

DOM

Afsagt den 31. oktober 2006 i sag nr. BS 2-956/2005:

Sagsøger (Boet efter afdøde)

Adresse 1

6000 Kolding

mod

Sagsøgte 1

Adresse 2

6000 Kolding

og

Sagsøgte 2

Adresse 2

6000 Kolding

Under denne sag har **Sagsøger (Boet efter afdøde)**, påstået de sagsøgte, **Sagsøgte 1 og 2**, dømt til at anerkende, at handlen vedrørende ejendommen **Matrikelnummer** beliggende **Adresse 3**, 6000 Kolding, er ugyldig, at ejendommen derfor tilhører sagsøger mod tilbagebetaling af købesummen. Sagsøgte tilpligtes derfor at acceptere, at nævnte ejendom tilbageskødes til sagsøger uden omkostninger for sagsøger.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

Det fremgår af sagens oplysninger blandt andet, at **Afdøde** ved skøde af 20. september 2005 overdrog ejendommen til de sagsøgte. Prisen var 40.000 kr. I skødet hedder det, at køberne påtager sig at afholde omkostningerne ved nedrivning af bygninger og oprydning på grunden, anslået til 300.000 kr. Modydelsens samlede værdi 340.000 kr. svarer til ejendomsværdien med fradrag af den kontante købesum. **Afdøde** døde den 12. november 2005.

En skønsmand har anslået ejendommens værdi til 650.000 kr. som grund med det på grunden værende rod.

Afdøde var født 1918.

Vidne 1 har forklaret, at hun er beslægtet med afdøde. Hun har sendt en redegørelse til skifteretten. Hun undrede sig over en række ting. Hun havde mistet forbindelsen med afdøde. Tidligere havde vidnet ofte mødt ham. Afdøde var ikke gift. Han havde nogle søskende. Afdøde var enspænder. Han var kendt i bybilledet. Han kom altid i julen. Vidnet har boet i Kolding. De fire søskende holdt sammen. Afdøde var meget påholdende med penge. Det skete at vidnet kom hos afdøde. Det undrede vidnet at afdøde ikke besøgte familien længere. På et tidspunkt da afdøde var kommet på plejehjem, sagde afdøde at han var blevet snydt. Det var vistnok 15. oktober

2005. Hun mener ikke at afdøde selv skrev under på skødet. Derimod har afdøde selv skrevet under på bilag 4. Vidnets mor blev begravet november 2004. Ved den lejlighed kom [Afdøde]. Ved den lejlighed var han frisk. Da boede han [Vej]. 25. juni 2005 var afdøde til en fødselsdag. Da virkede han ikke rask. Han var svækket. Man kunne ikke føre en normal samtale med ham. Børnene påtalte at [Afdøde] gik og tissede over det hele. 25. september opsøgte vidnet afdøde. Da havde han ble på, og han var sløj. Man kunne ikke tale med ham. 15. oktober så vidnet ham på plejehjemmet. Da var han dårligere. Han sagde ved denne lejlighed at han var blevet snydt. 27. oktober så hun [Afdøde] igen. Da var han endnu ringere. Han sludrede. Hun hørte om salget, da [Afdøde] døde.

Afdøde talte ikke om sit venskab med de sagsøgte. Hun besøgte ikke afdøde på sygehuset. Hun holdt jul med afdøde i 2004. Boet er vist omkring 800.000 kr.

[Vidne 2] har forklaret, at hun er søster til afdøde. Hun havde et godt forhold til afdøde. Hun så ham ofte. Afdøde havde ikke telefon. Han kom ofte hos sin søster. Afdøde var en vidende vand. Han var enspænder. Han gav aldrig noget væk. Vidnet kendte afdødes underskrift. Underskriften på skødet ligner ikke afdødes underskrift. Hun besøgte afdøde på sygehuset i oktober måned, den 9. oktober. Da kunne man ikke rigtig tale med ham. Han var svækket. Da vidste vidnet ikke at ejendommen var solgt. 6. november så vidnet afdøde igen. Da kunne man ikke komme i kontakt med ham. Vidnet ringede til sagsøgte. [Sagsøgte 2] tilbød at stå for begravelsen.

Vidnet havde ikke hørt om ejendomshandelen. Vidnet husker ikke hvornår hun så afdøde i 2005. Hun kendte ikke afdødes økonomi.

