

D O M

afsagt den 18. marts 2008 af Vestre Landsrets 4. afdeling (dommerne Sigrid Ballund, Erik P. Bentzen og Thomas Jønler) i ankesag V.L. B-2444-06 og kæresag V.L. B-2463-06

Boet efter [redacted] Afdøde
(advokat J. Bertel Rasmussen, Svendborg)

mod

[redacted] Appelindstævnte 1 (tidl. Sagsøgte 1)

og

[redacted] Appelindstævnte 2 (tidl. Sagsøgte 2)

(begge advokat Vidne 9 (Tidl. Advokat), Kolding).

Retten i Kolding har den 31. oktober 2006 afsagt dom i 1. instans (BS 2-956/2005).

For landsretten har appellanten, Boet efter [redacted] Afdøde
[redacted], nedlagt følgende påstande:

Principalt at de indstævnte, [redacted] Appelindstævnte 1 og [redacted] Appelindstævnte 2
[redacted], skal anerkende, at handlen vedrørende afdødes ejendom med [redacted] Matr. nr. [redacted], beliggende [redacted] Adresse 3, Kolding, indgået ved aftale den 20. september 2005, er ugyldig, og at [redacted] Appelindstævnte 1 og [redacted] Appelindstævnte 2 tilpligtes at medvirke til, at ejendommen tilbageskødes til Boet efter [redacted] Afdøde uden omkostninger af nogen art for boet, mod at boet frigiver den deponerede købesum på 40.000 kr. til [redacted] Appelindstævnte 1 og [redacted] Appelindstævnte 2.

Subsidiært at [redacted] Appelindstævnte 1 og [redacted] Appelindstævnte 2 skal betale Boet efter [redacted] Afdøde et godtgørelsesbeløb på 610.000 kr. med procesrenter fra den 12. december 2005.

Mere subsidiært at **Appelinstævnte 1** og **Appelinstævnte 2** skal betale Boet efter **Afdøde** et mindre godtgørelsesbeløb efter rettens skøn med procesrenter som subsidiært påstået.

Appelinstævnte 1 og **Appelinstævnte 2** har nedlagt påstand om, at dommen stadfæstes. De har endvidere nedlagt påstand om, at de skal tilkendes sædvanlige sagsomkostninger for byretten.

Afdøde modtog i en periode fra april/maj 2005 og frem til sin død hjælp fra Kolding Kommune i form af bl.a. hjemmehjælp. Der blev i den forbindelse ført en såkaldt hjemmehjælperrapport, som indeholdt en social-, sundheds- og plejeplan for **Afdøde**, og den indeholdt endvidere visitationsvurderinger. Dele af rapporten er fremlagt for landsretten og beskriver bl.a., hvordan **Afdødes** fysiske helbred blev svækket gennem perioden. Der er endvidere fremlagt dele af en sygeplejelog for **Afdøde**. Journalen indeholder oplysninger om den behandling, som **Afdøde** modtog.

Endelig er der for landsretten fremlagt et udkast til skøde. Ved skødet, som er dateret 4. juli 2005, overdrager **Afdøde** **ejendommen beliggende Adresse 3**, Kolding, til **Appelinstævnte 1** og **Appelinstævnte 2**. Skødet, der i den fremlagte form kun er underskrevet af **Appelinstævnte 2**, har bl.a. følgende indhold:

Appelinstævnte 1 (Ap. 1)

Appelinstævnte 2 (Ap. 2)

"Det solgte overtages i den stand, hvori det er og forefindes.

Ap. 1 og **Ap. 2** forpligter os til at rydde grunden og renovere eller nedrive ejendommen for egen regning.

Det på grunden værende dueslag inkl. duer kan, så længe **Afdøde** lever, forblive på grunden så længe han ønsker det.

Udgifter i forbindelse med dueslaget, herunder bl.a. foder afholdes af Ap. 1 og Ap. 2, ligesom pasningen af duerne udføres af Ap. 2

Ap. 1 og Ap. 2 forpligter sig endvidere til at tage vare omkring Afdøde så længe han lever.

