maksimalpris, som var fastsat efter det senest godkendte årsregnskab, jf. TBB 2010.641 V. Efter indgåelse af handlen blev andelskronen imidlertid forhøjet, som resultat af ændringer i foreningen gældsforhold. Dette medførte et økonomisk tab for sælgeren, hvorefter sælger gjorde gældende, at den pågældende ejendomsmægler havde handlet ansvarspådragende ved ikke at rådgive om muligheden for at indsætte en reguleringsklausul i købsaftalen for at sikre en

⁷⁵ Ejendomsformidlingsloven med kommentarer, s. 244

efterfølgende regulering af prisen. Dertil kommer det retlige spørgsmål om denne undladelse udgjorde en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Rettens begrundelse og resultat:

Vestre landsret lagde til grund, at ejendomsmægleren ikke havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, da det på tidspunktet for handles indgåelse, ikke var sædvanlig praksis at anvende reguleringsklausuler ved salg af andelsboliger. Samt dette herskede der betydelig retlig usikker i forhold til om sådanne klausulers gyldighed. Retten fremhævede endvidere, at en reguleringsklausul ikke nødvendigvis ville have stille sælgeren bedre, da denne ikke kunne have stillet sælgeren bedre i form af en lavere pris. Ud fra dette fandt retten ikke grundlag for at fastslå, at ejendomsmægleren havde tilsidesat sin rådgivningspligt, hvorfor ejendomsmægleren ej heller fortabte salær eller havde pådraget sig et erstatningsansvar, jf. TBB 2010.641 V.

Afgørelsesanalyse:

Dommen understøtter forhenværende analyse angående god ejendomsmæglerskik, som værende en fleksibel og dynamisk retsstandard, når indholdet af denne fastlægges gennem praksis og branchekutymen, jf. TBB 2010.641 V. Som tidligere nævnt i analysen i afsnit 3.1.1 af EFL 24, er der ikke tale om en udtømmende lovregel, men nærmere en norm, der løbende bliver tilpasset af den faglige udvikling og den til enhver tid gældende opfattelse i branchen. Dette tydeliggøres i dommen, hvor landsretten tillægger det afgørende betydning, at der ikke er tale om sædvanlig praksis i forhold til rådgivning om reguleringsklausuler, og at der forelå retlig usikkerhed heromkring. Dommen viser dermed, at indholdet af god ejendomsmæglerskik afhænger af, hvad der må anses for fagligt forsvarligt og almindeligt anerkendt på givne tidspunkt for handelen.

Udover illustrationen om et fleksibelt og dynamisk begreb, tydeliggøre dommen samtidigt, at retsstandarden indeholder en fast kerne af grundlæggende pligter. Navnlig kravet om faglig omhu og loyal varetægelse af sælgernes interesser, men samtidigt indebærer disse pligter ikke et krav om optimal og fejlfri rådgivning. En ejendomsmægler er således ikke forpligtet til at om alle potentielle dispositioner, men udelukkende om de forhold, der må anses for at have relevans og er sædvanlige inden for professionen.

Dette bidrager til en afgrænsning af rådgivningspligtens rækkevidde og viser, at en ejendomsmægler ikke kan pålægge ansvar for unkladelse af rådgivning om forhold, der vurderes at ligge uden for gældende praksis eller er præget af betydelig retlig usikkerhed, jf. TBB 2010.641 V.

Dommen viser derfor overordnet set, at begrebet om god ejendomsmæglerskik ikke indebærer et krav om, at ene ejendomsmægler skal kunne forudse alle fremtidige forhold eller rådgive omme ikke-sædvanlige dispositioner. Vurderingen hviler i stedet på en konkret helhedsvurdering af, om den pågældende ejendomsmægler har handlet i overensstemmelse med gældende praksis og branchekutyme Dette bidrager til at afgrænse retsstandardens indhold ved at fastslå, hvornår en ejendomsmægler har handlet inden for rammerne af god ejendomsmæglerskik.

3.1.1.4 Misligholdelse af god ejendomsmæglers skik

For at kunne belyse grænserne for retsstandarden analyseres i det følgende en dom, hvor god ejendomsmæglerskik er tilsidesat i praksis, hvorfor følgende dom vil blive analyseret: U 2021.5321 Ø.

Dommen i U 2021.5321 Ø vedrører hvorvidt en ejendomsmægler havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have fejlagtigt fremhævet i salgsoptillingen, at ejendommens vinduer var ”ca. 10 år gamle”, jf. U 2021.5321 Ø.

Faktiske omstændigheder:

I salgsoptillingen fremgik det, at ejendommen havde ”pæne vinduer, der er ca. 10 år gamle”. Efter at køber havde overtaget ejendommen viste det sig, at flere af vinduerne var væsentligt ældre, navnlig fra 1988 og 1993, jf. U 2021.5321 Ø. Ejendomsmægleren gjorde gældende, at oplysningen stammede fra sælger, og at ejendomsmægleren dermed ikke havde pligt til at undersøge forholdet nærmere. Det centrale spørgsmål var herefter, om ejendomsmægleren ved at fremhæve denne oplysning uden kontrol havde tilsidesat sin pligt i forhold til god ejendomsmæglerskik.

Retten begrundelse og resultat:

Den overordnede konklusion fra østre landsret var, at ejendomsmægleren havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Retten henviste her til EFL §§ 24, 25 og 46, som henholdsvis angiver, at ejendomsmægleren skal handle omsorgsfuldt, give relevante oplysninger og i fornødent omfang foretage undersøgelser og kontrollere oplysninger, jf. U 2021.5321 Ø.

Dertil lægger østre landsret til grund, at oplysningerne i salgsoptillingen var forkerte, og at ejendomsmægleren udelukkende havde baseret sig på mundtlige oplysninger fra sælger, og dermed ikke havde foretaget den nærmere nødvendige undersøgelse heraf. Her lå retten til grund, at ejendomsmægleren kunne have tilsikret sig dette ved at foretage en simpel besigtigelse af ejendommen og dermed konstatere, at oplysningerne ikke var korrekte, jf. U 2021.5321 Ø.

Afgørelsesanalyse:

Dommen er med til at understøtte, at god ejendomsmægleretik indebærer at tilsikre sig, at det oplysningsgrundlag der er, er betryggende og korrekt, særligt når ejendomsmægleren vælger at fremhæve dette forhold i salgsoptillingen. Ejendomsmægleren kan derfor ikke ukritisk videreformidle sælgers oplysninger, når disse angår faktiske forhold, som ejendomsmægleren har mulighed for at kontrollere ved at lave en besigtigelse af ejendommen. Pligten skærpes væsentligt, når oplysningerne aktivt bliver anvendt i salgsoptillingen, da dette får en selvstændig betydning for købers beslutningsgrundlag, jf. U 2021.5321 Ø. Dommen illustrerer dermed forståelsen af god ejendomsmægleretik som en retsstandard, hvor der bliver stillet krav til faglig omhu og kontrol, og hvor vurderingen samtidigt foretages med henblik på, om ejendomsmægleren har handlet i overensstemmelse med, hvad der kan forventes af en professionel aktør i den konkrete situation, jf. afsnit 3.1.1.

I forhold til den tidligere foretagne analyse af TBB 2010.641 V, hvor ejendomsmægleren netop ikke blev anset for at have tilsidesat god ejendomsmægleretik, står denne aktuelle dom i stor kontrast til dette. I TBB 2010.641 V lagde retten vægt på, at der ikke forelå en sædvanlig praksis eller pligt til at yde en sådan rådgivning, hvor U 2021.5321 Ø viser, at der derimod foreligger en pligt til at reagere og undersøge nærmere, hvis der er tale om konkrete og fremhævede oplysninger, som mægleren har mulighed for at kontrollere.

Ovenstående dom viser dermed, at tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik forefalder, når en ejendomsmægler undlader at kontrollere fremhævede oplysninger i salgsoptillingen, som relativt let vil kunne undersøges. Det bliver derfor tydeliggjort at grænsen for en ejendomsmægleres misligholdelse af god ejendomsmægleretik og illustrerer, hvordan en vurdering hviler på en konkret afvejning af oplysningens karakter og ejendomsmæglerens mulighed for kontrol, jf. U 2021.5321 Ø.

For at kunne belyse grænserne for retsstandarden om god ejendomsmæglerskik yderligere, vil der i det følgende blive analyseret på endnu en misligholdelse af god ejendomsmæglerskik, navnlig analyse af U 2014.2607 Ø. Dommen er med til at illustrere ejendomsmæglerens adfærd og dennes betydning i sammenhæng med indgåelse af formidlingsaftaler og efterfølgende krav om salær.

Faktiske omstændigheder:

Dommen omhandler en ejendomsmæglervirksomhed, der havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, eftersom de indgik i en formidlingsaftale med et sælgerpar, selvom der forelå en gyldig formidlingsaftale med en anden ejendomsmægler. Ud fra sagen fremgik det, at sælgerne tidligere havde indgået en formidlingsaftale med ejendomsmæglerfirmaet ”Place2Live”, samt aftalen var blevet forlænget. Trods dette indgik ”*Realmæglerne Skævinge I/S*” en ny formidlingsaftale med sælgerne angående den samme ejendom.

Ejendommen blev efterfølgende solgt gennem den første ejendomsmægler, hvortil ”*Realmæglerne Skævinge I/S*” krævede salær af sælgerne og fastholdt dette krav. Hovedspørgsmålet var herefter, om ejendomsmæglervirksomheden ved ikke at undersøge den tidligere aftales ophør nærmere og ved efterfølgende at kræve salær derigennem havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, jf. U 2014.2607 Ø.

Rettens begrundelse og resultat:

Østre landsret lagde til grund, at ejendomsmæglervirksomheden var bekendt med, at der tidligere havde været en aftale om formidling af ejendommen med en anden sælger inden indgåelse af formidlingsaftalen, og at den følgende ejendom blev annonceret til salg både på internettet og ved skiltning på ejendommen, jf. U 2014.2607 Ø.

Landsretten fandt under disse omstændigheder, at den pågældende ejendomsmægler burde have foretaget yderligere undersøgelser af, om formidlingsaftale med den første ejendomsmægler i bund og grund var ophørt, inden der blev aftalt en ny formidlingsaftale. Det blev derfor tiltrådt af landsretten, at ved denne undladelse og efterfølgende at have beregnet sig og fastholdt et salær, at ejendomsmæglervirksomheden havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Den pålagte bøde på 125.000 kr. af disciplinærnævnet blev herefter opretholdt, jf. U 2014.2607 Ø.

Afgørelsesanalyse:

I henhold til den tidligere ovenstående analyse understøtter dommen denne, hvorfor god ejendomsmæglerskik må forstås som en bred og dynamisk retsstandard, der ikke udelukkende indebærer konkrete lovbestemte pligter, men derimod også generelle krav til professionel adfærd, loyalitet og faglig omhu. I tidligere analyse af U 2021.5321 Ø vedrørte denne, at misligholdelse af god ejendomsmæglerskik også kan foreligge i ejendomsmæglerens håndtering af formidlingsforholdet og relationen til sælgeren. Dommen illustrerer derved, at retsstandarden ikke udelukkende beror sig til oplysnings- og rådgivningssituationer, men derimod også til ejendomsmæglerens samlede professionelle adfærd i salgs forløbet, jf. tidligere domsanalyse af god ejendomsmæglerskik.

Det fundamentale i U 2014.2607 Ø er, at ejendomsmægleren i denne situation bliver mødt af konkrete omstændigheder, hvor disse burde have givet anledning til nærmere undersøgelse. At der tidligere havde været en formidlingsaftale, og at ejendommen fortsat var annonceret gennem anden sælger, er forhold, som udgjorde sådanne klare faresignaler, at den pågældende ejendomsmægler ikke kunne nøjes med at lægge sælgerens oplysninger uprøvet til grund, jf. U 2014.2607 Ø.

Dermed tydeliggøres det i dommen, at god ejendomsmæglerskik involverer en pligt til at reagere aktivt og undersøge forhold nærmere, hvis der i den konkrete situation er holdepunkter for, at der kan bestå et konkurrerende aftaleforhold. Denne professionelle standard kræver derfor ikke alene passiv loyalitet, men derimod også en selvstændig og forsvarlig vurdering af, hvorvidt grundlaget for at handle er til stede eller ej, jf. tidligere domsanalyse af god ejendomsmæglerskik.

Sammenholdt med analyse af TBB 2010.641 V, viser dommen ydermere, at selv vurderingen af god ejendomsmæglerskik beror på, om det generelt i den konkrete situation måtte forventes, at ejendomsmægleren handlede anderledes. I TBB 2010.641 V blev det ikke fastlagt, at ejendomsmægleren havde handlet i strid mod god ejendomsmæglerskik, fordi der ikke forelå sædvanlig praksis eller klar pligt til at rådgive om reguleringsklausuler. I modsætning til dette forelå der i nærværende dom en konkret og nærliggende anledning til at undersøge forholdet nærmere, og undladelsen heraf blev derfor anset som en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik jf. U 2014.2607 Ø. Dermed bidrager dommen til at afgrænse retsstandarden ved at påpege, at misligholdelse foreligger, når en ejendomsmægler undlader at reagere på åbenbare omstændigheder, som dertil er med til at skabe tvivl om lovligheden eller forsvarligheden af den videre håndtering af salgsopdraget.