[Vidne 3] har forklaret, at han er nevø a afdøde, nemlig broder til [Vidne 1]. Vidnet har altid boet i Kolding. Han kendte afdøde. Afdøde var en særting, men utrolig venlig. Afdøde var meget sparsommelig og nærig. Han gav aldrig gaver. Underskriften på skødet ligner ikke afdødes. Vidnet hørte om at han havde solgt en ejendom. De var til en begravelse i 2004. Vidnet besøgte ham på plejehjemmet 27. oktober 2005. Da var han meget svag. Han sludrede, når der blev talt om [Sagsøgte 2]. Han talte blot om "klip i kørekortet." 12. november ringede vidnet til [Sagsøgte 2], der oplyste at han havde købt ejendommen. Vidnet fandt prisen meget lav. Vidnet var rystet.

Vidnet besøgte afdøde på [Vej] omkring 2004. Han besøgte ham ikke, da han var flyttet i lejlighed. Afdøde besøgte vidnet, men det er nogle år siden. Afdøde talte ikke om sin økonomi.

[Sagsøgte 2] har forklaret, at han har kendt afdøde siden februar 2004. Der opstod et venskabsforhold. Han købte [Adresse 2] af afdøde. Siden havde de forbindelse omtrent dagligt, også efter at afdøde flyttede i lejlighed. Selv i efteråret 2005 kom afdøde ofte hos de sagsøgte. Sagsøgte havde daglig

kontakt med afdøde. Sagsøgte hjalp afdøde med en del gøremål. I februar 2005 brækkede afdøde armen. Han kom på plejehjem i en periode. Afdøde var fysisk svag. Sagsøgte hjalp med vask og med mad m.v. Afdøde talte ikke meget om familien. Sagsøgte har ikke forestået begravelsen. Han ville gerne vide hvem der skulle forestå begravelsen. Sagsøgte passede afdødes duer og betalte foderet. Han kendte ikke til afdødes økonomi. Han havde ikke fuldmagt til afdødes konti. I september 2005 var sagsøgte anført som pårørende over for sygehuset. Han blev ringet op fra sygehuset, der oplyste, at afdøde havde henvist til sagsøgte. Omkring juni 2005 talte sagsøgte med afdøde om duerne og om **Adresse 3**. Afdøde sagde at de sagsøgte skulle have den ejendom. Han ville gerne forære den gratis. Sagsøgte henviste til afdødes arvinger, men afdøde sagde at de fik nok. Afdøde fastholdt således, at de sagsøgte skulle have ejendommen. Afdøde var fysisk svækket, men klar i hovedet. **Plejehjem** ville gerne have afdøde på et rigtigt plejehjem. Der var meget rod omkring ejendommen. Der stod bl.a. knallerter. **Afdøde** mente at være blevet snydt. Det var på plejehjemmet. Der var et kateder, som han ikke var tilfreds med.

Afdøde gik meget rundt i byen. Da de sagsøgte købte **Adresse 2**, valgte de sagsøgte **Advokatfirma**. Der blev bygget på denne ejendom. Sagsøgte udarbejdede udkast til skøde, bilag 10, ifølge hvilket der intet skulle betales. **Advokat** rådede til, at der skulle gennemføres omvurdering, og at der skulle aftales en pris og et plejevederlag. Sagsøgte mente, det var bedst med en advokat, der ikke tidligere havde haft med sagen at gøre, og de fandt **Advokat** gennem telefonbogen. **Advokat** orienterede ikke om de nye regler, hvorefter parterne ikke må benytte samme advokat. Sagsøgte foreslog prisen 40.000 kr. Han vidste godt at grunden var mere værd. Sagsøgte kender lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom. Han husker ikke hvad **Advokat** fortalte om mangelsansvaret. Sagsøgte håbede at afdøde ville leve længe. Advokaten gennemgik reglerne om restlevetid m.v. Afdøde var med til flere møder hos advokaten. Afdøde skrev under på skødet hos **Advokat**. **Advokat** sikrede sig at der var tale om afdødes vilje. Sagsøgte var til stede, da afdøde skrev under. Afdøde havde smerter i skulderen. Der er ikke taget stilling til, hvad der skal ske med ejendommen.

Sagsøgte 1 har forklaret, at hun så afdøde et par gange om ugen. Det var mest **Sagsøgte 2** der stod for kontakten. I regelen lavede afhørte mad. Hun kendte ikke afdødes familie. I sommeren 2005 var afdøde frisk i hovedet. Han fortalte om en forelskelse umiddelbart efter besættelsen. Afdøde betalte ikke for, at sagsøgte lavede mad til ham.

