

# GALST

---

## **BORDELSAGERNE**

KOMMENTAR TIL U2020.1608V OG ØL 2. AFDELING I BS-42575 AFSAGT 29. MAJ 2020

---

Kristian Strandberg Dreyer  
advokat (H), partner  
*ksd@galst.dk*

### **Afdelingen for fast ejendom og byggeri**

J.nr. 104205

GALST Advokataktieselskab  
CVR 32 28 55 70  
Gammel Strand 44  
1202 København K  
Tlf. 33 63 74 00  
[www.galst.dk](http://www.galst.dk)  
[www.alliottgroup.net](http://www.alliottgroup.net)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1	BAGGRUND .....	3
2	MANGELBEGREBET .....	3
3	BOLIGSÆLGERENS OPLYSNINGSPLIGT .....	5
4	BOLIGKØBERENS UNDERSØGELSESPLOGT .....	6
5	OMGIVELSERNE .....	7
6	BORDELSAGERNE .....	9

## **1 BAGGRUND**

- 1.1 Baggrunden for denne kommentar er afsigelsen af U2020.1608V og Østre Landsrets tilkendegivelse på domsvilkår i ankesagen BS-42575/2019 (2. afdeling den 29. maj 2020), der begge vedrørte spørgsmålet om en boligsælgers oplysningspligt i relation til naboforhold og drift af bordelvirksomhed. Spørgsmålet i begge sager var, hvorvidt boligsælgeren af sig selv skulle have oplyst boligkøberen om denne naboaktivitet, og hvorvidt der forelå en retlig relevant mangel ved den solgte bolig. Forskellen imellem de to afgørelser består hovedsageligt i, at sagen for Vestre Landsret angik en beboelsesejendom i udkanten af en mindre landsby, der var nabo til den solgte ejendom, mens sagen for Østre Landsret angik en ejerlejlighed beliggende i en ejerlejlighedsejendoms stueplan, og hvor der fra den underliggende kælder blev drevet bordelvirksomhed. I sagen for Vestre Landsret krævede køber erstatning/afslag, mens køberen i sagen for Østre Landsret havde ophævet handlen.
- 1.2 Jeg har bistået boligsælgeren i den sag, der har verseret for Retten på Frederiksberg, og nu senest er afgjort af Østre Landsret og afsluttet ved en mundtlig tilkendegivelse på domsvilkår, ligesom jeg har ført flere af de senere omtalte retssager. Min kommentar skal selvsagt ses i lyset af, at jeg har optrådt som partsrepræsentant i disse sager.
- 1.3 Forinden jeg behandler de to nye landsretssager, vil jeg først knytte nogle kommentarer til mangelsbegrebet og en sælgers oplysningspligt samt en købers undersøgelsespligt, som en slags introduktion til de to landsretssager.

## **2 MANGELSBEGREBET**

- 2.1 Købeloven finder ikke anvendelse ved handel med fast ejendom, jf. købelovens § 1a, stk. 1. Mange af købelovens bestemmelser er imidlertid udtryk for obligationsretlige grundsætninger, og bestemmelserne i købeloven finder derfor i vid udstrækning analog anvendelse ved handel med fast ejendom. Købelovens regler er således på en række områder et relevant udgangspunkt ved beskrivelse af gældende ret med hensyn til mangler ved fast ejendom.
- 2.2 Indtil 1979, hvor forbrugerkøbsafsnittet blev indsat i købeloven, indeholdt købeloven ingen egentlig definition af begrebet en mangel. I retspraksis var der imidlertid udviklet nogle retningslinjer for, hvornår der foreligger en mangel.
- 2.3 Den mangeldefinition, der nu findes i købelovens §§ 76-77, er ifølge forarbejderne (Folketingstidende 1978-79, tillæg A, sp. 2152 ff) udtryk for almindelige obligationsretlige grundsætninger, hvilket tillige fremgår af købelovsudvalgets betænkning 1978.845 s. 31 og betænkning 2001.1403 s. 46 og s. 66 ff. Retsspraksis vedrørende boligsælgerens oplysningspligt ved salg af fast ejendom har været det direkte forbillede ved udformningen af § 76, stk. 1, nr. 3, jf. købelovsudvalgets betænkning s. 26 f.