Overordnet er dommen med til at fremvise, at misligholdelse af god ejendomsmæglerskik ikke alene omfatter tilfælde, hvor ejendomsmægleren giver urigtige oplysninger, men imidlertid også situationer, hvor en ejendomsmægler undlader at foretage relevante undersøgelser og efterfølgende fastholder dispositioner, som ikke påhviler en betryggende grundlag. Ud fra dommen tydeliggøres det dermed, at retsstandarden også beskytter mod utilstrækkeligt omhyggelig og illoyal adfærd i selve formidlingsforløbet og dertil udvider forståelsen af, hvornår ejendomsmægleren handler ansvarspådragende i strid med god ejendomsmæglerskik.

På baggrund af de ovenstående analyser, at henholdsvis bestemmelsen i loven, samt domsanalyse, kan det udledes, at god ejendomsmæglerskik må forstås som en dynamisk retsstandard, hvis nærmere indhold må fastlægges efter en kollaboration mellem lovgivning, retspraksis og branchekyter. Med henblik på retslitteraturen, så fremhæver denne, at standarden både indeholder en fast kerne af grundlæggende krav til loyalitet og fagligt omhu, men som også tilpasses til enhver tid gældende opfattelse af hvad der anses for at være forsvarlig ejendomsmægleradfærd.

Retspraksis giver en videre understøttelse og illusion af, at vurderingen af god ejendomsmæglerskik beror på en konkret helhedsvurdering af en ejendomsmæglers iagttagelse i de enkelte situationer. I TBB 2010.641 V blev det illustreret, at ejendomsmægleren ikke havde tilsidesat sin forpligtelse i forbindelse med iagttagelsen af god ejendomsmæglerskik, eftersom den pågældende rådgivning ikke blev anset for en del af den sædvanlige og forventelige faglige standard. Modsat U 2021.5321 Ø som illustrerede at den faglige standard blev tilsidesat, når ene ejendomsmægler undlader at sikre et korrekt oplysningsgrundlag i relation til de forhold, hvor det ellers havde været muligt for ejendomsmægleren at foretage den nødvendige kontrol heraf og som tillægges betydning i salgsojemed. Derudover viser U 2014.2607 Ø, at tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik også kan fremstå i situationer, hvor en ejendomsmægler undlader at reagere på konkrete omstændigheder, som burde give anledning til nærmere undersøgelse, navnlig ved kendskab til en mulig eksisterende formidlingsaftale. Tydeliggørelsen af dommen fremfører, at pligten ikke alene vedrører konkrete oplysninger eller rådgivning, men derimod også en selvstændig forpligtelse til at sikre et betryggende grundlag for indgåelse af aftaler og efterfølgende dispositioner.

På den måde viser analysen således, at grænsen for god ejendomsmæglerskik herunder beror på, om den pågældende ejendomsmægler har handlet i overensstemmelse med, hvad der på tidspunktet for handelen vurderes og forventes at være fagligt kompetent og omhyggelig professionel i den konkrete situation. Samtidigt indebærer dette, at ejendomsmægleren ikke blot kan forholde sig passivt i situationer, hvor der muligvis kan foreligge konkrete indikationer på forhold, som kan have betydning for slagsopdragets lovlighed eller gennemførelse, men i stedet har en pligt til aktivt at reagere og foretage yderligere undersøgelser. Dette medfører, at standarden ikke stiller krav til at der skal forelægge en optimal rådgivning, men i stedet en forsvarlig og kvalificeret varetagelse af opdraget, hvor den pågældende ejendomsmægler aktivt forholder sig til de relevante oplysninger for handelen og dermed handler i overensstemmelse med gældende praksis og faglige normer.

3.1.2 Ejendomsmæglers oplysningspligt

3.1.2.1 Ordlydsfortolkning

I nedenstående afsnit vil ejendomsmæglerens oplysningspligt analyseres, det vil ske gennem en fortolkning af selve lovbestemmelsen, som vil være med til at fastlægge bestemmelsens ordlyd. Dernæst vil retslitteraturen analyseres til at kunne klarlægge anvendelsesområdet af ejendomsmæglerens oplysningspligt yderligere. Til sidst vil relevant retspraksis anvendes til fortolkning af lovbestemmelsens anvendelsesområde i praksis. Herefter vil dette sammenholdes og være med til, at klarlægge en samlet vurdering af ejendomsmæglerens oplysningspligt.

Af EFL § 25 følger det:

”Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.”

Af bestemmelsens ordlyd ses det, at en ejendomsmægler skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og den gennemførelse, det betyder at ejendomsmæglerens er pålagt ved lov, at sælger og køber har de oplysninger, der er nødvendige for deres handel, jf. EFL § 25. Oplysningspligten var tidligere reguleret i § 13, 1. punktum i OFL med overskriften ”Oplysningspligten”, hvor den i EFL § 25 er at finde under kapitel 5 omhandlende ”God ejendomsmæglerskik”.

Der vil blive foretaget en ordlydsfortolkning af bestemmelsen for at klarlægge centrale begreber i denne, som skal skabe grundlag for en nærmere analyse af indholdet af bestemmelsen.

”Give både sælger og køber”

I bestemmelsen er der pålagt en pligt for ejendomsmægleren, hvor denne har til opgave både at give sælger og køber de oplysninger, som er relevante. I ejendomsmæglerens varetagelse af salg af fast ejendom formidles det typisk, at ejendomsmægleren er sælgerens rådgiver og skal derfor rådgive sælger samt varetage sælgers behov og interesser. En ejendomsmægler kan derfor ikke være repræsentant for både sælger og køber i samme handel⁷⁶.

Her er det vigtigt at skelne mellem at ejendomsmægleren har en pligt til at give oplysninger til både sælger og køber og kun kan være partsrepræsentant for den ene part, som typisk vil være sælgeren. Pligten til at give sælger og køber de nødvendige oplysninger, som er af betydning for handlen skal findes i flere aspekter. Herunder har ejendomsmægleren til pligt at oplyse sælgeren hvis køberen misligholder og denne misligholdelse er af betydning⁷⁷. Tillæg A, L 137 som fremsat i Folketingstidende 2013-14 underbygger pligten for ejendomsmægleren, hvor denne skal give oplysninger til sælger og køber, men at der sondres mellem rollen over for sælger og køber, da ejendomsmægleren har til opgave at rådgive sælger og oplyse køber. Dette forhold præciseres nærmere i EFL § 26, hvor ingen må være repræsentant for både sælger og køber.

”De oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse”

Den sidste del af bestemmelsen er denne, som angiver at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Dette må fortolkes således, at ejendomsmæglerens pligt ligger i at videreformidle relevante og nødvendige oplysninger. Disse oplysninger kan være vidtrækkende og er en konkret vurdering i hver enkelt handel med fast ejendom. Det vil dog altid være nødvendigt at præcisere og oplyse parterne i handlen om faktiske og retlige forhold ved ejendommen, da disse er af stor relevans for parternes og deres endelige beslutning vedr. salget eller købet. Derudover kan det klarlægges at ordlyden også fastsætter, at en ejendomsmægler oplyser om ejendommens grundlæggende stamdata. Denne stamdata kan være omkring ejendommens anvendelse, skatter og afgifter og så videre.

⁷⁶ Boligejer.dk, Rådgivning fra ejendomsmægler. Besøgt 20.04.2026

⁷⁷ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 164

Udover de nærmere oplysninger omhandlende ejendommen, er der også pligten til at oplyse parterne omkring fortrydelse og huseftersynsordningen, som må findes at falder herind under, da disse også er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Der må endeligt kunne præciseres, at ejendomsmæglerens pligt heri ordlyden gør sig gældende i at oplyse og fortælle om alle forhold der er af relevans vedrørende ejendommen og dens omgivelser for parterne. Dette omfatter også forhold, som parterne i den konkrete handel må antages at være interesseret i eller være gjort bekendt med på anden måde⁷⁸. Oplysninger der er af betydning for sælgeren og køberen, hvori ejendomsmæglerens oplysningspligt er nødvendigvis ikke de samme oplysninger, da sælgeren og køberen for at kunne træffe en endegyldig beslutning, vil være af forskellig art⁷⁹.

At lovbestemmelsen ligger op til en fortolkning, som ikke nærmere kan præciseres må forstås således, at der i hver enkelt handel med fast ejendom skal laves en konkret vurdering. Denne vurdering må findes i at parterne kan have forskellige behov og interesser, som afhænger af de nødvendige oplysninger der må gives, som har betydning for handlen og den gennemførelse.

Derudover vil det ligges til grund at hver ejendom der handles, vil være af forskellige stand, byggestil og så videre, som igen vil give en konkret vurdering i hver handel af hvilke oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

3.1.2.2 Retslitteraturens synspunkt

Den ovenstående analyse af ordlyden af ejendomsmæglerens oplysningspligt giver anledning til at inddrage retslitteraturen vedrørende dette begreb, og denne pligt der gør sig gældende for ejendomsmægleren. Retslitteraturen vil skabe yderligere klarhed om pligten og fastlægge begrebets nærmere indhold.

Som belyst i afsnit 3.1.1 om iagttagelse af god ejendomsmægleretik, så er der visse pligter, som ejendomsmægleren skal opfylde over for sælger og køber for at varetage sit erhverv retsmæssigt. Den retsmæssige pligt for ejendomsmægleren uddybes ikke udtømmende, men skal nærmere forstås som en generalklausul, der for eksempel underbygges af pligten om at iagttage god ejendomsmægleretik, jf. EFL § 24, der er gennemgået ovenfor.

⁷⁸ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 165

⁷⁹ Ejendomsformidlingsloven med kommentarer, s. 256

Bestemmelsen om ejendomsmæglerens oplysningspligt, sondrede ikke tidligere mellem ejendomsmæglerens rolle, som sælgers rådgiver og opgaven om at oplyse køber om relevante informationer. Da ejendomsmægleren var pålagt pligt til at oplyse om diverse rådgivnings- og byggetekniske forhold, jf. OFL § 13. Disse pligter er i EFL flyttet til særskilte bestemmelser i lovens § 44-45⁸⁰. Begrebet oplysningspligt der er pålagt ejendomsmægleren må antages at have et nært sammenhæng med ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, jf. EFL § 46, stk. 1 og der må kunne forudsættes, at ejendomsmægleren har iagttaget sin undersøgelsespligt for at kunne varetage sin oplysningspligt⁸¹. Definition af begrebet oplysningspligt er gennemgået i ordlydsfortolkningen ovenfor, der må dog kunne præciseres, at oplysningspligten består i, at ejendomsmægleren skal oplyse sælger og køber om ejendommens faktiske og retlige forhold.

Dertil må det ud fra den anvendte retslitteratur tillægges, at ejendomsmægleren skal oplyse om alle sædvanlige og generelle forhold, som er af betydning for sælger og køber og handlens gennemførelse samt at det må antages, at sælger og køber har interesse i at være gjort bekendt med i forbindelse med køb og salg af fast ejendom⁸².

At ejendomsmægleren er pålagt en selvstændig oplysningspligt over for henholdsvis sælgeren og køberen ses i sammenhæng med EFL § 24, stk. 1 omkring god ejendomsmægleretik, der anses for at være en generalklausul, der nærmere præciseres gennem oplysningspligten og undersøgelsespligten, jf. EFL §§ 25 og 46. Selvom oplysningspligten ikke kan nærmere præciseres, må den findes at være baseret på ejendomsmæglerens faglighed over for sælgeren og køberen som er i dette forhold indenfor og udenfor kontrakt er forbrugere. Den selvstændige pligt må anses for at være bestående af forhold og oplysninger, der findes af relevans for parterne og kan påvirke købsbeslutningen og øvrige vilkår. Ejendomsmæglerens selvstændige oplysningspligt er bygget op på en forudsætning om, at ejendomsmægleren gennem sin uddannelse og faglige ekspertise besidder en større indsigt i forhold ved en handel med fast ejendom end en sælger. Dermed må det indebære, at en ejendomsmægler har et særligt ansvar for at sikre, at relevante oplysninger vedrørende ejendommen bliver videreformidlet korrekt og fyldestgørende til en køber. Det kan dog ikke forventes, at en ejendomsmægler vil være bekendt med ejendommen på samme måde, som sælgeren der har beboet denne.

⁸⁰ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 163

⁸¹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 164

⁸² Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 165

Derfor ligger der en pligt for ejendomsmægleren, som gennemgås længere nede, hvor ejendomsmægleren er forpligtet til at undersøge oplyste forhold fra sælgeren for, at kunne sælge ejendommen på et oplyst grundlag⁸³.

Ejendomsmæglerens oplysningspligt findes at være nærmere beskrevet i den ovenfor anvendte litteratur, hvor der gennem litteraturens udarbejdelse findes at være en stor enighed og forståelse omkring betydningen af ejendomsmæglerens oplysningspligt. Dette er dog ikke ens betydende med, at ejendomsmæglerens oplysningspligt findes at være udtømmende, selvom der påhviler ejendomsmægleren en selvstændig oplysningspligt. Der må her ses på forholdet i hver enkelt handel med fast ejendom, da oplysninger af relevans for købsbeslutningen og vilkårene herfor må anses for at være sat i forhold til ejendommens stand og anvendelse samt køberens ønske hertil.

