



HOVRÄTTEN FÖR
ÖVRE NORRLAND

rotel 3

DOM
2015-12-04
Umeå

Mål nr
T 440-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Haparanda tingsrätts dom 2015-05-05 i mål T 222-14, se bilaga A

KLAGANDE

1. Maria Saarenmaa, 570920-6907
Alkullen 73
957 91 Övertorneå

2. Lasse Saarenmaa, 490530-3733
Alkullen 73
957 91 Övertorneå

Ombud för 1 och 2: Advokat Magnus Söderlind
Advokatbyrån Tuhkanen AB
Box 83
961 21 Boden

MOTPART

Märta Wennström, 390531-8907
Engbergsvägen 6 A
957 31 Övertorneå

Ombud: Advokat Frida Larsson
Advokatbyrån Kaiding KB
Box 2
952 21 Kalix

SAKEN

Fel i fastighet

HOVRÄTTENS DOMSLUT

Se sidan 2.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten ändrar tingsrättens dom på så sätt att hovrätten förpliktar Märta Wennström att till Lasse och Maria Saarenmaa såsom avdrag på köpeskilling utge 75 000 kr, jämte ränta enligt 2 § andra stycket och 5 § räntelagen (1975:635) från den 21 april 2010 till dess betalning sker.

2. Hovrätten ändrar tingsrättens dom i fråga om rättegångskostnader på så sätt att hovrätten förpliktar Märta Wennström, som ska svara för sina egna rättegångskostnader vid tingsrätten, att utge ersättning för Lasse och Maria Saarenmaas rättegångskostnader vid tingsrätten med 40 829 kr, varav 37 299 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på 40 829 kr enligt 6 § räntelagen från den 5 maj 2015 tills betalning sker.

3. Hovrätten förpliktar Märta Wennström, som ska svara för sina egna rättegångskostnader i hovrätten, att utge ersättning för Lasse och Maria Saarenmaas rättegångskostnader i hovrätten med 27 619 kr, varav 27 485 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på 27 619 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Lasse och Maria Saarenmaa har yrkat att hovrätten ska bifalla deras vid tingsrätten förda talan. De har vidare yrkat att hovrätten ska befria dem från skyldigheten att utge ersättning för Märta Wennströms rättegångskostnader vid tingsrätten och förplikta Märta Wennström att utge ersättning för deras rättegångskostnader där.

Märta Wennström har motsatt sig ändring av tingsrättens dom och inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Hon har vitsordat ränta från dagen för delgivning av stämningsansökan den 8 april 2014.

Parterna har yrkat ersättning av varandra för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har i hovrätten åberopat samma grunder och omständigheter samt utvecklat sin talan så som framgår av tingsrättens dom.

Hovrätten har tagit del av samma skriftliga och muntliga bevisning som tingsrätten. Ljud- och bildinspelningarna av förhören med Lasse och Maria Saarenmaa och Märta Wennström samt ljudinspelningen av förhöret med Alex Ross har spelats upp.

Inkeri Pasma har hörts på nytt i hovrätten och uppgett i huvudsak detsamma som framgår av tingsrättens dom och därutöver tillagt följande. Hon godtog ett avtal om nyttjanderätt i stället för äganderätt trots att hon hade betalt för och ansåg sig ha rätt till marken, eftersom nyttjanderättsavtalet löpte på så lång tid som 50 år. En person från Lantmäteriet formulerade avtalet varefter hon själv, Märta Wennström och Bror Wennström skrev under det tillsammans. Även vittnena var närvarande vid tillfället. I samband med att tvisten uppkom uppfattade hon att hennes exemplar av avtalet var det enda original som fanns kvar. Hon blev ombedd av Lasse och Maria Saarenmaas tidigare ombud att lämna in detta till Handelsbanken. Hon gjorde så med tydliga anvisningar att banken inte fick lämna ut det till någon annan. Några dagar senare

kunde hon hämta avtalet och en bevittnad kopia på Handelsbanken. Efter det att tvisten uppkommit har Märta Wennström kommit och diskuterat avtalet med henne och velat att hon skulle riva det, vilket hon inte gick med på. Vid huvudförhandlingen i tingsrätten mindes hon inte att hon hade fått en uppsägning av nyttjanderättsavtalet, men hon har nu i samband med att hon börjat sortera sina papper hittat ett brev från Lasse och Maria Saarenmaa med uppsägning. Hon går inte med på att avtalet sägs upp, då området är viktigt för henne. Hon har under många år lagt ned både arbete och pengar på att sköta området.

Hovrättens bedömning

Finns det ett giltigt nyttjanderättsavtal?

Hovrätten finner inledningsvis i likhet med tingsrätten att Lasse och Maria Saarenmaa har bevisbördan för att det finns ett giltigt nyttjanderättsavtal.

Märta Wennström har inte ifrågasatt att det är hennes namnteckning på handlingen men gjort gällande att namnteckningen gäller något annat avtal, som hon inte preciserat närmare.

