



VARBERGS TINGSRÄTT
Rotel 8

DOM
2021-03-26
Meddelad i
Varberg

Mål nr
T 1200-20

PARTER

Kärande

Ramond Persson, 19650128-5693
Valinge Bönarps 19
432 92 Varberg

Ombud: Advokat Helen Jagebro
Advokat Helen Jagebro AB
Kungsgatan 5
432 45 Varberg

Svarande

Maj-Britt Bertilsson, 19350923-4641
Särskild postadress: c/o Kjell Bertilsson
Strandvallen 146 E Lgh 1001
302 57 Halmstad

Ombud och rättshjälpsbiträde: Jur.kand. Tommy Ström
Juristbyrå TS i Varberg AB
Hertig Eriks väg 19 C
432 45 Varberg

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att det köpekontrakt som parterna undertecknade den 29 september 2019 avseende fastigheten Varberg Mossarp 2:12 är giltigt.
2. Maj-Britt Bertilsson ska medverka till att döda ett förkommet pantbrev, nr 1, som tillhör och belastar fastigheten Varberg Mossarp 2:12.
3. Maj-Britt Bertilsson ska lösa sitt lån avseende fastigheten Varberg Mossarp 2:12 och överlämna pantbrev nr 2–10 som belastar Varberg Mossarp 2:12 till Ramond Persson.
4. Maj-Britt Bertilsson ska till Ramond Persson betala ett kapitalbelopp om 18 542 kr.

Dok.Id 426569

Postadress
Box 121
432 23 Varberg

Besöksadress
Östra Långgatan 7

Telefon
0340-62 84 00
E-post: varbergs.tingsratt@dom.se
www.varbergstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

5. Maj-Britt Bertilsson ska ersätta Ramond Persson för rättegångskostnader med 107 360 kr, varav 83 648 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på 107 360 kr enligt 6 § räntelagen från den 26 mars 2021 till dess betalning sker.

 6. Tingsrätten fastställer enligt rättshjälpslagen Tommy Ströms ersättning till 98 383 kr, varav 75 525 kr för arbete, 3 977 kr för utlägg och 18 881 kr för mervärdesskatt.
-

BAKGRUND

Parterna undertecknade den 29 september 2019 ett köpekontrakt genom vilket Maj-Britt Bertilsson överlät fastigheten Varberg Mossarp 2:12 till Ramond Persson. Tvist har uppkommit mellan parterna i fråga om köpekontraktet är giltigt eller inte.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Ramond Persson

Ramond Persson har yrkat att tingsrätten ska fastställa att det köpekontrakt som parterna undertecknade den 29 september 2019 avseende fastigheten Varberg Mossarp 2:12 ("Fastigheten") är giltigt.

För det fall att tingsrätten bifaller Ramond Perssons fastställsetalan har Ramond Persson vidare yrkat:

- att Maj-Britt Bertilsson ska medverka till att döda ett förkommet pantbrev, nr 1, som tillhör och belastar Fastigheten om 2 000 kr samt
- att Maj-Britt Bertilsson ska lösa sitt lån avseende Fastigheten och överlämna pantbrev nr 2–10 som belastar Fastigheten och som finns hos Varbergs sparbank till Ramond Persson.

Ramond Persson har därtill yrkat att Maj-Britt Bertilsson ska utge ersättning till honom med 18 542 kr avseende uppburna kostnader för lagad panna m.m., ved och försäkring.

Ramond Persson har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Maj-Britt Bertilsson

Maj-Britt Bertilsson har motsatt sig Ramond Perssons yrkande om att köpekontraktet ska fastställas vara giltigt.

Maj-Britt Bertilsson har medgett att hon, om tingsrätten finner att köpekontraktet är giltigt, ska lösa sitt lån avseende Fastigheten, till Ramond Persson ska lämna ut de nio befintliga pantbrev som tillhör och belastar Fastigheten samt ska medverka till att det förkomna pantbrevet dödas.

Maj-Britt Bertilsson har medgett att utge ersättning till Ramond Persson med 18 542 kr.

Maj-Britt Bertilsson har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Ramond Persson

Parterna har ingått ett giltigt köpekontrakt avseende Fastigheten.

Maj-Britt Bertilsson

Köpekontraktet uppfyller i och för sig föreskrivna formaliakrav. Det köp som dokumenterats i köpekontraktet är dock ogiltigt på grund av följande omständigheter.

Ocker

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 2 500 000 kr och vederlaget till 700 000 kr. Förmånen står därför i uppenbart missförhållande till vederlaget.

Oförstånd eller lättsinne innefattar bristande omdömesförmåga, oerfarenhet och viljesvaghet. Maj-Britt Bertilsson har 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 in-teckningar oaktat förekomsten av penningin-teckningar på sammantaget 802 000 kr. Vidare har Maj-Britt Bertilsson varit omedveten om vilken skuldbelastning som åvilar fastigheten. Hon har inte heller tidigare förvärvat eller avyttrat någon fastighet.