- 2.4 Efter købelovens § 76, stk. 1, nr. 1-3, er det solgte således mangelfuldt, hvis sælgeren ved køkets afslutning har givet urigtige eller vildledende oplysninger, som kan antages at have haft betydning for køberens bedømmelse af det overdragne, hvis sælgeren har givet sådanne oplysninger, eller hvis sælgeren har undladt at oplyse køber om forhold, som har haft betydning for køberens bedømmelse af det overdragne, og som sælgeren kendte eller burde kende til.
- 2.5 Købelovens § 76, stk. 1, nr. 4, indeholder en almindelig mangelform, hvorefter det overdragne er mangelfuldt, hvis det i øvrigt er af en anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end det efter aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være. Man kan i virkeligheden sige, at bestemmelsens stk. 1, nr. 1-3 er eksemplifikationer af det almindelige mangelsbegreb i nr. 4.
- 2.6 Købeloven indeholder dernæst en § 77, der er mangelform, der finder anvendelse, når det overdragne er solgt med standardforbehold som "som den er og forefindes", "som beset" eller lignende. I disse tilfælde er det overdragne mangelfuldt under de omstændigheder, som er nævnt i købelovens § 76, stk. 1, nr. 1-3, samt hvis det overdragne er i væsentligt ringere stand, end køber under hensyn til prisen og de øvrige omstændigheder havde grund til at regne med.
- 2.7 Den juridiske teori har behandlet mangelformen ved handel med fast ejendom ret indgående, og har aldrig rigtig fundet konsensus om en fast definition. Efterkrigstidens første større teoretiske fremstilling om mangler ved fast ejendom er Spleths artikel fra 1947 "Nogle bemærkninger om dansk rets stilling med hensyn til mangelbeføjelser ved køb af fast ejendom". Han definerer mangelsbegrebet sådan, at der kun foreligger en mangel, hvis den pågældende fejl ved boligen overstiger, hvad køber af måtte være forberedt på, og mangelsbegrebet omfatter alene forhold, som medfører en eller flere mangelbeføjelser for køber (funktionelt mangelsbegreb). Spleths opfattelse indebærer, at en boligkøber må være forberedt på lidt af hvert, når der købes en brugt bolig, og boligkøber må forvente (bortset fra garantitilfælde) at der er fejl og andre skavanker ved huset som andre tilsvarende huse af den pågældende type, art og alder også har. Omvendt må boligkøber forvente, at sælgeren ikke holder noget skjult for ham.
- 2.8 Siden 1954 har A. Vinding Kruses fremstilling "Misligholdelse af ejendoms køb" (nu benævnt "Ejendoms køb", 6. udgave, 1992) haft en fremtrædende betydning. Efter denne forfatters opfattelse er en fast ejendom behæftet med en mangel, hvis en garanti svigter, eller hvis ejendommen ikke svarer til køberens relevante forudsætninger, der kan opdeles imellem de mere individuelle henholdsvis generelle forudsætninger. Køberens individuelle forudsætninger er relevant, hvis den 1) har haft væsentlig betydning for køberens bedømmelse af den faste ejendom, og 2) dette var klart for sælgeren, samt endeligt 3) at det konkret er rimeligt at pålægge sælgeren risikoen for, at forudsætningen er bristet. Køberens generelle forudsætninger

er derimod objektivt betonet, og der foreligger således en mangel, hvis ejendommen under hensyn til den type, alder, indretning og de øvrige konkrete omstændigheder er ringere, end man normalt kan forvente. Der kan godt foreligge en mangel, uden at køberen kan gøre nogen mangelbeføjelse gældende. Mangelsbegrebet er ikke funktionelt, og eksempelvis skal afslagsbeføjelsen således kun kunne anvendes i tilfælde, hvor manglen er væsentlig.