Overtagelsen finder sted, d. 1/8 2005.

Overdragelsen af ejendommen er aftalt til 0 kr.

Samtlige omkostninger i forbindelse med handlen afholdes af Ap. 1 og Ap. 2."

Det er for landsretten oplyst, at boets formue, eksklusiv den omhandlede ejendom, udgør 528.622,10 kr. og at Ap. 1 og Ap. 2 er ved at opføre et nyt hus på grunden. Det er endvidere oplyst, at det hus, som stod på grunden, da Ap. 1 og Ap. 2 overtog ejendommen en Adresse 3 den 1. oktober 2005, er fjernet.

Beløbet på 610.000 kr., som indgår i boets subsidiære påstand, fremkommer således:

Ejendommens værdi, jf. skønserklæringen	650.000 kr.
- købesummen	40.000 kr.
Difference	<u>610.000 kr.</u>

Advokat Vidne 9 har forklaret, at Ap. 2 kontaktede ham den 11. juli 2005, idet han ønskede, at vidnet skulle udarbejde et skøde vedrørende Adresse 3. Ap. 2 havde selv lavet et udkast til skøde, som både Ap. 2 og Afdøde havde underskrevet. Vidnet havde ikke tidligere været advokat for Ap. 2 og Ap. 1. Den 20. september 2005 havde han møde med Afdøde, og vidnet havde før mødet udfærdiget et skødeudkast, som blev gennemgået med Afdøde. Vidnet havde i juli 2005 haft det første møde med Afdøde. De særlige vilkår i skødet om pasning af Afdødes duer og af Afdødes selv

havde vidnet fra det første skødeudkast, som **Ap. 2** var kommet med. Det var **Afdøde**, der over for ham oplyste, at prisen for ejendommen var 40.000 kr. Vidnet gjorde på mødet den 20. september 2005 meget ud af at sikre sig, at vilkårene for overdragelsen, herunder prisen, var, som **Afdøde** ønskede det. Han rådede ikke **Afdøde** til at søge rådgivning, herunder at antage egen advokat. Han talte med **Ap. 2** om den offentlige ejendomsvurdering på **Adresse 3**, og at det ville være rimeligt, at værdien blev sat ned, da den var "helt hen i vejret". Han talte ikke med **Afdøde** om ejendomsværdien. Det var også for **Afdøde** rimeligt, at værdien blev nedsat. På det tidspunkt, hvor spørgsmålet om ejendomsværdien blev drøftet, var det ikke sikkert, at handlen ville blive til noget. **Ap. 2** havde undersøgt, hvad det ville koste at rydde ejendommen for "skrammel". Udgiften blev på det grundlag sat til 300.000 kr. i skødet. Det var først under behandlingen i byretten, at det kom frem, at prisen for oprydning og nedrivning ville være ca. 150.000 kr. Vilkaere i skødet var ikke helt sædvanlige, men han var ikke i tvivl om, at de var udtryk for **Afdødes** ønsker. Under mødet den 20. september 2005 var **Afdøde** helt frisk, idet han dog havde fysiske skavanker, herunder stive led og dermed meget stive fingre. Dette gav problemer ved underskriften, men skødet blev ikke underskrevet med ført hånd. Der er ingen problemer i, at han har underskrevet til vitterlighed for ægtheden af **Afdødes** underskrift.