Ramond Persson har genom sitt agerande vid köpekontraktets tillkomst utnyttjat Maj-Britt Bertilssons oförstånd eller lättsinne genom att förmå henne att godta samtliga villkor enligt kontraktet dikterade av honom eller hans biträden. Villkoren formulerades av Jesper Persson vid sittande bord utan påverkan från Maj-Britt Bertilssons sida och kontraktet underskrevs vid detta tillfälle. Maj-Britt Bertilsson har inte erhållit rådrom för att ta ställning till villkoren, vidtala biträde eller kreditgivande bank.

Det har stått klart för Ramond Persson och hans biträden att Maj-Britt Bertilsson saknat förmåga att på egen hand genomföra en fastighetsaffär. Ramond Persson har därmed begagnat sig av Maj-Britt Bertilssons oförstånd eller lättsinne och därigenom betingat sig förmåner som står i uppenbart missförhållande till det vederlag som avtalats.

Det strider emot tro och heder att åberopa köpekontraktet

Maj-Britt Bertilsson var vid kontraktsskrivandet på grund av sin ålderssvaghet och okunskap ur stånd att klart bedöma handlingens innebörd och följder. Hon var vid tillfället ensam och underlägsen Ramond Persson och hans biträden beträffande överlåtelsen av fastigheten. Maj-Britt Bertilsson saknade kunskap om vilken skuldbelastning som åvilar fastigheten liksom förekomsten av in-teckningar och dessa förhållanden togs inte upp vid kontraktsskrivningen. Som en följd av Maj-Britt Bertilssons underlägsenhet, ålderssvaghet och okunskap kunde Ramond Persson formulera villkor som kraftigt gynnade honom såsom synnerligen lågt pris, ingen handpenning, tillträde utan begränsning i tid, överlåtelse av allt lösöre, avstående från

skadestånd vid utebliven betalning samt utfästelse att fastigheten på tillträdesdagen inte har några inteckningar oaktat förekomst av penninginteckningar på sammantaget 802 000 kr.

Ramond Persson närvarade vid utformningen av kontraktet och kontraktsskrivningen och måste anses ha haft vetskap om Maj-Britt Bertilssons ålderssvaghet och oförmåga att på egen hand genomföra en fastighetsförsäljning dels på grund av hur kontraktet utformades innefattande pris och övriga villkor, dels på grund av Maj-Britt Bertilssons okunskap om betydelsen av fastighetens belåning och inteckningsbelastning.

Omständigheterna vid rättshandlingens tillkomst var därmed sådana att det strider emot tro och heder att åberopa rättshandlingen. Dessa omständigheter har Ramond Persson känt till eller i vart fall måste han anses ha haft vetskap om dem.

UTVECKLING AV TALAN

Ramond Persson

Ramond Persson blev intresserad av att köpa Fastigheten och skrev därför ett brev till Maj-Britt Bertilsson för att fråga om Fastigheten var till salu. Ramond Persson blev uppringd av Bo Bertilsson (Maj-Britt Bertilssons son) som föreslog ett möte på Fastigheten. I början av september 2019 träffades Ramond Persson och Maj-Britt Bertilsson. Närvarande vid mötet var även Bo Bertilsson och Ramond Perssons kontaktperson Frida Persson samt hennes make Jesper Persson. Maj-Britt Bertilsson visade Fastighetens taxeringsvärde men uppgav att hon inte kunde få så mycket för Fastigheten eftersom den var i dåligt skick samt att hon inte ville röja och städa på Fastigheten. Vid mötet kom parterna överens om ett pris för Fastigheten om 700 000 kr. Priset förutsatte att Maj-Britt Bertilsson fick lämna Fastigheten i befintligt skick och att Ramond Persson ansvarade för att städa, röja och sanera. Enligt avtalet ingick därför lösöret på Fastigheten i försäljningen. Vid mötet fick Ramond Persson en

nyckel till Fastigheten. Parterna kom sedan överens om att träffas för att skriva köpekontrakt i slutet av september 2019.

Maj-Britt Bertilsson körde ensam från sin bostad i Halmstad till mötet på Fastigheten i slutet av september 2019. Ramond Persson tog med sig Frida Persson och Jesper Persson för att de skulle bevittna avtalet. Vid det mötet uppgav Maj-Britt Bertilsson att det inte fanns några lån som skulle lösas av Ramond Persson. Jesper Persson fyllde i de uppgifter som parterna kommit överens om. Frida Persson och Jesper Persson bevittnade när parterna skrev under avtalet. Vid mötet uppgav Maj-Britt Bertilsson att hon inte trodde att bostaden var försäkrad. Ramond Persson kontaktade därför sitt försäkringsbolag och tecknade avtal om att försäkra Fastigheten. Maj-Britt Bertilsson talade även om att pannan var trasig och behövde åtgärdas av rörmokare. Maj-Britt Bertilsson ringde Ramond Persson efter mötet och sade att hon kontaktat rörmokare. Hon sade till Ramond Persson att släppa in rörmokarna och betala för dem samt att hon skulle ersätta honom för kostnaden vid tillträdet av Fastigheten. Ramond Persson betalade rörmokarna för arbetet. Efter att rörmokarna varit där gick det att elda i huset igen. Ramond Persson har under vintern 2019/2020 eldat ca 20 kubikmeter ved på Fastigheten.