- 2.9 Der er næppe tvivl om, at A. Vinding Kruses mangelsbegreb har haft gennemslagskraft i retspraksis, og at hans definition i vid udstrækning har dannet grundlag for købelovens §§ 76-77.
- 2.10 En mere nutidig og førende forfatter, Carsten Munk-Hansen, anfører, at ejendommen er behæftet med en faktisk mangel, når den ikke har de faktiske egenskaber eller det omfang, som køberen efter aftalen kan kræve, eller der foreligger risiko for egenskaber, som strider imod, hvad køberen kan kræve. Egenskaberne ved sælgerens ydelse er med andre ord ikke kontraktmæssig, og giver køberen misligholdelsesbeføjelser (funktionelt mangelsbegreb).
- 2.11 Uanset hvordan man vender og drejer en mangeldefinition synes retspraksis i vid udstrækning at vælge den definition, der giver det rimelige resultat i den konkrete sag, og mangeldefinitionen i købelovens §§ 76-77 er nok et meget godt udgangspunkt for beskrivelsen af, hvornår domstolene finder, at en fast ejendom er behæftet med en mangel. Der er således mangler ved ejendommen, hvis den ikke den overdrages som svarende til hvad sælgeren har garanteret køberen, eller i en stand som køberen utvetydigt har betinget sig, eller ejendommen ikke svarer til, hvad der med rimelighed kunne forventes af køber.
- 2.12 Som det vil ses af ovenstående, spiller sælgerens oplysningspligt og køberens tilsvarende undersøgelsespligt, der begge udspringer af parternes gensidige loyalitetspligt, en betydelig rolle ved vurderingen af, om der foreligger en mangel. At manglen derudover skal være retlig relevant, forstås her, at den pågældende mangel udløser mangelbeføjelser for køber.

### **3 BOLIGSÆLGERENS OPLYSNINGSPLIGT**

- 3.1 Boligsælgeren har i forbindelse med sit salg en loyal oplysningspligt overfor sin køber. Oplysningspligten indebærer, at sælgeren skal give køberen oplysning om forhold, der har betydning for køberens bedømmelse af købet, og som sælgeren kender eller burde kende. Heri ligger, at der skal tages et rimeligt hensyn til medkontrahentens interesser. Sælgeren må afgive oplysninger om ejendommen, som han ved eller burde vide, at om end ikke alle så i hvert fald den væsentligste del af købersegmentet vil tillægge betydning for sin købsbeslutning. Der må heller ikke forties sådanne oplysninger. Ligeledes kan sælgeren heller ikke undlade at reagere, såfremt køberen udtrykker individuelle forventninger til ejendommen, som ikke er til stede eller som ikke kan etableres. Køberens individuelle tilkendegivelser skal således håndteres loyalt, og konkrete spørgsmål skal besvares loyalt.

- 3.2 Boligsælgeren kan ikke antages at være bekendt med samtlige af køberens individuelle forudsætninger, og sælgeren har ikke pligt til at udspørge køberens herom. Såfremt boligkøberens ikke tilkendegiver sine individuelle forudsætninger, kan køberens ikke efterfølgende hævde, at sælgeren har tilsidesat sin oplysningspligt, medmindre forholdet efter klare normative betragtninger skulle være oplyst, jf. herved ligeledes Kristian Dreyer: *Ejerlejligheder og andelsboliger*, 2016, s. 345-346.
- 3.3 Bagatelagtig viden om ejendommen er ikke omfattet af sælgerens oplysningspligt, ligesom sælgeren også rimeligvis har en værnet interesse i at kunne sælge sin ejendom, hvorfor sælgeren eksempelvis ikke skal oplyse om, at der findes billigere sammenlignelige ejendomme til salg i nærområdet. Sælgeren må også gerne som led i sin almindelige salgsbestræbelse forsøge at gøre en god handel, eller rose sin ejendom og fremhæve forhold herved, der skal fremme køberens interesse. Almindelige lovprisninger er uden retsvirkning, medmindre sådanne er fremsat på en måde eller i en kontekst hvor køberens med rette kunne gå ud fra, at det var oplysninger med retsvirkning herunder garantiudsagn eller lignende.

