



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

PARTER (Antal tilltalade: 16)

Tilltalad

Lena CARINA Elisabeth Talvitie, 19680203-7520
Pippi Långstrumps Gata 23 Lgh 1503
168 71 Bromma

Offentlig försvarare:

Advokat Henrik Olsson Lilja
Olsson Lilja Advokater HB
Sankt Eriksgatan 63 A
112 34 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

1. Victoria Arnalund
Jungfrudansen 86 lgh 1201
171 51 Solna
2. Adrienne Boije af Gennäs
Alviksvägen 32 Lgh 1201
167 55 Bromma
3. Patrik Bruzelius
c/o Naeslund
Grevgatan 12
114 53 Stockholm
4. Martin Gemvik
Fågelhundsgatan 10 Lgh 1002
115 45 Stockholm
5. Susanne Hällback
Bokbindarvägen 78 lgh 1204
129 34 Hägersten

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress

Box 8307
104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se

6. Annika Järllhammar
Linnégatan 50 Lgh 1202
114 54 Stockholm
7. Linn Jönsson
Drakenbergstan 33 LGH 1501
117 41 Stockholm
8. Mikael Längbo
Västmannagatan 57 lgh 1301
113 25 Stockholm
9. Tove Meerburg
Roslagsgatan 38 lgh 1203
113 55 Stockholm
10. Vesa Morley
Barrstigen 43 lgh 1202
167 31 Bromma
11. Patrik Olsson
Drakenbergstan 33 lgh 1501
117 41 Stockholm
12. Håkan Prising
Kommendörsgatan 31 A Lgh 1301
114 58 Stockholm
13. Fredrik Rosengren
Birger Jarlsgatan 36 Lgh 1601
114 29 Stockholm
14. Matilda Roslund
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede
15. Mikael Sehlin
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede
16. Veronica Tigerhjärta
Box 186
130 39 Sandhamn

17. Katayoun Zolfaghari Nazari
Wallingatan 34 Lgh 1402
111 24 Stockholm
-

DOMSLUT

Brott som den tilltalade döms för

1. Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 a § 3 st 2 men jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-02-01 -- 2019-04-30 (12 tillfällen)
2. Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2018-03-01 -- 2018-09-30

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st och 65 a § 3 st 2 men jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-02-01 -- 2019-05-31 (7 tillfällen)

Påföljd m.m.

Fängelse 1 år 5 månader

Lagrum som åberopas

34 kap 1 § 1 st brottsbalken
34 kap 2 § brottsbalken

Näringsförbud

Carina Talvitie meddelas näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud för en tid av tre år. Näringsförbudet gäller omedelbart utan hinder av att tingsrättens dom inte vunnit laga kraft.

Betalningsskyldighet till staten

Carina Talvitie förpliktas att till staten utge 717 500 kr såsom förverkat utbyte av brott. Av beloppet ska 100 000 kr utges solidariskt med Jenny Laghem.

Brottsofferfond

Den tilltalade åläggs att betala en avgift på 800 kr enligt lagen (1994:419) om brottsofferfond.

Ersättning

1. Advokat Henrik Olsson Lilja får ersättning av staten med 1 114 800 kr. Av beloppet avser 850 780 kr arbete, 38 610 kr tidsspillan, 2 450 kr utlägg och 222 960 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

1. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs betala 2 000 000 kr.
 2. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Annika Järllhammar betala 650 000 kr. Av beloppet ska 220 000 kr betalas solidariskt även med Rickard Mazeret.
 3. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Susanne Hällback betala 360 000 kr. Av beloppet ska 100 000 kr betalas solidariskt även med Joakim Nordberg.
 4. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Veronica Tigerhjärta betala 400 000 kr. Av beloppet ska 100 000 kr betalas solidariskt även med Linnea Sahlberg.
 5. Carina Talvitie ska till Katayoun Zolfaghari betala 555 000 kr.
 6. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Linn Jönsson och Patrik Olsson betala 300 000 kr. Av beloppet ska 150 000 kr betalas solidariskt även med Patrik Nordlund.
 7. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Mikael Långbo betala 260 000 kr.
 8. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Tove Meerburg betala 520 000 kr. Av beloppet ska 380 000 kr betalas solidariskt även med Johanna Örth.
 9. Carina Talvitie ska till Håkan Prising betala 735 000 kr. Av beloppet ska 700 000 kr betalas solidariskt med Jennie Liljefors.
 10. Carina Talvitie ska solidariskt med Jenny Laghem till Martin Gemvik betala 390 000 kr. Av beloppet ska 150 000 kr betalas solidariskt även med Christina Cheng.
 11. Carina Talvitie ska till Fredrik Rosengren betala 840 000 kr.
 12. Med ändring av tingsrättens beslut den 31 maj 2021 förordnas om kvarstad solidariskt på så mycket av Carina Talvities och Jenny Laghems egendom att statens fordran och fordran på enskilda anspråk om totalt 4 980 000 kr kan antas bli täckt vid utmätning.
 13. Utöver vad som beslutats i punkten 12 förordnas om kvarstad på så mycket av Carina Talvities egendom att statens fordran och fordran på enskilda anspråk om totalt 2 747 500 kr kan antas bli täckt vid utmätning.
 14. Kvarstaden enligt punkterna 12 och 13 ska bestå till dess att verkställighet kan ske, dock längst fram till två månader efter att domen har vunnit laga kraft.
-



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

JENNY Carina Marianne Laghem, 19890824-0347
Svarvargatan 20
112 49 Stockholm

Offentlig försvarare:

Advokat Anna Dahlbom Langley
Lewis Langley & Partners Advokatbyrå HB
Gamla Brogatan 11
111 20 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

1. Victoria Arnalund
Jungfrudansen 86 lgh 1201
171 51 Solna
2. Adrienne Boije af Gennäs
Alviksvägen 32 Lgh 1201
167 55 Bromma
3. Patrik Bruzelius
c/o Naeslund
Grevgatan 12
114 53 Stockholm
4. Martin Gemvik
Fågelhundsgatan 10 Lgh 1002
115 45 Stockholm
5. Susanne Hällback
Bokbindarvägen 78 lgh 1204
129 34 Hägersten
6. Annika Järlhammar
Linnégatan 50 Lgh 1202
114 54 Stockholm

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se

7. Linn Jönsson
Drakenbergstan 33 LGH 1501
117 41 Stockholm
8. Mikael Långbo
Västmannagatan 57 lgh 1301
113 25 Stockholm
9. Tove Meerburg
Roslagsgatan 38 lgh 1203
113 55 Stockholm
10. Vesa Morley
Barrstigen 43 lgh 1202
167 31 Bromma
11. Patrik Olsson
Drakenbergstan 33 lgh 1501
117 41 Stockholm
12. Håkan Prising
Kommendörsgatan 31 A Lgh 1301
114 58 Stockholm
13. Fredrik Rosengren
Birger Jarlsgatan 36 Lgh 1601
114 29 Stockholm
14. Matilda Roslund
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede
15. Mikael Sehlin
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede
16. Veronica Tigerhjärta
Box 186
130 39 Sandhamn

17. Katayoun Zolfaghari Nazari
Wallingatan 34 Lgh 1402
111 24 Stockholm
-

DOMSLUT

Brott som den tilltalade döms för

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 a § 3 st 2 men jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-02-01 -- 2019-05-31 (16 tillfällen)

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st och 65 a § 3 st 2 men jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-03-01 -- 2018-06-30 (3 tillfällen)

Påföljd m.m.

Fängelse 1 år 7 månader

Näringsförbud

Jenny Laghem meddelas näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud för en tid av tre år. Näringsförbudet gäller omedelbart utan hinder av att tingsrättens dom inte vunnit laga kraft.

Betalningsskyldighet till staten

Jenny Laghem förpliktas att till staten utge 400 000 kr såsom förverkat utbyte av brott. Av beloppet ska 100 000 kr utges solidariskt med Carina Talvitie.

Brottsofferfond

Den tilltalade åläggs att betala en avgift på 800 kr enligt lagen (1994:419) om brottsofferfond.

Ersättning

1. Advokat Anna Dahlbom Langley får ersättning av staten med 972 963 kr. Av beloppet avser 735 420 kr arbete, 33 000 kr tidsspillan, 9 950 kr utlägg och 194 593 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

1. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs betala 2 000 000 kr.
2. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Annika Järllhammar betala 650 000 kr. Av beloppet ska 220 000 kr betalas solidariskt även med Rickard Mazeret.
3. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Susanne Hällback betala 360 000 kr. Av beloppet ska 100 000 kr utges solidariskt även med Joakim Nordberg.

4. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Veronica Tigerhjärta betala 400 000 kr. Av beloppet ska 100 000 kr betalas solidariskt även med Linnea Sahlberg.
 5. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Linn Jönsson och Patrik Olsson betala 300 000 kr. Av beloppet ska 150 000 kr betalas solidariskt även med Patrik Nordlund.
 6. Jenny Laghem ska till Victoria Arnalund betala 425 000 kr.
 7. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Mikael Längbo betala 260 000 kr.
 8. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Tove Meerburg betala 520 000 kr. Av beloppet ska 380 000 kr betalas solidariskt även med Johanna Öorth.
 9. Jenny Laghem ska solidariskt med Carina Talvitie till Martin Gemvik betala 390 000 kr. Av beloppet ska 150 000 kr betalas solidariskt även med Christina Cheng.
 10. Jenny Laghem ska till Matilda Roslund och Mikael Sehlin betala 600 000 kr. Av beloppet ska 165 000 kr betalas solidariskt med Robert Loforsen.
 11. Jenny Laghem ska till Vesa Morley betala 425 000 kr. Av beloppet ska 285 000 kr betalas solidariskt med Fredrik Björck.
 12. Med ändring av tingsrättens beslut den 31 maj 2021 förordnas om kvarstad solidariskt på så mycket av Carina Talvities och Jenny Laghems egendom att statens fordran och fordran på enskilda anspråk om totalt 4 980 000 kr kan antas bli täckt vid utmätning.
 13. Utöver vad som beslutats i punkten 12 förordnas om kvarstad på så mycket av Jenny Laghems egendom att statens fordran och fordran på enskilda anspråk om totalt 1 750 000 kr kan antas bli täckt vid utmätning.
 14. Kvarstaden enligt punkterna 12 och 13 ska bestå till dess att verkställighet kan ske, dock längst fram till två månader efter att domen har vunnit laga kraft.
-



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

MOA Linnéa Amanda Benndorf, 19931112-0407
Torsvikssvängen 23 Lgh 1203
181 34 Lidingö

Offentlig försvarare:

Advokat Joakim Sörmdal
Advokatbyrån Sörmdal AB
Franzéngatan 41
112 16 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Phanna Andersson
Arbetargatan 36 Lgh 1102
112 45 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-05-01 -- 2017-05-30

Betalningsskyldighet till staten

Åklagarens yrkande om förverkande ogillas.

Ersättning

1. Advokat Joakim Sörmdahl får ersättning av staten med 103 731 kr. Av beloppet avser 75 705 kr arbete, 6 600 kr tidsspillan, 680 kr utlägg och 20 746 kr mervärdesskatt.
 2. Kostnaden ska stanna på staten.
-

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress

Box 8307
104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

Johan FREDRIK Björck, 19710828-7538
Svinningevägen 127 A Lgh 0007
184 94 Åkersberga

Offentlig försvarare:

Advokat Mikael Fredblad
Advokatfirman Mikael Fredblad AB
Box 12122
102 24 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Vesa Morley
Barrstigen 43 lgh 1202
167 31 Bromma

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-02-01 -- 2017-03-31

Ersättning

1. Advokat Mikael Fredblad får ersättning av staten med 54 519 kr. Av beloppet avser 39 655 kr arbete, 3 960 kr tidsspillan, och 10 904 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Fredrik Björck ska solidariskt med Jenny Laghem till Vesa Morley betala 285 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress

Box 8307
104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

John PATRIK Mikaelsson, 19831201-0039
Fredagsvägen 10 Lgh 1201
123 60 Farsta

Offentlig försvarare:

Advokat Philip Hedberg
Advokatbyrån Dubio AB
Roslagsgatan 50 A
113 54 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2019-03-01 -- 2019-05-31

Betalningsskyldighet till staten

Åklagarens yrkande om förverkande ogillas.