Efter det att Ramond Persson förvärvat Fastigheten, kontaktade han mäklaren Christian Werdin och gav honom i uppdrag att sälja Ramond Perssons fastighet Bönarp 3:6 och 4:8. Christian Werdin lade ut Ramond Perssons fastighet till försäljning i oktober 2019 till ett pris om 1 650 000 kronor. Ramond Persson och Maj-Britt Bertilsson hade från fastighetsförsäljningen i september 2019 löpande kontakter angående Fastigheten och när tillträdet skulle ske. I början av 2020 blev Maj-Britt Bertilsson otålig över att Ramond Persson inte sålde sin fastighet för att kunna tillträda Fastigheten. Ramond Persson kände sig då tvungen att avyttra sin fastighet. Ramond Persson lyckades inte sälja sin tidigare fastighet förrän den 24 mars 2020. Han fick då 1 100 000 kronor, det vill säga 550 000 kronor lägre än vad mäklaren värderade fastigheten till. Avtalad tillträdesdag för köparen av Ramond Perssons fastighet blev den 24 april 2020. Enligt parternas avtal blev samma datum tillträdesdagen för Fastigheten. Ramond Persson

bad Maj-Britt Bertilsson att komma till banken samma dag så att Ramond Persson skulle kunna tillträda Fastigheten. Maj-Britt Bertilsson kom inte dit och undertecknade således inte köpebrevet. Ramond Persson kontaktade parternas bank för att föra över köpeskillingen. Eftersom Maj-Britt Bertilsson inte godtagit överföringen gick det dock inte. Ramond Persson är sedan den 24 april 2020 bostadslös. Han har fortfarande flera av sina ägodelar kvar på Fastigheten. Maj-Britt Bertilsson polisanmälde Ramond Persson, men förundersökningen lades ner utan att Ramond Persson delgavs misstanke om brott.

Ramond Perssons tidigare fastighet är likvärdig med Fastigheten i fråga om storlek och läge. Byggnaderna på Fastigheten är dock i betydligt sämre skick än på Ramond Perssons tidigare fastighet, som han sålde för 1 100 000 kr. Att Ramond Persson betalade 400 000 kr mindre för Fastigheten kan inte anses vara oskäligt med tanke på det omfattande underhållsbehov som finns på Fastigheten. Det har inte vidtagits några underhållsåtgärder på bostadshuset sedan det byggdes 1955. Bland annat måste elledningarna i huset dras om, det måste ordnas ett godkänt avlopp, alla rör och vattenledningar måste bytas och hydrofortanken samt pannan måste bytas. Det finns dessutom miljöfarligt avfall på marken.

Maj-Britt Bertilsson

Maj-Britt Bertilsson är 85 år gammal och visar tydliga tecken på att inte vara orienterad om hur en fastighetsaffär genomförs. Den aktuella fastigheten tillträdde hon 2013 med bouppteckning som fångeshandling efter att hennes make gick bort 2012. Hon har aldrig tidigare förvärvat eller överlåtit någon fastighet. Hon saknar helt kunskap om de mest elementära grunderna för en fastighetsförsäljning. Sedan Maj-Britt Bertilsson blev änka har hon i mindre utsträckning misskött sin ekonomi genom att glömma att betala räntor till sin bank.

Initiativet till överlåtelsen av Fastigheten kom från Ramond Persson som bodde i närheten av Fastigheten och var god vän med Maj-Britt Bertilssons granne. Ramond