#### **4 BOLIGKØBERENS UNDERSØGELSESPLIKT**

- 4.1 Efter almindelige obligationsretlige principper har køberens omvendt en undersøgelsespligt, der omfatter særlige behov og forudsætninger for køberens, åbenbare forhold ved ejendommen eller sælgerens oplysninger herom, som giver køberens en konkret pligt til selv at foretage supplerende undersøgelser.
- 4.2 Omfanget af undersøgelsespligten må vurderes i forhold til, hvad der kan forventes af den gennemsnitlige køber uden særlige faglige forudsætninger. Undersøgelsespligten omfatter derfor i almindelighed blot en kort visuel gennemgang af ejendommen samt gennemgang af udleverede og sædvanlige dokumentoplysninger. En almindelig fremvisning af ejendommen omfatter sædvanligvis ikke en minutiøs besigtigelse af ejendommen, og de fleste købere vil være uden faglige forudsætninger, og forventes derfor ikke at konstatere byggetekniske fejl og skader, medmindre det fremstår åbenbart for selv lægmand. Besidder den konkrete køber særlige faglige forudsætninger, vil det konkret kunne indgå i vurderingen, og derved hæve niveauet for, hvad den konkrete køber med disse forudsætninger burde have indset selv på en kortere fremvisning.
- 4.3 For så vidt angår køberens gennemgang af udleverede og sædvanlige dokumentoplysninger stilles der strenge krav til undersøgelsen. Såfremt køberens har modtaget oplysninger om korrekt arealangivelse i et udleveret dokument, kan køberens ikke efterfølgende gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, selvom køberens havde en forventning om et højere areal, jf. herved eksempelvis TBB 2011.453V hvor køberens såvel som dennes køberrådgiver (med hvem

der var passiv identifikation) havde modtaget dokumentoplysninger om det korrekte areal forud for rådgiverforbeholdets udløb, hvorfor der ikke forelå en retlig relevant mangel.

- 4.4 Køberen pålægges en skærpet undersøgelsespligt, såfremt køberen har særlige ønsker eller behov. Man taler om de såkaldte "individuelle forudsætninger". Sådanne individuelle forhold, kender sælgeren ikke, og vil heller ikke – jf. ovenfor – have pligt til selv at oplyse herom. Køberen må derfor selv sikre sig, at egne og for sælgeren skjulte forudsætninger opfyldes.

## 5 OMGIVELSERNE

- 5.1 Det centrale område for sælgers oplysningspligt er oplysninger omkring selve ejendommen, der sælges. En fast ejendom omgives sædvanligvis af skel. Ejerlejligheder anses som selvstændig fast ejendom, men ved ejerlejlighedskøb erhverves tillige en ideel andel af foreningen og fællesejendommen, som må anses for at være omfattet af sælgers oplysningspligt.
- 5.2 I langt de fleste tilfælde vil omgivelserne være uden interesse for den overdragne ejendom, og sælgeren vil ikke skulle oplyse herom, medmindre man ligefrem må konstatere, at forhold ved omgivelserne giver anledning til værdiforringende funktionssvigt, skader eller risiko for skader på selve ejendommen. Det kunne være forhold ved omgivelserne, der medfører oversvømmelse af grund og bygning, jf. U2002.530H, eller U1972.157V om overbelastning af områdets kloaker. Hvis området i en lokalplan er udlagt til åben og lav boligbebyggelse, således at alle grundejere har optimale lys og udsigtsforhold, vil det kunne udgøre en mangel ved den solgte ejendom, hvis naboejendommen forud for lokalplanens ikrafttræden har fået tilladelse til ændring af sit tag med høj rejsning, og sælgeren var bekendt hermed, og med reduceret udsigt og lysindfald til følge, jf. U2013.635V. I alle situationerne må sælger indse, at forhold ved omgivelserne adskiller sig væsentligt fra, hvad en køber bør indse, og som der derfor skal oplyses om.
- 5.3 Hvis forhold uden for ejendommen ikke påvirker den ejendom, der sælges, og det i øvrigt er forhold, der for området ikke må anses for umulige eller usædvanlige, skal sælgeren ikke oplyse herom, og køberen må i stedet selv have pligt til at undersøge forholdet, hvis det individuelt har betydning for køber (købers individuelle forudsætninger).
- 5.4 I FED 1999.2311Ø fandt man, at sælgeren ikke skulle have oplyst køberen om, at der i bygningen skråt overfor (genboen) skulle indrettes behandlingscenter for stofmisbrugere, hvilket sælger var bekendt med. Der blev under sagen gennemført syn og skøn, og det blev herved dokumenteret, at beslutningen om etablering af misbrugscenteret ville have reduceret købesummen med 200.000 kr., hvis køberen var gjort opmærksom herpå. Landsretten bemærkede, at det ikke var bevist, at køberne overfor sælger havde tilkendegivet særlige forudsætninger vedrørende de omgivende boligernes anvendelse. Efter oplysningerne om bebyggelsen og det omliggende kvarter forelå der ikke en egentlig villa bebyggelse. Området var af blandet

