



# ØSTRE LANDSRET KENDELSE

afsagt den 12. maj 2026

---

Sag BS-55572/2025-OLR  
(10. afdeling)

ReData A/S  
(advokat Jonas Rubien og  
advokat Tobias Sastakauskas Salomonsen iht. proceduretilladelse)

mod

BoligPortal A/S  
(advokat Ulrik Holsted-Sandgreen)

Sø- og Handelsretten har den 22. oktober 2025 afsagt kendelse i 1. instans (sag BS-42485/2025-SHR), som lyder:

”ReData A/S forbydes at foretage crawling, tekst- og datamining eller anden automatiseret indsamling af data fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) eller fra det [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) bagvedliggende API.

ReData A/S forbydes at gøre data indsamlet ved crawling, tekst- og datamining eller anden automatiseret indsamling fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) eller fra det [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) bagvedliggende API - tilgængelige for almenheden.

BoligPortal A/S' påstand 3 afvises.

ReData A/S skal inden 14 dage betale 100.750 kr. i sagsomkostninger til BoligPortal A/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.”

ReData A/S (”ReData”) har kæret kendelsen.

Landsdommerne Katja Høegh, Anne Bendfeldt Westergaard og Louise Hauberg Wilhelmsen har deltaget i sagens afgørelse.

Kæremålet har været behandlet mundtligt.

### **Påstande**

ReData har nedlagt påstand som for Sø- og Handelsretten om frifindelse for BoligPortal A/S ("BoligPortal") påstand 1 og 2, for så vidt angår påstand 2 subsidiært stadfæstelse med den ændring, at forbuddet alene angår data indsamlet i perioden efter den 23. juli 2025, og yderligere påstand om, at BoligPortal skal tilbagebetale de 100.750 kr., som ReData har betalt til opfyldelse af Sø- og Handelsrettens omkostningsafgørelse med procesrente fra kæreskriftets indlevering den 17. november 2025, subsidiært at de ved Sø- og Handelsrettens kendelse pålagte sagsomkostninger nedsættes til 20.000 kr., mere subsidiært til et af retten fastsat beløb, således at BoligPortal tilpligtes at tilbagebetale differencen i forhold til det betalte beløb på 100.750 kr., som ReData har betalt til opfyldelse af Sø- og Handelsrettens omkostningsafgørelse.

Indkærede, BoligPortal, har principalt påstået stadfæstelse, subsidiært stadfæstelse med den ændring, at den vedrører data, som ReData A/S har indsamlet fra www.boligportal.dk i perioden før 7. juni 2023 og i perioden efter den 16. oktober 2024.

BoligPortal er enig i, at hvis ReData får medhold i sin frifindelsespåstand, så skal ReDatas tilbagebetalingspåstand tages til følge.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Det fremgår af North Media A/S' årsrapport for 2022 bl.a.:

## **Om BoligPortal**

BoligPortal driver portalerne Boligportal.dk i Danmark og Bostadsportal.se i Sverige. Boligportal.dk er den største formidler af lejeboliger - lejligheder, værelser, huse, rækkehuse og studieboliger fra både professionelle og private udlejere - og det vigtigste samlingspunkt for udlejere og lejeboligsøgende i Danmark.

Rundt om markedspladsen har BoligPortal opbygget aktiviteter inden for opsamling og salg af markedsdata, administrationsservices til udlejere samt servicetilbud til lejere - med det formål at skabe en endnu mere komplet lejeboligplatform og sikre flere og robuste indtægtsstrømme.

...

**Forretningen**  
Det danske marked

...

• **Data Insights**

Boligportal.dk har opbygget en bank af data i relation til udlejning af fast ejendom, som mod betaling tilbydes udlejere, ejendomsudviklere og finansielle institutioner.

Af årsrapporten for BoligPortal for 2022 fremgår af ledelsesberetningen bl.a.:

**Det danske marked**

Kerneforretningen består af selve portalen for annoncering og udlejning af lejeboliger, og sammen med en række digitale services udgør portalen den samlede lejeboligplatform. Platformen skal sikre fastholdelse af brugerne og opbygge den fortsatte forøgelse af volumen samt datadreven optimering og automatisering, der er afgørende for, at udvikle BoligPortals forretning og skabe fortsat større, robuste og stabile indtjeningsstrømme i tillæg til portalen. I de digitale services, der udgør en mindre, men voksende del af omsætningen, indgår:

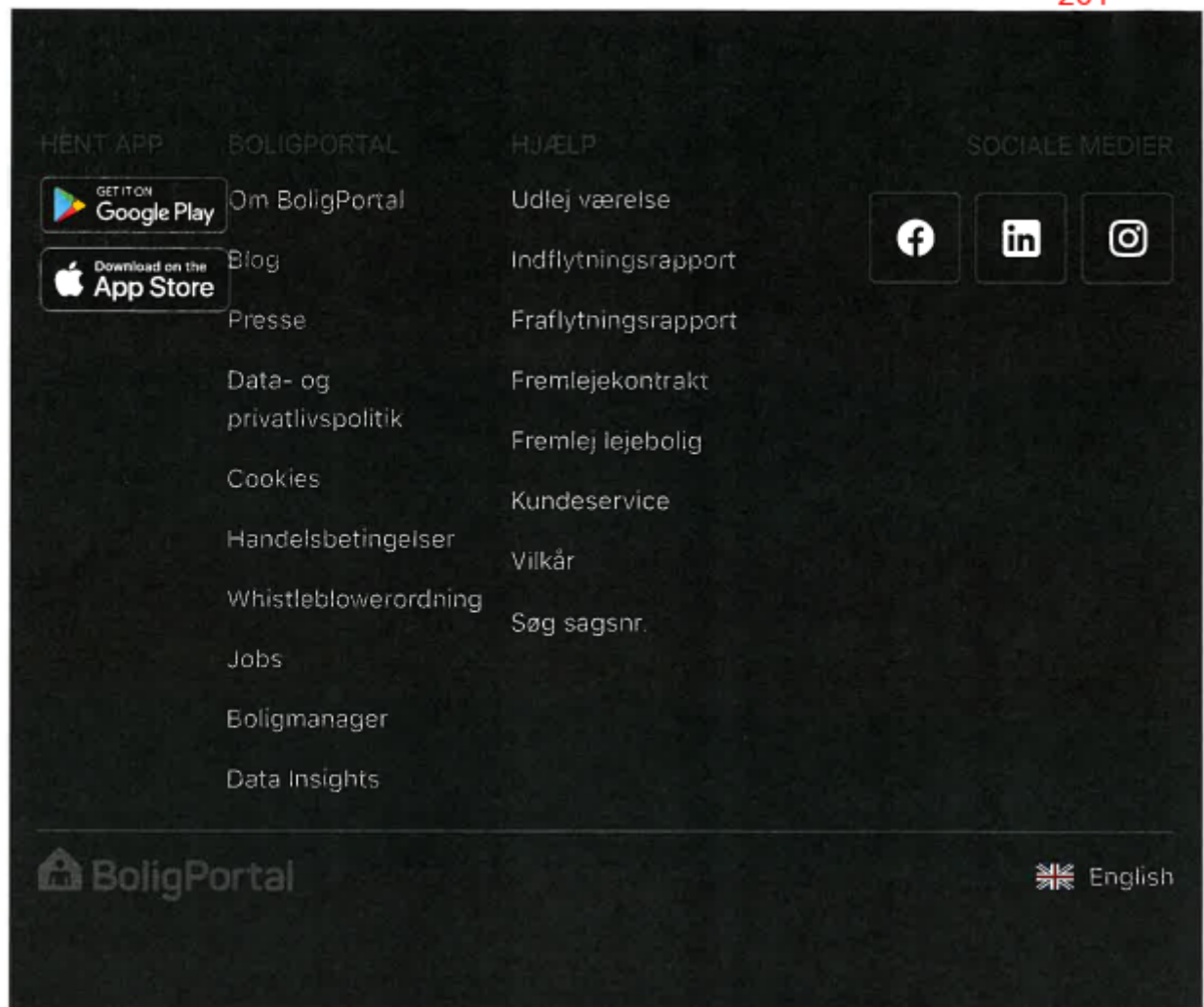
**Partnerskaber.** Brugere af portalen har mulighed for at indgå aftaler med anerkendte leverandører i relation til deres leje af bolig, herunder el, forsikringer, finansiering og energimærker. Leverandørerne integreres i portalen mod betaling til BoligPortal.

**Data Insights.** Boligportal.dk har opbygget en bank af data i relation til udlejning af fast ejendom, som mod betaling tilbydes udlejere, ejendomsudviklere og finansielle institutioner.

**Boligmanager.** Der tilbydes en række digitale værktøjer til boligadministration, herunder kontrakter, opkrævninger og betalinger, forbrugsregnskaber og bogføring på lejer/-ejendomsniveau mv.

Den nederste del af forsiden på Boligportal.dk ser ud som følger:

261



De nedennævnte forbehold ligger under "Data- og privatlivspolitik".

På hjemmesiden fremgår følgende beskrivelse:

## Danmarks største BoligPortal

BoligPortal er Danmarks største lejeboligportal. Intet andet sted finder du lige så mange lejere og udlejere, som du gør hos os. Vi ser det som vores fornemmeste opgave at bringe lejere og udlejere sammen på en sikker måde. Hvad enten du mangler et sted at bo eller har en bolig eller et værelse, som du gerne vil leje ud, så giver BoligPortal dig det fulde overblik og hjælper dig trygt og sikkert i mål.

Vi tilbyder landets største udvalg af attraktive lejeboliger og seriøse lejere. Hvert år har vi mere end 4 millioner besøgende på boligportal.dk, og med vores smarte annonceringsmuligheder er det lettere end nogensinde at finde en lejebolig eller lejer.

For at give dig størst mulig sikkerhed fra start til slut, får du adgang til vores værdifulde værktøjer og services. Du har både mulighed for at benytte dig af vores gratis [digitale lejekontrakt](#), [digitale flyttesyn](#), [automatisk huslejeopkrævning](#) og indsigt i efterspørgsel via [udlejningsdata](#). Så kan du trygt fokusere på dét, der er vigtigt for dig, velvidende, at alt er, som det skal være.

Med mere end 20 års erfaring som markedsleder har vi et unikt kendskab til, hvad der er vigtigt for dig, når du vil leje eller udleje en bolig. Har du behov for validering af et investeringsprojekt, tilbyder vi flere datapunkter end nogen anden på lejeboligmarkedet - læs mere på [data-insights.dk](#).

## Hvem er vi?

Vi er over 70 ansatte, der hver dag arbejder på at give udlejere og boligsøgende den bedste brugeroplevelse på BoligPortal. Vores kundeservice sørger for at sikkerhedsgodkende alle annoncer, inden de offentliggøres på hjemmesiden, så boligsøgende trygt kan finde en ny lejebolig uden at skulle bekymre sig om falske annoncer. Hver dag sidder de klar på tasterne og telefonen, så de kan hjælpe dig, hvis du har spørgsmål.

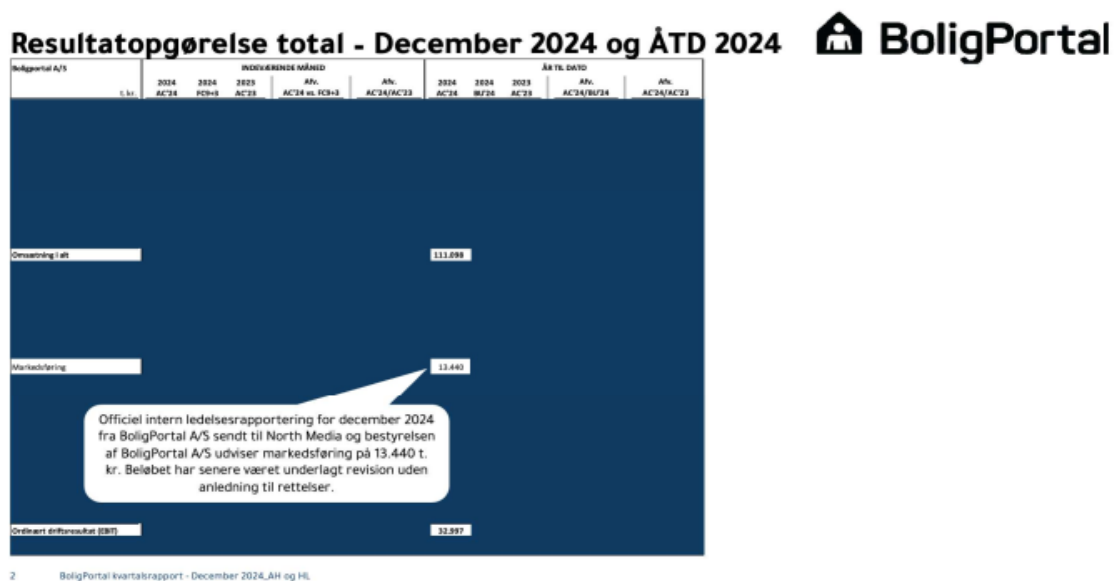
Vores professionelle udlejerteam har stor indsigt i det danske boligmarked og hjælper udlejere med rådgivning og kompetent sparring, når et lejemål skal afsættes. Vores produkt- og marketingsteam arbejder på at forbedre og udvikle vores produkter og ikke mindst fortælle omverdenen om det. Vores IT-udviklere bruger tid på kodning og programmering, så alt det tekniske spiller.