Persson torde därför varit väl förtrogen med såväl ägar- som fastighetsförhållandena. Ramond Persson påkallade mötet mellan parterna i början av september 2019. Priset bestämdes av Ramond Persson på den grunden att han inte kunde betala mer, trots att fastighetens taxeringsvärde var mer än dubbla köpeskillingen. Marknadsvärdet för Fastigheten uppgår till 2 500 000 kr. Ramond Persson har således förmått Maj-Britt Bertilsson att sälja Fastigheten till kraftigt underpris. Varken Maj-Britt Bertilsson eller Bo Bertilsson var medvetna om att Fastigheten var belånad. Maj-Britt Bertilsson fick inget utkast till köpekontraktet inför mötet i slutet av september 2019. Vid mötet upprättades köpekontraktet av Jesper Persson. Avtalsvillkoren dikterades av Ramond Persson och hans biträden. Maj-Britt Bertilsson, som vid tidpunkten var 84 år gammal, fick inget rådrom innan hon förmåddes att underteckna köpekontraktet. Hon biträdades inte via telefon eller på annat sätt. Det fanns ingen utomstående som granskade handlingen. Varken Ramond Persson eller Maj-Britt Bertilsson var informerade om vilka pantbrev som belastade Fastigheten och till vilka belopp. Maj-Britt Bertilsson hade ingen uppfattning om lånebilden på Fastigheten, pantsättningen av densamma eller vilka pantbrev som fanns. Inte heller Jesper Persson hade någon vetskap om vilka lån som belastade Fastigheten. Villkoren som finns i köpeavtalet strider mot en sedvanlig fastighetsöverlåtelse. Det måste ha stått klart för Ramond Persson att Maj-Britt Bertilsson inte hade insikt i vad som krävs för att en fastighetsöverlåtelse ska kunna ske.

Köpekontraktet innehåller avsevärda förmåner till köparens fördel och upprättades med följande villkor och brister.

- Köpeskillingen bestämdes till 44 % av taxeringsvärdet,
- handpenningen bestämdes till noll kronor,
- tillträdesdagen bestämdes till den dag då Ramond Persson sålde sin fastighet utan begränsning i tid,
- allt lösöre ingick i köpet och köpeskillingen delades inte upp på Fastigheten respektive lösöre,
- Maj-Britt Bertilsson garanterade att Fastigheten per tillträdesdagen inte hade några inteckningar och

- Maj-Britt Bertilsson garanterade att Fastigheten var försäkrad hos Länsförsäkringar fram till tillträdesdagen vilket inte stämde.

Maj-Britt Bertilsson berättade långt efter köpet för sin son Kjell Bertilsson att hon pressades av påstådda köpare till Fastigheten varvid affären uppdagades. Köpet stoppades indirekt av kreditgivande bank eftersom det framkom att Maj-Britt Bertilssons belåning av Fastigheten översteg avtalad köpeskillning. Banken var inte beredd på att lämna blacolån på mellanskillnaden till Maj-Britt Bertilsson. Efter kontakter med kreditgivande bank visade det sig att banken inte kontaktats beträffande belåning av Fastigheten. Maj-Britt Bertilsson anser att hon har blivit vilseledd och utnyttjad av Ramond Persson och hans biträden. Hon har därför polisanmält Ramond Persson.

UTREDNINGEN

Ramond Persson och Maj-Britt Bertilsson har hörts under sanningsförsäkran.

På Ramond Persson begäran har vittnesförhör hållits med Frida Persson, Jesper Persson och Christian Werdin.

På Maj-Britt Bertilssons begäran har vittnesförhör hållits med Kjell Bertilsson, Stefan Eriksson och Caroline Jönsson.

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Inledning

Det köpekontrakt som parterna undertecknade den 29 september 2019 uppfyller de formkrav för fastighetsköp som finns i 4 kap. jordabalken. Det innebär att parterna som

utgångspunkt ingått ett bindande avtal om köp av fastigheten. Maj-Britt Bertilsson har dock gjort gällande att avtalet ska ogiltigförklaras med tillämpning av vissa ogiltighetsregler enligt avtalslagen (1915:218). Maj-Britt Bertilsson har därvid som grund för sin inställning anfört att avtalet och dess villkor tillkommit genom ocker från Ramond Perssons sida (31 § avtalslagen) eller att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om omständigheterna vid avtalets tillkomst åberopa avtalet (33 § avtalslagen). Det är Maj-Britt Bertilsson som har bevisbördan för de omständigheter som hon anfört till stöd för att avtalet ska ogiltigförklaras (se Robert Nordh, Bevisrätt B, Iustus, 2 uppl. s. 81).

Ska avtalet ogiltigförklaras på grund av ocker?

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 Maj-Britt Bertilssons oförstånd eller lättsinne. Med oförstånd avses bristande omdömesförmåga i allmänhet eller beträffande sådana rättshandlingar som den som är föremål för prövning. Oförståndet kan t.ex. 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 Ramond Persson medvetet utnyttjade dessa eventuella svagheter hos Maj-Britt Bertilsson för att få en otillbörlig förmån genom att avtala om ett vederlag som stod i uppenbart missförhållande till fastighetens värde.