beskaffenhed med flere institutioner. Behandlingscenterets aktiviteter og virkninger for omgivelserne lå ikke væsentligt fra det, som køberne måtte forvente. Herefter fandt landsretten, at der ikke forelå en retlig relevant mangel, og stadfæstede derved den frifindende byretsdom.

- 5.5 Noget tilsvarende forelå i en anden sag, som jeg selv førte for sælgerne. Østre Landsret afsagde i den såkaldte "flygtningesag" den 20. september 2018 dom i 21. afdelings nr. B-2758-17. Der var tale om en patriciervilla på Frederiksberg på grænsen mellem et villaområde og et område med institutioner. Sælgerne havde fra kommunen i sin e-Boks modtaget naboorientering om, at en tom villa beliggende skråt overfor, der var ejet af kommunen, og tidligere havde været anvendt som vuggestue, skulle renoveres og fremadrettet huse tre flygtningefamilier. Der var ingen lokalplan for området, men den tomme villa var i kommuneplanen udlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og idrætsformål, institutionsformål, samt rekreative og lignende formål med offentlig adgang. Efter planlovens § 6, stk. 2, kan kommunen i områder uden lokalplan meddele tilladelse til ændret anvendelse af villaen, med henblik på etablering af midlertidig opholdssted til nytilkomne flygtninge. Oplysningen om naboorienteringen fremkom først til køber efter handlens endelige indgåelse, og køberen valgte straks at ophæve boligkøbet. Spørgsmålet var herefter, om der forelå en retlig relevant mangel ved den købte ejendom, og dernæst om manglen var af en sådan karakter, at den kunne berettigg til en ophævelse af boligkøbet.
- 5.6 Det blev i flygtningesagen slået fast, at køberen var bekendt med områdets blandede karakter, og at han ikke forud for eller under købsforhandlingerne havde koncentreret sig for de nærliggende ejendomme og deres anvendelse, og ikke overfor sælgerne havde tilkendegivet at have særlige forudsætninger vedrørende de nærliggende ejendommers anvendelse. Da kommunens påtænkte midlertidige anvendelse af ejendommen skråt overfor ikke skulle ske til andet end boligformål og i øvrigt ikke ville gå ud over, hvad der måtte forventes, fandt landsretten ikke, at kommunens naboorientering udgjorde en retlig relevant mangel, som berettigede køberen til at hæve handlen. Køberen begærede ikke syn og skøn, men ved sælgerens dækningssalg blev det konstateret at ejendommen blev solgt for 1.016.030 kr. mindre (inklusive mægler- og liggetidsudgifter) med oplysning om naboorienteringen. Da ophævelsen var sket med urette, var køber erstatningsansvarlig overfor sælgerne for det tab, de havde lidt ved, at ejendommen skulle gensælges til en lavere pris og med gensalgs- og nogle måneders liggetidsudgifter til følge. Sælgerne fandtes ikke at have udvist egen skyld eller accept af risiko for tab ved ikke at have oplyst om kommunens påtænkte anvendelse af villaen skråt overfor, og erstatningskravet blev derfor imødekommet fuldt ud.
- 5.7 Endeligt bør U2008.46V nævnes. Denne sag angik også forhold ved omgivelserne. Sælgeren havde uberettiget fældet naboens træer, hvorved der var etableret fjordkik. I salgsoptillingen var det anført, at der var fjordkik. Da køberen fandt ud af, at sælger uberettiget havde etableret fjordkikket, krævede køber erstatning. Det blev af landsretten lagt til grund, at det var