I BoligPortals årsrapport for 2024 er det i ledelsesberetningen anført bl.a.:

**”Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Omsætningen steg med 4%, drevet af flere indtægtsstrømme i det danske marked. EBIT faldt med 10% til 33 mio. kr. på grund af øgede kapacitetsomkostninger til udvikling af et samlet univers for lejere og udlejere. På den baggrund anses årets resultat for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på t.kr. 26.290, som forventet.”

Af BoligPortals kvartalsrapport fra december 2024 fremgår under den officielle interne ledelsesrapportering bl.a.:



Det er oplyst, at teksten i boblen er indsat af BoligPortal til brug for denne sag.

Af en af BoligPortal fremlagt oversigt over lønudgifter til ”udvikling af ny platform” fremgår, at der i perioden 2018-2021 er afholdt lønomkostninger hertil på i alt 35.151.690 kr., fordelt på ”Ny BoligPortal platform og datamodel” med 25.795.267 kr. og ”Dataplatform af ny datamodel” med 9.356.423 kr. Der er herefter oplyst en oversigt over involverede medarbejdere (Rasmus Kjær, tre ikke navngivne konsulenter og tretten ikke navngivne medarbejdere samt ikke navngivne studentermedhjælpere svarende til én fuldtidsbeskæftiget) med angivelse af, i hvilket omfang (procentandel af deres arbejdstid) de har været beskæftiget med udviklingsarbejdet i de enkelte år samt med en oplysning om samlede lønudgifter til den andel af medarbejdernes arbejde, der har angået udviklingen i de enkelte år 2018-2021, som i alt udgør det samlede beløb 35.151.690 kr.

Rasmus Kjær Jessen, som er tidligere IT-chef, CTO, hos BoligPortal, har i en uddybende mail anført følgende:

”Ifm. migreringen var vi dengang 12 udviklere og 5 PM’ere. Perioden var juni 2018 til ultimo 2021, hvoraf 2018 og 2019 var et delvist fokus, mens 2020 og 2021 var det eneste projekt, der blev fokuseret på i perioden.”

BoligPortal har oplyst, at selskabet opfatter BoligPortal og Data Insights som én samlet database. Dette bestrides af ReData.

Det er ubestridt, at ReData dagligt har foretaget scraping fra annoncerne på den offentligt tilgængelige udlejningsplatform boligportal.dk.

Der er enighed om, at BoligPortal og ReData dermed benytter de samme grunddata fra aktive udlejningsannoncer på boligportal.dk til henholdsvis BoligPortals Data Insights og til ReDatas konkurrerende analyser. ReData har ikke haft adgang til og har ikke scrapet de oplysninger og analyser, der alene er tilgængelige i Data Insights.

Af en udateret sms fra ReData til en kunde fremgår bl.a.:



Selv tak for et rigtig godt møde – det var en fornøjelse at høre jeres tanker.

Vores lejedata indeholder information fra en lang række kilder, herunder også en **hel del data fra Boligportalen**.

Derfor er det min klare vurdering, at I vil være rigtig godt dækket ind med vores nuværende +400.000 datapunkter inden for boligudlejning.

Samtidig er det værd at bemærke, at prisen for vores boliglejedata-modul er markant lavere end en direkte adgang hos Boligportalen – hvilket gør det til en attraktiv og omkostningseffektiv løsning for mange af vores kunder.

BoligPortal har fremlagt en beskrivelse af, hvordan BoligPortal foretager validering af boligannoncer, som svarer til, hvad repræsentanterne for selskabet har forklaret i Sø- og Handelsretten.

Af en sms af 6. august 2025 fra PwC til BoligPortal fremgår bl.a.:



BoligPortal har som dokumentation for, at BoligPortal i perioden fra den 1. januar 2023 til den 29. august 2025, hvor ReData har indsamlet (scrapet) data, har taget forbehold mod andres erhvervsmæssige indsamling og videregivelse af boliglejedata fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) i footeren på forsiden af portalen fremlagt udskrifter fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk).

Der er enighed om, at forbeholdene har været i HTML-format, men parterne er uenige om, hvorvidt det betyder, at kravet i artikel 4, stk. 3, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2019/790 af 17. april 2019 om ophavsret og beslægtede rettigheder på det digitale indre marked og om ændring af direktiv 96/9/EF og 2001/29/EF ("DSM-direktivet") om, at et forbehold skal være taget "på passende vis, såsom en maskinlæsbar måde", er opfyldt.

BoligPortals angivelse af, at den første version, der er fremlagt, har været anvendt fra den 4. april 2022, er ikke bestridt af ReData. I den første version lød de påberåbte forhold:

### **"1.2 Anvendelsesret**

Dit login på BoligPortal er personligt og må derfor ikke videregives, udlånes eller sælges til andre, ligesom det ikke er tilladt at benytte din adgang til at videreformidle oplysninger, der kun er tilgængelige bag dit login, f.eks. kontaktoplysninger på udlejere eller boligsøgende eller markedsindsigt som udlejer.

...

### **2.2 Anvendelsesret som boligsøgende**

En brugerkonto som boligsøgende er personlig og giver dig adgang til at søge egen bolig til dig selv eller på vegne af én husstand. Det er ikke tilladt at udlåne, dele eller på anden vis videregive login eller andre informationer og services knyttet til din adgang, ligesom du ikke må søge på vegne af andre end den husstand, profilen repræsenterer. Søger du som virksomhed bolig til dine medarbejder, skal du i stedet have en firmaaftale. Du bedes i så fald kontakte BoligPortal via e-mail ([info@boligportal.dk](mailto:info@boligportal.dk)) forud for oprettelse.

...

### **3.2 Anvendelsesret og forpligtelser som udlejer**

En brugerkonto, som udlejer, er personlig og må bruges til at oprette lejemål, hvortil du selv har udlejeret. Ved oprettelse af et lejemål forpligter du dig til at vedligeholde informationerne for lejemålet, som minimum når lejemålet aktivt annonceres som ledigt på [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk).

tal.dk og herunder at markere lejemålet udlejet, når det ikke længere er at betragte som ledigt.

Al dialog om boligsøgende bør omhandle det konkrete ledige lejemål, og dialogen om ledige lejemål skal foregå via de kontaktformer, BoligPortal stiller til rådighed. Det er ikke tilladt at benytte BoligPortals platform til at flytte kunder over på egne eller andre annonceringsmedier.”

Det forbehold, som ifølge BoligPortal efterfølgende har været anvendt i perioden fra den 16. oktober 2024 og fremefter, er gengivet i den kærede kendelse. ReData har gjort gældende, at denne version af forbeholdet først er taget i brug, efter at forbudssagen blev anlagt den 23. juli 2025.

Der er fremlagt udskrifter af, hvordan forbeholdsteksten har set ud kodet i HTML-format den 2. oktober 2024 og den 10. november 2025.

Der er enighed om, at sprogmodellen ChatGPT blev tilgængelig for almenheden, herunder ReData, i november 2022. Parterne er uenige om, hvorvidt det betyder, at BoligPortals forbehold var maskinlæsbart i DSM-direktivets forstand.

Af en af ReData fremlagt sagkyndig erklæring af 31. oktober 2025 afgivet af udvikler af AI-, scraping- og automationsløsninger og indehaver af Brokk og Sindre ApS, Mikkel Freltoft Krogsholm, fremgår:

**”Spørgsmål 1:**

Har du nogen kommerciel relation til ReData A/S eller anden kommerciel forbindelse eller privat relation til selskabets ejerkreds?

**Svar på spørgsmål 1:**

Jeg har ingen kommerciel relation til ReData A/S, og jeg har heller ingen privat tilknytning til selskabets ejerkreds, så vidt jeg ved. Min eneste forbindelse til ReData A/S er det vederlag, jeg modtager for udarbejdelsen af denne sagkyndige erklæring.

**Spørgsmål 2:**

Hvordan foregår scraping af en hjemmeside (som eksempelvis [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk)) - i forhold til ønsket om at indsamle udvalgte datapunkter i realtid - helt lavpraktisk?

**Svar på spørgsmål 2:**

Når man taler om web scraping, handler det grundlæggende om at få et computerprogram til at hente og udtrække bestemte oplysninger fra en hjemmeside – lidt som hvis et menneske sad og kopierede data manuelt, bare automatiseret.

Der er overordnet to måder, man typisk gør det på.

Den første er den klassiske form for scraping, hvor man lader et program hente den HTML-kode, som en hjemmeside består af. HTML er det "byggesprog", der fortæller browseren, hvordan siden skal vises – for eksempel hvor der står en overskrift, et tal, en adresse osv. Programmet gennemgår så HTML'en, finder de steder, hvor de ønskede oplysninger står, og gemmer dem i en mere struktureret form, f.eks. i et regneark eller en database. Det er en metode, der kan være lidt rodet, fordi hjemmesider ofte ændrer deres struktur, og så skal programmet tilpasses igen.

Den anden metode er at benytte det, man kalder et API (Application Programming Interface). Mange moderne hjemmesider henter selv data fra et API – altså en slags "data-grænseflade", hvor informationerne ligger i et mere systematiseret format. Ved at koble sig på de samme data, som hjemmesiden selv bruger, kan man i nogle tilfælde hente oplysningerne mere effektivt og direkte, uden at skulle "læse" den visuelle HTML-kode.

### **Spørgsmål 3:**

Fungerer sprogmodeller (f.eks. ChatGPT, Claude 1-3, Gemini og Mistral) på samme måde som en scraper?

#### *Svar på spørgsmål 3:*

Nej, sprogmodeller fungerer ikke på samme måde som en scraper. De to teknologier er grundlæggende forskellige – bortset fra, at de begge er computerprogrammer.

En sprogmodel er en type kunstig intelligens, som er blevet trænet til at forstå og generere menneskeligt sprog. Træningen består i, at man lader computeren gennemgå meget store mængder tekst og beregne, hvordan ord og sætninger typisk hænger sammen. På den måde lærer modellen de statistiske mønstre i sproget – for eksempel hvordan et spørgsmål oftest bliver besvaret, eller hvilke ord der normalt følger efter hinanden. Det er derfor, modeller som ChatGPT, Claude, Gemini og Mistral kan besvare spørgsmål og skrive sammenhængende tekster i naturligt sprog.

En scraper, derimod, er et program, som automatisk henter konkrete data fra hjemmesider – for eksempel priser, adresser eller produktinformation – uden at "forstå" indholdet i sproglig forstand.

Der kan dog være en indirekte forbindelse: nogle af de data, som sprogmodeller senere bliver trænet på, kan være indsamlet ved hjælp af web scraping. Det betyder dog ikke, at sprogmodellen selv scraper internettet. Træningen sker på forhånd, og modellen har ikke direkte adgang til internettets hjemmesider, når den anvendes.

Moderne sprogmodeller kan dog integreres med eksterne værktøjer eller systemer, som de kan give instruktioner til. Det betyder, at en sprogmodel i praksis kan generere et output, som et andet system fortolker som en kommando – for eksempel at igangsætte en scraping-proces

mod en bestemt hjemmeside. I sådan et tilfælde er det stadig det tilkoblede værktøj, der udfører selve scraping-handlingen, mens sprogmodellen blot har leveret en tekstlig eller logisk instruktion.

Derfor kan en sprogmodel som ChatGPT ikke i sig selv bruges til at indsamle data i realtid fra internettet. Den kan alene svare ud fra den viden, den allerede er blevet trænet på, eller via særskilte systemer, som står for selve dataindsamlingen.

#### **Spørgsmål 4:**

Kan man som hjemmesideejer gøre sig nogle tekniske foranstaltninger, med henblik på at undgå at udefrakommende scraper ens data og indhold på hjemmesiden?

#### *Svar på spørgsmål 4:*

Ja, der findes en række tekniske måder, man som hjemmesideejer kan forsøge at forhindre, at andre automatisk henter data fra ens hjemmeside – altså scraper indholdet.

