



HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 9. februar 2026

Sag BS-36449/2025-HJR
(1. afdeling)

A
og
B
(advokat Casper Gammelgaard for begge, beskikket)

mod

C
(advokat Simon Mejlholm, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Hjørring den 13. december 2022 (BS-37087/2021-HJO) og af Vestre Landsrets 1. afdeling den 20. februar 2025 (BS-53946/2022-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Michael Rekling, Oliver Talevski, Lars Apostoli og Peter Mørk Thomsen.

Påstande

Appellanterne, A og B, har påstået stadfæstelse af byrettens dom, således at C skal betale 250.000 kr. med procesrente fra den 29. september 2021.

A og B har endvidere nedlagt påstand om, at C skal betale dem 85.000 kr. med procesrente fra den 6. marts 2025. Påstanden angår tilbagebetaling af de sagsomkostninger, som de ved landsrettens dom blev pålagt at betale til C.

C har påstået stadfæstelse af landsrettens dom, hvorved hun blev frifundet.

Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst for Højesteret, at B og A for nylig har solgt deres ejendom for 4.100.000 kr.

Højesterets begrundelse og resultat

Ved købsaftale af 24. november 2020 solgte B og A deres hus i X-by til C og D. Aftalen blev indgået efter en uopfordret henvendelse fra en ejendomsmægler på vegne af C og D.

Af købsaftalen fremgik, at kontantprisen var 5 mio. kr. C og D deponerede ikke rettidigt købesummen, hvorefter B og A hævede aftalen og krævede erstatning.

I september 2021 anlagde B og A sag mod C og D med endelig påstand om betaling af 250.000 kr. Kravet var opgjort som forskellen mellem den aftalte købspris og en vurdering af husets markedspris på ophævelsestidspunktet (abstrakt prisdifference), idet sælgerne ikke solgte eller forsøgte at sælge huset til en anden køber (dækningssalg).

Byretten gav B og A medhold i påstanden om betaling af 250.000 kr. Kun den ene af køberne, C, ankede byrettens dom.

Landsretten ændrede byrettens dom og frifandt C.

Parterne er enige om, at C er erstatningsansvarlig for et tab, som B og A måtte have lidt som følge af misligholdelsen af aftalen om købet af den faste ejendom.

Sagen angår, om B og A har godtgjort at have lidt et tab og i givet fald størrelsen heraf. Spørgsmålet er nærmere, om B og A kan kræve erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse, selv om de ikke har foretaget dækningssalg, og i bekræftende fald om de ved oplysningerne i sagen har godtgjort deres tab.

Efter almindelige obligationsretlige principper er det ikke en betingelse for at kræve erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse, at der foretages dækningssalg eller dækningskøb. Højesteret finder, at disse principper også gælder for køb og salg af fast ejendom.

Dette indebærer, at B og A har krav på betaling af differencen mellem den aftalte pris på 5 mio. kr. og markedsprisen, hvis de kan godtgøre, at markedsprisen var lavere end den aftalte pris.

Som anført af landsretten har en skønsmænd, der er en lokal ejendomsmægler, vurderet ejendommens markedsværdi til 4.750.000 kr., hvilket giver en prisdifference på 250.000 kr.

Højesteret finder, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte skønsmandens vurdering af markedsprisen. Det bemærkes herved, at omstændighederne ved indgåelsen af købsaftalen og det forhold, at ejendommen i januar 2026 er blevet solgt til 4.100.000 kr., understøtter, at markedsværdien ikke var over 4.750.000 kr., og at der dermed er tale om en prisdifference på mindst 250.000 kr.

På den anførte baggrund finder Højesteret det godtgjort, at B og A har lidt et tab på 250.000 kr., som følge af at ejendomshandlen ikke blev gennemført som aftalt.

Højesteret stadfæster herefter byrettens dom for så vidt angår C, således at hun (solidarisk med D) skal betale 250.000 kr. til B og A. Beløbet forrentes som anført i byrettens dom fra den 29. september 2021.

C skal endvidere til B og A tilbagebetale 85.000 kr. med procesrente fra den 6. marts 2025.

Sagsomkostninger

I sagsomkostninger for landsretten skal C betale 40.000 kr. til B og A til dækning af advokatudgift.

Begge parter er for Højesteret meddelt fri proces, og begge parter har efter det oplyste retshjælpsforsikring. I sagsomkostninger for Højesteret skal C herefter betale 58.500 kr. til B og A. Heraf er 8.500 kr. til dækning af den retsafgift, der skulle have været betalt, hvis der ikke var givet fri proces, jf. retsplejelovens § 332, og 50.000 kr. til dækning af advokatudgift. I det omfang sagsomkostningsbeløbet for Højesteret dækkes af Cs retshjælpsforsikring, skal beløbet indbetales til Højesteret, der efter dækning af udgifterne til fri proces for B og A afregner med deres retshjælpsforsikring. I det omfang sagsomkostningsbeløbet ikke dækkes af Cs retshjælpsforsikring, dækkes dette under den fri proces af statskassen.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

C skal til B og A betale 85.000 kr. med procesrente fra den 6. marts 2025.

I sagsomkostninger for landsretten skal C betale i alt 40.000 kr. til B og A.

I sagsomkostninger for Højesteret skal C (hendes retshjælpsforsikring), subsidiært statskassen, betale 58.500 kr., der indbetales til Højesteret.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgørelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.