åbenbart for alle herunder køber, at udsigten fra sommerhuset stedse ville være afhængig af beplantningen på nabogrunden. Sælger havde ikke ved at anføre oplysning om fjordkik i salgsoptillingen garanteret eller på anden måde givet køberen grund til at antage, at udsigten kunne bevares. Køberen havde ikke på nogen måde sikret sig, at udsigten kunne bevares, og havde heller ikke fået klarlagt, hvor den nøjagtige skelgrænse var placeret. Selvom træfældningen fra sælgers side delvis var sket med urette, forelå der ingen retlig relevant mangel, fordi køberen så at sige ikke selv havde betinget sig at udsigten kunne bevares, og burde indse, at udsigten var afhængig af beplantningen, som med tiden ville reducere eller helt fjerne udsigten.

- 5.8 En ejendomsmægler skal udføre sit formidlingsarbejde omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, jf. ejendomsmæglerlovens § 24, stk. 1. Endvidere skal en ejendomsmægler give begge handlens parter oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse, ligesom ejendomsmægleren endeligt i medfør af lovens § 46, stk. 1, i fornødent omfang skal foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger. I en sag ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvor jeg selv bistod den indklagende ejendomsmægler, DNFE sag 478.18/08689, havde ejendomsmægleren formidlet en ejerlejlighed. Under ejerlejligheden var en erhvervskælderlejlighed, der angiveligt blev anvendt til massageklinik. Det fremgik af ejerforeningens vedtægt, at erhvervskælderlejligheden ikke måtte anvendes til ulovlig eller moralsk anstødelig virksomhed herunder bordelvirksomhed. Der stod intet i referater eller andre dokumenter fra ejerforeningen om, at der blev drevet bordelvirksomhed, og sælgeren havde ifølge ejendomsmægleren intet nævnt herom. Nævnet fandt herefter ikke, at ejendomsmægleren var i besiddelse af oplysninger om, at vedtægten var overtrådt, og nævnet fandt heller ikke, at der i tilgængelige dokumenter var oplysninger eller forhold nævnt, der burde have givet ejendomsmægleren grund til nærmere at undersøge forholdende vedrørende kælderens konkrete anvendelse. Køberen havde modtaget fyldestgørende oplysninger, herunder information om, at der blev drevet erhverv fra kælderen, hvilket dels fremgik af vedtægten dels af en udleveret BBR ejermeddelelse. Køberne havde ifølge nævnet derved modtaget fyldestgørende oplysninger, og måtte selv have undersøgt forholdet nærmere, og ejendomsmægleren blev frifundet. Det påhvilede således ikke ejendomsmægleren selv at undersøge, om der fra erhvervslejligheden i kælderen fandt aktiviteter sted, der ville være i strid med ejerforeningens vedtægt.

## 6 BORDELSAGERNE

- 6.1 Vi er nu nået frem til de to bordelsager. Det er ingen hemmelighed, at man fra sælgernes side i begge bordelsager har procederet intensivt på, at bordelvirksomhed i naboejendommen eller i kælderen under den solgte ejerlejlighed er lovlig aktivitet, og at det ud fra såvel et juridisk som retspolitisk perspektiv er svært at nå et resultat, hvor man på den ene side har at gøre med en lovlig aktivitet, men på den anden side samtidig når frem til, at det er noget, som en