Den mest kendte metode er at bruge en robots.txt-fil. Det er en lille tekstfil, som ligger på hjemmesiden og fortæller automatiske systemer (som søgemaskiner og scrapers), hvilke dele af siden de ikke bør besøge. Det er dog vigtigt at forstå, at denne fil kun er vejledende. Den er baseret på frivillig overholdelse – en scraper kan teknisk set vælge at ignorere den.

Man kan også indføre begrænsninger på adgangen til hjemmesiden. Det kan for eksempel være, at man kræver login, før man kan se data. Det gør det væsentligt sværere for et automatisk program at hente oplysninger, fordi det typisk kræver, at der indtastes brugernavn og adgangskode.

En anden mulighed er at indføre trafikbegrænsninger, også kaldet rate limiting. Det betyder, at man holder øje med, hvor mange gange en bruger eller en bestemt internetadresse (IP) henter data, og midlertidigt blokerer dem, der sender usædvanligt mange forespørgsler på kort tid.

Derudover kan man bruge CAPTCHA-tests – det er de små opgaver, hvor brugeren skal bevise, at de er et menneske, for eksempel ved at udpege billeder eller skrive nogle tegn. Det er effektivt mod mange automatiserede systemer.

Endelig findes der mere avancerede metoder, hvor man forsøger at genkende automatiseret adfærd eller ændrer den måde, hjemmesiden leverer data på, så det bliver sværere at hente dem systematisk.

Ingen af disse metoder kan dog garantere, at scraping ikke kan finde sted. Man kan gøre det vanskeligere og mere tidskrævende, men ikke umuligt.

#### **Spørgsmål 5:**

Hvis man foretager scraping af en hjemmeside med henblik på at indsamle datapunkter omkring udbudte lejemål i en given kommune, herunder disses boligareal, energimærke, huslejepris osv. (eksempelvis fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk)), vil det program eller script (læs: scraperen) som foretager indsamlingen af disse datapunkter så nødvendigvis identificere og "læse" en given data- og privatlivspolitik formidlet gennem et link i "footeren" på hjemmesiden?

**Svar på spørgsmål 5:**

Nej, et program, der foretager scraping af en hjemmeside, vil ikke automatisk identificere eller "læse" en data- eller privatlivspolitik, som for eksempel ligger som et link i hjemmesidens footer.

Når man foretager scraping, starter processen med, at man udpeger de konkrete oplysninger, man gerne vil indsamle – for eksempel boligareal, husleje eller energimærke – og derefter udvikler et lille program, som kan hente netop de oplysninger. Programmet går derefter systematisk gennem hjemmesidens indhold og leder efter de dele af HTML-koden eller de data, som er relevante. Det sker typisk ved at kigge direkte på koden eller på de data, som hjemmesiden sender til browseren, for eksempel gennem et API.

Det er vigtigt at forstå, at denne proces er meget målrettet. En scraper indsamler kun de data, den bliver bedt om at finde. Den "ser" ikke hjemmesiden som et menneske gør, og den læser ikke automatisk tekster, links eller politikker, der ligger andre steder på siden.

Der findes nogle etablerede konventioner, som udviklere kan vælge at tage hensyn til – for eksempel at man kan kigge i hjemmesidens robots.txt-fil for at se, om ejeren har angivet, at automatiske systemer ikke bør besøge visse sider. Men det kræver, at den person, der står bag scraping-processen, bevidst vælger at gøre det.

Kort sagt: En scraper fungerer ikke sådan, at der automatisk "falder noget i øjnene" undervejs, som for eksempel en privatlivspolitik eller brugervilkår. Den følger kun de instruktioner, den har fået, og registrerer intet ud over de specifikke data, den er sat til at hente.

**Spørgsmål 6:**

Kan du beskrive hvad følgende begreber dækker over i relation til en hjemmeside: "HTML-kode", "Metatag" og "Robots.txt"?

**Svar på spørgsmål 6:**

HTML-koden er den kode, som en hjemmeside er bygget af. Når man ser den direkte, ligner den klassisk computerkode, men når den bliver vist i en browser, bliver den oversat til det visuelle udtryk, som vi mennesker ser – altså tekst, billeder, overskrifter, farver og knapper. Man kan sige, at HTML-koden udgør selve "byggeklodserne" i hjemmesiden og bestemmer, hvordan alt bliver placeret og præsenteret på skærmen.

Metatags er en del af HTML-koden og findes typisk i den del, der kaldes head. HTML-koden er som regel opdelt i to dele: head og body.

Body-delen indeholder det, der vises for brugeren – altså det visuelle indhold – mens head-delen rummer oplysninger, som andre systemer og maskiner kan bruge. Metatags er små stykker information, der kan fortælle for eksempel Facebook, X (tidligere Twitter) eller Google, hvordan et link til siden skal præsenteres, eller hvordan siden skal fortolkes i søgemaskiner. Man kan se det som små noter, som hjemmesidens ejer har efterladt til andre systemer for at gøre det lettere for dem at bruge eller vise indholdet korrekt.

robots.txt er ikke en del af HTML-koden, men en separat tekstfil, som ligger i roden af hjemmesiden – altså på det øverste niveau. Den bruges til at give instruktioner til automatiske systemer, såsom søgemaskiner og scrapers, om hvordan de bør opføre sig på hjemmesiden. I robots.txt-filen kan man for eksempel angive, at visse dele af hjemmesiden ikke bør gennemgås eller hentes, eller give særlige instruktioner til bestemte systemer, som Google. Det er dog vigtigt at forstå, at robots.txt kun er vejledende; der er ingen teknisk mekanisme, der håndhæver den, så et program kan i princippet vælge at ignorere dens indhold.

### **Spørgsmål 7:**

I forlængelse af din besvarelse af spørgsmål 6 bedes du oplyse, hvordan man mest hensigtsmæssigt som hjemmesideejer orienterer omverdenen om, at man ikke ønsker at de scraper data fra hjemmesiden, så den bliver maskinlæsbar for en scraper?

#### *Svar på spørgsmål 7:*

Den mest hensigtsmæssige måde, hvorpå en hjemmesideejer kan orientere omverdenen om, at man ikke ønsker, at hjemmesidens data bliver scraped, er ved at implementere de tekniske foranstaltninger, som er beskrevet i svar på spørgsmål 4 – særligt ved at bruge de standardiserede mekanismer, som automatiske systemer forventer at finde.

Det vigtigste og mest anerkendte værktøj er robots.txt-filen. Her kan man angive, hvilke dele af hjemmesiden man ikke ønsker, at automatiske systemer besøger eller henter data fra. Mange systemer er instrueret i at læse denne fil og respektere dens indhold – men det er ikke noget, alle scrapere gør automatisk.

Derudover kan man supplere med metatags i HTML-koden, som kan indeholde instruktioner til søgemaskiner og andre tjenester om, hvordan indholdet må bruges – for eksempel at det ikke må gemmes eller vises i søgeresultater.

Endelig kan man anvende login eller andre former for adgangskontrol, så data kun er synlige for registrerede brugere, eller implementere tekniske begrænsninger som rate limiting og CAPTCHA, der gør automatiseret dataindsamling vanskeligere.

Kort fortalt: Hvis man ønsker at signalere tydeligt – både teknisk og praktisk – at man ikke ønsker scraping, bør man bruge robots.txt som det primære, maskinlæsbare signal, eventuelt suppleret med metatags og adgangsbegrænsninger.”

BoligPortal har fremlagt en sagkyndig erklæring af 26. marts 2026 afgivet af softwarearkitekt, udvikler og agil proces coach, Kim Nielsen, hvoraf fremgår:

#### ”SPØRGSMÅL 1

Kan du forklare, hvad er script er – og hvordan det virker i forhold til scraping af data fra hjemmesider på internettet?

*Svar: Et script er et lille computerprogram, der automatisk gør det, en bruger ellers ville gøre manuelt på en hjemmeside. Det kan for eksempel gå ind på en side, hente indholdet og udtrække bestemte oplysninger efter en plan, man har fastlagt på forhånd. Det kan køre igen og igen uden menneskelig indblanding og dermed systematisk kopiere data fra en hjemmeside.*

#### SPØRGSMÅL 2

Kan du forklare, hvad en bot er – og hvordan den virker i forhold til scraping af data fra hjemmesider på internettet?

*Svar: En bot er et automatiseret program, der kan bevæge sig rundt på hjemmesider som en “automatisk bruger”.*

*I forbindelse med scraping kan en bot selv:*

- besøge en side,
- følge links videre til undersider,
- hente og gemme indhold løbende.

*En bot kan arbejde kontinuerligt og i stor skala og kan derfor meget effektivt indsamle indhold fra en hel hjemmeside eller store dele af den.*

#### SPØRGSMÅL 3

Kan du forklare, hvad en HTML-kode er – og er den maskinlæsbar?

*Svar: HTML er det tekniske tekstformat, som alle almindelige hjemmesider er bygget op i. Man kan se det som en struktureret tekst, hvor det er markeret, hvad der er overskrift, brødtekst, link osv. Denne struktur gør, at computere og programmer let kan læse og forstå siden. For et script eller en bot er HTML derfor direkte maskinlæsbar og egnet til målrettet udtræk af indhold.*

#### SPØRGSMÅL 4

Kan du forklare, hvad et metatag er?

*Svar: Et metatag er en kort oplysning, som ligger “bagved” en hjemmeside i dens kode, men som ikke ses af den almindelige bruger. Metatags bruges til at give information om siden, for eksempel hvad den handler om, og hvordan søgemaskiner og andre automatiske systemer bør behandle den. Metatags er nemme for automatiske programmer at læse og kan indeholde klare signaler om, hvordan siden ønskes brugt.*

#### SPØRGSMÅL 5

Kan du forklare, hvad en robots-txt er?

*"En robots.txt er en lille tekstfil, som en hjemmesideejers kan lægge på sit domæne for at fortælle automatiske programmer (robots/bots), hvilke dele af siden de gerne må besøge, og hvilke de skal holde sig fra.*

*Det er vigtigt at forstå, at det er frivilligt, om man overhovedet har en robots.txt, og at den kun er vejledende og ikke i sig selv håndhæver noget. Den kræver desuden, at man på forhånd ved, hvad den robot, der kommer "på besøg", kalder sig selv, for at man kan give særlige instrukser til netop den.*

*I praksis er robots.txt derfor et værktøj, der især er målrettet kendte og etablerede robotter, såsom søgemaskiner og større tjenester (for eksempel Google og Facebook), som frivilligt vælger at følge disse anvisninger. En uautoriseret scraper kan teknisk set ignorere filen fuldstændigt.*

## SPØRGSMÅL 6

Kan man kode et script til brug for scraping af data fra en hjemmesides front end eller fra dens bagvedliggende API, så scriptet kan finde et link i footeren på hjemmesiden, tilgå linket og læse HTML'en fra den side, som der linkes til?

*Svar:*

*Det er teknisk enkelt at lave et script, som:*

- *henter forsiden,*
- *finder den del af koden, der svarer til footeren (bunden af siden),*
- *identificerer de links, der står i footeren,*
- *følger disse links til de sider, de peger på,*
- *og læser indholdet på disse sider.*

*Hvis der i footeren er et link til en underside med f.eks. vilkår eller forbud mod scraping, kan et sådant script uden problemer automatisk finde linket, åbne siden og læse teksten. Det kræver ikke manuel læsning og ligger helt inden for normal og forventelig brug af scraping-teknik."*

Der er fremlagt en opgørelse fra den hovedsag, som BoligPortal har anlagt mod ReData, vedrørende BoligPortals erstatningskrav. Heraf fremgår bl.a., at BoligPortal har haft i gennemsnit ca. 17.000 aktive annoncer pr. dag.

### **Forklaringer**

Anders Hyldborg har afgivet supplerende forklaring. Mikkel Krogsholm, Alexander Thompson og Kim Nielsen har endvidere afgivet forklaring.

**Anders Hyldborg** har supplerende forklaret bl.a., at den nye formulering af forbeholdet rettelig blev anvendt fra den 16. oktober 2024.