3.1.2.3 Overholdelse af ejendomsmæglerens oplysningspligt

Ejendomsmæglerens oplysningspligt er gennem relevant retspraksis nærmere prøvet og dette er med til at belyse ejendomsmæglerens pligt og hvor vidtrækkende denne er. I det følgende vil Klagenævnsafgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling med j.nr.: 2021-0069 analyseres, hvor afgørelsen belyser, hvornår ejendomsmægleren bliver friholdt fra at have misligholdt sin oplysningspligt, jf. EFL § 25.

Faktiske omstændigheder:

Ejendomsmægleren havde sælgers ejerlejlighed til salg og fik denne solgt til køber. Efter overtagelse af ejerlejligheden fandt køber flere mangler ved denne, så som skimmelsvamp i soveværelset, stor plet på stuegulvet og vandhane i køkkenet der ikke fungerede. Disse mangler løb op i et større beløb, som køber krævede erstatning for af ejendomsmægleren, som ses i KFE J.nr. 2021-0069. Der fandtes at være fejl, som ejendomsmægleren ikke burde være bekendt med og der hertil kun fandtes at være mangler der var sælger bekendt. Da ejendomsmægleren ikke var bekendt med disse mangler, oplyste denne ikke herom i salgsmateriale eller ved fremvisning til køber. Problemet fandtes heri at være en problemstilling mellem sælger og køber.

⁸³ Ejendomsformidlingsloven med kommentarer, s. 256-257

Klagenævnet for Ejendomsformidlings begrundelse og resultat:

Klagenævnet for Ejendomsformidling lagde til grund at de følger af EFL § 25, at ejendomsmægleren er pålagt en pligt. Hermed skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de nødvendige oplysning, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Klagenævnet lagde herefter til grund, at det må forstås at sælger ikke havde oplyst ejendomsmægleren om de nævnte mangler. Samtidig kan der ikke argumenteres for, at ejendomsmægleren skulle blive bekendt med disse fejl ved besigtigelse af ejerlejligheden. Klagenævnet fandt herefter ikke begrundelse for, at ejendomsmægleren ikke havde opfyldt sin oplysningspligt over for køberen, da denne ikke var eller burde være bekendt med disse mangler og derfor kunne ejendomsmægleren ikke findes at have handlet ansvarspådragende. Til slut blev ejendomsmægleren ikke pålagt et erstatningsansvar i afgørelsen KFE J.nr. 2021-0069.

Afgørelsesanalyse:

Den ovenfor gennemgåede afgørelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling understøtter analysen af en ejendomsmæglers oplysningspligt efter EFL § 25 som en ikke udtømmende bestemmelse. Bestemmelsen kan således dømmes efter isoleret, men må vurderes i lyst af de konkrete omstændigheder i den enkelte handel med fast ejendom. I den forbindelse må der tages hensyn til de involverede parter forskellighed og interesser samt formål ved handelen med den faste ejendom, herunder både en sælger og køber.

Som analysen ovenfor samt afgørelsen KFE J.nr. 2021-0069 illustrer, skal en ejendomsmæglers oplysningspligt baseres på en konkret helhedsvurdering. Denne vurdering foretages på baggrund af den enkelte ejendomsmæglers handlinger og dispositioner inden for bestemmelsens anvendelsesformål samt parternes forventning til det der af betydning for handelen. Selvom bestemmelsens formulering må forstås afgrænset, så må der ses på fortolkningen og rækkevidden der i vidt omfang er blevet og bliver fastlagt gennem praksis.

3.1.2.4 Misligholdelse af ejendomsmæglerens oplysningspligt

For nærmere at kunne belyse retstilstanden vedrørende ejendomsmæglerens oplysningspligt vil følgende dom blive analyseret FED⁸⁴ 2025.91/V 2025.BS-12209-2023, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat sin oplysningspligt ved at have angivet urigtig strømkilde til bygningerne i salgsopstillingen.

Faktiske omstændigheder:

Ejendomsmægleren havde solgt en lystejeendom med tilhørende jord. Ejendomsmægleren havde i salgsopstillingen angivet at ejendommen var forsynet med en strømkilde på 220 V elforsyning, dette vidste dog ikke at være korrekt og at ejendommen i stedet blev forsynet med el fra en el generator. Dommen blev først prøvet ved Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvor køberne fik medhold i deres klage angående forkert angivet strømkilde på ejendommen. Ejendomsmægleren havde ved fremvisningen af ejendommen ikke havde gjort opmærksom på strømkilden, som denne var bekendt med og måtte antage at være af relevans for køberne og en væsentlig forudsætning for deres køb af ejendommen. Klagenævnsafgørelsen endte herefter i en ankesag først prøvet ved byretten og herefter blev den prøvet ved Landsretten, hvor ejendomsmægleren bestred sit erstatningsansvar vedrørende den urigtige oplysning omkring strømkilden i FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023.

Rettens begrundelse og resultat:

Den afsagte dom fra byretten blev ved Landsretten stadfæstet, da ejendomsmægleren fandtes ikke at have overholdt bestemmelsen i EFL § 25, der pålægger ejendomsmægleren en pligt vedrørende nødvendige og relevante oplysninger af betydning for sælger og køber. Det fandt Landsretten ikke at være tilfældet da ejendomsmægleren fandtes at have angivet uoprigtig strømkilde på ejendommen. Her blev også lagt til grund at ejendomsmægleren ved besigtigelse af ejendommen før salget, var blevet gjort bekendt med strømkilden værende en el generator af sælgeren og at dette forhold ikke var nævnt i salgsopstillingen. Der fandtes ved fremvisningen at være flere lamper og diverse ledninger med stikkontakter, ligesom en række hårde hvidevarer. Derudover drøftede køberne placeringen af eltavlen, som der ved fremvisningen blev tilkendegivet ikke at kende placeringen på.

⁸⁴ Forsikrings- og Erstatningsretlig Domsamling forkortet til FED

Dernæst lægges der til grund, at der under fremvisningen ikke blev fremvist en el generator og at denne mangel fandtes at være af væsentlig betydning for køberen, at der var indlagt el i FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023. På baggrund af ovenstående fandtes ejendomsmægleren at have handlet ansvarspådragende og dermed ikke opfyldt sin oplysningspligt i forbindelse med strømkilden, der kom fra en el generator. Ejendomsmægleren blev pålagt at betale udbedringsomkostningerne samt diverse sagsomkostninger.

Afgørelsesanalyse:

Dommen FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023 ovenfor er med til at give en nærmere understøttelse af, hvornår en ejendomsmægler har misligholdt sin oplysningspligt, jf. EFL § 25 over for en sælger og køber. Dommen viser et direkte tilfælde hvor en ejendomsmægler ikke har opfyldt sin oplysningspligt og anføre urigtig oplysning omkring et forhold ved ejendommen, som er af stor betydning og relevans for køberne. Ejendomsmægleren findes derfor ikke at have udøvet sin oplysningspligt tilfredsstillende over for sælger og køber, da forholdet ved ejendommen er oplyst korrekt fra sælgeres side til ejendomsmægleren og denne derud over har haft besigtiget ejendommen. Dommen er et klart eksempel på, at ejendomsmæglerens oplysningspligt er en retsstandard, som fastsættes gennem retspraksis. Dog må det kunne forventes en vis oplysningspligt hos ejendomsmægleren og at denne oplysningspligt er bestående af de oplysninger, der uden en udtømmende liste må anses at være relevant for sælger og køber ved handel med fast ejendom.

I ovenstående analyse af klagenævnsafgørelsen fra Klagenævnet for Ejendomsformidling med j.nr.: 2021-0069, hvor ejendomsmægleren fandtes at have opfyldt sin oplysningspligt og dermed have varetaget sin pligt over for sælger og køber. Der blev i denne dom lagt vægt på, at ejendomsmægleren ikke burde have opdaget disse mangler, da sælgeren ej heller havde oplyst herom.

De ovenstående domme KFE J.nr. 2021-0069 og FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023 viser, at tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens oplysningspligt påhviler en ejendomsmægler i de tilfælde, hvor denne er gjort bekendt med forholdene. Dommene er med til at klarlægge, at grænsen for ejendomsmæglerens oplysningspligt påhviler en konkret vurdering i hver enkelt handel med fast ejendom og en konkret afvejning af oplysningens karakter og betydningen af denne for sælger og køber.

Oplysningspligten for ejendomsmægleren og hvornår denne er misligholdt vil blive nærmere belyst i følgende dom, som også er analyseret i ovenstående afsnit af domsanalyse omkring misligholdelse af god ejendomsmæglerskik. Dommen analyseres også i dette afsnit, hvor der ses på ejendomsmæglerens misligholdelse af sin oplysningspligt, da EFL § 24 anses for en generalklausul, hvor EFL § 25 findes under idet den ejendomsmæglerens oplysningspligt over for sælger og køber må forstås at være en del af god ejendomsmæglerskik. Dommen U 2021.5321 Ø omhandler som beskrevet ovenfor, hvorvidt en ejendomsmægler havde misligholdt sin oplysningspligt over for køberen i forbindelse med oplysninger omkring alderen på ejendommens vinduer.

Faktiske omstændigheder:

De faktiske omstændigheder forekommer i sagen, som i tidligere analyse af selvsamme dom i afsnit 3.1.1, hvor sælgeren oplyste en alder på vinduerne på 10 år til ejendomsmægleren. Senere oplyste sælgeren en ny alder på 13 år, hvorefter det fandtes at vinduerne var påstemplet årstallene 1988 og 1993 på fremlagte billeder. Ejendomsmægleren lagde til grunde, at disse oplysninger stammede fra sælgeren. Sælgeren havde efter besigtigelsen af ejendommen med ejendomsmægleren modtaget salgsoptillingen til godkendelse, som herefter godkendte denne. Ejendomsmægleren sammenholdt nogle gange tilstandsrapporten med sine egne oplysninger, dog har de fleste bygninger fejl ifølge tilstandsrapporten. Ved besigtigelse af ejendommen med køberen E, blev der ikke snakket om vinduerne eller salgsoptillingen.

Rettens begrundelse og resultat:

I ovenstående analyse af dommen U 2021.5321 Ø konkluderede Østre Landsret, at ejendomsmægleren i forlængelse af Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse havde tilsidesat sin god ejendomsmæglerskik, herunder EFL §§ 24, stk. 1, 25 og 46, stk. 1. Herunder skal der ses på, at dommen afsiges som misligholdelse af god ejendomsmæglerskik, hvortil misligholdelse af oplysningspligten hos ejendomsmægleren findes også. Da der blev lagt til grund, at ejendomsmægleren kun havde baseret sin oplysning i salgsoptillingen på udsagn fra sælgeren.

Østre Landsret tiltræder afgørelsen truffet af Klagenævnet for Ejendomsformidling og stadfæster herefter byrettens dom.

Afgørelsesanalyse:

Dommen har til formål at præcisere hvornår der findes misligholdelse, af oplysningspligten for en ejendomsmægler, jf. EFL § 25 som ovenstående analyse af FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023. Østre Landsret tiltrådte Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse i U 2021.5321 Ø, hvor der blev lagt til grund at ejendomsmægleren fremhævede oplysningen om vinduernes alder og tilstand. Der blev nærmere begrundet, at en ejendomsmægler der har oplysningspligt over for en sælger og køber, har til opgave at foretage en konkret vurdering i hver enkel handel med fast ejendom om det er af relevans at efterprøve rigtigheden af oplysningerne opgivet af sælgeren. Dette må forudsættes af at fremsatte oplysninger, som for eksempel disse der vil fremgå i en salgsoptilling, må findes at være af betydning for eventuelle køber af den faste ejendom.

Ud fra de givne oplysninger fra sælgeren må der kunne forventes, at en ejendomsmægler ofte og generelt ville kunne lægge en sælgers oplysning om den fast ejendom til grund, da sælgeren vil have et større indgående kendskab til den fast ejendom gennem eventuel beboelse eller anden anvendelse, jf. U 2021.5321 Ø. Dog må oplysningspligt for ejendomsmægleren ses i tæt sammenhæng med EFL § 46, hvor der påhviler en vis undersøgelsespligt for disse oplysninger der fremsættes af en sælger eller køber. Der vil dog i hver enkel handel med fast ejendom ikke kunne forventes en gennemgående undersøgelse af de fremsatte oplysninger fra parterne, da dette ville kunne forventes at pålægge ejendomsmægleren en betydelige byrde. Dermed vil det som i dommen analyseret ovenfor, FED2025.91/V2025.BS-12209-2023 være forventeligt at der gennem retspraksis fastlægges en vis grænse for hvor vidtrækkende og dækkende oplysningspligten for ejendomsmægleren vil være i hver enkelt handel med fast ejendom. Der skal i denne dom lægges til grund, at oplysningspligten igen findes at gøre sig gældende for ejendomsmægleren, så snart denne er bekendt med det nævnte forhold, som i dette er alderen på vinduerne og at dette burde være undersøgt nærmere i forlængelse af god ejendomsmæglerskik, der må anses for at være en general klausul. Hvortil ejendomsmægleren oplysningspligt, jf. EFL § 25 og ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, som analyseres i afsnittet nedenfor, jf. EFL § 46, stk. 1 findes at være indeholdt i god ejendomsmæglerskik.