Inkeri Pasma har i hovrätten uppgett att hon, Märta Wennström och Bror Wennström tillsammans skrev under avtalet och att de båda personer som bevittnat namnteckningarna också var närvarande vid tillfället. Avtalet har stämplat in vid Fastighetsbildningsmyndigheten, Haparanda lantmäteri distrikt, 1991-04-17, och vid Haparanda tingsrätt 1991-06-17. Avtalet har vidare uppvisats i original på Handelsbanken, där tjänstemän intygat att kopian överensstämmer med originalet. Dessutom har en kopia av avtalet återfunnits på Riksarkivet. Det saknas därför anledning att ifrågasätta Inkeri Pasmans uppgifter om avtalets tillkomst.

På grund av det anförda finner hovrätten att Lasse och Maria Saarenmaa har gjort det övervägande sannolikt att Märta Wennström har undertecknat ifrågavarande avtal. Till motbevisande av detta har Märta Wennström åberopat endast sina egna uppgifter. Det har inte genom hennes uppgifter gjorts antagligt att det är fråga om någon

underskriftsförfalskning eller manipulering av avtalet eller att Märta Wennström undertecknat något annat avtal – som i så fall skulle ha ingåtts samma dag, den 11 april 1991.

På grund av det anförda finner hovrätten att det finns ett giltigt nyttjanderättsavtal som belastar fastigheten.

Innebär avtalet att det föreligger fel i fastigheten i rättslig mening?

Om en fastighet besväras av ett så kallat rättsligt fel, exempelvis nyttjanderätt, och köparen inte känt till eller bort känna till detta, blir bestämmelserna i 4 kap. 12 § JB om bland annat köparens rätt till avdrag på köpeskillingen tillämpliga.

Kravet på god tro hos köparen innebär att säljaren kan undgå ansvarighet genom att upplysa köparen om rättighetens existens. Denna upplysning kan ges helt formlöst men om köparen bestrider att han känt till rättigheten, är det säljaren som måste visa att han lämnat vederbörlig upplysning eller att köparen på annat sätt fått motsvarande kunskap. Någon undersökningsplikt föreligger inte. (Beckman m.fl., Jordabalken, 3 december 2015, Zeteo, kommentaren till 4 kap. 17 § första stycket).

Som hovrätten funnit har Märta Wennström känt till existensen av nyttjanderättsavtalet. Trots detta har hon underlåtit att upplysa Lasse och Maria Saarenmaa om detta. Eftersom rättigheten inte framgick av Lantmäteriets fastighetsregister har Lasse och Maria Saarenmaa inte haft möjlighet att via Lantmäteriet få vetskap om den. Som anförts ovan föreligger inte heller någon undersökningsplikt i detta hänseende. Lasse och Maria Saarenmaa har således varken känt till eller bort känna till nyttjanderätten. Det är därför fråga om ett så kallat rättsligt fel, som enligt 4 kap. 12 § jordabalken kan medföra rätt till avdrag på köpeskillingen.

Har Lasse och Maria Saarenmaa reklamerat i rätt tid?

Parterna är överens om att reklamation på grund av nyttjanderättsavtalet ägde rum genom ett brev daterat den 28 maj 2013. Av utredningen framgår att en förfrågan om existensen av en nyttjanderätt på fastigheten har registrerats hos Riksarkivet den 6 maj 2013. Det är inte visat att Lasse och Maria Saarenmaa förrän i maj månad 2013 haft

sådan vetskap om ifrågavarande nyttjanderättsavtal att reklamationsfristen har börjat löpa dessförinnan. Mot bakgrund av detta måste reklamation anses ha skett i rätt tid.

Hur ska felet värderas?

Ett avdrag på köpeskillingen ska enligt 4 kap. 19 c § jordabalken beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick.

Makarna Saarenmaa tillträdde fastigheten den 21 april 2010. Anna-Kristina Lidström har utgått från den 10 november 2014 i sitt värdeutlåtande. Av Kenneth Laitis utlåtande framgår inte vilken värdetidpunkt han har använt. Alex Ross har använt den rätta värdetidpunkten, den 21 april 2010, men bedömt nyttjanderättens påverkan på fastighetens marknadsvärde huvudsakligen utifrån nyttjanderättsområdets värde som skogsmark. Inget av de åberopade värderingsintygen kan enligt hovrättens mening utan vidare läggas till grund för bedömningen av fastighetens värde med nyttjanderätten vid tidpunkten för makarna Saarenmaas tillträde.

Hovrätten finner att prisavdragets storlek i stället bör beräknas utifrån en skönsmässig bedömning. Hovrätten anser att prisavdragets storlek skäligen kan bestämmas till 75 000 kr, som Märta Wennström ska förpliktas att utge till Lasse och Maria Saarenmaa. Ränta ska enligt 2 § andra stycket räntelagen utgå från dagen för tillträdet (se NJA 1985 s. 352).

Rättegångskostnader

Twisten har i huvudsak gällt om Lasse och Maria Saarenmaa har varit berättigade till avdrag på köpeskillingen, dvs. frågan om giltigheten av det åberopade nyttjanderättsavtalet och om reklamation gjorts i rätt tid. Hovrätten gör bedömningen att en relativt stor del av rättegångskostnaderna får anses belöpa på den delen, där Lasse och Maria Saarenmaa har vunnit framgång. Med beaktande därav finner hovrätten, trots att de inte har fått full framgång vad gäller beloppets storlek, skäligen att ålägga Märta Wennström att ersätta hälften av Lasse och Maria Saarenmaas rättegångskostnader, såväl vid tingsrätten som i hovrätten (jfr Welamson, SvJT 1982 s. 112). Vad som

yrkats framstår med hänsyn till målets art och omfattning som skäligt. Dock bör ersättningen till makarna Saarenmaas tidigare ombud för arbete vid tingsrätten sättas ned på grund av felsummering i kostnadsräkningen av antalet arbetade timmar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 4 januari 2016.