Följande är utrett om omständigheterna före tillkomsten av köpekontraktet och vid parternas undertecknande av köpekontraktet. Det var Ramond Persson som tog

initiativet till parternas avtal när han brevledes frågade Maj-Britt Bertilsson om hon var intresserad av att sälja fastigheten. Ramond Persson blev därefter uppringd av Bo Bertilsson som föreslog att de skulle träffas på fastigheten. Parterna stämde träff på fastigheten i början av september 2019. Vid mötet närvarade förutom parterna även Bo Bertilsson samt Frida Persson, som då var Ramond Perssons kontaktperson, och hennes make Jesper Persson. Makarna Persson är inte släkt med Ramond Persson. Parterna har delvis olika uppfattningar om vad som sades under det mötet, men klart är i alla fall att parterna vid det mötet förde diskussioner om att Ramond Persson skulle köpa Maj-Britt Bertilssons fastighet för en köpeskilling om 700 000 kr. Mötet utmynnade i att Ramond Persson fick betänketid och att han fick en nyckel till bostadshuset. Ramond Persson har uppgett att han vid det första mötet gick runt och tittade på fastigheten. Han har därvid berättat att det ena bostadshuset var mycket skräpigt och nedgången; huset var fullt av skräp, kvarlämnad mat och det fanns omfattande mögel- och vattenskador samt problem med sönderfrusna rör och en trasig värmepanna. Enligt Ramond Persson var det andra bostadshuset på fastigheten i ännu sämre skick – det huset hade brunnit och golvet var alldeles mjukt. Ramond Persson har vidare berättat att fastighetens uthus i princip var fallfärdiga. Att bostadshusen och de övriga byggnaderna på fastigheten var i så dåligt skick som Ramond Persson berättat om har bekräftats av både Frida Persson och Jesper Persson.

Av förhöret med Maj-Britt Bertilssons son, Kjell Bertilsson, har framkommit att Maj-Britt Bertilssons vid ett kalas den 23 september 2019 berättade för honom att hon tänkte sälja fastigheten för 700 000 kr, varpå Kjell Bertilsson påtalade för Maj-Britt Bertilsson att priset var alldeles för lågt. Enligt Kjell Bertilsson lovade Maj-Britt Bertilsson honom efter kalaset att hon inte skulle sälja sin fastighet under sin livstid.

Trots Maj-Britt Bertilssons löfte till Kjell Bertilsson träffades parterna återigen på fastigheten den 29 september 2019. Före mötet gick Ramond Persson till Varbergs sparbank för att fråga hur han skulle göra om han inför ett husköp behövde ett köpekontrakt. Han fick då rådet att köpa två avtalsmallar i bokhandeln vilket han gjorde. Vid mötet på fastigheten närvarade också Frida Persson och Jesper Persson i

syfte att bevittna avtalet. Under mötet upprättades två likalydande exemplar av köpekontraktet som parterna skrev under. Upprättandet av köpekontraktet gick enligt Ramond Persson till så att Jesper Persson fyllde i avtalsmallen med de avtalsvillkor som parterna gemensamt kom överens om på plats och att parterna därefter skrev under de båda exemplaren av köpekontraktet. Enligt Ramond Persson frågade Maj-Britt Bertilsson först om inte han kunde fylla i köpekontraktet, vilket han inte kunde på grund av skrivsvårigheter. Frida Persson ville inte heller skriva. Maj-Britt Bertilsson bad då Jesper Persson att fylla i avtalen. Maj-Britt Bertilsson har å sin sida gjort gällande att hon presenterades ett färdigskrivet kontrakt och att det bara var påskriften som saknades. Maj-Britt Bertilsson har uppgett att hon träffade Ramond Persson endast den gången de skrev kontraktet. Hon har vidare uppgett att köpeskillingen om 700 000 kr föreslogs av Bo Bertilsson men att Ramond Persson inte visste att det även tillkom jord och skog. Maj-Britt Bertilsson visste om att hon hade lån om 800 000 kr men har berättat att hon kände sig pressad. Enligt Maj-Britt Bertilsson hade Ramond Persson med sig sin son och en kvinna medan hon hade sin son Bo Bertilsson, som inte var nykter, närvarande vid kontraktsskrivningen. Maj-Britt Bertilsson har vidare berättat att hon blev skärrad av köpet, att det inte var någon mäklare inblandad samt att hon i efterhand ångrade att hon inte bad om att få fundera på saken.

Maj-Britt Bertilsson har vid huvudförhandlingen inte i alla delar har kunnat redogöra för parternas två möten i september 2019. Hennes uppgifter om att parterna endast träffades en gång och att Bo Bertilsson då närvarade motsägs av vad övriga personer som närvarade vid mötena i september har berättat. Tillförlitligheten av Maj-Britt Bertilssons uppgifter måste därför ifrågasättas. Maj-Britt Bertilsson har också åberopat ett läkarintyg från februari 2021 till stöd för att köpekontraktet bör ogiltigförklaras. Läkarintyget innehåller att Maj-Britt Bertilsson för närvarande genomgår en utredning för misstänkt minnessjukdom men att ingen diagnos är satt. Även om det således finns vissa indikationer på att Maj-Britt Bertilsson i dagsläget har viss åldersrelaterad kognitiv problematik säger detta ingenting om hur det förhöll sig med hennes kognitiva hälsa i september 2019. Uppgifterna om Maj-Britt Bertilssons nuvarande minnesproblematik saknar därför betydelse vid bedömningen av om Ramond Persson

utnyttjade Maj-Britt Bertilssons oförstånd eller lättsinne vid ingåendet av avtalet. Det som istället är av relevans är hur förhållandena såg ut i september 2019, dvs. när parterna ingick avtalet.