Til sidst i analysen af dommen U 2021.5321 Ø må det i den konkrete handel med fast ejendom findes at være af betydning for køberen, hvilken alder vinduerne i ejendommen havde. Da der ud fra en almindelig forståelse af handel med fast ejendom hos en køber, vil være en økonomisk og betydelig interesse i en nyere alder på større bygningsdele. Som i dommen, vinduer, da dette ellers ville

anses for en større økonomisk post, som vil kunne forventes af have en stor relevans for køberen endelige beslutning og dens gennemførelse af handlen med den faste ejendom.

Selvom dommen stadfæstes med tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, jf. EFL § 24, stk. 1, så ses der i dommen også på ejendomsmæglerens oplysningspligt, som er i tæt sammenhæng med den skik der kan forventes og burde kunne forventes af en ejendomsmægler og dens udførelse af sit job. Der vil kunne argumenteres for at være en svag grænse mellem hvornår der dømmes jf. EFL § 24, stk. 1 eller EFL § 25, da oplysningspligten vil være omfattet af en ejendomsmæglerens udførelse af sit erhverv og den gode skik der kan forventes i forhold til branchen.

På baggrund af analysen ovenfor af ejendomsmæglerens oplysningspligt, herunder analyse af bestemmelsen i loven og domsanalyserne, må det udledes at ejendomsmæglerens oplysningspligt må anses som et dynamisk begreb indenfor lovgivningen af handel med fast ejendom. Ejendomsmæglerens oplysningspligt må nærmere fastlægges gennem retspraksis, da lovbestemmelsen findes at være et dynamisk begreb og ikke udtømmende. Retslitteraturen findes at være enig omkring pligten for ejendomsmægleren, da denne ikke nærmere kan fastsættes, da hver enkel handel med fast ejendom vil differentiere fra tidligere. Retslitteraturen og retspraksis må derfor sammenholdes, hvor der vil være en generel forventning til omfanget af ejendomsmæglerens selvstændige oplysningspligt. Da retspraksissen giver en yderligere understøttelse af vurderingen, af ejendomsmæglerens oplysningspligt og om denne er varetaget indenfor normal standard og hvad der kan forventes. Dette ses også i klagenævnsafgørelsen af Klagenævnet for Ejendomsformidling med j.nr.: 2021-0069, FED2025.91/V2025.BS-12209-2023 og U 2021.5321 Ø ovenfor, hvor der bliver illustreret at oplysningspligten kan være om forhold i den konkrete handel samt være af anden betydning for den enkelte sælger og køber. Der må dog findes at være en generel standard, som sælger og køber kan forvente at være indeholdt i ejendomsmæglerens oplysningspligt, taget ejendomsmæglerens uddannelse og erfaring i betragtning samt en gennemgående forventning hos parterne, som for eksempel standen på bygningsdelene ved den faste ejendom.

De ovenstående analyser viser dermed, at grænsen for ejendomsmæglerens oplysningspligt støtter ret på den pågældende handel med fast ejendom og som ejendomsmægleren burde kende til og oplyse sælger og køber om i den enkelte konkrete handel.

Der findes dermed ikke at være en udtømmende liste over ejendomsmæglerens oplysningspligt, og hvad denne burde oplyse om, men at der er en vis standard der kan forventes ud fra retspraksis og en berettiget forventning, for eksempel vinduernes alder eller anden bygningsdels stand.

3.1.3 Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

3.1.3.1 Ordlydsfortolkning

I det følgende afsnit, vil der blive foretaget en ordlydsfortolkning med henblik på analysering af indholdet af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt. Herefter inddrages retslitteraturen for at se dybere ind i begrebets indhold, hvorefter relevant retspraksis analyseres med henblik på at fremhæve hvordan bestemmelsen anvendes i praksis. Til sidst vil disse fortolknings- og analysebidrag sammenholdes i forhold til en samlet vurdering af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt.

Af EFL § 46, stk. 1, følger det at:

”Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.”

Udelukkende ud fra ordlyden fremgår det, at en sælger kan pålægge ejendomsmægleren et krav, hvis der begås fejl i forbindelse med de undersøgelser med henblik på ejendommens forhold⁸⁵.

For yderligere at kunne tydeliggøre, hvilke krav bestemmelsen stiller til ejendomsmægleren, vil der blive foretaget en ordlydsfortolkning af bestemmelsen for at identificere centrale begreber og pligter, som skal danne grundlag for en nærmere analyse af indholdet af bestemmelsen.

”I fornødent omfang”

Formuleringen må fastsættes som grundlag for, at undersøgelsespligten ikke er absolut, men derimod er afhængig og relativ i forhold til den konkrete situation. Der må derfor være tale om en konkret vurdering af sagens karakter i henhold til at fastlægge undersøgelsespligten.

⁸⁵ Pro.karnovgroup.dk, Note 129. Besøgt 20.04.2026

Dette ligger op til en fleksibel standard, hvor vurderingen af pligtens omfang varierer alt afhængig af omstændighederne⁸⁶.

”Foretage undersøgelser”

Denne formulering, at en ejendomsmægler har en aktiv og ikke mindst selvstændig pligt i at foretage undersøgelser om relevante forhold. Omfanget her indebærer, at ejendomsmæglere ikke udelukkende kan videreformidle sælgers oplysninger og forholde sig passiv, men derimod selv må verificere disse. Frasen synliggør derfor også ejendomsmæglerens pligt til at gennemgå dokumenters indhold og sammenholde disse med de faktiske forhold ved ejendommen⁸⁷. Undersøgelsespligten må derfor anses for at omfatte retlige og faktiske forhold, som kan have betydning for handlen.

”Indhente og kontrollere oplysninger”

Formuleringen indebærer, at en ejendomsmægler er forpligtet til ikke alene at indhente oplysninger, men også kontrollere oplysningernes rigtighed. Det påhviler derfor ejendomsmægleren i relevante tilfælde og i videst muligt omfang at indhente oplysninger og dokumentation hos sælgeren angående den pågældende ejendom. Dette understreger, at det ikke er tilstrækkeligt ukritisk at henkaste sælgeroplysninger, hvis der angiveligt foreligger forhold, der vil give anledning til tvivl.

”Med henblik på”

Ud fra en ”daglig tale” fortolkning af denne frase, må det anses for at angive bestemmelsens formål og funktion. Det må derfor opfattes, at undersøgelsespligten er et middel til at sikre, at handlen bliver gennemført på et korrekt og oplyst grundlag⁸⁸.

”Betryggende regulering af forholdet mellem parterne”

Frasen ligger an til at skulle iagttage krav om kvaliteten af det aftalegrundlag, som en ejendomsmægler medvirker til at udarbejde. Formuleringen ”betryggende regulering” må forstås som en regulering, der ved en handel tager højde for relevante risici og eventuelle uklarheder mellem parterne.

⁸⁶ Ordnet.dk, Fornødent. Besøgt 21.04.2026

⁸⁷ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 399

⁸⁸ Ordnet.dk, Henblik. Besøgt 21.04.2026

Dette indebærer, at det påhviler en ejendomsmægler at være orienteret om væsentlige forhold, der har relevans for sælgeren⁸⁹.

”Således at handelens efterfølgende berigtigelse af ekspeditions-mæssig karakter”

Denne afsluttende frase i bestemmelsen konkretiserer formålet ved at angive, at handlen efterfølgende skal kunne gennemføres uden væsentlige problemer. At berigtigelsen skal være *”af ekspeditions-mæssig karakter”* understøtter at ejendomsmægleren har en forebyggende funktion, hvor der ikke bør opstå tvister eller andre yderligere afklaringer efter aftaleindgåelsen. Af bemærkninger til bestemmelsen fremgår det ydermere, at ejendomsmæglerens undersøgelsespligt ikke formindsker den pligt, som en mulig køberrådgiver efterfølgende har i forhold til kontrol af oplysninger⁹⁰.

Ud fra den ovenstående ordlydsfortolkning findes det relevant at fastlægge bestemmelsens formål i forbindelse med en nærmere fastlæggelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt.

Formålet med EFL § 46, stk. 1, må overordnet vurderes til at skulle sikre at ejendomshandler gennemføres på et juridisk betryggende grundlag med de tilstrækkelige undersøgte oplysninger. Dette har til hensigt at forebygge retlige og faktiske forhold mellem parterne ved at pålægge ejendomsmægleren en aktiv rolle i forbindelse med at skulle indhente, undersøge og kontrollere relevante oplysninger.

At undersøgelsen skal foretages *”med henblik på betryggende regulering af forholdet mellem parterne”* må alene indikere, at undersøgelsespligten er funktionelt begrundet, jf. ovenstående ordlydsfortolkning. Bestemmelsen skal derfor alene ikke tjene et oplysningsmæssigt formål, men indebærer samtidigt, at ejendomsmægleren gennem sine undersøgelser skal medvirke til at skabe klarhed over væsentlige forhold ved ejendommen, som dermed minimerer risikoen for eventuelle tvister, der er opstået som følge heraf⁹¹.

Desuden anses ejendomsmægleren som professionel mellemmand, hvor bestemmelsen også må ses i lyset af et overordnet forbrugerbeskyttelseshensyn.

⁸⁹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 395

⁹⁰ Pro.karnovgroup.dk, Note 129. Besøgt 22.04.2026

⁹¹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 381

Det må derfor forventes at en ejendomsmægler besidder en særlig sagkundskab, som de tilhørende parter muligvis ikke besidder, hvilket understøtter grundtanken med at udligne informationssymmetrien mellem parterne.

Afslutningsvis færdiggøres bestemmelsen med: ”*at handelens efterfølgende berigtigelse af ekspeditions-mæssig karakter*”, hvilket understreger bestemmelsens præventive sigte. Formålet med bestemmelsen er således ikke udelukkende at regulere adfærden forud for aftaleindgåelsen, men dermed også en sikring i, at handlen efterfølgende gennemføres uden væsentlige komplikationer, jf. ordlydsfortolkningen. Undersøgelsespligten må derfor omfatte, at ejendomsmægleren skal håndtere og identificere potentielle problemstillinger før aftalens indgåelse. Dette er et samlet fortolkningsgrundlag for at kunne udlede, at bestemmelsen må omfatte et formål, der skal etablere en professionel standard, hvor en ejendomsmægler aktivt medvirker til at sikre et undersøgt og konfliktreducerende aftalegrundlag⁹².

3.1.3.2 Retslitteraturens synspunkter

Ud fra den ovenstående ordlydsfortolkning, hvor ejendomsmæglerens undersøgelsespligt fremgår som en central og funktionel del af reguleringen, findes det nærlæggende at inddrage retslitteraturen for at kunne fastsætte det nærmere indhold af bestemmelsen. Dermed belyses det hvordan retslitteraturen fortolker bestemmelsen, samt i hvilket omfang der er enighed eller uenighed mellem de forskellige kilders opfattelse af bestemmelsen.

EFL § 46, stk. 1, udgør den centrale del af bestemmelsen i loven, da denne vedrører ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, og derudover pligten til at udarbejde på baggrund heraf en købsaftale, hvor indholdet er en betryggende regulering af forholdet mellem parterne. Bestemmelsen bør derfor også ses i sammenhæng med EFL §§ 24-25⁹³. I Ejendomsmæglerloven med kommentarer henviser forfatteren til at bestemmelsens ordlyd om, ”*at en ejendomsmægler skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger i forhold til at sikre sig, at købsaftalen indeholder en betryggende regulering af forhold mellem parterne således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter*”, har en tæt sammenhæng til varetagelse af sælgers behov og interesse, ligesom det ses tidligere i analysen, jf. EFL § 24, stk. 2⁹⁴.

⁹² Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 381

⁹³ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 381

⁹⁴ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 382

I forhold til denne henvisning ligger forfatterens sammenligning op til en, hvad der må anses for at være en fleksibel og åben norm, i forhold til anvendelsesområdet for bestemmelsen. Dansk ejendomsmæglers responsumudvalg udtaler dog, at anvendelsen af bestemmelsen generelt praktiseres ved, at oplysninger eksempelvis om ejendommens forhold normalt baseres på sælgers oplysninger og ejendomsmæglerens egen berigtigelse af ejendommen, sammenholdt med oplysninger, som findes med henblik på sagens dokumenter, navnlig Bygnings- og Boligregistret (herefter BBR)⁹⁵. Denne udtalelse stemmer i realiteten meget overens med bestemmelsens anvendelsesformål, eftersom disse tilregner, sælger en mulighed for at rejse krav mod ejendomsmægleren, hvis denne har begået fejl i forbindelse med undersøgelser vedrørende ejendommens forhold⁹⁶. Endvidere tilføjer Carsten Munk-Hansen, at i tilfælde hvor ejendomsmægleren har begået fejl i forbindelse med undersøgelser af et forhold ved ejendommen, må bedømmelsen af dette ansvar afhænge af, hvilke pligter ejendomsmægleren konkret har til at undersøge og afklare forholdet⁹⁷.