F.d. hovrättsrådet Bertil Eriksson, hovrättsrådet Pia Sandeskog (referent), f.d. hovrättsrådet Gunnar Sjöblom samt tf. hovrättsassessorn Irene Falk har deltagit i avgörandet. Domstolen är enig.

HAPARANDA TINGSRÄTT

DOM
2015-05-05
Meddelad i
HaparandaMål nr
T 222-14**PARTER****KÄRANDE**

1. Erna MARIA Lisa Saarenmaa, 570920-6907
Alkullen 73
957 91 Övertorneå

2. LASSE Tapio Saarenmaa, 490530-3733
Alkullen 73
957 91 Övertorneå

Ombud för 1 och 2: Karoliina Ikonen
Igne Advokatbyrå AB
Storgatan 30
972 32 Luleå

SVARANDE

Märta Elmina Vennström, 390531-8907
Engbergsvägen 4 C
957 31 Övertorneå

Ombud: Advokat Frida Larsson
Advokatbyrån Kaiding KB
Box 2
952 21 Kalix

DOMSLUT

1. Tingsrätten lämnar Lasse och Maria Saarenmaas talan utan bifall.
2. Lasse och Maria Saarenmaa ska ersätta Märta Vennström för hennes rättegångskostnader med 87 096 kr, varav 45 570 kr avser ombudsarvode. På 87 096 kr ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 5 maj 2015 till dess betalning sker.

Dok.Id 74669

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 174 953 24 Haparanda	Strandgatan 20	0922-281 00 E-post: haparanda.tingsratt@dom.se	0922-143 22	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Märta Vennström har till makarna Lasse och Maria Saarenmaa den 21 april 2010 överlätit fastigheten Övertorneå Alkkula 1:6, 1:11, i fortsättningen Fastigheten, för 800 000 kr. Makarna Saarenmaa tillträdde fastigheten i maj år 2010. Fastigheten har under år 2012 varit föremål för en fastighetsreglering och kärandena har sålt Alkkula 1:6. I samband med fastighetsregleringen upptäcktes ett nyttjanderättsavtal daterat den 11 april 1991. Nyttjanderättsavtalet var inte inskrivet i fastigheten men avtalet hittades hos Riksarkivet i slutet av maj år 2013. Lasse och Maria Saarenmaa skickade ett brev till Märta Vennström daterat den 28 maj 2013 där nyttjanderättsavtalet påtalades och köpet reklamerades. Märta Vennström har vitsordat att hon har mottagit brevet. Märta Vennström har bestritt att hon har skrivit under ett nyttjanderättsavtal men har vitsordat att namnteckningen på det till rätten ingivna nyttjanderättsavtalet är hennes.

Parterna är oense om nyttjanderättsavtalet är äkta och existerar, om ett fel i rättslig betydelse föreligger, när reklamationsfristen har börjat löpa och om reklamation har skett i rätt tid samt hur ett eventuellt fel ska värderas.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Lasse och Maria Saarenmaa har yrkat att tingsrätten ska förplikta Märta Vennström att till dem utge 150 000 kronor samt ränta på beloppet enligt 5 § räntelagen från den 21 april 2010 till dess full betalning sker.

Märta Vennström har bestridit yrkandena i sin helhet.

Lasse och Maria Saarenmaa och **Märta Vennström** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

RÄTTSLIGA GRUNDER

Lasse och Maria Saarenmaa

Märta Vennström har sålt en fastighet som varit belastad med en nyttjanderätt till Lasse och Maria Saarenmaa. Lasse och Maria Saarenmaa har försökt att undersöka eventuella nyttjanderättsavtal utan resultat. Märta Vennström har inte upplyst Lasse och Maria Saarenmaa om felet. Fastigheten har varit behäftad med ett rättsligt fel.

Enligt 4 kap. 17 § jordabalken äger 4 kap. 12 § jordabalken tillämpning om köparen inte hade eller borde ha kännedom om ett nyttjanderättsavtal. Lasse och Maria Saarenmaa har därför rätt till ersättning för skada enligt 4 kap. 12 § 1 st jordabalken. Felet har påverkat värdet på fastigheten i väsentlig mån. Ersättningen ska utgå genom nedsättning av köpeskilling enligt 4 kap. 19 c § jordabalken.

Märta Vennström

Märta Vennström har gjort gällande i första hand, att hon visserligen skrivit under en överenskommelse, men att ingivet nyttjanderättsavtal inte är detsamma som hon har undertecknat. Avtalet är enligt henne förfalskat. Hon har bestritt även att av käranden ingiven karta på ett korrekt sätt motsvarar upplåtet område.

