



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

Inte ocker när 84-åring sålde fastighet under inteckningarnas värde

Publicerad

03 JUN 2021

En i dag 86-årig kvinna som anklagar köparen av hennes fastighet för ocker förlorar i tingsrätten. Det som i någon mån talar för att hon ingick avtalet till följd av oförstånd är att den avtalade köpeskillingen för fastigheten var 100 000 kronor lägre än fastighetens inteckningar. Men det räcker inte.

Parterna undertecknade den 29 september 2019 ett köpekontrakt genom vilket en då 84-årig kvinna överlät en fastighet i Varbergstrakten. Tvist uppstod mellan parterna i fråga om köpekontraktet är giltigt eller inte.

Köparen, en 56-årig man, yrkade att tingsrätten skulle fastställa att det köpekontrakt som parterna undertecknade är giltigt.

Kvinnan anser dock att köpekontraktet är ogiltigt, i första hand på grund av ocker enligt 31 § avtalslagen och i andra hand på grund av att det skulle strida mot tro och heder enligt 33 § att åberopa kontraktet.

Kvinnan hävdar bland annat att fastighetens marknadsvärde uppgår till 2 500 000 kronor, alltså mer än tre gånger så mycket som vederlaget. Förmånen står därför i uppenbart missförhållande till vederlaget.

Oförstånd eller lättsinne innefattar bristande omdömesförmåga, oerfarenhet och viljesvaghet.

84-åringen anser sig ha visat prov på detta eftersom hon accepterat ett synnerligen lågt pris liksom övriga villkor såsom noll i handpenning, tillträde utan begränsning i tid, överlåtelse av allt lösöre, avstående från skadeståndsrätt vid utebliven betalning samt utfästade av en garanti att fastigheten på tillträdesdagen inte har några inteckningar oaktat förekomsten av penninginteckningar på sammantaget 802 000 kronor.

Vidare har hon varit omedveten om vilken skuldbelastning som åvilar fastigheten.

Varbergs tingsrätt konstaterar att enligt 31 § avtalslagen föreligger ogiltighet på grund av ocker om

någon vid avtal eller annan rättshandling utnyttjat motpartens oförstånd eller lättsinne till att ta eller betinga sig förmåner som står i uppenbart missförhållande till den motprestation som lämnats.

Den civilrättsliga bestämmelsen om ocker motsvarar helt straffbestämmelsen om ocker i 9 kap. 5 § brottsbalken (se NJA 1981 s. 718). Högsta domstolens praxis beträffande ocker enligt brottsbalken kan därför vara till vägledning även vid en prövning av en civilrättslig talan om ogiltighet på grund av ocker.

Frågan som inledningsvis ska prövas är om avtalet och dess villkor tillkommit till följd av 84-åringen oförstånd eller lättsinne. Med oförstånd avses bristande omdömesförmåga i allmänhet eller beträffande sådana rättshandlingar som den som är föremål för prövning. Oförståndet kan exempelvis bero på ålderssvaghet (jfr NJA 2013 s. 1130 p. 11 samt NJA 1927 s. 655).

För att avtalet ska ogiltigförklaras på grund av ocker krävs därutöver att 56-åringen medvetet utnyttjade dessa eventuella svagheter hos 84-åringen för att få en otillbörlig förmån genom att avtala om ett vederlag som stod i uppenbart missförhållande till fastighetens värde.

I förhören framkommer att köparen hävdar att parterna diskuterat köpet vid två tillfällen medan kvinnan hävdar ett tillfälle. Även om det, som tingsrätten konstaterar, finns vissa indikationer på att kvinnan i dagsläget har viss åldersrelaterad kognitiv problematik säger detta ingenting om hur det förhöll sig med hennes kognitiva hälsa i september 2019.

Det som i stället är av relevans är hur förhållandena såg ut i september 2019, det vill säga när parterna ingick avtalet.

Kvinnan var vid den tidpunkten 84 år gammal, men åldern i sig ger ingen ledning för bedömningen om hon ingick avtalet på grund av oförstånd.