Retskilderne synes at tegne et fælles udgangspunkt, hvor fællesnævneren er, at en ejendomsmæglers undersøgelsespligt ikke umiddelbart kan fastlægges gennem en udtømmende opremsning af konkrete handlinger. Både Carsten Munk-Hansen, Ejendomsmæglerloven med kommentarer og dansk ejendomsforeningen responsumudvalg lægger til grund, at selve bestemmelsen for ejendomsmæglerens undersøgelsespligt må anses og forstås som en fleksibel og situationsbestemt norm, hvor denne pligts yderligere indhold fastsættes efter de nærmere omstændigheder i den konkrete situation. Det anføres yderligere i Carsten Munk-Hansens forståelse i Ejendomsformidlingsloven med kommentarer, hvor kilden lægger til grund, at vurderingen ikke udelukkende kan bero på faste kriterier, men derimod må foretages konkret ud fra de forhold og hensyn, der gør sig gældende i den enkelte situation. Dermed sagt ligger vurderingen også i, at ejendomsmægleren ikke skal kunne se alt, og ej heller at have kendskab til ethvert forhold, der skal indhentes i forbindelse med formidling af fast ejendom⁹⁸.

Ydermere udledes det, at den omtalte fleksibilitet ikke konkluderes til, at undersøgelsespligten er helt uden struktur. Tværtimod peget særligt brancheudtalelser og andre fremstillinger, at der forekommer en række gennemgående elementer, som typisk indgår med henblik på opfyldelsen af

⁹⁵ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 388

⁹⁶ Prokarnovgroup.dk, Note 129. Besøgt 24.04.2026

⁹⁷ Fast Ejendom II – Bolighandlen, s. 382

⁹⁸ Ejendomsformidlingsloven med kommentarer, s. 474

pligten, navnlig indhentelse og kontrol af centrale oplysninger om ejendommens faktiske og retlige forhold. Det antages således at, der må være en vis sammenhæng mellem den forholdsvist åbne formulering af pligten og en praksisbestemt sammenhæng for, hvilke oplysninger der i almindelighed må anses for nødvendige. Undersøgelsespligten forstås derfor som en retsstandard med både en dynamisk og mere fast kerne, hvor den afsluttende konkrete vurdering, kompletteres af de forventninger til ejendomsmægleren fremgangs- og handlemåde i praksis. Spørgsmålet er dog hvordan denne kerne konkretiseres yderligere i retslitteraturen.

Dette udspecificeres i Ejendomsmæglerloven med kommentarer, hvor denne fremhæver, at ejendomsmægleren blandt andet er forpligtet til, i henhold til danske ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer afsnit H for ejerboligsalg, at indhente specifikke dokumenter såsom ejendomsrapport, tingbogsudskrift, tilgængelige servitutter og meget mere⁹⁹. Heraf fremgår det også at, ikke nok med at pligten vedrører indhentning af diverse dokumenter, så tilsigter denne også, at det skal ses i sammenhæng med pligten til at kontrollere de indhentede dokumenter. Det bliver derfor yderligere tydeligt, at der er en række dokumenter, som skal indhentes og kontrolleres i henhold til ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, da det i FBKG § 6 kræves, at der fremgår en række konkrete oplysninger i salgsopstillingen i forhold til ejendommens forhold¹⁰⁰. Dette vedrører blandt andet gennemgang af de modtagne og fremskaffede dokumenter og sammenholde disse med hinanden, samt sammenligne dem med de faktiske forhold ved ejendommen. Ved uoverensstemmelser skal der foretages en undersøgelse for at kunne fastslå, hvilke oplysninger der er korrekte¹⁰¹.

Ovenstående er naturligvis en form for modsvar til opfattelsen af den dynamiske og fleksible retsstandard, som anden retslitteratur har fundet frem til. Hvordan skal man så som helhed tolke retslitteraturens udsagn om ejendomsmæglerens undersøgelsespligt? Retslitteraturen synes at tegne et mere nuanceret billede af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, hvor der på den ene side lægges vægt på bestemmelsens fleksible og situationsbestemte karakter, hvor på den anden side bliver der identificeret en række elementer som i praksis synes at udgøre en form for kerne med hensyn til pligtens opfyldelse. Dette opfattes ikke som værende modstridende i forhold til de forskellige kildernes bemærkninger til kravene, men derimod som elementer, der komplementerer hinanden.

⁹⁹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 396-397

¹⁰⁰ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 398

¹⁰¹ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 399

På en og samme måde bidrager dette til konkretiseringen af retsstandarden, som værende dynamisk og samtidigt have forankret kerne i visse grundlæggende krav til ejendomsmæglerens fremgangsmåde. Undersøgelsespligten må ud fra retslitteraturen anses for en norm, hvor pligtens omfang tager udgangspunkt i en konkret vurdering taget i betragtning af sagens omstændigheder, samt de forventninger, der følger af etableret sædvaner og branchekutymer. Der bliver ikke alene taget udgangspunkt i en abstrakt fortolkning af bestemmelsen i forhold til afgrænsningen heraf, men i høj grad også hvordan disse krav faktisk kommer til udtryk i praksis.

Dette aktualiserer spørgsmålet om, hvordan grænsen mellem opfyldelse og tilsidesættelse af undersøgelsespligten fastlægges og vurderes i konkrete situationer.

3.1.3.3 Overholdelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

For at belyse ovenstående nærmere, vil der i det følgende blive foretaget analyse af relevant retspraksis, hvor der undersøges, under hvilke omstændigheder en ejendomsmægler henholdsvis anses for at have opfyldt sin undersøgelsespligt, samt hvornår denne er tilsidesat. I dette tilfælde vil der foretages analyse af en klagenævnsafgørelse for at kunne belyse hvordan retsstandarden kommer til udtryk i praksis ved afgørelser, navnlig hvornår ejendomsmægleren anses for at have opfyldt sin undersøgelsespligt og hvornår denne er tilsidesat.

Analyse af KFE J.nr. 2021-0144 har til formål at undersøge spørgsmålet om, hvorvidt ejendomsmægleren havde tilsidesat sin undersøgelsespligt ved i salgsoptilling at anføre, at køkkenet i ejendomme var af et bestemt mærke, ”Koch Køkken”, selvom dette efterfølgende viste sig ikke at være tilfældet. Kendelsen er relevant, da den belyser en opfyldelse af pligten og dermed giver et indblik i den konkrete situation med henblik på afgrænsning af pligtens omfang, jf. KFE J.nr. 2021-0144.

Faktiske omstændigheder:

Ud fra salgsoptillingen fremgik det ordret, at ejendommen indeholdt ”*et lækkert snedkerkøkken fra Koch køkken med elementer i røget eg*”. Ejendomsmæglerens medarbejder havde, inden salgsoptillingen blev godkendt, gjort det tydeligt for sælger, at alle oplysninger i salgsoptillingen skulle være korrekte, hvor sælger hertil bekræftede, at der var tale om et ”Koch køkken”. Ejendomsmæglerens medarbejder italesat derefter over for sælger, at dette vil blive anført i salgsoptillingen, hvortil sælger godkendte indholdet.

Efter overtagelse af ejendommen, gjorde køberne opmærksom på, at der ikke var tale om et ”*Koch køkken*”, men i stedet et billig kopi-køkken af ringe kvalitet, og at ejendomsmægleren dermed havde givet urigtige oplysninger og burde betale en erstatning. Hovedspørgsmålet herefter var, om ejendomsmægleren i denne situation havde haft anledning til at foretage yderligere undersøgelse af oplysningen angående køkkenet, eller om det anses for værende forsvarligt at lægge sælgers oplysninger til grund, jf. KFE J.nr. 2021-0144.

Klagenævnets begrundelse og resultat:

Klagenævnet lagde i deres udtalelse til grund, at oplysningen om det specifikke køkken, stammede fra sælger, hvortil nævnet henviste til EFL § 24 med hensyn til omsorgsfuld opdragsudførelse og god ejendomsmægleretik, samt EFL § 25 i forbindelse med pligten til at give relevante oplysninger til både køber og sælger og afslutningsvist EFL § 37, stk. 1, nr. 3 om indholdet af salgsoptillingen. Efterfølgende fandt nævnet ikke grundlag for, at ejendomsmægleren vidste eller burde vide, at oplysninger fra sælgeren var forkerte. Ydermes fastslog de, at der ej heller forelå forhold, som gav videre anledning til nærmere undersøgelser, hvorfor der på dette grundlag blev fastslået, at ejendomsmægleren ikke havde handlet ansvarspådragende og klagen derfor ikke blev taget til følge, jf. KFE J.nr. 2021-0144.

Afgørelsesanalyse:

Kendelsen er med til at understøtte den ovenstående tidligere analyse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt i forhold til dens fleksibilitet og situationsbestemte norm, jf. § 46, stk. 1 med formuleringen ”*i fornødent omfang*”. Dette er med til at illustrere og tydeliggøre, at undersøgelsespligten ikke alene beror på en selvstændig og dybdegående kontrol i enhver situation af sælgers oplysninger. Det bygger derimod også på baggrunden for den konkrete situation, navnlig om der foreligger sådanne omstændigheder, at en ejendomsmægler havde anledning til at tvivle på rigtigheden af de videregivne oplysninger fra sælger.

Set i lyset af retslitteraturens bemærkninger til bestemmelsen, passer kendelsen godt sammen med disse med henblik på opfattelsen af undersøgelsespligten som en retsstandard med en både dynamisk og fast kerne¹⁰².

¹⁰² Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 381 og Fast ejendom II - Bolighandlen, s. 382

Dermed viser kendelsen, at pligten til at ”foretage undersøgelser” og ”indhente og kontrollere oplysninger” ikke udelukkende kan forstås som et ubetinget krav om verifikation i enhver tænkelig situation, hvorimod der samtidigt fokuseres på den konkrete vurdering af oplysningens karakter, dens betydning for handelen og de holdepunkter, som der må være i forhold til at betvivle dens rigtighed.

Samtidigt er kendelsen med til at illustrere, at ejendomsmægleren i praksis godt kan støtte ret på sælgeroplysninger, når disse efterfølgende udtrykkeligt bliver bekræftet af sælger, og der samtidigt ikke foreligger andre dokumentmæssige eller synlige forhold, som kan give en desuden anledning til tvivl. Dette er ydermere et udtryk for, at kendelsen viser, at undersøgelsespligten har en grænse og, at en ejendomsmægler ikke uden videre kan ifalde et ansvar blot fordi en oplysning efterfølgende viser sig at være forkert. Det væsentlige her er, om ejendomsmægleren i den konkrete situation *burde* have reageret yderligere eller anderledes. Derfor er kendelsen også et eksempel på, at undersøgelsespligten først aktualiseres i skærpet form, hvis en ejendomsmægler angiveligt har holdepunkter for, at en modtaget oplysning fra sælger er usikker eller urigtig, jf. KFE J.nr. 2021-0144. Omvendt vil det være for vidtgående at kunne kræve, at en ejendomsmægler skal verificere eller undersøge enhver oplysning fra sælger, hvor der ikke foreligger nogen nærmere anledning til mistanke.

KFE J.nr. 2021-0144 er med til afklare, at ejendomsmæglers undersøgelsespligt ikke er absolut, men endogså kommer an på en konkret vurdering af, om der skulle eksistere forhold, som vil give anledning til nærmere kontrol heraf. Kendelsen begrundes og støtter forståelsen af undersøgelsespligten som værende en fleksibel retsstandard, hvor ejendomsmægleren i et vist omfang kan lægge oplysninger fra sælger til grund, når disse eksplicit er bekræftet, og der samtidigt ikke foreligger omstændigheder, som vil udløse yderligere nødvendighed for foretagelse af undersøgelse heraf, som ses i klagenævnsafgørelsen, jf. EFL § 46, stk. 1.

3.1.3.4 Misligholdelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

I forhold til misligholdelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt angår dommen i U 2020.466 V spørgsmålet om, hvorvidt pligten til undersøgelse var blevet tilsidesat ved ikke i et tilstrækkeligt omfang at reagere på oplysninger om ejendommens forhold.

Dommen er derfor velegnet til at belyse under hvilke betingelser undersøgelsespligten skærpes, samt hvor grænsen går mellem opfyldelse og tilsidesættelse af pligten.

Faktiske omstændigheder:

Dommen U 2020.466 V omhandler en ejendomshandel, hvor køberne hertil erhvervede en villa beliggende på én matrikel, hvor sælgerne ydermere ejede en garage beliggende på et selvstændigt matrikelnummer på samme vej. Dertil opstod der en misforståelse i forhold til, hvorvidt denne særskilt beliggende garage var omfattet af handlen eller ej. Af købsaftalen fremgik det, at der udelukkende var tale om en handel som omfattede villaen på den pågældende adresse med det dertilhørende matrikelnummer, hvor købsaftalen dog også angav, at der var en garage på i alt 59 m². Ifølge BBR-meddelelsen fremgik det dog, at der var registreret to garager på henholdsvis 16 m² og 43 m², hvor til den gamle garage på 16 m² fejlagtigt ikke var blevet slette fra BBR efter en nedrivning heraf, jf. U 2020.466 V.

Ejendomsmægleren gik derfor ud fra, i sammenhæng med BBR-oplysningerne og besigtigelse af ejendommen, at garagen var en del af handlen. Denne opfattelse blev derfor videreformidlet til køberne og senere også bekræftet af købers advokat. Samt dette fremgik det af tilstandsrapporten, at bygning 2 i BBR ikke længere eksisterede, hvortil den omtvistede garage ej heller fremgik af tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse. Endvidere anførte kortmaterialet, at den omtvistede garage var selvstændig matrikuleret.