I andra hand, för det fall tingsrätten finner att det föreligger ett giltigt nyttjanderättsavtal, har Märta Vennström gjort gällande att Lasse och Maria Saarenmaa borde ha upptäckt att det fanns ett nyttjanderättsavtal.

I alla händelser har Lasse och Maria Saarenmaa, enligt Märta Vennström, inte meddelat henne om det påstådda felet inom skälig tid från det att de insett, eller i vart fall bort inse, detsamma.

Slutligen har Märta Vennström gjort gällande att fastighetens värde inte påverkas i åberopad omfattning till följd av nyttjanderättsavtalet.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN

Lasse och Maria Saarenmaa har inför förvärvet av fastigheten undersökt den noggrant och kontaktade år 2010 Lantmäteriet, som uppgav att fastigheten endast belastades av servitut avseende väg, båtplats och färdsel. Makarna köpte fastigheten på grund av att det fanns en större strandtomt på den och de avsåg att nyttja stranddelen. De skulle inte ha köpt fastigheten om de hade vetat om att ett nyttjanderättsavtal fanns. Märta Vennström har haft kännedom om avtalet, men inte upplyst dem om det. Nyttjanderättsavtalet ingicks med Inkeri Pasma den 11 april 1991. Inkeri Pasma har uppfört en bastu, hon har en båtplats på området och hon tar virke från området och hon utnyttjar området som grönområde. Makarna Saarenmaa fick uppfattningen att byggnaden som inrymmer bastun tillhörde fastigheten. Det var först i samband med en fastighetsreglering som det framkom att ett nyttjanderättsavtal belastade fastigheten och makarna fick vetskap om det i slutet av maj 2013 efter kontakt med Lantmäteriet och Riksarkivet. Lasse och Maria Saarenmaa skickade ett brev till Märta Vennström daterat den 28 maj 2013 där felet påtalades och reklamerades.

En värdering av fastigheten har gjorts av Kenneth Laiti avseende värdeminskningen med anledning av nyttjanderättsavtalet. Värdeminskningen har av honom bedömts uppgå till 200 000 kr med utgångspunkt i förvärvstillfället. Värderingen har baserats på köpebrevet från år 2010 och tidigare försäljningar i anslutning till området. Det finns också ett värdeutlåtande gjort av Anna-Kristina Lidström där värdeminskningen enligt hennes bedömning är 100 000 – 150 000 kr. Värderingen har baserats på erfarenhet från tidigare försäljningar och utgångspunkten är värderingstillfället.

Märta Vennström har vid överlåtelsen av fastigheten inte haft kännedom om att fastigheten skulle ha belastats av ett nyttjanderättsavtal. Hon har aldrig sett nyttjanderättsavtalet och hon har inte undertecknat det utan avtalet är förfalskat. Det

finns inget som sammankopplar de tre sidorna i avtalet. Sidorna i avtalet är inte numrerade och det finns inte heller någon signatur på sidorna. Namnteckningarna på den åberopade handlingen har bevittnats men kändena har inte redovisat vilka vittnena är och vad de känner till om innehållet i handlingen. Vad gäller frågan om kändena borde ha insett att det fanns ett nyttjanderättsavtal ska hänsyn tas till vad som förekommit vid avtalsförhandlingarna. I köpeavtalet finns en omfattande friskrivning och köparens undersökningsplikt borde ha varit större än i normalfallet. Makarna borde ha upptäckt att bastun inte tillhörde fastigheten och borde då även ha upptäckt nyttjanderättsavtalet.

Köpeavtalet skrevs under den 21 april 2010 och makarna folkbokfördes på fastigheten i maj 2010. I anslutning till det borde i vart fall bastun ha upptäckts, åtminstone under det första året, men nyttjanderättsavtalet upptäcktes först tre år efter tillträdet, i maj 2013. Reklamation har därför skett för sent.

Även om reklamation har skett i tid har nyttjanderättsavtalet inte så stor påverkan på fastighetsvärdet som kändena menar. Kändena har ingett värderingar av fastighetsmäklare. Märta Vennström har ingett en värdering av NAI Svefa som är specialister på fastighetsvärdering. Den ursprungliga fastigheten såldes till Lasse och Maria Saarenmaa för en summa om 800 000 kronor. De har i sin tur sålt en del av fastigheten till ett belopp om 280 000 kr. Det innebär att den kvarvarande fastighetens värde, som belastas med nyttjanderätten, är 520 000 kr. Enligt värdeutlåtandet gjort av NAI Svefa uppgår värdeminskningen till 25 000 kr. Värderingen är gjord genom en sammanvägning av resultat från ortprismetod och avkastningsmetod. Mot bakgrund av detta är det inte rimligt att nyttjanderättsavtalet belastar fastigheten med en så pass stor värdeminskning som angivits.

UTREDNINGEN I MÅLET

Lasse och Maria Saarenmaa har som skriftlig bevisning åberopat kopia på köpebrev, värdeutlåtande daterat 10 februari 2014 utfärdat av fastighetsmäklare Kenneth Laiti,

nyttjanderättsavtal, e-postmeddelande från Lantmäteriet och Riksarkivet samt värdeutlåtande och e-postmeddelande daterat den 20 november 2014 från mäklaren Anna-Kristina Lidström.