boligsælger skal oplyse sin køber om. Prostitution og bordelvirksomhed er i sig selv helt lovlig (i modsætning til rufferi), og der betales skat af indtægterne herved, ligesom de nødvendige driftsudgifter er fradragsberettiget. Flygtninges ophold i naboejendommen er også en ganske lovlig aktivitet. Nogle købere vil måske have det personligt svært ved at vide, at der fra naboejendommen drives bordel, mens andre ikke tillægger det betydning, når blot naboejendommen udadtil fremstår som alle øvrige boliger i området, og der ikke er nogen direkte genvirkninger som sådan. Nogle boligkøbere vil mene, at informationen om, at stofmisbrugere der går til behandling i naboejendommen, eller at der bor nogle personer i naboejendommen med flygtningestatus, skaber utryghed. Det er også vært for domstolene at nå et resultat, hvor en prostitueret, en stofmisbruger eller en flygtning bliver degraderet til noget, der udløser en oplysningspligt for en nabo ved salg af sin bolig.

6.2 I bordelsagen fra Østre Landsret udtalte skønsmanden, at en vis del af købersegmentet ville fravælge at købe ejerlejligheden med kendskab til bordellet i kælderen, men at der fortsat ville være stor efterspørgsel på ejerlejligheden, der kunne sælges uden prispåvirkning, fordi det var en eftertragtet ejerlejlighed grundet placering, størrelse og pris. I bordelsagen fra Vestre Landsret havde det en vis prispåvirkning.

6.3 Begge landsretter har valgt at tillægge det afgørende betydning, at bordelvirksomhed er en lovlig aktivitet, da det er svært at sige, at en lovlig aktivitet hos naboen udgør en mangel ved den solgte bolig, hvis ikke sælgeren oplyser herom. Den solgte bolig er i sig selv mangelfri, og det er alene nogle lovlige aktiviteter i omgivelserne, der er til diskussion. Vestre Landsret udtrykker det således:

*”Det tiltrædes også efter bevisførelsen for landsretten, at naboejendommens aktiviteter og virkninger for omgivelserne, herunder de påberåbte gener for køber, ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad køber måtte forvente. Landsretten finder herefter, at manglende oplysninger om naboens ikke ulovlige aktiviteter i en situation som den foreliggende ikke kan statuere en retlig relevant mangel, som giver køber adgang til at gøre et mangelsansvar gældende. Det tiltrædes derfor, at sælgerne er frifundet for købers krav om erstatning eller afslag i købesummen”.*

6.4 Østre Landsret begrundede i sin mundtlige tilkendegivelse resultatet på samme måde og med stort set samme formulering. Formuleringen og begrundelsen er helt på linje med FED 1999.2311Ø og den ovenfor refererede flygtningesag også fra Østre Landsret. Østre Landsret præciserede i sin tilkendegivelse, at det var aktiviteten der i sig selv var lovlig, og at det ikke havde betydning, at kælderlejligheden var udlagt til detail ifølge BBR. Bordelaktiviteten var i sig selv en lovlig aktivitet, der ikke stred imod ejerforeningens vedtægt eller lokalplan, idet der slet ingen lokalplan var. I sagen fra Vestre Landsret var der tale om en villa i en mindre landsby, som skulle anvendes til helårsbolig, og selvom bordelvirksomhed som sådan ville stride imod naboejendommens lovlige anvendelse, var aktiviteten som sådan ikke ulovlig. Jeg

tænker, at det netop er derfor, at Vestre Landsret anvender formuleringen "lovlig aktivitet fra naboejendommen" frem for at tale om "lovlig anvendelse af naboejendommen".