Ersättning

1. Advokat Philip Hedberg får ersättning av staten med 61 685 kr. Av beloppet avser 42 539 kr arbete, 6 600 kr tidsspillan, 209 kr utlägg och 12 337 kr mervärdesskatt.
 2. Kostnaden ska stanna på staten.
-

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

JOAKIM Roland Nordberg, 19810322-0375
Ballonggatan 9 Lgh 1403
169 71 Solna

Offentlig försvarare:

Advokat Pehr Amrén
Amrén Advokatbyrå AB
Torsgatan 53
113 37 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Susanne Hällback
Bokbindarvägen 78 lgh 1204
129 34 Hägersten

DOMSLUT

Brott som den tilltalade döms för

1. Olovlig körning, grovt brott, 3 § 1 st 2 men trafikbrottslagen (1951:649)
2021-10-13
2. Narkotikabrott, 1 § 1 st 6 p narkotikastrafflagen (1968:64)
2021-10-13
3. Rattfylleri, 4 § 2 st trafikbrottslagen (1951:649)
2021-10-13

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2019-01-01 -- 2019-01-31

Påföljd m.m.

Skyddstillsyn
Särskild föreskrift: Joakim Nordberg ska underkasta sig den vård och behandling som frivården finner lämplig.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se

Frivårdskontor
Frivården Sollentuna

Övervakare
Förordnas av frivårdskontoret

Brottsofferfond
Den tilltalade åläggs att betala en avgift på 800 kr enligt lagen (1994:419) om brottsofferfond.

Ersättning
1. Advokat Pehr Amrén får ersättning av staten med 99 961 kr. Av beloppet avser 69 216 kr arbete, 10 560 kr tidsspillan, 193 kr utlägg och 19 992 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt
Joakim Nordberg ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem till Susanne Hällback betala 100 000 kr.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

CHRISTINA Elisabet Lai Chin Cheng, 19731009-9242
Årgångsgatan 1 Lgh 2902
117 57 Stockholm

Offentlig försvarare:

Advokat Anton Strand
Advokatfirman Defens AB
Kornhamnstorg 57
111 27 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Martin Gemvik
Fågelhundsgatan 10 Lgh 1002
115 45 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-08-01 -- 2017-11-30

Ersättning

1. Advokat Anton Strand får ersättning av staten med 100 178 kr. Av beloppet avser 73 542 kr arbete, 6 600 kr tidsspillan, och 20 036 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Christina Cheng ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem till Martin Gemvik betala 150 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



Tilltalad

PATRIK Magnus Robert Nordlund, 19710221-0270
Hörningsnäs väg 1 A
141 45 Huddinge

Offentlig försvarare:

Advokat Magnus Eriksson
Advokatbyrå Magnus Eriksson AB
Box 225 54
104 22 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

1. Linn Jönsson
Drakenbergstan 33 LGH 1501
117 41 Stockholm
2. Patrik Olsson
Drakenbergstan 33 lgh 1501
117 41 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-09-01 -- 2017-11-30

Ersättning

1. Advokat Magnus Eriksson får ersättning av staten med 99 055 kr. Av beloppet avser 74 624 kr arbete, 4 620 kr tidsspillan, och 19 811 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Patrik Nordlund ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem till Linn Jönsson och Patrik Olsson betala 150 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

Leif ROBERT Loforsen, 19810306-0219
Nytorgsgatan 23 B Lgh 1401
116 40 Stockholm

Offentlig försvarare:

Advokat Tobias Enochson
Advokatfirman En&Son AB
Karlplan 12
115 20 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

1. Matilda Roslund
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede
2. Mikael Sehlin
Gubbängsvägen 90 lgh 1101
122 45 Enskede

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-09-01 -- 2018-06-30

Ersättning

1. Advokat Tobias Enochsson får ersättning av staten med 72 815 kr. Av beloppet avser 52 994 kr arbete, 4 620 kr tidsspillan, 638 kr utlägg och 14 563 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Robert Loforsen ska solidariskt med Jenny Laghem till Matilda Roslund och Mikael Sehlin betala 165 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

Maud SUSANNE Johansson, 19651129-6649
Karlavagnen 5 B Lgh 1001
703 41 Örebro

Offentlig försvarare:

Advokat Carl-Oskar Morgården
Advokatfirman Morgården AB
Norra Agnegatan 38
112 29 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-09-01 -- 2017-11-30

Betalningsskyldighet till staten

Åklagarens yrkande om förverkande ogillas.