Som muntlig bevisning har kärandena åberopat förhör under sanningsförsäkran med Lasse och Maria Saarenmaa och vittnesförhör med Inkeri Pasma.

Märta Vennström har som skriftlig bevisning åberopat värdeutlåtande från NAI SVEFA med bilagor, köpekontrakt rörande fastigheterna Övertorneå Alkkula 1:6 och 1:11, utdrag ur fastighetsregistret samt karta över fastigheterna Övertorneå Alkkula 1:6 och 1:11.

Som muntlig bevisning har svaranden åberopat förhör under sanningsförsäkran med Märta Vennström och vittnesförhör med Alex Ross.

De hörda personerna har uppgett i huvudsak följande:

Lasse Saarenmaa: De hittade fastigheten på internet och innan de köpte den besökte han och Maria Saarenmaa platsen på hösten och vintern. De tittade på huset, flera gånger på markerna och även på kartor över alla områden. Han var ned till det område som omfattas av nyttjanderättsavtalet. Bastun, som omfattas av nyttjanderättsavtalet, syntes på kartorna men såg där ut som en lada. De kontrollerade med Lantmäteriet i början på 2010, före köpet, om fastigheten hade några belastningar och fick till svar att det fanns en väg och tre båtplatser. Vid en fastighetsreglering år 2012 dök ett nummer upp och de började fundera över vad det numret innebar. De såg också att någon eller några personer höll till vid området och tyckte att det var något som inte stämde. Makarna ringde flera gånger till Lantmäteriet och fick tips om att kontakta Riksarkivet. I början på maj 2013 fick de svar från Riksarkivet att numret var kopplat till ett nyttjanderättsavtal. Området som omfattas av avtalet är ungefär två hektar stort. De skulle absolut inte ha köpt fastigheten om de vetat om nyttjanderättsavtalet och det var viktigt för dem att det var en strandfastighet. De anser det vara katastrof att det finns

ett nyttjanderättsavtal då tanken var att nyttja stranden så mycket som möjligt och exempelvis bygga en bastu. Det stämmer att det finns flera fastigheter mellan bostadshuset och själva stranden men det var viktigt att ha en egen strand och det är inte särskilt roligt att nyttja ett område som andra har tillgång till. På grund av att Maria Saarenmaa drabbades av sjukdom och opererades i september 2010 kunde de till en början inte tillbringa så mycket tid på stranden. Det finns även ett strandområde som inte belastas av nyttjanderättsavtalet men det är inte särskilt bra. Den första sommaren efter köpet var han in i ladan och upptäckte att det var en bastu och trodde att fastigheten redan hade en bastu i färdigt skick. Köpesumman på 280 000 kr som makarna fick vid fastighetsregleringen år 2012 har använts till att upprusta huset och få vatten och avlopp, fiberkabel, nytt kök m.m.

Maria Saarenmaa: De blev intresserade av fastigheten på grund av marken och stranden. Planen var att göra bastu, grillplats m.m. nedåt stranden. De skulle inte ha köpt fastigheten om de vetat om nyttjanderättsavtalet. När de skulle köpa fastigheten såg de en lada på kartan och utgick från att den ingick i fastigheten. De har inte sett någon använda bastun utan har fått reda på att Inkeri Pasma har avtalet i och med att de fick reda på att avtalet fanns. I början var de inte så mycket på stranden på grund av hennes sjukdom. Hon märkte vid ett tillfälle, det kan ha varit under 2012, att någon sågade ned träd och hon bad Lasse Saarenmaa att gå och säga till att de inte kunde ta träd utan att fråga först. De ringde därefter till Lantmäteriet och Riksarkivet och fick till slut veta att det fanns ett nyttjanderättsavtal. Makarna upplever sig hindrade att använda området.

Märta Vennström: Hon har inte skrivit under något nyttjanderättsavtal utan enbart en handskriven överenskommelse, skriven med dålig kulspetspenna, på vanligt kladdigt skrivpapper gällande en väg och en bastu. Den underskrevs när hon och hennes make, Bror Vennström, arbetade. Inkeri Pasma kom in till ladugården och Märta Vennström blev sur då hon inte gillade att folk kom in dit och störde dem i arbetet. Hon bad Inkeri Pasma vänta och komma tillbaka senare men Inkeri Pasma sa att hon inte kunde det så hon bad Bror Vennström komma. De frågade Inkeri Pasma vad det gällde, Bror