Praktiserende læge **Vidne 4** har forklaret, at afdøde var hendes patient siden 1998. Afdøde kom jævnlig i praksis. I perioden op til september 2005 kom afdøde i praksis 9. august. Da var afdøde lidt gul i huden. Der var forhøjede levertal. 9. august var afdøde nok ikke meget psykisk påvirket. 23. august ringede hjemmehjælperen. 25. august blev vidnet kontaktet af

hjemmesygeplejersken. Vidnet besøgte afdøde, der var træt og langsom i sin respons. Leversygdommen havde påvirket psyken. Vidnet tilbød henvisning til sygehuset. Afdøde accepterede, men dagen efter ville han alligevel ikke på sygehuset. Afdøde blev udskrevet 13. september. Man planlagde videre undersøgelser. 28. september blev der foretaget undersøgelse. Patienten opfattedes som tunghør, og undersøgelsen blev udskudt. 3. oktober blev vidnet kontaktet af plejehjemmet. Vidnet har praktiseret siden 1988. Vidnet har svært ved at svare på, om afdøde var ved sine fulde fem, da han underskrev skødet. Den 3. oktober var patienten halvbevidstløs.

I forbindelse med patientens sygdom havde hun vist ikke forbindelse med familien. Patientenen havde ikke nogen demensdiagnose.

Vidne 5 har forklaret, at hun er uddannet social og sundhedshjælper. Hun er 19 år gammel. Hun kom hos afdøde fra juni eller juli til september 2005. I starten virkede han frisk og klarede stort sig selv. Efterhånden blev han mere forvirret og blev dårligere. Det blev efterhånden svært at komme i kontakt med ham. 26. august noterede hun at afdøde skulle ned til en advokat, og de skulle spise sammen. 29. august havde han afføring. Da kunne hun ikke rigtig tale med ham. Til sidst spiste han ikke meget. 30. august lå han i sengen. Han ønskede ikke at komme på sygehuset. Lægen prøvede at indlægge ham. Fra omkring 1. september skulle hun tage sig af alt for afdøde. Senere, den 20. september, skulle han spise med en nevø. Da var han forvirret. 21. september kunne han næsten ikke rejse sig. Han virkede meget fjern. Han talte sort snak. 23. september var han blevet svagere og mere forvirret. Han tog ikke sine piller.

Afdøde var ikke besværlig at have med at gøre. Han spiste selv sin mad. Han administrerede selv sine penge.

Skønsmand har forklaret, at han kan vedstå skønsrapporten. Værdien er fastsat under hensyn til det foreliggende rod. I dag er værdien den samme. Fjernelse af rod ville koste ca. 150.000 kr.

Vidne 6 har forklaret, at han har kendt afdøde siden 1987. Afdøde var en atypisk nabo, der samlede på ting. Brevduer var hans hovedinteresse. Politik interesserede ham, og han havde sine egne meninger. Vidnet så afdøde sidste gang på vejen, måske en måned før han døde. Han talte med afdøde i efteråret. Afdøde var ked af at han havde det dårligt fysisk. Derimod fejlede hovedet ingenting. Vidnet har været sammen med afdøde hos de sagsøgte. Da var han stadig i åndelig vigør. Han husker ikke tidspunktet, men det var sidst på sommeren. Vidnet kendte ikke **Afdødes** familie. **Afdøde** var påholdende. **Afdøde** kom meget hos de sagsøgte. Det er ikke hans indtryk at de sagsøgte udnyttede ham. Juni måned talte med **Afdøde** tre-fire gange. Da var han syg.

Vidne 7 har forklaret, at han har boet ved siden af afdøde i godt 13 år.

Han talte ofte med afdøde, flere gange om ugen. I sommeren 2005 så vidnet ofte afdøde. Han var frisk, men plaget af alderen. Han var sammen med ham hos de sagsøgte. Afdøde var frisk i mental henseende. Han nævnte ikke at huset var solgt. Vidnet kendte ikke afdødes familie. De sagsøgte hjalp afdøde meget. De sagsøgte udnyttede ikke afdøde. Afdøde gjorde ikke noget mod sin vilje.