Oversigten over "Afholdte omkostninger til udvikling af ny platform" viser de lønninger, som BoligPortal har afholdt i perioden fra 2018-2024 til egne IT-medarbejdere. Det var de pågældende medarbejdere, der havde udviklet udlejningsplatformen boligportal.dk og platformen Data Insights. Investeringen var nødvendig, fordi konkurrencen er så hård. BoligPortal er gået fra at drive en annoncemarkedsplads til at drive et datadrevet univers. Selskabets hovedfokus har derfor været at udvikle sammenhængende services, som kunne fremskaffe de relevante data, hovedsageligt fra udlejerne. Derfor var det også vigtigt med funktionaliteten. Udlejningsplatformen og dataene derfra udgør hele grundlaget for Data Insights, og man kan derfor ikke adskille de to platforme fra hinanden. Platformene hænger også sammen derved, at man – mod betaling – kan tilgå Data Insights via boligportal.dk. En betydelig del af BoligPortals indtægter hidrører fra udlejningsplatformen og dermed fra lejerne og udlejere, der f.eks. vælger at fremhæve annoncer.

BoligPortal er ejet af North Media A/S, som er et børsnoteret selskab. Man kan i BoligPortals kvartalsrapport fra december 2024 se, at selskabet har indberettet til North Media A/S, at der er brugt 13,4 mio. kr. til markedsføring. Midlerne er anvendt til selskabets samlede univers, men hovedsageligt på at sikre, at lejere og udlejere anvender boligportal.dk, så man derigennem får de nødvendige data stillet til rådighed. Der er hård konkurrence på markedet for lejeboliger i Danmark, hvor der findes en række private udlejningsplatforme, men også formidles lejeboliger via interesseorganisationer, Facebook mv. Det handler i høj grad om tilstedeværelse på Google og Facebook.

Boligportal.dk's data- og privatlivspolitik har været tilgængelig i en "naturlig sprogversion" i en længere periode og fra den 16. oktober 2024 kl. 12.27 i den nuværende udgave. Det kan man bl.a. se i portalens log. BoligPortal har – uagtet opfordringerne fra ReData – ikke fremlagt loggen under denne sag, fordi selskabets advokat oplyste, at vidnets forklaring ville udgøre tilstrækkelig dokumentation for tidspunktet for brug af den nye formulering af forbuddet mod datamining. Det er ikke muligt for dem at anvende metatags i HTML-koden, fordi det samtidig vil afholde Google og andre søgemaskiner fra at indsamle og gengive portalens data.

Der formidles ikke erhvervslejemål via boligportal.dk. PwC, som fravalgte Data Insights til fordel for ReDatas produkt, har derfor alene benyttet Data Insights, hvor der er oplysninger om denne type lejemål. PwC's beslutning illustrerer alligevel den markedsforstyrrelse, som BoligPortal har oplevet. ReDatas træk af og brug af de otte datapunkter fra boligportal.dk udgør således en trussel mod den samlede forretningsmodel, hvor boligportal.dk leverer data til Data In-

sights. Oplysninger om erhvervslejemål på Data Insights fremskaffes via en ekstern leverandør, som BoligPortal har indgået aftale med.

**Mikkel Freltoft Krogsholm** har vedstået indholdet af sin erklæring og forklaret bl.a., at han arbejder med mange forskellige aspekter af AI- og IT-løsninger i forskellige sammenhænge. Han har bygget scrapere, som anvendes til at indsamle data på internettet. Grundlæggende er der som beskrevet i erklæringen to måder at gribe det an på, nemlig at se på HTML-koden og instruere scraperen til at hente f.eks. overskrifter. Den anden løsning, som er mulig som følge af mere moderne IT-løsninger, er at benytte et API og hente data via den direkte fra serveren. Det er hans vurdering, at API'er ofte er låst. Hvis man ønsker en offentlig og åben hjemmeside, som er tilgængelig for alle, vil det ikke give mening at låse API'en. En API er kodet til at hente specifikke data. Hvis man kalder op via API til den bagvedliggende server, får man ikke adgang til alt, som ligger på den bagvedliggende server. Hvad man får adgang til ved på denne måde at kalde op til et API afhænger af, hvad det er for data, som API'en er kodet til at hente.

Udskriften fra BoligPortals HTML-kode er bygget lidt som en russisk Babushka-dukke, hvor man fjerner lagene. Linje 3 viser, at det er en HTML-kode, Den er opbygget hierarkisk med f.eks. små programmer, som lukkes ned igen. Linje 6 er et eksempel omkring cookies. HTML-koder kan indeholde information om selve siden, som retter sig til sociale medier om, hvordan oplysningerne skal præsenteres på det enkelte medie. Man kan godt lægge forskellige direktiver ind til f.eks. Facebook og Google. I linje 103 er der, som han forstår det, informationer til "robots", som meddeler søgemaskiner og scrapers, at de gerne må indeksere boligportal.dk's side. I princippet siger koden, at "Hvis du er en robot, må du gerne søge i dette her."

Fra linje 180 kommer "body"-delen, som giver instruktionerne til, hvordan siden skal struktureres, hvordan særlige tegn, herunder æ, ø og å, skal gengives mv. Meget er skrevet i et naturligt sprog. Der er informationer til en "user agent \*\*", som er den, der besøger hjemmesiden, f.eks. en scraper. Der er kun to steder, som det oplyses, at scraperen ikke må besøge, og det omhandler ikke de generelle data på siden.

**Alexander Thompson** har forklaret bl.a., at han er Chief Data Officer i BoligPortal, dvs. han er ansvarlig for data. Han har haft denne stilling siden sommeren 2025, og har været ansat i virksomheden i 8 år. Boligportal.dk og Data Insights er begge databaser. De data, som tilgår boligportal.dk, lægges også straks ind i Data Insights, som henter sine oplysninger fra samme grunddatabase. Data Insights er et meget dynamisk produkt, som hele tiden udvikler sig og bliver større, men også optimeres. En annonce er typisk aktiv i 44 dage på boligportal.dk.

Boligsøgende, som benytter boligportal.dk, får ikke kendskab til API, da de kun ser front end. BoligPortal kan kun vanskeligt konstatere det, når der scrapes, fordi der er så mange søgerobotter, som benytter portalen. De opdagede således ikke, at ReData gjorde det. Det kan ikke betegnes som en normal anvendelse af en hjemmeside at scrape den.

Man kan godt kode en bot, som forstår det naturlige sprog i en HTML-kode. Den teknologi har været tilgængelig i mere end 10 år og siden 2022 også i form af ChatGPT. Det er vigtigt for dem, at Google, ChatGPT, Meta m.fl. har fri og uhindret adgang til at scrape boligportal.dk. Hvis man laver en kode i metatag eller robots.txt, forhindrer man samtidig søgemaskiner som de nævnte i at få adgang, og det er BoligPortal ikke interesseret i. Det er derfor, at deres forbehold alene fremgår af data- og privatlivspolitikken og ikke er kodet, så de programmer, de ønskede søgemaskiner anvender, vil opfatte det sådan, at de ikke må hente data. Det er muligt, at man kan lave en løsning, så nogle søgemaskiner har adgang til dataene, mens andre ikke har. Det vil dog være meget vanskeligt at ajourføre en sådan liste, fordi der hele tiden kommer nye aktører på markedet. Det vil kræve et større kode-arbejde. Han er ikke umiddelbart nervøs for, at det nuværende forbehold, som nævner "forbud mod data mining/data scraping/data crawling", afholder Google, ChatGPT, Meta og andre fra at scrape hjemmesiden. Det vil han ikke tro er tilfældet. Han er dog ikke jurist. I hans optik bør man, for at undgå scraping af "forbudt" materiale, bruge ChatGPT til at finde ud af, om der er begrænsninger i brugen af hjemmesiden, herunder om man må scrape på hjemmesiden.

CAPTHA-teknologi er teknologi, hvor det skal verificeres, at man ikke er en robot. Denne kunne være sat på API'en for at forhindre robotter i at få adgang. Dette ville forstyrre de ønskede søgemaskiner som Google og ville give en dårlig brugeroplevelse.

Der er i alt 40 datapunkter på boligportal.dk, hvoraf de 3 – adresse, husleje og tidspunkt – er essentielle, mens resten er "fyldt". De 8 datapunkter, som ReData har scrapet på boligplatform.dk, findes også på Data Insights, som dog også har en række yderligere oplysninger, herunder om antallet af boligsøgende, boligsøgende pr. lejemål mv. ReData har ikke haft adgang til indholdet på Data Insights og derfor heller ikke til data om erhvervslejemål, som Data Insights får fra en ekstern leverandør.

**Kim Nielsen** har vedstået sin erklæring og forklaret bl.a. vedrørende det af ham afgivne svar på spørgsmål 6, at HTML har været anvendt til at kode stort set siden internettets start. Koderne er lavet til maskiner, som via browseren, som er et computerprogram, omsætter dem til tekst i et naturligt sprog, som brugerne kan læse. Alt er baseret på at være maskinlæsbart. Kodning foregår i

dag ved hjælp af forskellige hjælpeprogrammer. Naturligt sprog kan oversættes til koder og vice versa. Når browseren læser en HTML-kode, "fortolker" den koden og "ved" dermed, hvordan den skal forstå og præsentere HTML-formatet. Browseren kan kodes, så den genkender metatags og eventuelt også bestemte ord.

Hvis han skulle bygge en scraper, der tog stilling til, om den måtte scrape, ville han sørge for, at den forstod både metatags og naturligt sprog. Han ville også først undersøge, hvad scraperen havde ret til at hente af data. Det kan f.eks. gøres ved en ugentlig gennemgang af de sider, der scrapes, hvor man har en jurist til at læse datapolitikken. Det er i det hele taget vigtigt at være årvågen.

Hvis han skal rådgive en virksomhed, der ønsker at undgå ulovlig scraping, ville han bede dem om i naturligt sprog at tage forbehold på deres hjemmeside. Ligesom virksomheden opfylder sine GDPR-forpligtelser ved forbehold på hjemmesiden i naturligt sprog. Han kan ikke sige, om han samtidig ville anbefale metatags, men det ville han formentlig. Robots.txt havde betydning for 30 år siden, og det er frivilligt, om robotten følger kommandoen i robots.txt.

### Retsgrundlaget

I tillæg til det af Sø- og Handelsretten citerede fremgår det af ophavsretslovens § 71:

"

#### § 71. ...

*Stk. 4.* Beskyttelsen efter stk. 1 varer, indtil 15 år er forløbet efter udgangen af det år, hvor arbejdet blev fremstillet. Hvis et arbejde af den nævnte art gøres tilgængeligt for almenheden inden for dette tidsrum, varer beskyttelsen dog, indtil 15 år er forløbet efter udgangen af det år, hvor arbejdet første gang blev gjort tilgængeligt for almenheden."

Bestemmelsen i ophavsretslovens § 11 b er affattet ved lov nr. 680 af 6. juni 2023 om ændring af lov om ophavsret (Gennemførelse af dele af direktiv om ophavsret og beslægtede rettigheder på det digitale indre marked), og gennemfører artikel 4 i DSM-direktivet. Af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag nr. 125 af 3. maj 2023 om forslag til ændring af lov om ophavsret (lovforslagets § 1, nr. 2) fremgår bl.a.:

"Den foreslåede bestemmelse i § 11 b, stk. 2, vil indebære, at rettighedshaverne får mulighed for at forbeholde sig retten til at foretage tekst- og datamining. Rettighedshaverne vil dog skulle sikre, at dette gøres på en passende måde. Som udgangspunkt vil det blive anset for passende, hvis forbeholdet gives på en maskinlæsbar måde, herunder i metadata og i vilkår og betingelser for brug af et websted eller en tjeneste. I andre tilfælde vil et forbehold eksempelvis kunne være passende, hvis det sker i en kontrakt, ensidig erklæring mv., som beskrevet i betragtning

18 i DSM-direktivet. Rettighedshavernes forbehold vil i disse situationer skulle respekteres.”

Artikel 4, stk. 3, i DSM-direktivet lyder i den franske, engelske og tyske version, som følger:

“3. L'exception ou la limitation prévue au paragraphe 1 s'applique à condition que l'utilisation des œuvres et autres objets protégés visés audit paragraphe n'ait pas été expressément réservée par leurs titulaires de droits de manière appropriée, notamment par des procédés lisibles par machine pour les contenus mis à la disposition du public en ligne.”

“3. The exception or limitation provided for in paragraph 1 shall apply on condition that the use of works and other subject matter referred to in that paragraph has not been expressly reserved by their rightholders in an appropriate manner, such as machine-readable means in the case of content made publicly available online.”

“(3) Die Ausnahmen und Beschränkungen nach Absatz 1 finden Anwendung, sofern die jeweiligen Rechteinhaber die in Absatz 1 genannten Werke und sonstigen Schutzgegenstände nicht ausdrücklich in angemessener Weise, etwa mit maschinenlesbaren Mitteln im Fall von online veröffentlichten Inhalten, mit einem Nutzungsvorbehalt versehen haben.”