Vennström tyckte hon kunde komma tillbaka senare, men Inkeri Pasma sa att det bara gällde en bastu och en väg. Hon frågade Inkeri Pasma om det var helt säkert att det bara gällde en bastu och en väg och frågade vad som stod på andra sidan av handlingen. Inkeri Pasma sa då att det även gällde att få odla lite. Det gick inte att se då det var dåligt ljus i ladugården och Märta och Bror Vennström var båda över 50 år och hade inga glasögon på sig men Märta Vennström litade på Inkeri Pasma och skrev under. Det var ingen annan på plats än hon själv, Bror Vennström och Inkeri Pasma. Hon har vid ett senare tillfälle sagt till Inkeri Pasma att hon tillfälligt fick bygga bastu men att hon inte trodde att byggnadsnämnden skulle godkänna en byggnation på annans mark. Tillståndet gällde bara mark nedanför Inkeri Pasmans fastighet. Det i målet påstådda nyttjanderättsavtalet är något helt annat än det hon skrev under och Inkeri Pasma måste ha kopierat handlingen på något sätt. Hon har något minne av att Märta Rajala en gång bevittnat makarnas namnteckning på en handling men det var så långesedan att hon inte minns vad det var. Märta Rajala avled år 2010. Hon har inte känt till något nyttjanderättsavtal förrän sommaren 2013 då hon informerades om det av makarna Saarenmaas ombud. Det kom som en smärre chock för henne. Hon har inte ingått avtalet och det skulle varit orimligt för henne och hennes make att skriva ett avtal på 50 år eftersom hon skulle ha varit 51 år och hennes make 53 år vid tillfället då avtalet ska ha skrivits på.

I slutet av 1990-talet fick hon höra av grannarna att Inkeri Pasma sågat ned granar och hon har även själv märkt vid ett tillfälle att Inkeri och Pekka Pasma sågade ned träd. Bror Vennström polisanmälde då det hela men polisanmälan lades ned efter någon vecka. Märta Vennström förstod inte varför men det hela föll i glömska med tiden. Någon gång i slutet av 1990-talet upptäckte hon även att Pasmans hade en bastu i ladan som de använde men det gjorde inte henne något att de vistades nere vid älven. Stranden består av gammal älvbotten och marken är stenig och makarna Vennström hade ingen användning för det området. Pasmans avverkade även sly men det hade de tillåtelse att göra då det gjorde fastigheten finare. Området är inte nära hennes bostadshus och syntes inte heller från huset. Stranden syns från huset men det är långt avstånd, över 100 meter. Det finns flera stugor emellan.

När makarna Saarenmaa skulle köpa fastigheten gjorde de en normal undersökning och tittade på husen, ladugården m.m. Lasse Saarenmaa kontrollerade själv kartorna. Makarna hade några frågor men inte nämnvärt om fastigheten och inget om bastun. Huset var helrenoverat och hade vatten och avlopp, nya fönster m.m. Om hon hade känt till avtalet skulle hon ha berättat om det för köparna. Hon kan inte neka någon att vara på stranden och hon tänkte inte på att berätta för makarna Saarenmaa om att Inkeri Pasma hade en bastu där som hon använde. Hon visste inte om något avtal och visste inte hur ofta Inkeri Pasma använde bastun, dessutom gick ju bastun att ta bort.

Den överenskommelse som hon och maken träffat med Inkeri Pasma gällde enbart ett område på ca 20 x 30 meter. Det är bara området nedanför Inkeri Pasmans hus.

Inkeri Pasma: Hon bor på fastigheten Övertorneå Alkkula 1:4 och köpte den år 1987 eller 1988. Hon tog efter några år reda på vem som ägde området intill. Det visade sig vara Bror och Märta Vennström och hon köpte då av dem ett område från grusvägen intill fastigheterna ned till stranden. Området avstyckades till två fastigheter, Alkkula 1:8 och 1:9, på 2 600 – 3 000 kvadratmeter och bebyggdes senare. Hon hade trott att hon ägde området ända ned till stranden men det visade sig att det inte gick att stycka av tomterna ända ned till stranden och det fanns då inget annat alternativ än att göra ett så kallat nyttjanderättsavtal. Hon blev besviken då hon betalat för hela marken men när avtalet gjordes på 50 år tänkte hon att det i alla fall räcker livet ut.

Det var Lantmäteriet som hade hand om både avstyckningen och nyttjanderättsavtalet, men hon minns inte namnet på personen som hade hand om det eller dagen när avtalet skrevs under. Tiden på 50 år kom hon överens om med Märta och Bror Vennström. Hon betalade inte något för nyttjanderättsavtalet eftersom hon betalat för marken. Hon har en båtplats och en bastu vid stranden och röjer sly så det ser trevligt ut. Sedan år 1991 har de röjt sly kanske vartannat eller vart tredje år. De bastar mest på sommaren och är där ganska ofta. Även hennes föräldrar nyttjar bastun och det händer att gäster kommer dit. Avtalet är väldigt viktigt för henne och hon köpte sin tomt på grund av tillgång till strand och älvutsikt. Avtalet gäller självklart då det är underskrivet och

godkänt av Märta och Bror Vennström. Makarna har vetat om det eftersom de annars skulle ha reagerat direkt när de sett att Pasma bastade och röjde därnere osv. Märta Vennström har aldrig sagt något till henne om det. Den polisanmälning som gjordes för över 10 år sedan avsåg julgranar som hon tog till eget bruk och hon trodde det mest handlade om att makarna Vennström försökte tjäna lite pengar, de skickade även en räkning på några tusen kronor för att hon skulle ha sålt julgranarna. Hon visade nyttjanderättsavtalet för polisen och ärendet lades ned.

Lasse och Maria Saarenmaa har inte försökt att säga upp avtalet. Det av Inkeri Pasma underskrivna brevet från den 3 juni 2013 där det står att en uppsägning inte accepteras måste dock vara hon som skrivit och hon har något minne av att hon inte accepterat en uppsägning men kan inte säga om det var muntligt eller skriftligt.