Ersättning

1. Advokat Carl-Oskar Morgården får ersättning av staten med 69 244 kr. Av beloppet avser 54 075 kr arbete, 1 320 kr tidsspillan, och 13 849 kr mervärdesskatt.
 2. Kostnaden ska stanna på staten.
-

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

JENNIE Gunilla Liljefors, 19700428-5644
Alvägen 3
181 32 Lidingö

Offentlig försvarare:

Advokat Jonas Granfelt
Advokatfirman Althin HB
Skeppsbron 28, 3 tr
111 30 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Håkan Prising
Kommendörsgatan 31 A Lgh 1301
114 58 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2018-02-01 -- 2018-03-31

Ersättning

1. Advokat Jonas Granfelt får ersättning av staten med 99 469 kr. Av beloppet avser 74 984 kr arbete, 3 960 kr tidsspillan, 631 kr utlägg och 19 894 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Jennie Liljefors ska solidariskt med Carina Talvitie till Håkan Prising betala 700 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

PER Pontus Liljefors, 19670831-0112
Alvägen 3
181 32 Lidingö

Offentlig försvarare:
Advokat Mats Flodén
Advokatfirman Bastling & Partners AB
Sankt Eriksgatan 63 B
112 34 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Håkan Prising
Kommendörsgatan 31 A Lgh 1301
114 58 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2018-02-01 -- 2018-03-31

Ersättning

1. Mats Flodén får ersättning av staten med 98 680 kr. Av beloppet avser 74 984 kr arbete, 3 960 kr tidspillan och 19 736 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Håkan Prisings enskilda anspråk ogillas.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress

Box 8307
104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

RICHARD Edouard Arvid Mazeret, 19740411-0632
Strandvägen 53 Lgh 1501
115 23 Stockholm

Offentlig försvarare:

Advokat Tobias Enochson
Advokatfirman En&Son AB
Karlplan 12
115 20 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Annika Järlhammar
Linnégatan 50 Lgh 1202
114 54 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2018-12-01 -- 2019-04-30

Ersättning

1. Advokat Tobias Enochsson får ersättning av staten med 66 055 kr. Av beloppet avser 47 586 kr arbete, 4 620 kr tidsspillan, 638 kr utlägg och 13 211 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Rickard Mazeret ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem till Annika Järlhammar betala 220 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

Malin JOHANNA Örth, 19910811-3623
Tordenskjoldsgade 17,1 Th
1055 København K
Danmark

Offentlig försvarare:

Advokat Git Juhlin
Advokatfirman Juhlin & Partners KB
Redaregatan 42
252 36 Helsingborg

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Tove Meerburg
Roslagsgatan 38 lgh 1203
113 55 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019

2018-01-01 -- 2019-02-28

Ersättning

1. Advokat Git Juhlin får ersättning av staten med 82 436 kr. Av beloppet avser 53 354 kr arbete, 9 240 kr tidsspillan, 3 355 kr utlägg och 16 487 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Johanna Örth ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem betala Tove Meerburg 380 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

Freweny Teclehaimanot, 19761012-1001
Gyllenstiernsgatan 4 Lgh 1501
115 26 Stockholm

Offentlig försvarare:

Advokat Slobodan Jovicic
Advokatfirman Salomonsson & Jovicic AB
Karlavägen 41
114 31 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

1. Adrienne Boije af Gennäs
Alviksvägen 32 Lgh 1201
167 55 Bromma
2. Patrik Bruzelius
c/o Naeslund
Grevgatan 12
114 53 Stockholm

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-07-01 -- 2018-01-31

Ersättning

1. Advokat Slobodan Jovicic får ersättning av staten med 120 451 kr. Av beloppet avser 86 881 kr arbete, 8 580 kr tidsspillan, 900 kr utlägg och 24 090 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius enskilda anspråk ogillas.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2022-05-12
meddelad i
Stockholm

Mål nr: B 6971-20

B 15815-21

Tilltalad

LINNEA Karin Maria Sahlberg, 19880201-0325
Herrgårdsvägen 3
861 45 Fagervik

Offentlig försvarare:

Advokat Martin Persson
Stahre Persson Advokatbyrå AB
Sankt Eriksgatan 60
112 34 Stockholm

Åklagare

Kammaråklagare Henrik Söderman
Åklagarmyndigheten
Riksenheten mot internationell och organiserad brottslighet
Box 57
101 21 Stockholm

Målsägande

Veronica Tigerhjärta
Box 186
130 39 Sandhamn

DOMSLUT

Åtal som den tilltalade frikänns från

Brott mot jordabalken, grovt brott, 12 kap 65 § 2 st jordabalken (1970:994) i sin lydelse före 1 oktober 2019
2017-02-01 -- 2017-05-30

Ersättning

1. Advokat Martin Persson får ersättning av staten med 99 841 kr. Av beloppet avser 74 263 kr arbete, 5 610 kr tidsspillan, och 19 968 kr mervärdesskatt.
2. Kostnaden ska stanna på staten.