Vidne 1 har supplerende forklaret, at **Afdøde** var hendes onkel. Underskriften på skødet, som skulle være **Afdødes**, er helt ugenkendelig. Hun har set håndskrevne sedler fra **Afdøde** til hendes mor, og skriften på skødet er helt anderledes end skriften på de sedler, hun har set. Den 25. juni 2005 var

Afdøde til en fødselsdag hos hende og hendes familie. Han havde da ændret sig meget fysisk. Det var vanskeligt at føre en samtale med ham. Han var "en skygge af sig selv" og meget sløv. Frem til den 25. september 2005 så hun **Afdøde** nogle gang, mens han opholdt sig på **Plejhjem**. Den 25. september 2005 besøgte hun **Afdøde**. Han var blevet meget dårlig, og det var ikke muligt at tale med ham. Hun besøgte også **Afdøde** den 15. oktober 2005 på **Plejhjem**. Han sagde da, at han var blevet snydt. Hun fandt ikke ud af, hvad han mente. Hun vidste ikke på det tidspunkt, at han havde solgt **Adresse 3** til **Ap. 1** og **Ap. 2**, som hun ikke kendte. Den 27. oktober 2005 besøgte hun **Afdøde** sammen med sin bror, **Vidne 3**. Det var heller ikke da muligt at føre en samtale med **Afdøde**. Hun fik gennem sin moster, **Person 1**, at vide, at **Afdøde** var død. Hendes moster og **Afdøde** boede meget tæt på hinanden og havde meget med hinanden at gøre. Hendes moster var **Afdødes** primære kontaktperson, men mosteren blev selv dårligere i løbet af 2005. Ejendommen på **Adresse 3** var i foråret 2005 meget miserabel og forfalden. Ingen i familien tog initiativ til, at **Afdøde** kom på **Plejhjem**. **Afdøde** ønskede ikke, at nogen blandede sig i hans forhold.

Vidne 3 har supplerende forklaret, at underskriften på skødet, som skulle være **Afdødes**, ikke ligner **Afdødes** underskrift. Vidnet kendte hans underskrift. Der var meget rodet på ejendommen **Adresse 3**, men sådan ønskede **Afdøde** det. Han mødte **Afdøde** nytårsaftensdag i 2004. Frem til den 27. oktober 2005, hvor han så **Afdøde** igen, var **Afdøde** blevet meget dårlig. Vidnet havde ikke i den mellemliggende periode talt med **Afdøde**, men havde set ham i byen, og han havde fra andre, herunder perso-

ner i brevueklubben, hørt, at [Afdøde] var blevet meget dårlig. Under besøgte den 27. oktober 2005 spurgte vidnet [Afdøde], hvem han havde solgt ejendommen [Adresse 2] til, men [Afdøde] sludrede bare og sagde noget med "3 klip i kørekortet og de er væk". Vidnet vidste ikke på det tidspunkt, at ejendommen [Adresse 3] var solgt. Det var hans søster, [Vidne 1], der fortalte, at [Afdøde] var død. Det var også hans søster, der gav ham telefonnummeret til [Ap. 2], der havde købt [Adresse 2]. Vidnet ringede til [Ap. 2]. [Ap. 2] fortalte, at han havde købt [Adresse 3], og at han havde givet 40.000 kr. for ejendommen. Vidnet sagde, at det var alt for billigt. [Ap. 2] sagde da: "Jeg har også tørret røv på ham", hvortil vidnet svarede: "Det skal du da ikke have en halv mio. kr. for". Det var første gang, han hørte om salget af ejendommen. Vidnet talte ikke med [Afdøde] om at flytte fra [Adresse 3].

[Ap. 2] har supplerende forklaret, at han og hans kone, [Ap. 1], havde lært [Afdøde] at kende i februar 2004, inden de købte [Adresse 2]. Han talte med [Afdøde] hver dag. Den 11. november 2005, dagen før [Afdøde] døde, skulle [Afdøde] se på en plejehjemsplads, og indstævnte kørte for ham. [Afdøde], der var meget skeptisk over for at flytte til et plejehjem, som lå ude på landet, var frisk i hovedet, og indstævnte havde ingen problemer med at tale med ham. Det var indstævnte, der udarbejdede det første udkast til skøde med overdragelse af ejendommen [Adresse 3]. Der var meget rod og skrammel på grunden i form af bl.a. jern. Det lå helt ud på vejen. Han spurgte [Afdøde], hvad der skulle ske med ejendommen. [Afdøde] sagde, at de indstævnte skulle have ejendommen. De skulle ikke betale noget for den, da de havde betalt nok for [Adresse 2]. Han rådede [Afdøde] til at tænke nærmere over det. [Afdøde]