Det grundlæggende retlige spørgsmål i denne sag var efterfølgende, om ejendomsmægleren i den pågældende situation havde opfyldt sin pligt til at indhente, reagere og kontrollere de relevante modtagne oplysninger i overensstemmelse med den standard i henhold til EFL § 46, stk. 1 eller om denne pligt var tilsidesat, jf. U 2020.466 V.

Rettens resultat og begrundelse:

Vestre landsret lade til grund, at ejendomsmægleren, som værende professionel mellemmand, har en selvstændig pligt til at sikre, at de modtagne oplysninger, som er essentielle for handlen, er tilstrækkelig undersøgt og kontrolleret¹⁰³.

¹⁰³ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 399

Her fremhævede retten, at denne pligt kræver en aktiv forpligtelse i forhold til at reagere, når der angiveligt er forhold, der giver anledning til tvivl og, at ejendomsmægleren senest ved modtagelse af tilstandsrapporten burde have opdaget, at han urigtigt, var gået ud fra at garagen var omfattet af handlen.

Samt dette forelå der i den konkrete sag omstændigheder af afgørende betydning, som burde have foranlediget ejendomsmægleren med henblik på foretage yderligere undersøgelse, da det fremgik af kortbilaget til BBR-meddelelsen, at den omtvistede garage var beliggende sammenbygget med tre andre garager, og at disse var selvstændigt matrikuleret. Hertil forelå det af tilstandsrapporten, at bygning 2 i BBR ikke længere eksisterede, ligesom den omtvistede garage ej heller fremgik af tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse. Vestrelandsret lagde derfor vægt på, at ejendomsmægleren burde have undersøgt nærmere og kontrolleret oplysningerne angående garagen, hvorved misforståelsen kunne være afhjulpet. Ved ikke at foretage dette, havde ejendomsmægleren undladt at sikre et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag for handlen, hvorfor landsretten fandt, at ejendomsmægleren havde tilsidesat sin undersøgelsespligt og dermed handlet ansvarspådragende, jf. U 2020.466 V.

Afgørelsesanalyse:

I det store billede er dommen med til at forstærke den tidligere gennemgået ordlydsfortolkning i afsnit 3.1.3.1 af EFL § 46, stk. 1., herunder forståelsen af formuleringen ”i fornødent omfang”, da denne ud fra ordlyden alene fremstår som fleksibel, men hvor dommen viser, at denne fleksibilitet i praksis involverer en skærpet handlepligt, så længe der foreligger konkrete risikomomenter¹⁰⁴.

Her bygger det centrale i dommen på, at ejendomsmægleren antageligt havde en forståelig anledning til at gå ud fra, at den omtvistede garage var omfattet af handlen, eftersom dette blev understøttet af sælgers forevisning og den fejlagtige BBR-oplysning. Imidlertid viser domme at denne antagelse ikke udelukkende fritager ejendomsmægleren for ansvar, eftersom senere dokumenter gav klare holdepunkter for, at opfattelsen var forkert.

Dette efterfølges i analysen af, at der ikke uden videre blot kan videreformidles oplysninger uden, at ejendomsmægleren har en selvstændig pligt til at foretage undersøgelser og kontrollere oplysninger¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Prokarnovgroup.dk, Note 129. Besøgt 24.04.2026

¹⁰⁵ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 399

Særligt i tilfælde hvor der foreligger en uoverensstemmelse eller andre forhold, der kan give anledning til tvivl. Denne uoverensstemmelse bestod, i denne sag netop i, at BBR-meddelelsen, kortmateriale og tilstandsrapporten ikke pegede i samme retning, hvilket burde have været en anledning for, at ejendomsmægleren foretog sig de nærmere undersøgelser af garageforholdene.

Konkretiseringen af dette belyses ydermere i dommen ved, at undersøgelsespligten indeholder en pligt til at reagere på usikkerhed, som er afgørende i forhold til at sikre en betryggende regulering af forholdet mellem parterne og på den måde opfylde bestemmelsen præventive formål¹⁰⁶.

Derudover bekræfter dommen også retslitteraturens forståelse af bestemmelsen, hvorfor undersøgelsespligten må forstås som en fleksibel og situationsbestemt retsstandard, samtidigt med at bestemmelsen har en fast kerne¹⁰⁷. Den faste kerne kommer til udtryk ved pligten til at indhente, kontrollere og reagere på relevante oplysninger, hvor dette bliver udtrykt ved, at ejendomsmægleren i denne dom bliver kritiseret ved ikke at have reageret på forhold, der burde have givet anledning til yderligere undersøgelse. Dette viser en klar sammenhæng og understøttelse af det tidligere udledte synspunkt om, at undersøgelsespligten ikke kan fastsættes og anses for en udtømmende liste af handlinger, men i stedet består praksis i at der er en forventning om, at ejendomsmægleren sammenholder de indhentede dokumenter og reagerer ved uoverensstemmelser.

I forhold til tidligere analyse af klagenævnsafgørelsen, KFE J.nr. 2021-0144, fremstår grænsen for ejendomsmægleren ganske tydelig. I klagenævnsafgørelsen blev ejendomsmægleren ikke anset for at have handlet ansvarspådragende, eftersom der ikke forelå forhold, der gav anledning til yderligere at kunne betvivle rigtigheden af sælgers oplysninger. Modsat i den pågældende dom, U 2020.466 V, hvor der fandtes en ansvarspådragende handling eller retter undladelse, idet der var konkrete omstændigheder, som burde have udløst en skærpet undersøgelsespligt. Hvor i KFE J.nr. 2021-0144 kunne ejendomsmægleren støtte ret på sælgers oplysninger, fordi der ikke forelå synlige eller dokumentmæssige holdepunkter for tvivl, hvorimod i U 2020.466 V var der netop flere dokumenter, som burde have afsløret, at den omtvistede garage ikke blev anset som en del af handlen.

¹⁰⁶ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 381

¹⁰⁷ Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 388

Forskellen her i de to afgørelser illustreres ved, at omfanget af undersøgelsespligten afhænger af, om der i de givne og aktuelle situationer foreligger sådanne risikomomenter, at en ejendomsmægler burde reagere. Grænsen mellem opfyldelse og tilsidesættelse af undersøgelsespligten bliver derfor tydeliggjort i denne dom, og bidrager derfor til at fastlægge denne. Dette skyldes, at det udledes at pligten intensiveres i takt med graden af usikkerheden i de forliggende oplysningers rigtighed og troværdighed. Undersøgelsespligten må derfor anses for at være en gradueret retsstandard, hvor det afgørende forhold vedrører ejendomsmæglerens handling i den konkrete situation, og om denne er i overensstemmelse med de forventninger, der følger af professionel omhu og god ejendomsmægler-skik.

For yderligere at kunne belyse ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, vil der i det følgende blive foretaget en analyse af FED 1997.779 V. Til trods for dommen er af ældre dato og afsagt før den nu gældende ejendomsformidlingslov, findes den stadig relevant med henblik på fortolkningsbidrag til de bagvedliggende principper for ejendomsmæglerens professionelle ansvar.

Faktiske omstændigheder:

Dommen omhandlede et mageskifte mellem to ejendomme, hvortil det var en forudsætning for de involverede parter, at et realkreditlån kunne overtages af køber. Under forhandlingerne havde ejendomsmægleren givet udtryk for, at dette kunne lade sig gøre. Efterfølgende viste det sig, at kreditforeningen ikke kunne godkende denne gældsøvertagelse, fordi ejendommens pantsikkerhed var blevet forringet ved salg af besætning.

Heraf fulgte det, at køberen hævdede handlen hvortil, sælger lidte et økonomisk tab. Herefter var spørgsmålet, om ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende ved ikke at undersøge, om gældsøvertagelsen faktisk kunne gennemføres eller ej, jf. FED 1997.779 V.

Rettenes begrundelse og resultat:

Retten lagde til grund, at ejendomsmægleren burde have indset, i sit virke som professionel rådgiver, at gældsøvertagelsen ikke var en selvfølge, hovedsagelig henset til de konkrete forhold angående ejendommen og den bortsolgte besætning. Ud fra den baggrund fandt retten, at ejendomsmægleren burde have foretaget nærmere undersøgelser af, om forudsætningen for gældsøvertagelsen kunne opfyldes.

Eftersom ejendomsmægleren ikke foretog disse undersøgelser, havde ejendomsmægleren handlet i strid med sine professionelle forpligtelser og dermed pådraget sig et erstatningsansvar. Dette krav endte dog med at bortfalde som følge af passivitet, hvorfor ejendomsmægleren i sidste ende blev frifundet, jf. FED 1997.779 V.

Afgørelsesanalyse:

Den omtalte dom understøtter i et væsentligt omfang den tidligere foretagne ordlydsfortolkning i afsnit 3.1.3.1 af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, hvor det blev fastlagt, at pligten indebærer en aktiv forpligtelse til at ”foretage undersøgelser” og ”indhente og kontrollere oplysninger” hvor dette er med henblik på at sikre betryggende aftalegrundlag, jf. tidligere ordlydsfortolkning af undersøgelsespligten i 3.1.3.1.

Til trods for, at dommen ikke er afsagt under den nuværende EFL § 46, er den dog alligevel med til at illustrere det samme grundlæggende princip, navnlig at ejendomsmægleren ikke kan lægge afgørende forudsætninger til grund uden at tilsikre deres rigtighed. I denne sag udgjorde gældsovertagelsen en grundlæggende forudsætning for handlen, hvorfor dette burde have foranlediget ejendomsmægleren til at foretage nærmere undersøgelser. Dette er i overensstemmelse med det tidligere uledte om, at undersøgelsespligten omfatter væsentlige retlige og faktiske forhold, jf. tidligere analyse af undersøgelsespligten.

Dommen er derved med til at tydeliggøre, at undersøgelsespligten skærpes i tilfælde som dette, hvor handlen bygger på forhold, der er usikre eller af afgørende betydning. Ejendomsmægleren burde derfor have indset risikoen for, at gældsovertagelsen ikke kunne effektueres, og havde derfor en pligt til at reagere herpå. Undersøgelsespligten understøttes heraf som en retsstandard, hvor der stilles krav om aktiv stillingtagen i situationer med tvivl.

Dog må det metodisk fremhæves, at dommens værdi primært ligger i dens illustration af generelle professionsansvarsprincipper, eftersom den ikke er afsagt under den gældende lovgivning.

I forhold til analysen af U 2020.466 V ses der en klar linje i retspraksis, hvor FED 1997.779 V viser, at manglende undersøgelse af en central forudsætning kan føre til ansvar. Modsat viser U 2020.466 V, at tilsidesættelse af undersøgelsespligten også foreligger, når ejendomsmægleren undlader at reagere på konkrete uoverensstemmelser i dokumentmaterialet.

Af den grund understøtter den ældre dom de principper, som også findes i nyere afgørelser, navnlig at undersøgelsespligten intensiveres i takt med betydningen og usikkerheden af de oplysninger, der ligger til grund for handlen.

På baggrund af den ovenstående ordlydsfortolkning, retslitteraturen og de gemmen gæde analyser af praksis på området, tegner der et billede af, at undersøgelsespligten for en ejendomsmægler er en fleksibel og samtidigt ikke indholdstom retsstandard, hvor pligtens nærmere rækkevidde bliver fastslået på en konkret vurdering af sagens omstændigheder, jf. EFL § 46, stk. 1. Den øvrige retslitteratur og Ejendomsmægler lov med kommentarer viser ydermere, at denne fleksibilitet understøttes af en fast kerne, med henblik på indhentelse, sammenholdning og kontrol af centrale oplysninger og dokumenter, som faktiske og retlige forhold for ejendommen. Særligt i situationer, hvor dette omhandler uoverensstemmelser eller usikkerhed, jf. tidligere afsnit 3.1.3.2 om retslitteraturens synspunkter.

De analyserede domme skaber en yderligere forståelse, herunder illustrering af at undersøgelsespligten ikke aktualiseres i skærpet form, hvis ejendomsmægleren i den konkrete situation ikke har de nødvendige holdepunkter til at kunne etablere en tvivl om rigtigheden af sælgers oplysninger, jf. analyse af KFE j.nr. 2021-0144. Modsat bliver pligten også intensiveret i de tilfælde, hvor der foreligger oplysninger eller dokumenter, der ikke peger i retning af, at ejendomsmægleren i dette tilfælde har en aktiv pligt til at reagere og dermed foretage nærmere afklaring, jf. analyse af U 2020.466 V. Dertil understøttes dette også af ældre praksis, herunder FED 1997.779 V, hvor ejendomsmægleren har pligt til at undersøge væsentlige forudsætninger for handlen, når disse er usikre.

Dommen bekræfter det grundlæggende princip om, at afgørende forhold ikke kan lægges til grund for nærmere kontrol, til trods for at det er en ældre afgørelse, som ikke er afsagt under nugældende lovgivning.

Det danner grundlag for at grænsen mellem opfyldelse og tilsidesættelse af undersøgelsespligten ikke alene beror på oplysningernes karakter, men dermed også af, om ejendomsmæglerens selv gennem sin måde at videreformidle oplysninger, er med til at skabe eller fastholde den usikkerhed, som i sidste ende giver anledning til yderligere undersøgelse, jf. analyse af U 2020.466 V og principperne i FED 1997.779 V og afsnit 3.1.3.2 af retslitteraturens synspunkter.

Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt må på den ene side derfor anses for en gradueret og dynamisk retsstandard, hvor omfanget konkretiseres i spændingsfeltet mellem de faktiske og dokumentmæssige risikomomenter i den aktuelle sag, og på den anden side de faglige forventninger, der med rimelighed vil kunne forventes af en ejendomsmæglers professionelle fremgangsmåde. I dette spændingsfelt bliver bestemmelsens præventive funktion synliggjort og kommer til udtryk, da undersøgelsespligten ikke blot er en efterfølgende kontrol, men også et ansvar, som der bliver pålagt ejendomsmægleren i forhold til aktivt at forebygge uklare, mangelfulde eller modstridende oplysninger, der danner grundlag for handlen, jf. EFL § 46, stk. 1 og afsnit 3.1.3.2 om retslitteraturens synspunkt.

4 Sammenkobling mellem analyse og erstatning:

Ud fra ovenstående analyse af ejendomsmæglerens pligter, navnlig god ejendomsmægleretik, ejendomsmæglerens oplysningspligt og ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, vil der i det følgende afsnit foretages en sammenkobling med de erstatningsretlige principper i henhold til tidligere afsnit om gældende ret. Formålet med dette er at kunne belyse hvilken betydning disse pligter har i relation til vurderingen af et eventuelt erstatningsansvar, herunder med henblik på relationen til ansvarsgrundlaget og de øvrige erstatningsbetingelser.

4.1 God ejendomsmægleretik

I forhold til vurdering af hvornår en ejendomsmægler potentielt ifalder et erstatningsansvar over for en sælger, fremtræder samspillet mellem den erstatningsretlige culpabedømmelse og retsstandarden for god ejendomsmægleretik som et centralt punkt. Herunder hvor erstatningsretten foreligger de generelle betingelser for ansvar med henblik på culpabedømmelsen, bidrager EFL § 24 til at få konkretiseret den adfærdsnorm, som culpavurderingen tager udgangspunkt i.

Som tidligere nævnt i gennemgangen af erstatningsretten, er der sket en udvikling i culpabedømmelsen, hvor denne er gået fra den subjektive vurdering til en mere objektiv normafvigelse, hvortil det afgørende falder på hvorvidt ejendomsmægleren har handlet i strid med den relevante adfærdsstandard, jf. tidligere analyse af god ejendomsmægleretik i afsnit 3.1.1. Hertil har denne udvikling en forholdsvis specifik betydning i relation til de professionelle aktører, hvor udgangspunkter ikke længere er den almindelige ”*bonus pater*”, men derimod den faglige standard, som er gældende indenfor det relevante område, jf. tidligere afsnit 2.1.2.2 om professionsansvaret.

Relationen til ejendomsmæglere ud fra den faglige standard kommer til udtryk gennem iagttagelse af god ejendomsmægleretik. God ejendomsmægleretik udgør en retsstandard, som afspejler den adfærd, som man vil kunne forvente af en faglig kompetent og omhyggelig ejendomsmægler, som løbende tilpasses udviklingen i branchen, hvilket også er i overensstemmelse med retslitteraturen, jf. tidligere afsnit om gældende ret. Af den grund må god ejendomsmægleretik anses for et godt normativt pejlemærke med hensyn til, hvad der må anses for forsvarlig adfærd i professionsmæssig sammenhæng.

Sammenhængen her kan føres til, at overtrædelse af hvad der anses for værende god ejendomsmæglerskik, ikke blot har disciplinære eller kontraktretlige implikationer, men derimod også indgår som et relevant moment i henhold til vurderingen af, om der foreligger culpa eller ej. Tidligere i afsnit 3.1.1.2 om retslitteraturens synspunkt på god ejendomsmæglerskik, vil tilsidesættelse af faglige normer og sædvaner i professions øjemed typisk tale for, at der er tale om en culpøs handling. I praksis kan dette henføres til, at god ejendomsmæglerskik er med til at konkretisere culpanormen og professionsansvaret, da dette fastlægger det forventede adfærdsniveau for ejendomsmæglere.

Hertil synes det relevant at fremhæve, at en vurdering af hvorvidt en ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, alene i sig selv ikke statuerer om der eksisterer et erstatningsansvar. I det tidligere erstatningsretlige afsnit 2.1 er der redegjort for, at ansvaret forudsætter, at samtlige betingelser, navnlig tab, årsagssammenhæng og adækvans er opfyldt. Derudfra indgår god ejendomsmæglerskik som den primære faktor i vurderingen af ansvarsgrundlaget, samtidigt med at de øvrige betingelser fortsat skal vurderes selvstændigt og være opfyldt.

I henhold til professionsansvaret skal det endvidere tydeliggøres, at culpanormen i praksis kan fremstå som værende en skærpet norm, eftersom den professionelle aktør blandt andet vurderes ud fra en højere fagligstandard. Tidligere i afsnit 2.1.2.2 om professionsansvaret er det anført i henhold til retslitteraturen, at denne skærpelse ikke er et udtryk for en egentlig skærpelse af culpanormen, men derimod en konsekvens af, at den fundamentale adfærdsnorm inden for den pågældende profession er mere krævende. I forhold til ejendomsmæglere, må dette indebære, at vurderingen af ansvar afhænger af om den konkrete adfærd afviger fra de krav, som følger god ejendomsmæglerskik.

Slutligt kan begrebet god ejendomsmæglerskik anføres som en dynamisk retsstandard, der bidrager til at tilsikre, at vurderingen af culpa forbliver fleksibel og tilpasset udvikling i branchen. Dette bliver understøttet af, at der løbende er en justering af den retlige vurdering i takt med ændringen i praksis og inden for branchen, hvilket afspejler den generelle udvikling i erstatningsretten, hvor denne er gået fra en mere objektiveret og normbaseret ansvarsvurdering, jf. tidligere analyse af god ejendomsmæglerskik i afsnit 3.1.1.

4.2 Ejendomsmæglerens oplysningspligt

EFL § 25 indtager en mere konkret og handlingsnær funktion i forhold til vurderingen af ejendomsmæglerens erstatningsansvar i relation til oplysningspligten, modsat den overordnede standard om god ejendomsmægleretik. Ved god ejendomsmægleretik fastlægges en generel professionsnorm, hvorimod ejendomsmæglerens oplysningspligt angiver hvilke specifikke oplysninger en ejendomsmægler skal videreformidle til de pågældende parter, og hvordan en undladelse heraf kan få retlige konsekvenser. Som følge af EFL § 25 er ejendomsmægleren forpligtet til at give både sælger og køber de oplysninger, som anses for at have betydning for handelen og dennes gennemførelse, jf. EFL § 25. Denne bestemmelse indeholder, at vurderingen i stor grad lægger til grund for en konkrete helhedsvurdering af, hvilke oplysninger der må anses for at have relevans for den pågældende handel. Tidligere i analysen af oplysningspligten i afsnit 3.1.2.2 fremhæver retslitteraturen, at denne pligt både omfatter faktiske og retlige forhold samt oplysninger, som kunne være relevante for de pågældende parter, eller som disse kunne have interesse i at være bekendt med.

Set i et erstatningsretligt perspektiv får ejendomsmæglerens oplysningspligt betydning, navnlig i relation til vurderingen af ejendomsmæglerens undladelser. Traditionelt set knytter en ansvarspådragende handling til aktive handlinger, hvorimod oplysningspligten bliver aktualiseret ved spørgsmålet om, hvornår passivitet kan anses for ansvarspådragende, eksempelvis i form af manglende videregivelse af oplysninger. Vurderingen retter sig ikke alene mod, hvilke handlinger ejendomsmægleren faktisk har foretaget sig, men i lige så høj grad mod, hvilke oplysninger ejendomsmægleren burde have oplyst i den konkrete situation, jf. tidligere analyse af bestemmelsen af oplysningspligten i afsnit 3.1.2.1. Vurderingen heraf hænger tæt sammen med spørgsmålet om årsagsforbindelse. Oplysninger som ikke er videregivet, vil typisk få betydning for parternes beslutningsgrundlag, hvorfor det bliver centralt at vurdere, om forløbet af handlen vil have fået et andet udfald, hvis de relevante oplysninger var videregivet. Ud fra gennemgangen af årsagsforbindelse tidligere i speialet fremgår det, at det skal vurderes om tabet vil være indtrådt, hvis den ansvarspådragende undladelse ikke havde fundet sted, jf. KFE J.nr. 2022-0020. Ejendomsmæglerens oplysningspligt adskiller sig derfor med henblik på, at årsagsvurderingen ofte knytter sig til et hypotetisk forløb og alternative beslutninger hos parterne.

Ejendomsmæglerens oplysningspligt får en konkret betydning, hvilke illustreres i den tidligere analyse af afgørelser, hvor vurderingen danner grundlag for en helhedsvurdering af ejendomsmæglerens viden og handlemåde. Afgørende er, om ejendomsmægleren havde eller burde have haft kendskab til de relevante forhold ved ejendommen, eftersom oplysningspligten forudsætter et sådant kendskab, jf. tidligere analyse af oplysningspligten i afsnit 3.1.2. Oplysningspligten er derfor ikke ubetinget, men afhænger derimod af, hvilke oplysninger der med rimelighed kan tilskrives ejendomsmægleren, jf. analyse af KFE J.nr. 2021-0069. Dette peger samtidigt i retning af en sammenhæng mellem oplysningspligten og undersøgelsespligten, da ejendomsmæglerens mulighed for at opfylde sin oplysningspligt forudsætter, at denne er i tilstrækkeligt omfang, har tilvejebragt relevante oplysninger, jf. analyse af retslitteraturens udsagn om oplysningspligten. I forhold til erstatningsretten har dette betydning eftersom vurderingen af ansvar ikke blot beror på selve undladelsen, men derimod også på, om den pågældende ejendomsmægler har haft et tilstrækkeligt grundlag for at handle anderledes.

Afslutningsvis må det tydeliggøres, at selv hvis der foretages en tilsidesættelse af oplysningspligten, er dette ikke i sig selv tilstrækkelig til at statuere et erstatningsansvar. Dertil ligger der stadig en forudsætning for, at der foreligger et økonomisk tab, og at dette tab kan henføres til den manglende oplysning, jf. tidligere afsnit om gældende ret, herunder afsnit 2.1.1 om tab. Dette henfører til, at ejendomsmæglerens oplysningspligt ofte får sin betydning i samspillet med de øvrige erstatningsbetingelser, navnlig årsagsforbindelse og tab.

4.3 Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

Undersøgelsespligten indtager en særskilt funktion med henblik på vurderingen af ejendomsmæglerens erstatningsansvar, eftersom pligten ikke alene vedrører vurderingen af allerede foreliggende oplysninger, men derimod fastlægger hvornår ejendomsmægleren aktivt skal tilvejebringe og kontrollere oplysninger. Oplysningspligten vedrører i udgangspunktet videreformidlingen, hvor undersøgelsespligten retter sig mod grundlaget for disse oplysninger og dermed er en forebyggelse af fejl i forbindelse med en ejendomshandel, jf. tidligere analyse af undersøgelsespligten i afsnit 3.1.3.

Ejendomsmægleren skal i et nødvendigt omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på at sikre en betryggende regulering af forholdene mellem parterne, jf. EFL § 46, stk. 1.

I forhold til bestemmelsen, så indebærer denne, at undersøgelsespligten er relativ og situationsbestemt, eftersom omfanget af denne afhænger af de konkrete omstændigheder i den enkelte handel. Dette bliver yderligere tydeliggjort i retslitteraturen, hvor det ydermere fremhæves, at pligten ikke alene er udtømmende, men må vurderes ud fra sagens karakter og de foreliggende analyser, jf. tidligere afsnit 3.1.3.2 om retslitteraturens udsagn om undersøgelsespligten. Her får denne undersøgelsespligt navnlig betydning i henhold til fastlæggelsen af grænsen for ansvar i en erstatningsretlig sammenhæng. Til forskel for oplysningspligten, hvor denne tager udgangspunkt i hvad en ejendomsmægler vidste eller burde vide, henvender undersøgelsespligten sig til hvad ejendomsmægleren burde have undersøgt. Her bliver vurderingsgrundlaget taget til udvidelse, idet ansvaret alene ikke kan følge af faktisk viden, men derimod også af manglende tilvejebringelse af relevant viden. På den måde får pligten en central rolle med udgangspunkt i vurderingen af, om ejendomsmægleren har handlet i overensstemmelse med den faglige standard, som angår for den pågældende profession, jf. tidligere analyse af undersøgelsespligten i afsnit 3.1.3.

Dermed følger også en præventiv funktion, eftersom formålet er at sikre, at handlen gennemføres på et tilstrækkeligt oplyst og retligt betryggende grundlag. Denne funktion kommer til udtryk ved, at ejendomsmægleren skal identificere potentielle risici og uklarheder forud for aftaleindgåelsen gennem de påkrævede undersøgelser, så mulige efterfølgende tvister undgås. Der adskiller undersøgelsespligten sig fra de øvrige pligter ved at have et fremadrettet og risikominimerende sigte, jf. tidligere analyse af undersøgelsespligten i afsnit 3.1.3. Samt dette udledes det gennem tidligere afsnit 3.1.3.2 om retslitteraturens udsagn, at undersøgelsespligten ikke er ubegrænset. Ved vurderingen af tilsidesættelse af undersøgelsespligten, må denne bero på, hvilke undersøgelser det med rimelighed kunne forventes, at ejendomsmægleren foretog i den konkrete situation. Dette betyder, at der generelt må foretages en afvejning mellem hensynet til en effektiv handel og kravet om et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag, jf. tidligere afsnit 3.1.3.2 om retslitteraturens udsagn.