Vidnet kendte de sagsøgte, men ikke særlig godt. Han var til kaffe hos dem, vistnok i august måned. Han talte ofte med afdøde på vejen. Afdøde havde ikke mange nære venner. Afdøde sagde at de sagsøgte var nogle rare mennesker. Afdøde strøede ikke om sig med positive flokler.-

Vidne 8 har forklaret, at hun er social- og sundhedsassistent. Hun kendte afdøde. Hun så ham omtrent dagligt i sommeren 2005. Hun så ham sidst vistnok i slutningen af september 2005. Hun har været sammen med ham hos de sagsøgte. Hun sad omtrent ved siden af afdøde. Mentalt havde han det godt, men han var fysisk svækket. Han var glad for at være kommet af med ejendommen "**Navn**". Han fortalte senere, at han var glad for at de sagsøgte havde købt den ejendom, sagen drejer sig om. Hun har ikke haft noget med afdødes familie at gøre. Afdøde vidste, hvad han ville. De sagsøgte var gode ved afdøde. Vidnet har ikke haft med afdøde at gøre professionelt.

Hun kender de sagsøgte en smule, siden de byggede hus, måske for et par år siden. Afdøde var glad for **Sagsøgte 2**, der hjalp ham en del. Hun mener, at afdøde sagde, at **Sagsøgte 2** havde købt ejendommen.

Sagsøgeren har navnlig gjort gældende, at afdødes generelle helbredstilstand, herunder sindstilstand, gradvis blev svækket frem til handelstidspunktet og dødstidspunktet, jf. navnlig lægens vidneforklaring. Sagsøgte var bekendt med, at afdøde var så svækket, at han var ude af stand til at handle fornuftsmæssigt, jf. herved værgemålslovens § 46. Der opstod et afhængighedsforhold mellem sagsøgte og afdøde. Der er et meget væsentligt misforhold mellem handelsprisen og værdien. Sagsøgte har udnyttet afdødes manglende indsigt, letsind eller det bestående afhængighedsforhold til at erhverve ejendommen til en for lav pris, jf. aftalelovens § 31, stk. 1. Sagsøgte har desuden handlet svigagtigt ved at undlade at oplyse den reelle værdi, lovens § 30, stk. 1. Det strider mod almindelig hæderlighed at gøre aftalen gældende, lovens § 33. Desuden er det urimeligt og i strid med redelig handlemåde at gøre aftalen gældende, lovens § 36. Under domsforhandlingen har sagsøgeren gjort gældende, at retten eventuelt kan anvende lovens § 36 på den måde, at der fastsættes et skønsmæssigt vederlag til sagsøgeren. Den berigtigende advokat burde have henvist afdøde til at antage egen advokat.

De sagsøgte har gjort gældende, at overdragelsen skete på **Afdødes** eget initiativ og eget ønske. **Afdøde** var i stand til at varetage sine egne interesser og var klar over dispositionens betydning. Han var ikke svækket mentalt. Der

var ikke noget afhængighedsforhold, og der var ikke misforhold mellem handelsprisen og værdien, når der tages hensyn til husets stand og det ubeskrivelige roderi. Desuden var der tale om en plejeaftale, og de sagsøgte har opfyldt alle forpligtelser i henhold til skødet. De sagsøgte har ikke udnyttet afdøde eller handlet svigagtigt, ligesom der i det hele ikke er grundlag for at tilsidesætte aftalen. Afdøde har været i sin gode ret til at disponere, som han ville. Hvis der foreligger noget gavemoment i denne sag, har afdøde været berettiget til at yde denne gave. Arvingerne må respektere en gyldig livsgave. Det er ikke godtgjort, at afdøde var svækket på en sådan måde, at han ikke kunne overskue følgerne af sin disposition. Alt i alt foreligger der ikke noget misforhold.

Retten bemærkninger:

Efter de tilvejebragte oplysninger kan det lægges til grund, at afdødes fysiske tilstand gradvist svækkedes i løbet af sommeren og efteråret 2005. Derimod kan det ikke anses for godtgjort, at han tillige svækkedes mentalt i perioden, jf. herved navnlig lægens forklaring. Det må medgives sagsøgeren, at de sagsøgte fik ejendommen meget billigt i forhold til værdien, men på den anden side havde afdøde lov til at sælge sin ejendom til de sagsøgte på de vilkår, han selv ønskede. Under hensyn til, at der ikke er godtgjort nogen mental svækkelse hos afdøde på tidspunktet for aftalen, er der ikke tilstrækkeligt grundlag for under denne sag, der er rejst af dødsboet og ikke af **Afdøde** selv, at tilsidesætte aftalen eller at ændre vilkårene, og de sagsøgte frifindes.

Efter omstændighederne ophæves sagens omkostninger.

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, **Sagsøgte 1 og 2**, frifindes.

Sagens omkostninger ophæves.

Dommer