Alex Ross: Han är jägmästare i grunden vilket är en 5-årig masterutbildning med inriktning på skog och har gått internutbildningar på dåvarande arbetsplatsen NAI Svefa som är ett av de ledande värderingsföretagen inom skogs-, småhus- och storhusvärdering. Han har ingen erfarenhet av fastighetsförsäljning. Vid värderingstillfället hade han arbetat med värderingar i cirka 2,5 år och han konsulterade även kollegor. Han har kunskap om Norrbottens fastighetsmarknad men inte detaljkunskap om Övertorneås fastighetsmarknad och det var därför han använde sig av två väletablerade metoder i värderingsbranschen. Den värdering han gjort avsåg nyttjanderättsavtalets marknadsvärdespåverkan på fastigheten.

Han började med att etablera markens användningsområde och möjliga förväntningsvärden och gjorde mätningar på kartor och undersökte hur området för nyttjanderättsavtalet ligger. Det är ungefär 100 meter mellan strandkanten och ovanliggande tomt så enligt hans bedömning ligger hela nyttjanderättsavtalsområdet inom strandskyddsområdet. Det är därmed väldigt osannolikt att någon skulle få stycka av en tomt eller få bygglov inom området. Han har även talat med Lantmäteriet och Länsstyrelsen som bedömer att det inte är sannolikt att dispens från strandskyddet skulle beviljas. Utifrån det bedömde han den aktuella markanvändningen till

skogsmark och att det inte finns några förväntningsvärden. Han har varit på plats och inventerat skogen för att se hur stor virkesvolymen är samt mätt höjden på träden. Området består av björkskog och marken var snötäckt när han var där men han bedömde marken som fuktig till blöt. Han har gjort en arealbedömning av kartan i kartprogram och bedömt storleken till ungefär 1,6 hektar. Mätningen i kartprogrammen är relativt bra men det var svårt att göra bedömningen då nyttjanderättsavtalets karta var dålig. Han tog därför till en liten säkerhetsmarginal så att bedömningen inte blir för låg. Därefter använde han sig av två olika värderingsmetoder, ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Ortsprismetoden innebär att det aktuella objektet, i detta fall nyttjanderättsavtalsområdet, jämförs med liknande sålda objekt. Hade byggnadslov kunnat beviljas hade han fått titta på ett helt annat ortprismaterial än han gjorde och jämförelseområdet med sålda tomter hade hamnat i en helt annan värdekategori. Avkastningsmetoden innebär att data från inventeringarna sätts in i ett dataprogram. Utifrån de båda metoderna kom han fram till två värden som han resonerat kring och därefter kommit fram till ett slutgiltigt värde. Det har stor påverkan på värdet att bostadshuset ligger en bit upp från strandlinjen och att det inte finns en obruten linje ned till strandkanten utan det finns mindre tomter mellan bostadshuset och strandlinjen. Hade det varit en obruten linje ned till strandkanten hade det varit av större betydelse att fritt kunna förvalta området eftersom det ex. hade kunnat vara så att den som har nyttjanderätten låter bli att hugga ned skogen.

Vid en jämförelse med Kenneth Laitis värdering finns det vissa skillnader, framförallt i redovisningen av grunden för värderingen. Alex Ross har i detalj redovisat vad som ligger till grund och har använt två olika metoder medan Kenneth Laiti inte skrivit om värderingen grundar sig på erfarenhet, någon metod eller något annat. Det finns också en skillnad i storleksbedömningen av området. Kenneth Laiti bedömde områdets storlek till ungefär 3 hektar. Alex Ross gjorde mätningar i två kartprogram och bedömde utifrån det storleken till ungefär 1,6 hektar. En värdering är alltid en bedömning men utifrån Alex Ross efterforskningar bedömer han Kenneth Laitis

värdering som helt orimlig.

TINGSRÄTTENS BEDÖMNING

Märta Vennström har invänt att det åberopade avtalet är förfalskat. Det första tingsrätten har att pröva är därför om nyttjanderättsavtalet är äkta och var bevisbördan för detta ska placeras. Frågan om bevisbördans placering vid invändning om förfalskade underskrifter har prövats i praxis vid ett flertal tillfällen. I NJA 1976 s 667 har Högsta domstolen klarlagt att det vid invändning om en handlingens äkthet åligger borgenären att visa att handlingen är äkta. Högsta domstolen har i senare rättsfall (jfr t.ex. NJA 2009 s 244) placerat bevisbördan på den part som invänt att en underskrift varit förfalskad, men i de situationer som då var för handen, rådde en viss presumtion för att uppgifterna var riktiga och några uttalanden för att detta ska tillämpas överlag görs inte. Beträffande fordringsförhållanden i allmänhet får det alltså anses ankomma på borgenären att vid bestridande visa att den handling fordran grundar sig på är äkta. I detta mål är det fråga om ett nyttjanderättsavtal men bevisbörderegeln får anses stödja sig på den grundläggande principen att den som påstår att ett avtal ingåtts har bevisbördan för det. Det är därför en naturlig utgångspunkt även på det i målet aktuella området (jfr bl.a. RH 2014:27 och RH 2009:49).