Maj-Britt Bertilsson var vid den tidpunkten 84 år gammal, men åldern i sig ger ingen ledning för bedömningen om hon ingick avtalet på grund av oförstånd. Ramond Persson, Frida Persson och Jesper Persson har alla tre på liknande sätt berättat att de upplevde Maj-Britt Bertilsson som klar i huvudet vid båda mötena i september 2019. Maj-Britt Bertilsson gav enligt dem intryck av att hon visste vad hon gjorde och att hon förstod vad hon skrev på. Maj-Britt Bertilsson visade fastighetens taxeringsvärde men sade att hon inte kunde få ett så högt belopp för fastigheten. De har också berättat att Maj-Britt Bertilsson flera gånger ifrågasatte om Ramond Persson hade förmåga att ta hand om fastigheten och om han verkligen var intresserad av att köpa fastigheten efter att ha sett den. Ramond Persson har uppgett att Maj-Britt Bertilsson vid det andra mötet nästan varnade honom för att köpa fastigheten. Såväl Ramond Persson som Jesper Persson har berättat att Maj-Britt Bertilsson också uppgav att hon tidigare hade varit i kontakt med två mäklare men att ingen av mäklarna ville åta sig uppdraget att sälja hennes fastighet. Enligt Ramond Persson, Frida Persson och Jesper Persson var Maj-Britt Bertilsson tydlig med att hon ville lämna allt lösöre och att det var Ramond Persson som skulle städa upp och röja bort allt skräp på fastigheten. Både Frida Persson och Jesper Persson har i allt väsentligt bekräftat att kontraktsskrivningen gick till på det sätt som Ramond Persson påstått. Det finns ingen anledning att ifrågasätta deras uppgifter. Jesper Persson har vidare berättat att det var parterna som gemensamt sade åt honom vad han skulle skriva och att de var överens om vad som skulle stå i kontraktet. Det har inte kunnat utredas exakt vem av parterna som sade vad till Jesper Persson, men det finns med hänsyn till Frida Perssons och Jesper Perssons uppgifter inte anledning att anta att villkoren i avtalet kommit till på något annat sätt än som en följd av parternas gemensamma överenskommelser.

Köpekontraktet bygger på en färdig avtalsmall som Ramond Persson köpte i en bokhandel. Det av parterna undertecknade köpekontraktet ger inte intryck av att vara

formulerat av en starkare part med kunskap om fastighetsköp utan ger snarare ett mer lekmanmässigt intryck. Att avtalet innehöll att Ramond Persson inte skulle erlægga handpenning kan visserligen sägas vara ovanligt vid fastighetsköp och en för Ramond Persson förmånlig klausul. Även villkoret att tillträdesdagen gjordes beroende av Ramond Perssons egen fastighetsförsäljning kan sägas vara ett för honom förmånligt villkor. Det har dock inte framkommit något annat än att dessa villkor tillkom på grund av parternas frivilliga överenskommelse om att Ramond Persson skulle få tid till att skaffa fram medel till köpeskillingen genom att först sälja sin egen fastighet. Den omständigheten att parterna avtalade bort Maj-Britt Bertilssons rätt till skadestånd på grund av utebliven betalning kan mot den bakgrunden inte ses som ett oskäligt villkor till förmån för Ramond Persson. Den klausulen är istället naturlig med hänsyn till att Ramond Persson inte betalade någon handpenning samt att Maj-Britt Bertilsson inte hade uppburit några kostnader för t.ex. mäklararvoden eller andra kostnader. Köpekontraktet innehåller också ett villkor om att fastigheten såldes i befintligt skick med tillhörande lösöre. Det villkoret måste ses mot den bakgrunden att Maj-Britt Bertilsson inte ville städa undan allt det skräp som fanns på fastigheten. Villkoret måste därmed anses vara förmånligt för Maj-Britt Bertilsson, särskilt mot bakgrund av vad som framkommit om hur skräpig det var i bostadshuset och om det dåliga skicket på fastighetens byggnader.