Den omständigheten att kontraktet upprättades och undertecknades vid sittande bord utan att kvinnan gavs något rådrom kan inte tas till intäkt för att hon blev utnyttjad. Skälet för det är att det fanns gott om betänketid mellan det första och det andra mötet och att hennes agerande vid båda mötena talar för en tydlig avsikt från hennes sida att sälja fastigheten.

Att avtalet inte upprättades av mäklare eller granskades av annan utomstående aktör med professionell erfarenhet av att kontrakt om fastighetsköp kan inte heller i sig innebära att avtalet har sådana brister som talar för att parterna skulle ha ingått avtalet till följd av oförstånd eller lättsinne. Tvärtom uppfyller den avtalsmall som köparen inhandlade de grundläggande krav som kan ställas på ett kontrakt om köp av fast egendom. I sammanhanget bör även noteras att det, på samma sätt som vid andra avtalstyper, som utgångspunkt råder avtalsfrihet vid köp av fast egendom så länge fastighetsköpet uppfyller de formkrav som uppställs i 4 kap. jordabalken.

Det som, enligt tingsrätten, i någon mån talar för att kvinnan ingick avtalet till följd av oförstånd är att den avtalade köpeskillingen för fastigheten med mera var 100 000 kronor lägre än fastighetens inteckningar. Detta förhållande innebär att köpeskillingen inte gav kvinnan full täckning för de lån som hon uppgett att hon hade med fastigheten som säkerhet.

Det finns dock inget hinder mot att sälja en fastighet till ett belopp som understiger fastighetens belåningsgrad och inteckningar. Det har också framkommit att säljaren flera gånger ifrågasatte om köparen verkligen ville köpa en fastighet som var i så dåligt skick och att hon tidigare hade försökt att ta hjälp av mäklare för att sälja fastigheten. Mot denna bakgrund framstår det för tingsrätten inte som anmärkningsvärt att kvinnan var beredd att acceptera en förhållandevis låg köpeskillning i utbyte mot att

hon inte behövde städa på fastigheten.

Kvinnan har alltså inte visat att hon ingick avtalet och accepterade dess villkor till följd av oförstånd eller lättsinne. Hon har inte heller visat att fastighetens marknadsvärde uppgick till 2 500 000 kronor.

Även vid en motsatt bedömning i fråga om kvinnas oförstånd och fastighetens marknadsvärde är det, enligt tingsrätten, under inga förhållanden visat att köparen kände till att fastigheten var belånad, att fastighetens värde var mycket högre än den avtalade köpeskillingen, att han i övrigt insåg att kvinnans upplysningar om inteckningar, belåning och försäkringar var felaktiga eller att hon saknade kunskaper om fastighetsförsäljningar. Han har tvärtom framstått som trovärdig när han berättat att han själv inte besitter sådana kunskaper och att han förlitade sig på de uppgifter som kvinnan lämnade om fastighetens inteckningar och vad hon uppgav om att fastighetens värde inte uppgick till taxeringsvärdet.

Kvinnans egna uppgifter talar i viss mån i samma riktning och det finns ingen annan utredning som visar något annat. Det är därför inte visat att köparen befann sig i någon form av överläge gentemot kvinnan eller att han därigenom medvetet utnyttjade någon svaghet hos henne för att otillbörligen betinga sig förmånliga avtalsvillkor.

Sammanfattningsvis är det inte utrett att 86-åringen på grund av oförstånd accepterade en köpeskillning som stod i uppenbart missförhållande till fastighetens värde. Det är inte heller visat att 56-åringen kände till att så var fallet. Avtalet kan därför inte anses vara ogiltigt på grund av ocker.

Inte heller är det visat att kvinnan på grund av sin ålder eller okunskap saknade förmåga att bedöma konsekvenserna och innebörden av att ingå avtalet. Det är under alla omständigheter inte visat att köparen kände till att kvinnan saknade förmåga att genomföra en fastighetsförsäljning. Det kan därmed inte anses strida mot tro och heder att mannen åberopar köpekontraktet. Avtalet kan därför inte heller anses vara ogiltigt enligt 33 § avtalslagen.

Mikael Kindbom

Instans: Tingsrätterna

Rättsområden: [Tvist mellan enskilda](#), [Fastighetsköp](#), [Köprätt](#), [Avtalsrätt](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter