



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt torsdag den 8. februar 2024

Sag BS-48656/2023-HJR

A
(advokat Simon Mejlholm)

mod

B
og
C
(advokat Birgitte Pedersen for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Hjørring den 13. december 2022 (BS-37087/2021-HJO) og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 20. marts 2023 (BS-53946/2022-VLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt, Jens Kruse Mikkelsen, Rikke Foersom og Peter Mørk Thomsen.

Påstande

Kærende, A, har nedlagt påstand om, at landsrettens dom ophæves, og sagen hjemvises til landsretten til fornyet behandling.

De indkærede, B og C, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

Ved købsaftale af 24. november 2020 solgte B og C deres ejendom beliggende X-vej 18, Hjørring, til A og D. Aftalen blev indgået efter en uopfordret henvendelse fra en ejendomsmægler på vegne af A og D. Ejendommen havde ikke forinden været udbudt til salg og blev ikke efterfølgende solgt til anden side.

Af købsaftalen fremgår bl.a., at prisen var aftalt til 5.000.000 kr., der skulle deponeres seks hverdage efter begge parter underskrift af købsaftalen. Købsaftalens fortrykte afsnit "Betinget af købers pengeinstituts økonomiske godkendelse af handlen" var overstreget. Købsaftalen blev underskrevet af sælgerne den 24. november 2020 og af køberne den 1. december 2020.

Ved tillæg af 8. december 2020 til købsaftalen blev fristen for betaling af købesummen udsat til den 15. december 2020.

Ved påkrav af 17. december 2020 anmodede ejendomsmægleren køberne om, at købesummen blev deponeret straks og senest samme dato kl. 16.00. Det fremgår af påkravet, at hvis beløbet ikke blev deponeret, ville handlen med ejendommen blive ophævet, og at sælgerne tog forbehold for ethvert erstatningskrav i forbindelse med misligholdelsen.

Ved brev af 29. december 2020 fra sælgernes advokat til køberne anmodede advokaten om at få oplyst, om køberne agtede at opfylde aftalen.

Ved brev af 26. januar 2021 fra sælgernes advokat til As advokat, advokat Simon Mejlholm, meddelte sælgerne, at de hævede handlen som følge af væsentlig misligholdelse af købsaftalen. Sælgerne gjorde i den forbindelse krav på erstatning på i alt 114.510 kr. opgjort som negativ kontraktsinteresse og tog forbehold for at gøre yderligere krav gældende. Sælgernes advokat sendte samme dag et brev til D med samme krav.

Ved breve af 10. maj 2021 fra sælgernes advokat til advokat Simon Mejlholm og til D fastholdt sælgerne, at de havde et erstatningskrav mod køberne af ejendommen. Det fremgår af brevet, at sælgerne ville gøre erstatningskrav gældende efter principperne om positiv opfyldelsesinteresse, og at de var i færd med at indhente en vurdering fra en ejendomsmægler.

Ved brev af 18. maj 2021 fra sælgernes advokat til advokat Simon Mejlholm gjorde sælgerne et erstatningskrav på 300.000 kr. gældende under henvisning til en vurdering af ejendommen af 10. maj 2021 på 4.700.000 kr.

Den 29. september 2021 udtog B og C stævning mod A og D med påstand om betaling af erstatning. Der blev under sagens forberedelse afholdt syn og skøn, hvor en ejendomsmægler vurderede ejendommens værdi pr. 26. januar 2021 til 4.750.000 kr. På den baggrund nedlagde B og C endelig påstand om betaling af 250.000 kr.

Retten i Hjørring afsagde den 13. december 2022 dom i sagen. Af dommens begrundelse og resultat fremgår:

”Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at A sammen med D indgik en bindende købsaftale vedrørende ejendommen beliggende X-vej 18 i Hjørring, og at aftalen efterfølgende blev hævet som følge af, at de på grund af manglende mulighed for finansiering undlod at betale den aftalte købesum på 5.000.000 kr.

Retten finder, at A har handlet ansvarspådragende ved at indgå handlen uden at have finansieringen på plads. Det forhold, at hun var uvidende om Ds økonomiske situation, kan ikke føre til andet resultat.