- 6.5 Østre Landsret nævnte i sin mundtlige tilkendegivelse, at der også som eksempel kunne have været etableret lydstudie eller tatovør i kælderens. Det ville heller ikke have været aktiviteter ved omgivelserne, der i sig selv er ulovlige, eller ville stride imod ejerforeningsvedtægten, og heller ikke noget en ejerlejlighedssælger af en anden ejerlejlighed skulle have oplyst køberen om. Nogle købere vil mene, at lyden kan være til gene, mens andre ikke generes heraf. Nogle købere vil mene, at en tatovørforretning tiltrækker et bestemt klientel, mens andre slet ikke tillægger det betydning. Man kan også have forskellig opfattelse af støj, hvorfor en boligsælger ikke skal oplyse sin køber om, at naboens børn larmer, eller at naboen ofte skruer meget højt op for musikken eller sit TV, eller tramper i gulvet eller ofte går med høje hæle og med lydgener for underboen til følge.
- 6.6 Østre Landsret nævnte i sin mundtlige tilkendegivelse, at lovlige aktiviteter i omgivelserne herunder fra naboejendomme kan bedømmes forskelligt af købere, og at kun i de ganske sjældne tilfælde, hvor samtlige eller i hvert fald stort set hele købersegmentet vil tillægge en oplysning om naboforhold væsentlig betydning for sin beslutning om køb, vil det være noget, som boligsælgeren loyalt skal oplyse om, herunder deciderede ulovlige aktiviteter, der væsentligt måtte påvirke den solgte ejendom.
- 6.7 Begge landsretsafgørelser viser helt i tråd med de tidligere ovenfor refererede domme og teorien omkring købers undersøgelsespligt, at køberen må gøre sine særlige og således individuelle forudsætninger kendelige for sælger. En køber der ikke ønsker at bo tæt på flygtninge, der har anden hudfarve eller spiser mere krydret mad end gennemsnitsdanskeren, eller som ikke ønsker møde stofmisbrugere i lokalområdet, eller som ikke vil acceptere at der fra naboejendommen eller fra kælderen i ejerlejlighedsejendommen drives bordel, må gøre sådanne forudsætninger klare for sin sælger inden køkets afslutning. Det kan være ved at spørge sælgeren ind til naboejendommens anvendelse og forhold ved omgivelserne som køberen tillægger vægt. Det kan også være ved at betinge købet heraf. Køberens egen undersøgelsespligt omfatter individuelle forudsætninger. Hvis køberen derfor tillægger sådanne oplysninger betydning for sin beslutning om køb, må køberen selv undersøge forholdet forud for købet eller som her nævnt involvere sælger i disse spørgsmål, så det kan afklares. Købere kan have forskellig moralopfattelse, forskellig politisk opfattelse, forskelligt menneske- og samfundssyn, og på flere forskellige områder have forskellige opfattelser af, hvad der er væsentlig og uvæsentligt for et boligkøb. Sælgerne skal omvendt have mulighed for at sælge, og skal alene oplyse om forhold, som alle gennemsnitlige købere eller i hvert fald størstedelen af disse vil tillægge væsentlig betydning, herunder ulovlige naboaktiviteter, eller anvendelser der væsentligt adskiller sig fra området i øvrigt. Køberne må omvendt gøre sine individuelle forudsætninger til kende overfor sælgerne, hvis de ønsker at værne sig i mod bestemte anvendelser eller be-

stemte naboforhold i øvrigt, eller de må selv undersøge disse forhold. Det er den snitflade eller skillelinje om man vil, som begge landsretter således nu ses at være enige om.

- 6.8 I sagen fra Vestre Landsret havde sælgeren ikke tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og ifaldt derfor ikke erstatningsansvar overfor køberen for det kontantværditab, der var lidt. Ejendommen var mindre værd, men det var ikke en retlig relevant mangel ganske som i sagen om misbrugscenteret og flygtningesagen. I sagen fra Østre Landsret var intet kontantværditab lidt. Der forelå ingen retlig relevant mangel, der kunne begrunde en ophævelse, udtalte byretten. Under landsretssagen forberedelse havde køberen valgt at videresælge, med det resultat, at hendes påstand om ophævelsens berettigelse blev afvist fra domstolsbehandling (men samme resultat var nået hvis ikke videresalget var sket), og sælger blev frifundet for erstatningspåstanden, fordi oplysningspligten ikke var tilsidesat.

København, den 5. juni 2020



Kristian Strandberg Dreyer  
advokat (H), partner  
*ksd@galst.dk*