fastholdt dog, at de skulle have ejendommen, og at indstævnte blot skulle lave et udkast til skøde. Prisen på 40.000 kr. kom frem, fordi **Afdøde** vidste, at der - for ham - var mange "gode" ting på grunden i form af aluminium, knallerter m.v. Han undersøgte, ved at ringe rundt til forskellige virksomheder, at det nok ville koste ca. 300.000 kr. at rydde grunden. I forhold til ejendomsvurderingen på 340.000 kr. skulle han derfor betale 40.000 kr. for ejendommen. Han besøgte **Afdøde** næsten hver dag, nogle gange op til flere gange om dagen. Det skete, at **Afdøde** sad i sin egen afføring, når han kom på besøg. Hvis der var lang tid til, at hjemmehjælperen kom, var skede han **Afdøde**. Indstævnte søgte SKAT om omvurdering af ejendommen **Adresse 3**, inden den blev overdraget. Han husker ikke, hvad formålet med omvurderingen var og kan ikke i øvrigt sige, hvorfor han søgte om omvurdering. Anmodningen om omvurderingen blev dog drøftet med **Afdøde**, der var indforstået hermed. Hvis ikke ejendommen var blevet nedvurderet, ville han og **Ap. 1** efter skødets punkt 7 skulle have betalt meget mere for den. Der er dog flere elementer i skødet, herunder pasning af duer på ejendommen, og efter skødets punkt 4, 3. afsnit, skulle de drage omsorg for **Afdøde**. De talte om, hvad dette indebar. Det blev ikke nærmere drøftet på mødet med advokat **Vidne 9** den 11. juli 2005, hvad plejeforpligtelsen indebar. Det var op til **Afdøde**, hvilken form for omsorg han ønskede. Indstævnte var i daglig kontakt med **Plejhjem** bl.a. vedrørende den medicin, som **Afdøde** skulle tage. Den 23. september 2005 talte han med **Plejhjem** om muligheden for, at **Afdøde** kom på plejhjem. Den 13. maj 2004 købte han og **Ap. 1** **Adresse 2**, der var en tom grund, for 650.000 kr. De opførte et hus på grunden, og ejendommen blev den 12. januar 2007 solgt for 4,2 mio. kr. Deres fortjeneste ved handlen blev på 1,2 mio. kr. Der er ved at blive opført et hus på ejendommen **Adresse 3**. Prisen for opførelsen er budget-

teret til 3,5 mio. kr. Huset, som de selv planlægger at bo i, forventes at være indflytningsklart den 1. juni 2008. Han vidste, at grunden på **Adresse 3** var mere værd end 40.000 kr. Da den var lidt mindre end grunden på **Adresse 2**, er det hans skøn, at den reelle værdi var lavere end 650.000 kr.

Vidne 5 har supplerende forklaret, at det efterhånden var svært at komme i kontakt med **Afdøde**. Den 26. august 2005 ville han ikke have, at hun skulle lave mad til ham. Han sagde, at han skulle hen til en advokat, og at han skulle spise der. Det troede hun nu ikke på. Han svarede ikke relevant på stillede spørgsmål. **Afdøde** benægtede, at han havde haft afføring den 29. august 2005. Han forklarede, at det var en fremmed, der var kommet ind og havde gjort det. Den 20. september 2005 svarede **Afdøde** heller ikke relevant. Det var "sort snak". **Afdøde** sagde, at han skulle i byen senere, vistnok til en nevø. Han nævnte ikke, at han skulle hen til en advokat. Den 21. september 2005 var **Afdøde** meget "fjern" og talte igen "sort". **Afdøde** blev svagere og svagere. Når han skulle hen i folkekøkkenet, gik han ikke, som han ellers plejede at gøre, men tog en taxa. Hun kan ikke sige, hvordan **Afdøde** var i stand til at tage en taxa. Da **Afdøde** blev dårligere, stoppede han med at tage sine piller. **Afdøde** administrerede selv sin økonomi. Til sidst - inden **Afdøde** blev indlagt den 24. september 2005 - kunne han godt virke som en person, der var dement. Efter hendes vurdering skulle **Afdøde** ikke have boet alene den sidste måned, inden han blev indlagt.