B og C har herefter krav på erstatning, såfremt de øvrige betingelser herfor er opfyldt, herunder at de har lidt et tab.

Retten finder, at et eventuelt tab må fastlægges med udgangspunkt i, at B og C henset til, at der var indgået en bindende aftale, har krav på økonomisk at blive stillet som om, at handlen var gennemført i henhold til købsaftalen, og at tabet således skal opgøres til forskellen på den aftalte købesum og markedsprisen for ejendommen på det tidspunkt, hvor handlen blev hævet.

Det er B og C, der har bevisbyrde for, at der er forskel på markedsprisen og den aftalte købesum.

Retten finder, at denne bevisbyrde er løftet ved den fremlagte skønserklæring, hvoraf det fremgår, at den udmeldte skønsmænd har vurderet ejendommens kontante markedsværdi pr. 26. januar 2021 til 4.750.000 kr. Dette støttes af Bs forklaring om, at Home forud for handlen vurderede ejendommen til 4.700.000 kr. eller 4.800.000 kr., og at både B og C har forklaret, at de indgik købsaftalen blandt andet fordi, at det var en fordelagtig pris.

Det er hermed dokumenteret, at B og C har lidt et tab på 250.000 kr. Det forhold, at de ikke har foretaget dækningssalg eller forsøgt dette, kan ikke føre til andet resultat henset til, at dækningssalg ikke er en erstatningsbetingelse, men alene et bevismiddel.

Det af A anførte vedrørende manglende iagttagelse af tabsbegrænsningspligten og passivitet som følge af manglende dækningssalg eller forsøg herpå og uberettiget berigelse kan herefter heller ikke føre til andet resultat.

Herefter og da det er ubestridt, at de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt, skal A betale erstatning som påstået.

For så vidt angår D afsiges der henset til, at han udeblev fra hovedforhandlingen uden lovligt forfald, og at sagsøgernes påstand findes begrundet i sagsfremstillingen og det i øvrigt fremkomne, dom efter sagsøgernes påstand jf. retsplejelovens § 362, jf. § 360, stk. 3.”

A ankede byrettens dom til landsretten. B og C påstod sagen afvist i medfør af retsplejelovens § 368 a. Ved dom af 20. marts 2023 afviste landsretten ankesagen. I landsrettens begrundelse hedder det:

”Efter en gennemgang af sagens dokumenter og de forklaringer, der blev afgivet under hovedforhandlingen af sagen i byretten, parternes synspunkter og byretsdommens begrundelse er landsretten enig i byrettens vurdering såvel med hensyn til sagens beviser som til de retlige spørgsmål i sagen.

For landsretten har A nedlagt samme påstand og gjort de samme synspunkter gældende til støtte for påstanden som for byretten. Der er ikke oplysninger om, at bevisførelsen under hovedforhandlingen i ankesagen vil være anderledes end for byretten.

Da landsretten som tidligere anført er enig i byrettens vurdering af beviserne i sagen og er enig i resultatet vedrørende de retlige spørgsmål, sagen rejser, er der under de ovenfor nævnte omstændigheder ikke udsigt til, at ankesagen vil få et andet udfald end i byretten.

Da der ikke i øvrigt er grunde, der taler for, at sagen skal behandles i to instanser, afviser landsretten sagen i medfør af retsplejelovens § 368 a.”

Anbringender

A har anført navnlig, at betingelserne for at afvise sagen i medfør af retsplejelovens § 368 a ikke er opfyldt.

Sagen har særlig betydning for hende, idet hun ved købsaftalens indgåelse dannede par med D, der havde vildledt hende om, at hans økonomi var så stabil, at finansiering af købet af ejendommen ikke var et problem, selv om han i virkeligheden var uden midler. Der blev ikke taget finansierings- eller advokatforbehold. Byrettens dom har dermed den konsekvens, at hun selv må bære den tunge økonomiske byrde at betale det idømte beløb, hvilket hun ikke har mulighed for. Der er ikke udsigt til, at D vil være i stand til at betale en del af det idømte beløb.

Det er en grundlæggende betingelse for tilkendelse af erstatning, at der skal foreligge et konstateret og dokumenterbart økonomisk tab. B og C har imidlertid ikke foretaget dækningsalg, og de har derfor ikke lidt et tab, der kan kræves

dækket som positiv opfyldelsesinteresse. B og C vil opnå en uberettiget berigelse på bekostning af hende, hvis hun skal betale erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse samtidig med, at de fortsat ejer ejendommen.