Den omständigheten att kontraktet upprättades och undertecknades vid sittande bord utan att Maj-Britt Bertilsson 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 Maj-Britt Bertilssons agerande vid båda mötena talar för en tydlig avsikt från hennes sida att sälja fastigheten. Även den omständigheten att Maj-Britt Bertilsson tidigare hade varit i kontakt med två mäklare talar i den riktningen. Att Maj-Britt Bertilsson lovade något annat till Kjell Bertilsson vid ett annat tillfälle visar därmed inte att Maj-Britt Bertilsson blev utnyttjad vid kontraktsskrivningen. 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 Ramond Persson 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 i någon mån talar för att Maj-Britt Bertilsson ingick avtalet till följd av oförstånd är att den avtalade köpeskillingen för fastigheten m.m. var 100 000 kr lägre än fastighetens inteckningar. Detta förhållande innebär att köpeskillingen inte gav Maj-Britt Bertilsson 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 Maj-Britt Bertilsson flera gånger ifrågasatte om Ramond Persson 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 inte som anmärkningsvärt att Maj-Britt Bertilsson var beredd att acceptera en förhållandevis låg köpeskillning i utbyte mot att hon inte behövde städa på fastigheten. I kontraktet skrevs vidare att Maj-Britt Bertilsson garanterade att fastigheten var försäkrad fram till tillträdesdagen, vilket visade sig vara felaktigt då endast ladugården var försäkrad. Denna omständighet kan dock, mot bakgrund av vad som i övrigt framkommit kring Maj-Britt Bertilssons agerande vid tidpunkten för undertecknandet av avtalet, inte ensamt tas till intäkt för att hon ska anses ha ingått avtalet om att sälja fastigheten på grund av oförstånd eller lättsinne. Mot bakgrund av vad som sålunda framkommit av utredningen är det inte visat att kontraktsskrivningen gick till såsom Maj-Britt Bertilsson påstått, dvs. att Ramond Persson tillsammans med Frida och Jesper Persson ensidigt skulle ha dikterat avtalsvillkoren utan påverkan från Maj-Britt Bertilsson och att hon därtill förmåddes att acceptera villkoren. Maj-Britt Bertilsson har alltså inte visat att hon ingick avtalet och accepterade dess villkor till följd av oförstånd eller lättsinne.

Maj-Britt Bertilsson har inte heller visat att fastighetens marknadsvärde uppgick till 2 500 000 kr. Skälet för det är att det åberopade värdeintyget som upprättades av fastighetsmäklaren Caroline Jönssons bygger på en värdering som företogs i september 2020, dvs. nästan ett år efter att parterna undertecknade köpekontraktet. Kjell Bertilsson har berättat att han i viss mån iordningställde fastigheten efter han i april 2020 fick kännedom om parternas avtal. Caroline Jönsson har berättat att hon gjorde sin värdering efter ett besök på fastigheten och har beskrivit att det äldre bostadshuset var i dåligt skick. Hon har vidare uppgett att det andra bostadshuset hade ett renoveringsbehov samt att hon inte gick in och tittade i alla uthusen, men att alla byggnader generellt var i behov av renovering. Hon har därtill berättat att hon inte såg några fuktskador och att hon inte visste om det fanns fungerade värme. Dessa uppgifter stämmer mindre väl överens med vad Ramond Persson, Frida Persson och Jesper Persson berättat om fastighetens skick när de var där. Det måste därvid beaktas att deras uppgifter starkt talar för att en renovering av fastighetens byggnader, alternativt en rivning och sanering av de fallfärdiga byggnaderna med eternitplattor m.m., hade inneburit betydande kostnader. Tingsrätten konstaterar således att Caroline Jönssons värdering företogs dels under något annorlunda omständigheter än de som rådde på fastigheten i september 2019, dels utan beaktande av att uthusen även invändigt var i mycket dåligt skick. Det av Maj-Britt Bertilsson åberopade värderingsintyget måste mot denna bakgrund bedömas med försiktighet och styrker således inte Maj-Britt Bertilssons påstående om fastighetens marknadsvärde. De uppgifter som framkommit om att andra närliggande avstyckade tomter har sålts för omkring 500 000 kr ändrar inte den bedömningen. Det är därmed inte heller utrett att köpeskillingen om 700 000 kr stod i uppenbart missförhållande till fastighetens värde.

Även vid en motsatt bedömning i fråga om Maj-Britt Bertilssons oförstånd och fastighetens marknadsvärde är det under inga förhållanden visat att Ramond Persson kände till att fastigheten var belånad, att fastighetens värde var mycket högre än den avtalade köpeskillingen, att han i övrigt insåg att Maj-Britt Bertilssons upplysningar om inteckningar, belåning och försäkringar var felaktiga eller att hon saknade kunskaper om fastighetsförsäljningar. Ramond Persson har tvärtom framstått som

trovärdig när han berättat att han själv inte besitter sådana kunskaper och att han förlitade sig på de uppgifter som Maj-Britt Bertilsson lämnade om fastighetens in-teckningar och vad hon uppgav om att fastighetens värde inte uppgick till taxeringsvärdet. Maj-Britt Bertilssons 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 Ramond Persson befann sig i någon form av överläge gentemot Maj-Britt Bertilsson eller att han därigenom medvetet utnyttjade någon svaghet hos Maj-Britt Bertilsson för att otillbörligen betinga sig förmånliga avtalsvillkor.