Ophavsretslovens § 71 er affattet ved lov nr. 407 af 26. juni 1998 om ændring af ophavsretsloven (Databaser, digital eksemplarfremsstilling til undervisningsbrug m.v., gengivelse af kunstværker m.v.), der blandt andet gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 96/9/EF af 11. marts 1996 om retlig beskyttelse af databaser (“databasedirektivet”). Af forarbejderne til bestemmelsen, jf. lovforslag nr. 37 af 26. marts 1998, fremgår af de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 13 (§ 71), bl.a.:

*“Til nr. 13*

Til stk. 1

Forslaget har til formål at gennemføre databasedirektivets art. 7-10 om en særlig beskyttelse af visse databaser, den såkaldte sui generis-ret. Efter art. 7, stk. 1, skal databaser, hvori der er lagt en væsentlig investering, nyde en særlig beskyttelse mod udtræk og genanvendelse af hele databasens indhold eller en væsentlig del deraf. Ved “database” forstås efter direktivet “en samling af værker, data eller andet selvstændigt materiale, der er struktureret systematisk eller metodisk og kan konsulteres individuelt ved brug af elektronisk udstyr eller på anden måde”.

...

Bestemmelserne i databasedirektivets kapitel III giver på en række punkter en videregående beskyttelse end den gældende lovs katalog-

regler. Som følge heraf er det nødvendigt at foretage følgende ændringer af § 71, stk. 1:

- Det præciseres, at ikke alene databaser, der udgør en sammenstilling af et større antal oplysninger, men også databaser, som er resultatet af en væsentlig arbejdsmæssig eller økonomisk investering, nyder beskyttelse efter § 71.
- Beskyttelsens omfang udvides, således at fremstilleren af en database m.v. får en eneret til at fremstille eksemplarer af databasen og til at gøre den tilgængelig for almenheden. Beskyttelsen bringes hermed med hensyn til beskyttelsesbeføjelser principielt på linie med den beskyttelse, der gælder for værker efter lovens § 2.
- Det præciseres, at den udvidede beskyttelse gælder for kataloget, databasen m.v. som helhed eller en væsentlig del deraf.

I overensstemmelse hermed foreslås det, at § 71, stk. 1, udvides, således at fremstilleren af et katalog, en tabel, en database eller lignende, hvori et større antal oplysninger er sammenstillet, eller som er resultatet af en væsentlig investering, har eneret til at råde over det pågældende arbejde som helhed eller en væsentlig del deraf ved at fremstille eksemplarer af det og ved at gøre det tilgængeligt for almenheden.

Det er en betingelse for at opnå beskyttelse, at et større antal oplysninger er sammenstillet, eller at arbejdet er resultatet af en væsentlig investering. Dette vil i almindelighed være tilfældet, når et større antal oplysninger er indsamlet, udvalgt og systematiseret, mens en væsentlig investering ikke nødvendigvis samtidig er udtryk for en sammenstilling af et større antal oplysninger. Også databaser, som består af billeder, fotografier m.v. vil - i modsætning til den gældende katalogregel, som kun omfatter oplysninger - være omfattet af den foreslåede bestemmelse, forudsat at databasen repræsenterer en væsentlig investering.

Ligesom efter den gældende lovs § 71 tilkommer beskyttelsen fremstilleren af databasen m.v. Fremstilleren er den fysiske eller juridiske person, der har ansvaret for og bærer risikoen for den væsentlige investering, der lægges i det pågældende arbejde. Underleverandører omfattes ikke af udtrykket "fremstiller".

Forslaget indebærer, at den hidtidige eftergørelsesbeskyttelse af kataloger m.v. udvides, således at kataloger, databaser m.v. beskyttes mod tilgængeliggørelse for almenheden, dvs. eksemplarspredning samt offentlig visning og fremførelse, fx i form af online-transmission.

I direktivet er rettighederne defineret på en noget anden vis, idet fremstilleren af en database skal have ret til at forbyde udtræk og/eller genanvendelse af en databases indhold eller en væsentlig del heraf.

Med udtrykket "udtræk" forstås, jf. art. 7, stk. 2, "permanent eller midlertidig overførsel af hele en databases indhold eller en væsentlig del deraf til et andet medium på en hvilken som helst måde eller i en hvilken som helst form".

Med udtrykket "genanvendelse" forstås "enhver form for tilgængeliggørelse for almenheden af hele databasens indhold eller en væsentlig del deraf ved spredning af eksemplarer, udlejning, online-transmission eller på anden måde".

De i direktivet nævnte begreber er fremmede i forhold til den terminologi, der ligger til grund for ophavsretslovgivningen i de nordiske lande. Kulturministeriet har derfor overvejet, om disse nye begreber skulle indføres i loven.

Efter samråd med ressortministerierne i de øvrige nordiske lande er ministeriet nået til det resultat, at det af hensyn til det praktiske retsliv vil være mest hensigtsmæssigt at anvende de i ophavsretsloven traditionelt anvendte begreber "eksemplarfremstilling" og "tilgængeliggørelse for almenheden". Samtidig er det ved indføjelser af ordene "som helhed eller en væsentlig del deraf" sikret, at den foreslåede reproduktionsret og ret til tilgængeliggørelse for almenheden er i fuld overensstemmelse med direktivets art. 7.

Den udvidede beskyttelse kommer efter forslaget til stk. 1 også til at omfatte de kataloger m.v., som efter de gældende regler er omfattet af § 71, men som ikke opfylder betingelserne for at være en database. Ministeriet har ikke fundet grundlag for at undtage sådanne frembringelser fra den udvidede beskyttelse, da antallet af sådanne frembringelser synes at være begrænset.

Eneretten vedrører reproduktion og tilgængeliggørelse for almenheden, ikke kopiering af enkeltoplysninger i databasen eller uvæsentlige dele af denne.

...

Til stk. 2

Efter direktivets art. 7, stk. 5, er det ikke tilladt at foretage gentagne og systematiske udtræk og/eller genanvendelser af uvæsentlige dele af en databases indhold, såfremt disse handlinger kan sidestilles med handlinger, som strider mod en normal udnyttelse af basen, eller som skader databasefremstillernes legitime interesser urimeligt.

En tilsvarende bestemmelse foreslås gennemført som § 71, stk. 2.

...

Til stk. 3

Forslaget svarer til den gældende lovs § 71, stk. 2, hvorefter indholdet af en database, et katalog og lign. kan være genstand for supplerende ophavsretlig beskyttelse eller anden form for beskyttelse.

Til stk. 4

Forslaget til § 71, stk. 4, har til formål at opfylde art. 10 i databasedirektivet vedrørende beskyttelsestiden.

...

Såfremt der foretages ændringer i en database, fx i form af opdateringer, udvidelser, omstruktureringer m.v., og disse ændringer er af en sådan karakter, at der er tale om en væsentlig ny investering i kvantitativ

eller kvalitativ henseende, løber der en ny beskyttelsestid på 15 år for basen i dens nye skikkelse.

Databasedirektivets artikel 10 lyder:

”

*Artikel 10*  
**Beskyttelsestid**

1. Retten efter artikel 7 opstår på det tidspunkt, hvor databasen er fremstillet. Den ophører 15 år efter den 1. januar i det år, der følger efter datoen for fremstillingen.
2. For en database, der er gjort tilgængelig for almenheden, uanset på hvilken måde, inden udløbet af den periode, der er fastsat i stk. 1, ophører beskyttelsen efter denne ret 15 år efter den 1. januar i det år, der følger efter den dato, hvor basen første gang blev gjort tilgængelig for almenheden.
3. Enhver væsentlig ændring af indholdet af en database i kvalitativ eller kvantitativ henseende, herunder enhver væsentlig ændring som følge af flere på hinanden følgende tilføjelser, udeladelser eller forandringer, der betyder, at der er tale om en væsentlig ny investering i kvalitativ eller kvantitativ henseende, medfører, at den database, der er resultatet af denne investering, opnår sin egen beskyttelsesperiode.”

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for Sø-og Handelsretten retten.

**ReData** har sammenfattet sine yderligere anbringender som følger i sit sammenfattende processkrift af 20. april 2026 (bilagshenvisninger udeladt):

”Det gøres gældende, at Boligportalen ikke har sandsynliggjort, at de data, der har ligget offentligt tilgængelige på hjemmesiden boligportal.dk, udgør en beskyttet database efter ophavsretslovens § 71 (der skal fortolkes i overensstemmelse med databasedirektivets artikel 7) som følge af en væsentlig investering i indsamling, kontrol eller præsentation af databasens indhold ud fra et kvalitativt eller kvantitativt synspunkt jf. C-338/02, Fixtures Marketing og C-203/02, The British Horse Racing Board.

Boligportalen har alene fremlagt ganske sparsom dokumentation til støtte for sin forbudsbegæring. Denne bevisførelse angår overvejende platformen datainsights.dk, der afspejler et af Boligportalen særskilt udbudt kommercielt produkt.

Hvor boligportal.dk er en udlejningsplatform, der formidler boliglejeannoncer på vegne af udlejere, afspejler data-insights.dk en egentlig dataplatform, hvor der stilles indsamlede (historiske) boliglejedata til råd-

dighed for ejendomsudviklere, investorer og andre professionelle aktører mod betaling.

Redata har ubestridt alene indsamlet datapunkter fra udlejningsplatformen boligportal.dk (løbende og i realtid) og har på intet tidspunkt tilgået eller udtrukket data, der måtte være indsamlet og lagret i regi af Data Insights.

Der er ikke nærmere oplysninger om den investering, som Boligportalen har anført at have gjort i regi af sin udlejningsplatform på boligportal.dk, andet end at man har henvist til, at der foretages visse kontrolprocedurer i forbindelse med, at udlejningsannoncerne oprettes på hjemmesiden, uden at fremlægge reel dokumentation for omfanget heraf.

Formålet med at tildele en databasebeskyttelse baseret på den investering, der er forbundet med indsamling af en databases indhold, er at beskytte den økonomiske og faglige investering, der ligger i at fremskaffe og samle eksisterende materiale i en database for at fremme etableringen af systemer til lagring og behandling af information – ikke at tilgode den indsats, der består i at skabe selve materialet, som senere måtte indgå i en database, jf. EU-Domstolens præmis 24 og 25 i sag C-338/02, Fixtures Marketing og præmis 31 og 32 i C-203/02, The British Horse Racing Board.

At Boligportalen anvender ressourcer på at kvalitetssikre boligannoncerne, der fremgår af dennes udlejningsside, er som følg af ovenstående ikke et forhold, der kan tillægges betydning i forhold til den retlige vurdering af påberåbt databaseretlig beskyttelse jf. EU-Domstolens dom i sag C-203/02, The British Horse Racing Board, præmis 34.

Det er ikke udtryk for en korrekt fortolkning af, hvad der udgør en væsentlig investering i databasedirektivets forstand, når Sø- og Handelsretten i sine præmisser inddrager Boligportals investeringer i markedsføring og præsentation af data på dennes hjemmeside.

Disse aktiviteter vedrører udelukkende den kommercielle promovning af platformen og dets brugergrænseflade, herunder hvordan oplysningerne vises for brugerne, og ikke den systematiske eller metodiske strukturering af de bestanddele, der er indeholdt i en database, og til at muliggøre, at de kan konsulteres individuelt, jf. præmis 27 i sag C-338/02, Fixtures Marketing.

Det gøres videre gældende, at Boligportalen ikke har sandsynliggjort, at Redatas handlinger udgør en krænkelse af Boligportalens påståede rettigheder i medfør af ophavsretslovens § 71, stk. 1 eller 2.

For det første fremgår det af præmis 37 i sagen C-762/19, CV-Online, at en database alene beskyttes mod genanvendelse eller udtræk, for så vidt disse handlinger skader databasefremstillerens investering, og dermed muligheden for at afskrive denne ved en normal udnyttelse af den pågældende database. En sådan skadende effekt er hverken sandsynliggjort eller godtgjort af Boligportalen.

For det andet fremgår det af præmis 71 og 72 i sagen C-203/02, The British Horse Racing Board, at forudsætningen for at statuere en tilside-sættelse af databasebeskyttelsen vurderet på et kvalitativt grundlag er, at databaseindehaveren dokumenterer, at disse datapunkter afspejler en vigtig eller central del af databasen og at det har krævet betydelige ressourcer at fremskaffe, verificere eller præsentere lige netop disse data. Boligportalen har ej heller løftet denne bevisbyrde.

Det gøres videre gældende, at Boligportalens eventuelle sui-generis beskyttelse under alle omstændigheder er udløbet jf. ophavsretslovens § 71, stk. 4 og databasedirektivets artikel 10, stk. 1. Det er Boligportalens bevisbyrde at sandsynliggøre, at betingelserne for beskyttelse fortsat er opfyldt. Denne bevisbyrde løftes ikke ved blot at hævde, at databasen løbende ajourføres og udvikles.

Det gøres gældende, at selv hvis de på boligportal.dk skabte data måtte udgøre en beskyttet database i medfør af ophavsretslovens § 71, så udgør Redatas udtræk af en mindre del af de på boligportal.dk tilgængelige datapunkter ikke en krænkelse af denne, idet Boligportalen ikke har sandsynliggjort, at Boligportalen på hjemmesiden boligportal.dk passende, udtrykkeligt og på en maskinlæsbar måde, har forbeholdt sig sine rettigheder i forbindelse med tekst- og datamining, herunder scraping jf. ophavsretslovens § 11 b, stk. 2, jf. DSM-direktivets artikel 4, stk. 3.

Da annoncerne på boligportal.dk er stillet til rådighed for almenheden online, gøres det gældende, at det kun kan anses for passende at forbeholde sig disse rettigheder på en maskinlæsbar måde. Boligportalen bærer bevisbyrden for, at det af Boligportalen fremsatte forbehold opfylder dette krav. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

“Maskinlæsbart” må i DSM-direktivets forstand forstås som at forbeholdet er taget ved sådanne midler, at dette er “maskinhandlingsbar”, således at softwaresystemerne automatisk kan finde, forstå og korrekt anvende informationen uden risiko for fejl eller misfortolkning. Dette understøttes af en analogibetragtning til præmis 46 i sagen C- 392/19, VG Bild-Kunst.

Et gyldigt og effektivt forbehold skal være udformet på en sådan måde, at det via effektive, maskindetekterbare mekanismer klart og utvetydigt signalerer over for de anvendte softwareapplikationer, at materialet ikke må undergives tekst- og datamining. DSM-direktivets artikel 4, stk. 3, kræver derfor, at rettighedshavere giver udtryk for et forbehold gennem mekanismer, der kan identificeres og anvendes automatisk af maskiner, og ikke blot gennem menneskeligt læsbare udsagn indlejret i HTML-kode.

Den blotte omstændighed, at Boligportalens forbehold er skrevet i HTML-format, gør ikke, at Boligportalen har sandsynliggjort at forbeholdet er “maskinlæsbart” eller “udtrykkeligt” i direktivets forstand, idet forbeholdet alene er formuleret som menneskeligt læsbare udsagn, som ikke udgør et sådant maskinlæsbart middel, som software automa-

tisk kan identificere, læse, fortolke og reagere på, og som følge heraf undlade tekst- og datamining.

Den blotte omstændighed, at Boligportalens forbehold er skrevet i HTML-format, gør ikke, at Boligportalen har sandsynliggjort at forbeholdet er "maskinlæsbart" eller "udtrykkeligt" i direktivets forstand, idet forbeholdet er formuleret som menneskeligt læsbare udsagn, som ikke udgør et sådant maskinlæsbart middel, som software automatisk kan identificere, lade sig instruere af, og som følge heraf undlade tekst- og datamining.

Endelig gøres det gældende, at Boligportalen ikke har sandsynliggjort, at det påståede forbehold er taget før sagens anlæg. Anders Hyldborgs forklaring for Sø- og Handelsretten kan tilsidesættes."

ReData har indleveret en omkostningsopgørelse, hvoraf fremgår, at selskabet har haft og forventer at have udgifter til advokat ekskl. moms på 182.132 kr. for Sø- og Handelsretten og på 454.600 kr. for landsretten og har haft en udgift på 5.000 kr. ekskl. moms til den sagkyndige erklæring.

**BoligPortal** har i sit sammenfattende processkrift anført navnlig følgende uddybende anbringender (overskriftsnummerering og henvisninger til materiale-samling udeladt):

*"Om BoligPortal A/S og databasen*

...

Boliglejedataene er systematiseret i en samlet database. Der er ikke grundlag for - som hævdet af ReData - at anse virksomhederne i [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) og [www.data-in-sights.dk](http://www.data-in-sights.dk) for adskilte virksomheder eller adskilte databaser.

...

*Ophavsretslovens § 71, stk. 1-2*

BoligPortal A/S gør gældende, at BoligPortal A/S i medfør af ophavsretslovens § 71, stk. 1-2 har en eneret til at råde over databasens data, og at ReData A/S har krænket denne eneret.

BoligPortal A/S gør i denne forbindelse indledningsvis gældende, at databasens boliglejedata er fremskaffede og ikke frembragte, således som disse begreber er fastlagt ved EF-domstolens dom af 9. november 2004 i sagen -203/02 (The British Horseracing Board Ltd) og af Østre Landsret i kendelse af optrykt i UfR 2021.3529.Ø (Salesforce-sagen).

Ved vurderingen skal Landsretten tillægge det betydning, at boliglejedataene er eksisterende data, som landets boligudlejere råder over, og som BoligPortal A/S fremskaffer via boliglejeannoncer i konkurrence med andre boligudlejningsportaler. Hvis boligudlejerne vælger at indrykke deres annoncer på andre boligudlejningsportaler eller udleje boligerne uden annoncering, har BoligPortal A/S ikke adgang til dataene.

BoligPortal A/S har således ikke selv frembragt de omhandlende data ved sin virksomhed og har ikke haft indflydelse på deres indhold. BoligPortal A/S virksomhed består således i samlingen, præsentationen og verificering af eksisterende data.

Sø-og Handelsrettens dom af 24. februar 2006 optrykt i UfR 2006.1564.SH (Ofir), kan ikke føre til andet resultat. Frembringelsesdefinitionen som anvendt i denne dom er kritiseret i den juridiske litteratur, herom Ole-Andreas Rognstad i NIR 2007 side 415 og Morten Rosenmeier m.fl. Immaterialret, 7. udgave side 114.

BoligPortal A/S gør dernæst gældende, at dataene er resultatet af en væsentlig investering i dataenes fremskaffelse, præsentation og verifikation ud fra både et kvalitativt og kvantitativt synspunkt, jf. Database-direktivets artikel 7, stk. 1.

BoligPortal A/S har således sandsynliggjort eller godtgjort, at BoligPortal A/S har anvendt betydelige beløb, der er udgiftsført over den løbende drift til brug for fremskaffelsen af dataene i konkurrence med andre boligportaler samt samling, præsentation og kontrol af dataene i den fase, der ligger efter dataenes frembringelse hos boligudlejerne.

*Ophavsretslovens § 71, stk. 1*

BoligPortal A/S gør gældende, at de ReData A/S i perioden fra 1. januar 2023 til den 29. august 2025 indsamlede data udgør en væsentlig del af databasens indhold, hvorfor BoligPortal A/S' eneret i henhold til ophavsretslovens § 71, stk. 1 er krænket.

Landsretten skal ved vurderingen lægge vægt på indsamlingens tidsmæssige udstrækning i 972 dage og dens hyppighed ved daglige indsamlinger.

Landsretten skal desuden lægge vægt på, at indsamlingen har omfattet alle boliglejelejeannoncerne på [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) uden geografisk afgrænsning, og at indsamlingen har omfattet hovedparten af datapunkterne i hver boliglejeannonce. BoligPortal A/S har sandsynliggjort eller godtgjort, at indsamlingen har omfattet mere end 135,2 mio. datapunkter.

Der er derfor grundlag for at anse indsamlingen af data for væsentlig både forholdsmæssigt i forhold til databasens omfang og kvantitativt i forhold til, at indsamlingen har omfattet et samlet meget stort antal data. Indsamlingen har gjort det muligt for ReData A/S at udbyde et produkt ReData Premium, der har kunnet konkurrere med BoligPortal A/S' eget produkt Datainsights.

*Ophavsretslovens § 71, stk. 2*

BoligPortal A/S gør gældende, at BoligPortal A/S har sandsynliggjort eller godtgjort, at ReData A/S' indsamling af data fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) er foregået gentagne gange og systematisk.

Det gøres gældende, at ReData A/S' handlinger ved indsamlingen af dataene udgør eller skal sidestilles med handlinger, der strider mod en normal udnyttelse af de pågældende data.

Landsretten skal ved vurderingen tillægge det vægt, at ReData A/S ved indsamlingen har tilgået den bag [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) liggende API, hvilket ikke er udtryk for en normal udnyttelse af portalen, hvor såvel boligsøgende som andre brugere tilgår boliglejeannoncerne via hjemmesidens front end.

Landsretten skal desuden tillægge det vægt, at indsamlingen er sket i strid med de retningslinjer for brugen af portalen, som har været fastsat i brugsvilkårene, som har været tilgængelige på hjemmesiden.

Landsretten skal herudover tillægge det betydning, at indsamlingen af dataene er sket med henblik på et erhvervsmæssigt videresalg af dataene i konkurrence med BoligPortal A/S.

Som en følge af disse forhold har ReData A/S handlet i strid med BoligPortal A/S' legitime interesser.

*Ophavsretslovens § 71, stk. 5, jf. § 11b, stk. 2 og DSM-direktivets artikel 4, stk. 3*

BoligPortal A/S gør indledningsvis gældende, at DSM-direktivets artikel 4, stk. 3 med krav om, at beskyttelsen er betinget af, at rettighedshaveren har taget et passende forbehold, er implementeret i dansk ret ved Lov nr. 680 af 6. juni 2023, der ifølge lovens § 2 trådte i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende, der har fundet sted den 7. juni 2023.

BoligPortal A/S gør derfor gældende, at BoligPortal A/S har haft eneret i medfør af ophavsretslovens § 71, stk. 1 og 2 til at råde over de omhandlede data i perioden frem til den 7. juni 2023 uafhængigt af, om BoligPortal A/S i denne periode har taget et passende forbehold.

Kravene til et passende forehold, som fastsat i ophavsretslovens § 71, stk. 5, jf. § 11b, stk. 2 og DSM-direktivets artikel 4, stk. 3, har derfor kun betydning i forhold til den krænkelse af BoligPortal A/S enerettigheder, som har fundet sted i perioden fra den 7. juni 2023.

BoligPortal A/S gør gældende, at BoligPortal A/S for den fulde indsamlingsperiode fra den 1. januar 2023 til den 29. august 2025 på en passende vis har forbeholdt sig sine enerettigheder, som omhandlet i ophavsretslovens § 71, stk. 5, jf. § 11b, stk. 2 og DSM-direktivets artikel 4, stk. 3.

DSM-direktivets artikel 4, stk. 3 foreskriver ikke andre krav til forbeholdet end at det skal være "passende, såsom maskinlæsbart".

Ved bestemmelsen har lovgiver fastsat en retslig standard, som domstolene skal udfylde i konkrete sager på grundlag af sagernes konkrete omstændigheder.

Der er ikke grundlag for i henhold til EU-retten, herunder hverken i henhold til forarbejder, præambelbemærkninger eller ordlyden af DSM-direktivets artikel 8, stk. 3, [*her må menes 4, stk. 3*] at stille krav om, at et forbehold kun er passende, hvis det er taget i metadata.

Tværtimod har den tyske domstol Hanseatisches Oberlandesgericht i en dom af 10. december 2025 i sagen 5 U 104/24 310 O 227/23 LG Hamburg i sine betragtninger lagt til grund, at EU-lovgiveren ikke har foreskrevet en konkret form, som forbeholdet skal tages i, men alene har fastlagt den betingelse, at forbeholdet skal være maskinlæsbart. Den tyske domstol har lagt til grund, at et forbehold gyldigt kan tages i naturligt sprog indeholdt i generelle forretningsbetingelser for et web-sted, forudsat at forbeholdet kan registreres og fortolkes maskinelt.

Der er derfor hverken efter EU-retten eller efter de nationale forarbejder eller praksis vedrørende ophavsretslovens § 71, stk. 5, jf. § 11b, stk. 2, grundlag for at opstille et krav om, at de af BoligPortal A/S tagne forbehold skulle være taget i metadata.

BoligPortal A/S har sandsynliggjort eller godtgjort, at BoligPortal A/S i hele den relevante periode, subsidiært fra den 16. oktober 2024 har taget et forbehold, der kunne registreres og fortolkes ved anvendelse af sprogmodellen ChatGPT. Denne sprogmodel blev tilgængelig for almenheden i november 2022, og har således været tilgængelig for ReData A/S i januar 2023, hvor ReData A/S påbegyndte sin indsamling af data fra [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) i strid med forbeholdene.