Vidne 10 har forklaret, at han er gift med **Vidne 1** og derfor har kendt **Afdøde** siden 1981. **Afdøde** var en enspænder og meget påholdende. Den 25. juni 2005 var **Afdøde** på besøg

hos dem. [Afdøde] havde fået rollator og gik meget langsomt. Han var ikke sig selv og "faldt ud", når de snakkede. Efter de havde spist, sov [Afdøde] meget af tiden. Vidnet så [Afdøde] nogle gange på [Plejhjem], og han blev gradvis dårligere. Det var svært at komme i kontakt med ham og den 25. september 2005, hvor vidnet besøgte ham på [Adresse 3], var det slet ikke muligt at komme i kontakt med ham. Den 3. oktober 2005 ville han besøge [Afdøde] på [Adresse 3]. Der stod en stor container, hvor mange af effekterne fra grunden lå, og kælder døren stod åben. Han havde ikke på det tidspunkt hørt, at [Afdøde] havde solgt ejendommen. Senere på dagen, hvor han var ude at se efter [Afdødes] søster, [Person 1], kørte han tilbage til [Adresse 3]. Her fandt han [Person 1] hos [Afdøde]. [Afdøde] lå og sov i sin seng, og [Ap. 2] og [Ap. 1] var til stede. Da han skulle til at gå, strøg han [Afdøde] over håret, og [Afdøde] åbnede sine øjne. Det virkede som om, at dette overraskede [Ap. 1].

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten. [Ap. 1] og [Ap. 2] har dog i forbindelse med proceduren under hovedforhandlingen i landsretten endvidere gjort gældende, at der allerede den 4. juli 2005 var indgået en aftale mellem [Afdøde] og [Ap. 1] og [Ap. 2] om overdragelse af ejendommen, idet [Ap. 2's] udgave af udkast til skøde af denne dato også er underskrevet af [Afdøde].

Boet efter [Afdøde] har protesteret mod, at [Ap. 1] og [Ap. 2] gør et anbringende gældende om, at der var indgået en aftale om overdragelse af ejendommen den 4. juli 2005.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Ap. 1 og Ap. 2 har først under hovedforhandlingen i landsretten gjort gældende, at der den 4. juli 2005 var indgået en endelig aftale mellem dem og Afdøde om overdragelse af ejendommen Adresse 3. Da det ikke kan anses for undskyldeligt, at anbringendet ikke er gjort gældende tidligere, og da det heller ikke kan antages, at Ap. 1 og Ap. 2 vil lide et uforholdsmæssigt tab, hvis anbringendet ikke tillades fremsat, tillader landsretten ikke, at anbringendet gøres gældende, jf. retsplejelovens § 383.

Det tiltrædes også efter bevisførelsen for landsretten, at Afdødes fysiske tilstand i sommeren og efteråret 2005 gradvis blev svækket. Efter forklaringen fra advokat Vidne 9 havde Afdøde den 20. september 2005 fysiske skavanker, herunder stive led, som gjorde det vanskeligt for ham at underskrive skødet, men ellers fremstod Afdøde som om han vidste, hvad han skrev under på. Efter de foreliggende lægelige oplysninger og uanset at bl.a. Vidne 5, Vidne 1 og Vidne 3 har forklaret, at Afdøde ved samtaler "faldt ud", talte "sort" og ikke svarede relevant på stillede spørgsmål, tiltræder landsretten, at boet ikke har bevist, at Afdøde var mentalt svækket og således ikke var i stand til at handle fornuftsmæssigt ved aftalens indgåelse den 20. september 2005. Betingelserne for at tilsidesætte aftalen efter værgemålslovens § 46 er derfor ikke opfyldt.