Sammanfattningsvis är det inte utrett att Maj-Britt Bertilsson på grund av oförstånd accepterade en köpeskilling som stod i uppenbart missförhållande till fastighetens värde. Det är inte heller visat att Ramond Persson kände till att så var fallet. Avtalet kan därför inte anses vara ogiltigt på grund av ocker.

Strider det emot tro och heder att åberopa köpekontraktet?

Enligt 33 § avtalslagen får en rättshandling, som annars är att anse som giltig, inte göras gällande om omständigheterna vid dess tillkomst var sådana att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen och motparten kände till eller måste antas ha känt till de omständigheterna.

Ett exempel på när 33 § avtalslagen kan medföra ogiltighet är att en underlägsen part ingått ett avtal som formulerats av motparten och att den underlägsna parten på grund av exempelvis sjukdom eller ålderssvaghet missförstått eller varit okunnig om innebörden i villkor som gynnar motparten samt att motparten känt till att så var fallet (se Kurt Grönfors och Rolf Dotevall, Avtalslagen, Norstedts juridik, JUNO version 5A, kommentaren till 33 §).

Maj-Britt Bertilsson har till stöd för att avtalet ska ogiltigförklaras enligt 33 § avtalslagen åberopat i stort sett samma omständigheter som till stöd för ocker som ogiltighetsgrund.

Som tidigare konstaterats har inte annat framkommit än att Maj-Britt Bertilsson själv var angelägen om att sälja sin fastighet, att hon var tydlig mot Ramond Persson att en förutsättning för att sälja var att hon skulle få lämna fastigheten i befintligt skick utan att behöva städa, att hon tidigare hade försökt ta hjälp av mäklare som dock inte ville åta sig uppdraget att sälja hennes fastighet och att hon inte ansåg sig kunna få en köpeskillning som motsvarade taxeringsvärdet. Mot bakgrund av vad som framkommit om parternas två möten i september 2019 kan det inte anses visat att Maj-Britt Bertilsson vid kontraktsskrivningen var ur stånd att bedöma handlingens innebörd och konsekvenser. Den omständigheten att Maj-Britt Bertilsson var ensam vid kontraktsskrivningen kan inte i sig anses medföra att hon var underlägsen Ramond Persson. Frida Persson och Jesper Persson närvarade endast i egenskap av vittnen och Jesper Persson fick av en tillfällighet hålla i pennan när avtalsvillkoren upprättades. Det har inte framkommit att Ramond Persson, eller för den delen Frida Persson och Jesper Persson, besitter några särskilda kunskaper beträffande fastighetsköp eller kontraktsskrivning. Inte någon av dem märkte någon kognitiv svaghet hos Maj-Britt Bertilsson och de förlitade sig på Maj-Britt Bertilssons uppgifter om fastighetens in-teckningar, belåning och försäkringar. Det är således inte visat att villkoren i avtalet ensidigt formulerades av Ramond Persson och det är inte heller visat att köpeskillingen var synnerligen låg i förhållande till fastighetens egentliga värde. Övriga villkor om handpenning, tillträde utan begränsning i tid, överlåtelse av allt lösöre, avstående från skadestånd vid utebliven betalning kan som tidigare konstaterats inte anses vara oskäligen gentemot Maj-Britt Bertilsson.

Det är alltså inte visat att Maj-Britt Bertilsson 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 Ramond Persson kände till att Maj-Britt Bertilsson saknade förmåga att genomföra en fastighetsförsäljning. Det kan därmed inte anses strida mot tro och heder att Ramond Persson åberopar köpekontraktet. Avtalet kan därför inte heller anses vara ogiltigt enligt 33 § avtalslagen.

Sammanfattning

Maj-Britt Bertilsson har inte visat att Ramond Persson har utnyttjat hennes oförstånd eller lättsinne vid ingåendet av avtalet. Med hänsyn till vad som är utrett om omständigheterna vid ingåendet av avtalet kan det inte heller anses strida emot tro och heder att Ramond Persson åberopar köpekontraktet. Köpekontraktet är därför giltigt och Ramond Perssons fastställsetalan ska bifallas.

Vid denna utgång i fråga om avtalets giltighet har Maj-Britt Bertilsson medgett Ramond Perssons övriga yrkanden som därmed ska bifallas.

Rättegångskostnader

Maj-Britt Bertilsson ska som förlorande part ersätta Ramond Perssons rättegångskostnader. Maj-Britt Bertilsson har vitsordat den yrkade ersättningen. Ramond Perssons begäran om ersättning ska därför bifallas.

Den av Tommy Ström begärda ersättningen för arbete som rättshjälpsbiträde är skälig och ska fastställas.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga (TR-02)

Överklagande ska ha kommit in till tingsrätten senast den 16 april 2021 och ställas till Hovrätten för Västra Sverige. Prövningstillstånd krävs.

Mats Sjösten

Niklas Andersson

Fredrik Wågman



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.