Om det sproglige indhold i det forbehold, der har været tilgængeligt i maskinlæsbart HTML-format i perioden til den 16. oktober 2024, gør BoligPortal A/S gældende, at forbeholdet udtrykkeligt har defineret de brugere, der måtte anvende portalen, og at forbeholdet udtrykkeligt har forbudt videregivelse af data, ligesom forbuddet udtrykkeligt har forbudt brugerne at flytte data og kunder over på egne platforme.

Forbeholdet har derfor været tilstrækkelig klart i forhold til, at ReData A/S ikke berettiget har kunnet gå ud fra, at den indsamling og anvendelse af dataene, som ReData A/S foretog, var berettiget.

Ved vurderingen af forbeholdets indhold skal Landsretten efter sædvanlige fortolkningsregler tillægge det betydning, at ReData A/S ved markedsføringen af sit produkt ReData Premium, som ReData overflyttede dataene til, har erkendt, at ReData A/S havde kendskab til og ond tro om, at ReData A/S omgik en betalingsmodel i konkurrence med BoligPortal A/S.

Om det sproglige indhold i det forbehold, der har været tilgængeligt i maskinlæsbart HTML-format i perioden fra den 16. oktober 2024 og frem gør BoligPortal A/S gældende, at forbeholdet utvivlsomt indeholder et forbud mod automatiseret indsamling af databasens data.

Efter bevisførelsen må det lægges til grund, at ReData A/S ved indsamlingen af dataene ikke har givet sig til kende, og at BoligPortal A/S der-

for ikke havde mulighed for formulere et forbehold i metadata, der specifikt rettede sig imod ReData A/S dataindsamling.

På baggrund af disse samlede omstændigheder har BoligPortal A/S i hele den relevante periode, subsidiært fra den 16. oktober 2024 forbeholdt sig enerettighederne til dataene på en passende vis.

*Markedsføringslovens § 3*

...

Landsretten skal i forbindelse lægge vægt på, at brugervilkårene på [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) for hele indsamlingsperioden, herunder også for perioden fra den 7. juni 2023 til den 21. oktober 2024 har indeholdt et klart og udtrykkeligt forbud mod at videregive dataene erhvervsmæssigt og at flytte kunder over på egne platforme. ReData A/S markedsadfærd har således i hele perioden, og også for så vidt angår perioden fra den 7. juni 2023 til den 21. oktober 2024, været i strid med generalklausulen i markedsføringslovens § 3 uafhængigt af, at vilkårene i perioden indtil den 21. oktober 2024 ikke udtrykkeligt har anvendt begreberne "datamining", "crawling", "scraping" eller tilsvarende udtryk.

Ved vurderingen skal Landsretten tillægge det vægt, at ReData A/S på denne måde har tilegnet sig og snyltet på BoligPortal A/S betydelige investeringer i fremskaffelsen, systematiseringen og verifikationen af dataene.

ReData A/S har desuden snyltet på BoligPortal A/S' navn, renomé og indsats, idet ReData A/S ved markedsføringen af ReData Premium som et "kvalitetsstempel" ikke har lagt skjul på, men tværtimod har anprist, at dataene kom fra BoligPortal A/S.

Markedsføringslovens generalklausul i § 3 er ikke genstand for EU-harmonisering og kan selvstændigt begrunde nedlæggelse af forbuddet uafhængigt af EU-rettens regler i Data-beskyttelsesdirektivet og DSM-direktivet."

Vedrørende ReDatas anbringende om, at BoligPortals eventuelle sui-generis beskyttelse under alle omstændigheder er udløbet jf. ophavsretslovens § 71, stk. 4 og databasedirektivets artikel 10, stk. 1, har BoligPortal under den mundtlige forhandling henvist til følgende i selskabets kæresvarskrift:

"Boliglejedataene i databasen, der er tilgængelig for boligsøgende på [www.boligportal.dk](http://www.boligportal.dk) hidrører i ... fra aktuelle boliglejeannoncer vedrørende lejemål, der aktuelt er udbudt til udlejning. Boliglejedataene er kun tilgængelige for boligsøgende i det tidsrum, hvor en annonce er indrykket på portalen og indtil den tages af igen, typisk fordi lejemålet er blevet udlejet.

Der er derfor tale om, at ReData A/S har indsamlet "friske" boliglejedata. BoligPortal A/S bestrider på denne baggrund ReData A/S' anbringender i kæreskriftet om, at BoligPortal A/S databasebeskyttelse er forældet i medfør af ophavsretslovens § 71, stk. 4.

BoligPortal har indleveret en omkostningsopgørelse, hvoraf fremgår, at selskabet har haft og forventer at have udgift til advokat ekskl. moms på 403.000 kr. for Sø- og Handelsretten og på 492.565 kr. for landsretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Kæresagen angår samme spørgsmål som den kærede kendelse om, hvorvidt BoligPortals database er beskyttet efter ophavsretslovens § 71, stk. 1, om ReData i givet fald krænker BoligPortal's rettigheder ved at udtrække (scrape) otte forskellige datapunkter fra BoligPortal's hjemmeside boligportal.dk eller det bagvedliggende API, herunder om BoligPortal har forbeholdt sig eneretten til at foretage udtræk og fremstille eksemplarer af værket med henblik på tekst- og datamining på passende vis, jf. ophavsretslovens § 11 b, stk. 2, samt om ReDatas adfærd er i strid med markedsføringslovens § 3, stk. 1.

#### *Markedsføringslovens § 3, stk. 1*

Landsretten bemærker indledningsvis, at hvis den omhandlede scraping er tilladt efter ophavsretslovens § 71 eller efter lovens § 11 b, stk. 2, kan ReDatas handlemåde ikke anses for at være i strid med markedsføringslovens § 3, stk. 1.

#### *Ophavsretslovens § 71*

Ophavsretslovens § 71, stk. 1, stk. 2, og stk. 4, skal fortolkes i overensstemmelse med databasedirektivets artikel 7 og 10, der ligger til grund for bestemmelsen.

EU-Domstolen har udtalt sig om forståelsen af databasedirektivets artikel 7 i bl.a. dom af 9. november 2004 i sag C-203/02 (The British Horseracing Board Ltd m.fl.). Det fremgår af præmis 30, at formålet med direktivet i henhold til direktivets betragtning 9, 10 og 12 er at fremme og beskytte investeringer i "datainformationslagrings- og datainformationssøgningssystemer", der bidrager til udviklingen af informationsmarkedet i en sammenhæng, der er præget af en eksponentiel vækst i den informationsmængde, der produceres og behandles årligt inden for alle aktivitetssektorer. Det følger heraf, at begrebet investering, der er forbundet med indsamling, kontrol eller præsentation af en databases indhold, generelt skal forstås således, at det betegner den investering, der ligger i en oprettelse af databasen som sådan. Ifølge præmis 42 skal begrebet investering, der er forbundet med indsamling af en databases indhold i den forstand, hvori udtrykket er anvendt i artikel 7, stk. 1, forstås således, at det betegner de midler, der anvendes til fremskaffelsen af eksisterende selvstændigt materiale og samlingen heraf i den nævnte database. Det omfatter ikke midler, der anvendes til frembringelse af de bestanddele, der udgør en databases indhold. Begrebet investering, der er forbundet med kontrollen af databasens indhold, skal forstås således, at det omfatter de midler, der med henblik på at sikre troværdigheden af den information, der er indeholdt i den nævnte database, anvendes til at kontrollere det fremskaffede materiales rigtighed ved oprettelsen af databasen, og

mens den er i drift. De midler, der anvendes med henblik på kontroloperationer i den fase, hvor data- eller materialefrembringelsen finder sted, og derefter samles i en database, er ikke omfattet af dette begreb. De midler, der anvendes til oprettelse af en liste over heste, der deltager i et løb, og til de kontrolforanstaltninger, der er forbundet hermed, udgør ikke en investering, der er forbundet med indsamling og kontrol af indholdet af den database, hvori denne liste findes. Af præmis 82 fremgår, at begrebet en væsentlig del af en databases indhold, vurderet kvantitativt henviser til omfanget af de data, der er udtrukket og/eller genanvendt af basen, og skal bedømmes i forhold til omfanget af hele basens indhold. Begrebet en væsentlig del, vurderet kvalitativt, af en databases indhold henviser til omfanget af den investering, der er forbundet med indsamling, kontrol eller præsentation af indholdet af genstanden for udtrækket og/eller genanvendelsen, uanset om denne genstand udgør en kvantitativt væsentlig del af den beskyttede databases generelle indhold. Omfattet af begrebet uvæsentlig del af en databases indhold er enhver del, der ikke svarer til begrebet væsentlig del ud fra såvel et kvantitativt som et kvalitativt synspunkt. Det er i præmis 95 angivet, at forbuddet i artikel 7, stk. 5, i direktivet vedrører uautoriserede udtræk og/eller genanvendelser, som ved deres kumulative virkning tilsigter uden tilladelse fra den person, der har oprettet databasen, at genoprette og/eller at gøre hele eller en væsentlig del af den nævnte bases indhold tilgængelig for almenheden, og derved skade denne persons investering alvorligt.

Domstolen har i dom af 5. marts 2009 i sag C-545/07 (Apis-Hristovich EOOD) præmis 62-64 angivet, at hvor en samling af oplysninger udgøres af adskillige særskilte "undergrupper", skal det ved bedømmelsen af, hvorvidt et udtræk og/eller en genanvendelse, der påstås foretaget fra en af disse undergrupper, vedrører en væsentlig del, vurderet kvantitativt, af indholdet af en database, først fastslås, om denne undergruppe selv udgør en database som omhandlet i databasedirektivet og derefter om den opfylder de kriterier, der er fastsat i direktivets artikel 7, stk. 1, for beskyttelse i henhold til sui generis-retten. I bekræftende fald skal omfanget af de oplysninger fra den pågældende undergruppe, der påstås udtrukket og/eller genanvendt, sammenlignes med omfanget af det samlede indhold af denne ene undergruppe. I benægtende fald, og for så vidt som den helhed af oplysninger, som den pågældende undergruppe omfattes af, selv udgør en database, der nyder beskyttelse i henhold til sui generis-retten i artikel 1, stk. 2, og artikel 7, stk. 1, i direktivet, i forening, skal sammenligningen foretages mellem omfanget af de oplysninger, der påstås udtrukket og/eller genanvendt fra denne undergruppe samt eventuelt fra andre undergrupper, og omfanget af den pågældende helheds samlede indhold. Domstolen præciserede i præmis 65, at den omstændighed, at de forskellige undergrupper af samme helhed af oplysninger hver markedsføres særskilt som selvstændige produkter, ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at kvalificere dem som databaser, der som sådan nyder beskyttelse i medfør af sui generis-retten. En sådan kvali-

fikation er nemlig ikke baseret på kommercielle betragtninger, men på en opfyldelse af betingelserne i direktivets artikel 1, stk. 2, og artikel 7, stk. 1.

I dom af 3. juni 2021 i sag C-762/19 (CV-Online Latvia) præmis 47, har Domstolen endvidere angivet, at artikel 7, stk. 1 og 2, i databasedirektivet skal fortolkes således, at en internetsøgemaskine, som er specialiseret i søgning i databasers indhold, som kopierer og indekserer hele eller en væsentlig del af en database, der er frit tilgængelig på internettet, og som dernæst gør det muligt for sine brugere at foretage søgninger i denne database på søgemaskinens eget websted efter kriterier, der er relevante for indholdet heraf, foretager et "udtræk" og en "genanvendelse" af dette indhold som omhandlet i denne bestemmelse, der kan forbydes af databasefremstilleren, for så vidt som disse handlinger skader vedkommendes investering i indsamlingen, kontrollen eller præsentationen af dette indhold, dvs. at de udgør en risiko for mulighederne for at afskrive denne investering ved en normal udnyttelse af den pågældende database.

ReData har gjort gældende, at boligportal.dk og Data Insights er to forskellige databaser, og at den offentligt tilgængelige udlejningsplatform boligplatform.dk, hvorfra udtrækket er foretaget, ikke er beskyttet efter ophavsretslovens § 71, stk. 1. Under alle omstændigheder har udtrækket ikke et omfang kvantitativt, kvalitativt eller kumulativt, som kan medføre, at der foreligger en krænkelse. BoligPortal har heroverfor gjort gældende, at der foreligger en fælles database bestående af både boligportal.dk og Data Insights, som er beskyttet efter ophavsretslovens § 71, stk. 1, og at ReData ved den foretagne scraping har foretaget sådanne væsentlige udtræk, at BoligPortals rettigheder er krænkede, jf. ophavsretslovens § 71, stk. 1 og 2.