När det gäller det beviskrav som måste uppfyllas har Högsta domstolen uttalat att det kan ställas lägre än vad som gäller i allmänhet i tvistemål och det räcker därmed att påståendet om äkthet görs övervägande sannolikt. Märta Vennström har visserligen vitsordat att det är hennes namnteckning på avtalet men invänt att hon inte skrivit under avtalet. Hennes namnteckning måste, enligt henne, ha kopierats in på handlingen. Det är alltså en invändning om en form av underskriftsförfalskning och då Lasse och Maria Saarenmaa påstår att namnteckningen är äkta åligger det dem att göra övervägande sannolikt att Märta Vennström skrivit under det åberopade avtalet.

Till stöd för påståendet att Märta Vennström undertecknat avtalet har Lasse och Maria Saarenmaa åberopat vittnesförhör med Inkeri Pasma samt en kopia av

nyttjanderättsavtalet där det framgår att kopian överensstämmer med en uppvisad originalhandling. Nyttjanderättsavtalet har inte uppvisats i original. Inkeri Pasma har uppgett att Lantmäteriet medverkade vid upprättandet av avtalet men har inte lämnat några uppgifter om hur undertecknandet gick till, vilka som var närvarande eller var det skedde. Det ska ha funnits två personer som var närvarande vid undertecknandet. En av dem har enligt uppgift avlidit och den andra har inte åberopats. Det saknas därmed utredning om hur undertecknandet ska ha gått till. Någon sidnumrering finns inte på avtalet och inte heller har sidorna signerats. Tingsrätten finner vid en sammantagen bedömning att Lasse och Maria Saarenmaa inte har, mot Märta Vennströms bestridande, gjort övervägande sannolikt att det aktuella nyttjanderättsavtalet har undertecknats av Märta Vennström. Då Lasse och Maria Saarenmaa inte har visat att ett äkta nyttjanderättsavtal finns, föreligger det inget rättsligt fel och käromålet ska därför ogillas.

Med hänsyn till denna bedömning saknas anledning för tingsrätten att pröva reklamationsfristen eller storleken på nedsättningen av köpeskillingen.

Vid denna utgång i målet ska Lasse och Maria Saarenmaa ersätta Märta Vennströms rättegångskostnad. Tingsrätten anser att den begärda ersättningen för såväl arvode som tidspillan och utlägg har varit skäligen påkallad för tillvaratagande av Märta Vennströms rätt.

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE, se bilaga 1 (DV 401)

Skriftligt överklagande ställs till Hovrätten för Övre Norrland men ges in till tingsrätten **senast den 26 maj 2015**. Prövningstillstånd krävs.

Agnetta Karlsson

Annika Nilsson

Helena Gramner



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE - DOM I TVISTEMÅL

Den som vill överklaga tingsrättens dom, eller ett i domen intaget beslut, ska göra detta skriftligen.

Skrivelsen ska skickas eller lämnas till tingsrätten. Överklagandet prövas av den hovrätt som finns angiven i slutet av domen.

Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till tingsrätten och det måste ha kommit in till tingsrätten **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. **Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.**

Samma regler som för part gäller för den som inte är part eller intervenient och som vill överklaga ett **i domen intaget beslut** som angår honom eller henne. I fråga om sådant beslut finns dock inte någon möjlighet till anslutningsöverklagande.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i hovrätten fordras att **prövningstillstånd** meddelas. Hovrätten lämnar prövningstillstånd om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står tingsrättens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till hovrätten varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om

1. den dom som överklagas med angivande av tingsrättens namn samt dag och nummer för domen,
2. parternas namn och hemvist och om möjligt deras postadresser, yrken, personnummer och telefonnummer, varvid parterna benämns klagande respektive motpart,
3. den ändring av tingsrättens dom som klaganden vill få till stånd,
4. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende tingsrättens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
5. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i hovrätten inte lagts fram tidigare, ska klaganden i mål där förlikning om saken är tillåten förklara anledningen till varför omständigheten eller beviset inte åberopats i tingsrätten. Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i hovrätten.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Ytterligare upplysningar lämnas av tingsrätten. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.

Om ni tidigare informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Överklagande görs skriftligen.

Skrivelsen ska ställas till Högsta domstolen. Den ska emellertid inlämnas eller insändas till hovrätten (adress se nedan).

Skrivelsen ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i det överklagade avgörandet vid hänvisningen till denna bilaga. Någon tidsgräns gäller dock inte för klagan över beslut om häktning, kvarhållande i häkte, tillstånd till restriktionen enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller åläggande av reseförbud.

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Krav på prövningstillstånd gäller dock inte överklaganden av Justitiekanslern eller någon av riksdagens ombudsmän i mål där allmänt åtal förs.

Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att domvillan förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd krävs i två eller flera likartade mål och Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd i ett av dem, får prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

Ett överklagande ska innehålla uppgifter om

1. det avgörande (dom, beslut eller utslag) som överklagas (hovrättens namn, målets nummer och dagen för avgörandet),
2. den ändring i avgörandet som klaganden yrkar,
3. varför klaganden anser att avgörandet ska ändras,
4. de omständigheter som klaganden åberopar till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas,
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.