Övrigt

Linnea Sahlberg ska solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem till Veronica Tigerhjärta betala 100 000 kr.

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress

Scheelegatan 7

Telefon

08-561 654 10

Öppettider

måndag - fredag

08:00-16:00

Postadress

Box 8307

104 20 Stockholm

E-post

stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se

Webbplats

www.stockholmstingsratt.se

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	33
1.1	Bakgrund.....	33
1.2	Disposition m.m.....	34
2	YRKANDEN M.M.	34
3	INLEDANDE SAKFRAMSTÄLLNINGAR.....	35
3.1	Åklagarens inledande sakframställning.....	35
3.2	Carina Talvities inledande sakframställning.....	37
3.3	Jenny Laghems inledande sakframställning	38
4	DE HUVUDTILLTALADES GENERALLA UPPGIFTER	41
4.1	Carina Talvitie.....	41
4.2	Jenny Laghem.....	42
5	TINGRÄTTENS INLEDANDE BEDÖMNINGAR.....	44
5.1	Allmänt om förutsättningarna för ansvar enligt 12 kap. 65 § respektive 12 kap. 65 a § jordabalken	44
5.2	Tingsrätten anser det visat att Carina Talvitie och Jenny Laghem har förmedlat hyresrätter mot betalning.....	45
5.3	Något om gärningsmannaskap.....	49
5.4	Något om den i gärningsbeskrivningarna angivna brottstiden	50
5.5	Brott av normalgraden eller grovt brott?	51
5.6	Enskilda anspråk.....	54
5.6.1	Förutsättningarna för återbetalningsskyldighet	54
5.6.2	Vem har rätt att kräva återbetalning?	57
5.7	Förverkande.....	58
6	S:T ERIKSPLAN 1	61
6.1	Yrkanden.....	61
6.2	De tilltalades inställning.....	62
6.3	Utredningen	62
6.4	Förhörspersonernas uppgifter	63
6.4.1	Patrik Bruzelius	63
6.4.2	Adrienne Boije af Gennäs.....	65
6.4.3	Freweny Teclehaimanot.....	66
6.4.4	Carina Talvitie.....	67
6.4.5	Jenny Laghem	68
6.4.6	Caroline Elving Westscott	69

Avdelning 4

6.4.7	Benny Wahlberg.....	70
6.5	Tingsrättens bedömning	71
6.5.1	Skuld och rubricering	71
6.5.2	Enskilt anspråk.....	74
7	LINNÉGATAN 50.....	75
7.1	Yrkanden.....	75
7.2	De tilltalades inställning.....	76
7.3	Utredningen.....	76
7.4	Förhörspersonernas uppgifter	77
7.4.1	Annika Järlhammar	77
7.4.2	Richard Mazaret.....	79
7.4.3	Carina Talvitie.....	80
7.4.4	Jenny Laghem	81
7.5	Tingsrättens bedömning	83
7.5.1	Skuld och rubricering	83
7.5.2	Enskilt anspråk.....	85
8	BOKBINDARVÄGEN 7.....	86
8.1	Yrkanden.....	86
8.2	De tilltalades inställning.....	86
8.3	Utredningen.....	87
8.4	Förhörspersonernas uppgifter	89
8.4.1	Gustav Vesterlund	89
8.4.2	Susanne Hällback	89
8.4.3	Carina Talvitie.....	91
8.4.4	Jenny Laghem	91
8.4.5	Joakim Nordberg	92
8.4.6	Rickard Wattjersson	93
8.5	Tingsrättens bedömning	94
8.5.1	Skuld och rubricering	94
8.5.2	Enskilt anspråk.....	96
9	TORSGATAN 75.....	97
9.1	Yrkanden.....	97
9.2	De tilltalades inställning.....	97
9.3	Utredningen.....	98
9.4	Förhörspersonernas uppgifter	99
9.4.1	Veronica Tigerhjärta.....	99
9.4.2	Linnéa Sahlberg.....	100
9.4.3	Carina Talvitie.....	101