ReData har desuden gjort gældende, at den omhandlede database er etableret i 2002. Beskyttelsestiden for en eventuel sui generis-ret efter § 71, stk. 1, er derfor under alle omstændigheder udløbet, jf. bestemmelsens stk. 4, hvorefter beskyttelsestiden er indtil 15 år efter udgangen af det år, hvor arbejdet blev fremstillet.

BoligPortal er stiftet i 2002, og det må som anført af ReData på den baggrund lægges til grund, at udlejningsdatabasen, boligportal.dk, er etableret på daværende tidspunkt. Beskyttelsestiden i ophavsretslovens § 71, stk. 4, er dermed som udgangspunkt udløbet. BoligPortal ses heller ikke at have bestridt, at beskyttelsestiden for den oprindelige database er udløbet. BoligPortal har imidlertid gjort gældende, at der som følge af databasens dynamiske karakter, løbende er opnået og opnås nye beskyttelsesperioder på 15 år, og at beskyttelsesperioden for den database, hvorfra ReData har udtrukket de otte datapunkter, derfor endnu ikke er udløbet, jf. herved databasedirektivets artikel 10, stk. 3, og forarbejderne til ophavsretslovens § 71, stk. 4.

Efter databasedirektivets artikel 10, stk. 3, og forarbejderne til ophavsretslovens § 71, stk. 4, medfører enhver væsentlig ændring af indholdet af en database i kvalitativ eller kvantitativ henseende, herunder enhver væsentlig ændring som følge af flere på hinanden følgende tilføjelser, udeladelser eller forandringer, der betyder, at der er tale om en væsentlig ny investering i kvalitativ eller kvantitativ henseende, at den database, der er resultatet af denne investering, opnår sin egen beskyttelsesperiode.

EU-Domstolen har ikke udtalt sig om forståelsen af bestemmelsen i databasedirektivets artikel 10, stk. 3. I generaladvokat Christine Stix-Hackls forslag til afgørelse af 8. juni 2004 i sag C-203/02 (*The British Horseracing Board Ltd m.fl.*) pkt. 143, er det imidlertid antaget, at det af ordlyden af artikel 10, stk. 3, ifølge hvilken en væsentlig ændring medfører, at "den database, der er resultatet af denne investering, opnår sin egen beskyttelsesperiode", kan udledes, at fællesskabslovgiver har taget udgangspunkt i, at en sådan ændring fører til en selvstændig database. I pkt. 147-151 har generaladvokaten om såkaldt dynamiske databaser, dvs. en database, der tilpasses løbende, anført bl.a., at det typiske ved dynamiske databaser er, at der altid kun eksisterer én database, nemlig den til enhver tid mest opdaterede. De oprindelige versioner "forsvinder". Udgangspunktet må efter generaladvokatens opfattelse her være formålet med ændringerne, nemlig at opdatere databasen, og det må betyde, at det er den samlede database, der udgør nyinvesteringens genstand. Generaladvokaten antager på den baggrund, at det bliver den til enhver tid opdaterede version, dvs. den samlede database, som er genstand for beskyttelsen, og at direktivets artikel 10, stk. 3, dermed fastsætter en "rolling" sui generis-ret.

Landsretten finder, at artikel 10, stk. 3, efter sit indhold og det i præambelen angivne formål med direktivet samt henset til det af generaladvokaten anførte mål forstås således, at der for så vidt som der foretages sådanne væsentlige nye investeringer i kvalitativ eller kvantitativ henseende, at der kan opnås en ny beskyttelsestid, og det, der er investeret i, kan anses for en særskilt ny database i direktivets forstand, kun er denne nye database, som opnår ny beskyttelse. For så vidt som EU-Domstolen måtte være enig i det, som generaladvokat Christine Stix-Hackl har anført om dynamiske databaser i forslaget til afgørelse i sag C-203/02, vil en investering af en karakter, som kan begrunde, at der løber en ny beskyttelsestid, og som må anses for en opdatering af den oprindelige (dynamiske) database, medføre, at den oprindelige database opnår en ny beskyttelsesperiode.

Efter landsrettens opfattelse kan selve den omstændighed, at der løbende indlægges nye boligannoncer (data), som er de data, som er tilgængelige for brugere af den åbne udlejningsplatform, boligportal.dk, ikke i sig selv begrunde, at der løber en ny beskyttelsestid. Det afgørende for, om der opstår en ny be-

skyttelsesperiode, er således, om der er foretaget en væsentlig ny investering som angivet i direktivets artikel 10, stk. 3, i en ændring af databasen.

Der er i de fremlagte årsrapporter fra North Media A/S fra 2022-2024 og årsregnskaberne fra BoligPortal A/S fra 2022 overordnet omtalt udvikling af yderligere digitale services, forøgelse af volumen samt fokus på datadreven optimering og automatisering og en rejse fra markedsplads til lejeboligplatform, hvor alle aktiviteter er fuldt integrerede og udgør et samlet digitalt univers for lejere og udlejere og med mulighed for at udvælge de services, som matcher den enkeltes behov. Det omtales også, at der er afholdt betydelige kapacitetsomkostninger i 2024 til fortsat udvikling af dette univers. Ifølge BoligPortals oversigt over lønudgifter til medarbejdere i 2018-2021 er der i disse år anvendt en lønsum på i alt ca. 35 mio. kr. til "udvikling af ny platform" i form af "Ny BoligPortal platform og datamodel" og "Dataplatform af ny datamodel". BoligPortals direktør Anders Hyldborg har desuden forklaret overordnet om BoligPortals forretningsmodel, udvikling heraf og investeringer i de senere år.

Der er imidlertid ikke i sagen nærmere oplysninger om, hvordan den eller de omhandlede databaser nærmere er opbygget og fungerer, om præcist hvordan og hvornår databasen/-erne konkret er ændret, herunder opdateret, efter etableringen i 2002, om hvad ændringerne, herunder de i oversigten angivne "Ny BoligPortal platform og datamodel" og "Dataplatform af ny datamodel", nærmere har indebåret samt om, hvad der er investeret ved etableringen og ved de enkelte efterfølgende ændringer.

Som sagen er oplyst, er det dermed ikke muligt at afgøre, om der er tale om én eller flere databaser i databasedirektivets forstand. For så vidt som der er foretaget investeringer i den database, hvorfra ReData har udtrukket de otte datapunkter, af en karakter og omfang, der medfører beskyttelse efter ophavsretslovens § 71, stk. 1, som fortolket i lyset af databasedirektivets artikel 7, stk. 1, er det ikke muligt at afgøre, om ReDatas udtræk fra denne database har et omfang kvantitativt, kvalitativt eller kumulativt set i forhold til den pågældende database, som medfører, at der er sket en krænkelse efter lovens § 71, stk. 1 eller stk. 2, som fortolket i lyset af direktivets artikel 7, stk. 1, eller stk. 5. Det er heller ikke muligt at afgøre, om beskyttelsestiden for den database, hvorfra udtrækket er sket, er udløbet, eller der er indtrådt en ny beskyttelsestid, jf. ophavsretslovens § 71, stk. 4, som fortolket i lyset af direktivets artikel 10, stk. 3.

#### *Ophavsretslovens § 11 b*

Uanset om ReDatas udtræk som udgangspunkt måtte være i strid med ophavsretslovens § 71, følger det af ophavsretslovens § 11 b, at udtræk med henblik på tekst- og datamining, som den ReData har foretaget fra en for almenheden tilgængelig platform som boligportal.dk, er lovlig, medmindre rettighedshaveren udtrykkeligt har forbeholdt sig anvendelsen af værket på passende vis.

Parterne er uenige om, hvorvidt kravet i ophavsretslovens § 11 b om, at rettighedshaveren udtrykkeligt skal have forbeholdt sig anvendelsen af værket på passende vis, er opfyldt.

BoligPortal har herudover gjort gældende, at ReDatas udtræk under alle omstændigheder har været ulovlig, i tiden før § 11 b blev indsat i ophavsretsloven.

Landsretten bemærker hertil, at der er tale om en sag om midlertidigt forbud efter retsplejelovens kapitel 40, hvori der skal tages stilling til, om BoligPortal aktuelt har den ret, der søges beskyttet, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1. Ved bedømmelsen af, om en handlemåde som ReDatas er lovlig eller strider mod BoligPortals ret, skal der følgelig tages udgangspunkt i, hvad der følger af den ved forbudsansøgningens indgivelse gældende retstilstand, herunder den ved lov nr. 680 af 6. juni 2023 skete indsættelse af § 11 b i ophavsretsloven. Om ReData efter de forud herfor gældende regler tidligere har krænket BoligPortals rettigheder må afgøres i den mellem parterne verserende civile hovedsag.

Ophavsretslovens § 11 b gennemfører DSM-direktivets artikel 4 og skal fortolkes i overensstemmelse hermed og med betragtningerne i direktivets præambel.

Der foreligger ikke praksis fra EU-Domstolen om forståelsen af kravet i DSM-direktivets artikel 4, stk. 3, om, at rettighedshaveren udtrykkeligt skal have forbeholdt sig anvendelsen på passende vis, såsom en maskinlæsbar måde i tilfælde af indhold, som er stillet til rådighed for almenheden online. En endelig afklaring af, hvorledes kravet i direktivets artikel 4, stk. 3, skal forstås, synes at kræve en præjudiciel forelæggelse.

Når henses til, hvad der fremgår af direktivets præambel, herunder særligt betragtning 18, finder landsretten, at bestemmelsen mest nærliggende må forstås sådan, at en tekst med forbehold ikke blot skal kunne registreres maskinelt, men også skal kunne fortolkes maskinelt på en sådan måde, at det ved en scraping sædvanligt anvendte automatiseret behandling medfører, at indholdet ikke anvendes, jf. for en lignende forståelse præmis 17 i Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburgs dom af 10. december 2025 i sag 5 U 104-24 og i samme retning præmis 4.33 i Rectbank Amsterdams dom 30. oktober 2024 i sag C/13/737 170 / HA ZA 23- 690 (Howards Home).

BoligPortals Chief Data Officer, Alexander Thomsen, har forklaret, at ChatGPT, Google og Meta henter data fra boligportal.dk på samme måde som ReData, og at de af disse virksomheder hertil anvendte programmer ikke vil fortolke BoligPortals forbehold som værende til hinder herfor. Herefter og efter det i øvrigt oplyste, kan de forbehold, som BoligPortal har anført på boligportal.dk i

HTML-format i naturligt (menneskelæsbart) sprog, ikke anses for at opfylde kravet i DSM-direktivets artikel 4, stk. 3.

Det er herefter uforholdende at tage stilling til, om de to forskellige formuleringer af BoligPortals forbehold opfylder kravet i artikel 4, stk. 3, om at være "udtrykkeligt", og hvis det kun måtte være tilfældet for så vidt angår den seneste version, om der ved de af BoligPortals medarbejdere afgivne forklaringer er ført fornødent bevis for, at BoligPortal har lagt den version af sit forbehold på boligportal.dk den 16. oktober 2024 og dermed forud for anlægget af denne sag.

#### *Konklusion vedrørende midlertidigt forbud*

På den ovennævnte baggrund finder landsretten, at BoligPortal ikke har godtgjort eller sandsynliggjort at have den ret, som påberåbes, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1.

Landsretten ophæver derfor det ved den kærede kendelse meddelte midlertidige forbud og frifinder ReData for BoligPortals påstand om midlertidigt forbud.

#### *ReDatas tilbagebetalingspåstand og sagsomkostninger*

Efter det ovennævnte udfald tager landsretten ReDatas tilbagebetalingspåstand til følge.

Endvidere skal BoligPortal i sagsomkostninger for begge retter betale 405.000 kr. til ReData. Heraf er 400.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 5.000 kr. er til dækning af udgift til sagkyndig erklæring ekskl. moms. Der er ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang, forløb og karakter samt betydningen af de retlige spørgsmål, den har angået. Der er ligeledes taget hensyn til at sikre, at en væsentlig og passende del af de rimelige udgifter, som den part, der må anses for at have vundet sagen, har afholdt, bæres af den tabende part, jf. artikel 14 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/48/EF af 29. april 2004 om håndhævelsen af intellektuelle ejendomsrettigheder, som fortolket af EU-Domstolen i navnlige dom af 28. juli 2016 i sag C-57/15 (United Video Properties).

### **THI BESTEMMES:**

Det ved Sø- og Handelsrettens kendelse meddelte midlertidige forbud ophæves og ReData A/S frifindes for BoligPortal A/S' påstand om midlertidigt forbud.

BoligPortal A/S skal betale 100.750 kr. til ReData A/S med procesrente fra den 17. november 2025.

I sagsomkostninger for begge retter skal BoligPortal A/S inden 14 dage betale 405.000 kr. til ReData A/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Kærefgiften skal betales tilbage.