Endeligt må det lægges til grund, at i tilfælde hvor undersøgelsespligten tilsidesættes, vil det anseeligt ikke i sig selv være tilstrækkeligt at statuere et erstatningsansvar. Som tidligere anført i gennemgangen af de erstatningsretlige betingelser, forudsætter et erstatningsansvar ydermere, at der foreligger et økonomisk tab, samt at der kan påvises årsagssammenhæng og adækvans blandt den mangelfulde undersøgelse og det indtrådte tab, jf. tidligere afsnit 2.1 om retslitteraturens udsagn angående erstatningsretten.

Undersøgelsespligten får dermed sin betydning i samspillet med de øvrige betingelser, deriblandt hvor manglende undersøgelser har medført utilstrækkeligt beslutningsgrundlag for parterne.

5 Konklusion

Specialet har i sin helhed haft et formål om at klarlægge, under hvilke betingelser en ejendomsmægler kan ifalde erstatningsansvar over for en sælger. Med det taget i betragtning, samt den gennemførte analyse, kan det konkluderes, at ansvaret for en ejendomsmægler beror på et samspil mellem de almindelige erstatningsretlige betingelser og en culpøs tilsidesættelse af ejendomsmæglerens professionsbestemte pligter, der påhviler ejendomsmægleren i medfør af lovgivning og gældende branchenormer.

I forhold til ansvar, er der en grundlæggende forudsætning for, at de fire kumulative erstatningsbetingelser er opfyldt, navnlig at der foreligger et økonomisk tab, et ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og adækvans. Ud fra dette er det ikke tilstrækkeligt, at ejendomsmægleren har handlet i strid med sine pligter, det er derimod en yderligere betingelse, at den konkrete pligtforsømmelse har medført et konkret og påregneligt tab for sælgeren. Ansvarsvurderingen indebærer derfor, at denne ikke alene henstår på en normafvigelse, men derimod en mere konkret sammenhæng mellem den ansvarspådragende adfærd og det indtrådte tab.

I praksis vil ansvarsgrundlaget henstå på culpa, hvilket må vurderes i lyset af ejendomsmæglerens professionsansvar. En vurdering af ansvarsgrundlaget vil således tage udgangspunkt i, om ejendomsmægleren har handlet i overensstemmelse med den faglige standard på området, som der forventes af en kompetent og omhyggelig ejendomsmægler. Standarden bliver fastlagt gennem en samlet vurdering af lovgivning, praksis og branchekutymen. I tilfælde af afvigelser fra denne standard, herunder tilsidesættelse af lovbestemte pligter og gældende branchenormer, vil i udgangspunktet udgøre et culpøst forhold. Vurderingen af culpa får dermed et objektiveret præg, hvor fokus er rette mod den udviste adfærd frem for den enkelte ejendomsmæglers subjektive forhold.

Vurderingen af ansvar knytter sig herefter navnlig til tre centrale pligter.

Det første er pligten til at iagttage god ejendomsmægleretik. Denne pligt udgør en overordnet og gennemgående adfærdsnorm, der forpligter ejendomsmægleren til at handle omsorgsfuldt, loyalt og i sælgerens interesse. I udgangspunktet vil en tilsidesættelse heraf indebære en afvigelse fra den gældende professionsstandard og dermed et culpøst forhold.

God ejendomsmæglerskik har karakter af en dynamisk standard, hvis nærmere indhold fastlægges gennem praksis og udviklingen i branchen, og fungerer dermed som et centralt vurderingstema ved bedømmelsen af ansvar.

Den anden pligt omhandler ejendomsmæglerens oplysningspligt. Pligten involverer, at ejendomsmægleren skal sikre, at sælgeren modtager fyldestgørende, korrekt og relevant information om forhold, der har eller kan have betydning for handlen. I tilfælde af mangelfuld eller urigtig rådgivning kan dette medføre ansvar, hvis sælgeren i medfør af træffer dispositioner på et fejlagtigt grundlag. Pligten indeholder dermed en forpligtelse til at videreformidle relevante oplysninger, samt en pligt til at rådgive sælgeren på et tilstrækkeligt oplyst grundlag, hvorfor dette gøres til et centralt element i ejendomsmæglerens rådgivningsansvar.

Den tredje og sidste pligt berører ejendomsmæglerens undersøgelsespligt. Denne pligt implicerer, at ejendomsmægleren i nødvendigt omfang skal indhente og kontrollere relevante oplysninger om ejendommen. Sker der en undladelse heraf, i form af manglende reaktion på forhold, der burde give anledning til nærmere undersøgelse, vil kunne udgøre en tilsidesættelse af den faglige standard og dermed et ansvarsgrundlag. Undersøgelsespligten er i denne kontekst nært forbundet med oplysningspligten, eftersom konkret rådgivning forudsætter et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag.

Hvis der foreligger en tilsidesættelse af de ovenstående pligter, er dette imidlertid ikke i sig selv tilstrækkeligt til at statuere ansvar. For at dette kan fuldføres er det en yderligere betingelse, at der foreligger årsagssammenhæng, så tabet ikke ville være indtrådt, hvor ejendomsmægleren havde handlet korrekt i forhold til de konkrete omstændigheder. Dette involverer en konkret vurdering af det hypotetiske hændelsesforløb, hvor det skal sandsynliggøres, at den ansvarspådragende adfærd har været en nødvendig betingelse for tabets indtræden.

Yderligere kræves det, at tabet fremstår som en påregnelig følge af den ansvarspådragende handling eller undladelse. Kravet til adækvans medfører derfor en afgrænsning af ansvaret til tab, som ligger inden for, hvad dermed rimelighed kunne forudses.

I det store hele kan det herefter fastslås, at en ejendomsmægler kan ifalde et erstatningsansvar over for en sælger, hvor der i den konkrete situation foreligger et økonomisk tab, som kan henføres til en culpøs tilsidesættelse af ejendomsmæglerens pligt til at iagttage god ejendomsmæglerskik samt

opfylde oplysnings- og undersøgelsespligt, og hvor dette tab står i en nødvendig og påregnelig årsagssammenhæng med den ansvarspådragende adfærd.

Vurderingen af ansvaret beror som følge af en konkret bedømmelse, hvor de almindelige erstatningsretlige betingelser og de professionsbestemte pligter indgår som integrerede og indbyrdes afhængige elementer. Ydermere er det afgørende, om ejendomsmæglerens samlede adfærd afviger fra den standard, som med rimelighed kan forventet af en professionel aktør på området.

6 Litteraturliste

6.1 Lov, Lovbekendtgørelser og bekendtgørelser:

Bekendtgørelse 2023-11-30 nr. 1413 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom.

Lov 2014-05-28 nr. 526 om formidling af fast ejendom m.v.

Lov 2020-06-18 nr. 908 om ejerlejligheder

Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1717 om omsætning af Fast ejendom.

Lovbekendtgørelse 2016-03-02 nr. 193 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Lovbekendtgørelsen 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v.

Lovbekendtgørelse 2026-01-31 nr. 285 om tinglysning

6.2 Retslitteratur:

Bryde Andersen, Mads "*Lærebog i Obligationsret I*", 5. udgave, Karnov Group, Udgivet 2020.

Dreyer, Kristian, "*Ejendomsæglerloven med kommentarer*", 2. udgave, Karnov Group, Udgivet 2023.

Evald, Jens, "*At tænke juridisk*", 5. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2019.

Munk-Hansen, Carsten, "*Den juridiske løsning*", 2. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2021.

Munk-Hansen, Carsten, "*Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*", 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundet, Udgivet 2021.

Munk-Hansen, Carsten, "*Fast Ejendom I - Overdragelsen*", 3. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2023.

Munk-Hansen, Carsten, "*Fast Ejendom II - Bolighandleren*", 2. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2024.

Munk-Hansen, Carsten, ”Retsvidenskabsteori”, 2. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2018.

Von Eyben, Bo og Isager, Helle, ”Lærebog i erstatningsret”, 9. udgave, Djøf Forlag, Udgivet 2019.

6.3 Anden litteratur:

Dansk Ejendomsmæglerforening – DE.dk, Generelle normer om etisk adfærd. Besøgt 6. marts 2025 - <https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer>

Dansk Ejendomsmæglerforening – DE.dk, Om DE. Besøgt 11. marts 2026 - <https://www.de.dk/bliv-medlem/om-de>

Dansk Ejendomsmæglerforening – DE.dk, Responsumudvalg. Besøgt 12. april 2026 - <https://www.de.dk/bliv-medlem/om-de/des-udvalg/responsumudvalg>

Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, Artikel om god ejendomsmæglerskik - <https://www.de.dk/viden-radgivning/maeglerfaglig-vidensbank/artikler/god-ejendomsmaeglerskik>

Den Danske Ordbog – Ordnet.dk, Fornødent. Besøgt 21. april 2026 - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=om%20fornødent>

Den Danske Ordbog – Ordnet.dk, Henblik. Besøgt 21. april 2026 - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=henblik>

Den Danske Ordbog – Ordnet.dk, Opdrag. Besøgt 9. april 2026 - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=opdrag>

Den Danske Ordbog – Ordnet.dk, Vilkår. Besøgt 10. april 2026 - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=vilkår>

Den Danske Ordbog – Ordnet.dk, Virke. Besøgt 10. april 2026 - <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=virke>

Den store danske – Lex.dk, Ansvarsgrundlag af Eyben, Bo von sidst redigeret af 22. april 2021. Besøgt 24. februar 2026 - <https://lex.dk/ansvarsgrundlag>

Den store danske – Lex.dk, Bevisbyrden ved erstatningsansvar af Langsted, Lars Bo og Kristoffersen, Sonny sidst redigeret af 3. oktober 2024. Besøgt 12. marts 2026 - https://lex.dk/bevisbyrden_ved_erstatningsansvar

Den store danske – Lex.dk, Erstatningsansvar af Vagner, Hans Henrik, Kristoffersen, Sonny og Langsted, Lars Bo sidst redigeret af 21. august 2025. Besøgt 24. februar 2026 – <https://lex.dk/erstatningsansvar>

Den store danske – Lex.dk, Professionsansvar af Vagner, Hans Henrik, Kristoffersen, Sonny og Langsted, Lars Bo sidst redigeret af 3. oktober 2024. Besøgt 5. marts 2026 - <https://lex.dk/professionsansvar>

Erhvervsstyrelsen Boligejer – Boligejer.dk, Rådgivning fra ejendomsmægler sidst redigeret af 27. august 2025. Besøgt 20. april 2026 - <https://boligejer.dk/raadgivning-fra-ejendomsmaegler>

Karnov – Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. – Pro.karnovgroup.dk, Note 3 af Edlund, Hans Henrik. Besøgt 5. marts 2026 - https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000973007?annotationId=LBKG2021510_NKAR3&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG2021510_P1

Karnov – Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. – Pro.karnovgroup.dk, Note 73 af Edlund, Hans Henrik. Besøgt 9. april 2026 - https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000973007?annotationId=LBKG2021510_NKAR73&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG2021510_P24

Karnov – Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. – Pro.karnovgroup.dk, Note 74 af Edlund, Hans Henrik. Besøgt 9. april 2026 - https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000973007?annotationId=LBKG2021510_NKAR74&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG2021510_P24

Karnov – Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. – Pro.karnovgroup.dk, Note 75 af Edlund, Hans Henrik. Besøgt 12 april 2026 -

https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000973007?annotationId=LBKG2021510_NKAR75&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG2021510_P24

Karnov – Lovbekendtgørelse 2021-02-24 nr. 510 om formidling af fast ejendom m.v. – Pro.karnovgroup.dk, Note 129 af Edlund, Hans Henrik. Besøgt 20., 22. og 24. 2026 -

https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000973007?annotationId=LBKG2021510_NKAR129&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG2021510_P46

Klagenævnet for Ejendomsformidling – Ejendomsmaeglernævnet.dk, Om os. Besøgt 25. marts 2026

- <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/om-os>

Karnov – Lovbekendtgørelse 2025-08-30 nr. 1080 om erstatningsansvar – Prokarnovgroup.dk, Note 2 af Isager, Helle, Amsinck Loch, Naja. Besøgt 12. marts 2026 -

https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000995369?annotationId=LBKG20251080_NKAR2&dq=personskade&mobilePanelOpen=right&tab=karnov#LBKG20251080_P1

6.4 Retspraksis:

U 2014.2607 Ø

U 2020.466 V

U 2021.5321 Ø

U 2026.867

FED 1997.779 V

FED 2025.91/V 2025.BS-12209-2023

TBB 2010.641 V

6.5 Praksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling:

KFE J.nr. 2019-0221

KFE J.nr. 2020-0168

KFE J.nr. 2021-0069

KFE J.nr. 2021-0102

KFE J.nr. 2021-0144

KFE J.nr. 2022-0020

7 Bilag

7.1 Bilag 1 - Anslagsdokumentation

Ordoptælling

Statistik:

	Sider	71
	Ord	21.820
Tegn (uden mellemrum)		133.085
Tegn (med mellemrum)		154.772
	Afsnit	362
	Linjer	2.015

Medtag fodnoter og slutnoter

Luk