Landsretten finder det sandsynliggjort, at Afdøde ønskede, at Ap. 1 og Ap. 2 skulle overtage ejendommen Adresse 3, og at han, som forklaret af advokat Vidne 9, ønskede, at overdragelsen skulle ske

på de vilkår, der fremgår af skødet. Der er ikke efter bevisførelsen grundlag for at fastslå, at **Afdøde**, der i 2004 solgte ejendommen **Adresse 2** for 650.000 kr., underskrev skødet som følge af svig, jf. aftalelovens § 30, at han befandt sig i en tilstand som beskrevet i aftalelovens § 31, eller at det ville stride imod almindelig hæderlighed at gøre aftalen gældende, jf. aftalelovens § 33. Aftalen kan derfor ikke tilsidesættes i medfør af disse bestemmelser.

Ejendommen blev overdraget for en pris af 40.000 kr., uden at der forinden var indhentet nærmere oplysninger om dens handelsværdi. Efter skødets pkt. 7 blev prisen fastsat efter den offentlige ejendomsværdi, som den 26. juli 2005 på foranledning af **Ap. 2** var blevet ændret fra 890.000 kr. til 340.000 kr., med fradrag af udgifterne til nedrivning af bygninger og oprydning på grunden, der blev skønnet til 300.000 kr. På baggrund af skønserklæringen må det imidlertid lægges til grund, at den reelle værdi for ejendommen, som den fremstod i september 2005, var 650.000 kr.

Der foreligger således et åbenbart misforhold mellem den pris, som ejendommen blev handlet til, og den reelle handelsværdi.

Afdøde var ikke repræsenteret ved advokat eller anden rådgiver i forbindelse med salget. Advokat **Vidne 9** har forklaret, at han ikke rådede **Afdøde** til at søge rådgivning, herunder at antage egen advokat.

Selv om **Afdøde** i 2004 havde solgt en næsten tilsvarende ejendom til **Ap. 1** og **Ap. 2** for 650.000 kr., finder landsretten, at **Afdødes** svækkede fysiske tilstand, skødets usædvanlige vilkår og den manglende rådgivning, gjorde det vanskeligt for **Afdøde** at vurdere aftalens rimelighed. På denne bag-

grund tilsidesætter landsretten i medfør af aftalelovens § 36 købesummens størrelse, der i stedet fastsættes til 650.000 kr. Landsretten finder ikke, at vilkårene om pasning af **Afdødes** duer og af **Afdøde** selv - omstændighederne taget i betragtning - repræsenterede nogen reel værdi for **Afdøde**.

Landsretten tager således boets subsidiære påstand til følge.

Vedrørende sagsomkostninger har landsretten på den ene side taget hensyn til, at den påstand, som boet har fået medhold i, ikke var nedlagt under byrettens behandling. Der er på den anden side taget hensyn til parternes påstande og sagens udfald for landsretten og til, at det har været nødvendigt for appellanten at gennemføre syn og skøn. På denne baggrund skal **Ap.1** og **Ap.2** betale delvise sagsomkostninger til Boet efter **Afdøde** for begge retter med 85.000 kr.

Beløbet omfatter 14.940 kr. til retsafgift, 8.250 kr. til syn og skøn, 5.575 kr. til ekstrakt, materialesamling og vidnegodtgørelse og i øvrigt et passende beløb til boets udgifter til advokatbistand.

T h i k e n d e s f o r r e t :

De indstævnte, **Ap.1** og **Ap.2**, skal til appellanten, Boet efter **Afdøde**, betale 610.000 kr. med procesrenter fra den 12. december 2005.

Ap.1 og **Ap.2** skal betale sagens omkostninger for begge retter til boet efter **Afdøde** med 85.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sigrid Ballund

Erik P. Bentzen

Thomas Jønler