Der er ikke retspraksis, der angår anvendelsen af princippet om abstrakt pris-difference som grundlag for tabsopgørelsen i handler med fast ejendom. Der er tale om et principielt spørgsmål, og det er af væsentlig betydning, at spørgsmålet prøves i to instanser.

B og C har anført navnlig, at der ikke er grundlag for at hjemvise sagen til realitetsbehandling i landsretten.

Sagen har ikke særlig betydning på en måde, der kan føre til, at ankesagen ikke skal afvises. As personlige og økonomiske forhold er sagen uvedkommende. Det kan ikke tillægges betydning, at A har anført, at hun er blevet vildledt af D.

Byretten har korrekt anvendt princippet om abstrakt prisdifference ved beregningen af den erstatning, som de har krav på. Princippet er ikke udelukkende teoretisk, men en helt sædvanlig opgørelsesmetode, og landsretten har da også anført, at landsretten er enig i byrettens vurdering af sagens retlige spørgsmål, herunder anvendelsen af princippet om abstrakt prisdifference. Sagen er således allerede prøvet i to instanser.

Da der er tale om en sag, der angår helt sædvanlige obligationsretlige principper, er sagen ikke principiel. A har alene henvist til de anbringender og beviser, som også var anført for byretten, og på den baggrund er betingelserne for at afvise ankesagen opfyldt.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår anvendelsen af bestemmelsen i retsplejelovens § 368 a, hvorefter landsretten kan afvise at behandle en sag i 2. instans, hvis der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, og sagen ikke er af principiel karakter, eller andre grunde i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Den afviste ankesag angår, om A skal betale erstatning til B og C som følge af misligholdelse af en ejendomshandel, der ikke blev gennemført på grund af manglende betaling af købesummen. B og C har krævet deres tab erstattet med 250.000 kr., hvilket svarer til forskellen mellem den aftalte købesum på 5.000.000 kr. og skønsmændens vurdering af ejendommens værdi på tidspunktet for ophævelsen (den såkaldte abstrakte prisdifference).

Ved byrettens dom blev A sammen med sin tidligere kæreste D dømt til at betale erstatning på 250.000 kr. til B og C. Byretten anførte bl.a., at det forhold, at B

og C ikke havde foretaget salg til anden side (dækningsalg) eller forsøgt dette, ikke kunne føre til et andet resultat henset til, at dækningsalg ikke er en erstatningsbetingelse, men alene et bevismiddel.

Det fremgår af forarbejderne til retsplejelovens § 368 a, at en ankesag ikke bør afvises af landsretten, hvis det ikke umiddelbart forekommer åbenbart, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten, hvis sagen indeholder principielle problemstillinger, eller hvis sagen f.eks. har særlig betydning for parterne, jf. senest Højesterets kendelse af 20. december 2022 (UfR 2023.1182).

Spørgsmålet om anvendelsen af en abstrakt prisdifference som grundlag for tabsopgørelsen i handler med fast ejendom er ikke lovreguleret, og principperne for erstatning for positiv opfyldelsesinteresse ved misligholdelse af aftaler om køb og salg af fast ejendom fastlægges derfor gennem retspraksis.

Der ses ikke at foreligge retspraksis om anvendelse af en abstrakt prisdifference ved opgørelse af sælgers erstatningskrav i tilfælde, hvor en sælger af en fast ejendom hæver handlen som følge af købers misligholdelse. Under hensyn hertil finder Højesteret, at der foreligger sådanne grunde, der taler for, at sagen bør behandles af landsretten, at betingelserne for at afvise As anke til landsretten i medfør af retsplejelovens § 368 a ikke er opfyldt.

Højesteret ophæver derfor landsrettens dom og hjemviser sagen til behandling ved landsretten.

THI BESTEMMES:

Landsrettens dom ophæves, og sagen hjemvises til behandling ved landsretten.

I kæreomkostninger for Højesteret skal B og C betale i alt 7.500 kr. til A. Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage fra denne kendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kæreafgiften tilbagebetales.