Avdelning 4

9.4.4	Jenny Laghem	101
9.4.5	Taave Sööt Vahermägi.....	103
9.5	Tingsrättens bedömning	103
9.5.1	Skuld och rubricering	103
9.5.2	Enskilt anspråk.....	107
10	DRAKENBERGSGATAN 33	108
10.1	Yrkanden	108
10.2	De tilltalades inställning.....	108
10.3	Utredningen	109
10.4	Förhörspersonernas uppgifter	110
10.4.1	Patrik Olsson	110
10.4.2	Linn Jönsson	111
10.4.3	Patrik Nordlund.....	112
10.4.4	Carina Talvitie.....	113
10.4.5	Jenny Laghem	113
10.5	Tingsrättens bedömning	114
10.5.1	Skuld och rubricering	114
10.5.2	Enskilt anspråk.....	118
11	JUNGFRUDANSEN 86.....	119
11.1	Yrkanden	119
11.2	De tilltalades inställning.....	119
11.3	Utredningen	120
11.4	Förhörspersonernas uppgifter	121
11.4.1	Victoria Arnalund.....	121
11.4.2	Carina Talvitie.....	121
11.4.3	Jenny Laghem	122
11.5	Tingsrättens bedömning	123
11.5.1	Skuld och rubricering	123
11.5.2	Enskilt anspråk.....	125
12	JUNGFRUDANSEN 90.....	126
12.1	Yrkanden	126
12.2	De tilltalades inställning.....	126
12.3	Utredningen	127
12.4	Förhörspersonernas uppgifter	127
12.4.1	Ingela Eriksson Tengner	127
12.4.2	Carina Talvitie.....	128
12.4.3	Jenny Laghem	128
12.5	Tingsrättens bedömning	129

12.5.1	Skuld och rubricering	129
12.5.2	Förverkande	131
13	SIARGATAN 19.....	132
13.1	Yrkanden.....	132
13.2	De tilltalades inställning.....	132
13.3	Utredningen	133
13.4	Förhörspersonernas uppgifter	134
13.4.1	Gabrielle Längbo	134
13.4.2	Mikael Längbo	135
13.4.3	Carina Talvitie.....	137
13.4.4	Jenny Laghem	138
13.4.5	Peter Grinbergs Anell	139
13.5	Tingsrättens bedömning	140
13.5.1	Skuld och rubricering	140
13.5.2	Enskilt anspråk.....	142
14	KOMMENDÖRSGATAN 31 A.....	143
14.1	Yrkanden.....	143
14.2	De tilltalades inställning.....	144
14.3	Utredningen	144
14.4	Förhörspersonernas uppgifter	146
14.4.1	Håkan Prising.....	146
14.4.2	Jennie Liljefors.....	149
14.4.3	Per Liljefors	149
14.4.4	Carina Talvitie.....	149
14.4.5	Jenny Laghem	151
14.4.6	Per Apelgren	151
14.4.7	Fredrik Hultman	152
14.5	Tingsrättens bedömning	152
14.5.1	Skuld och rubricering	153
14.5.2	Enskilt anspråk.....	157
15	ROSLAGSGATAN 38.....	158
15.1	Yrkanden.....	158
15.2	De tilltalades inställning.....	158
15.3	Utredningen	159
15.4	Förhörspersonernas uppgifter	160
15.4.1	Tove Meerburg.....	160
15.4.2	Johanna Örth	162
15.4.3	Carina Talvitie.....	163

Avdelning 4

15.4.4	Jenny Laghem	163
15.5	Tingsrättens bedömning	164
15.5.1	Skuld och rubricering	164
15.5.2	Enskilt anspråk	166
16	WALLINGATAN 34	167
16.1	Yrkanden	167
16.2	Den tilltalades inställning	167
16.3	Utredningen	168
16.4	Förhörspersonernas uppgifter	169
16.4.1	Katayoun Zolfaghari	169
16.4.2	Carina Talvitie	170
16.5	Tingsrättens bedömning	172
16.5.1	Skuld och rubricering	172
16.5.2	Enskilt anspråk	173
17	BRÄNNKYRKAGATAN 86	174
17.1	Yrkanden	174
17.2	De tilltalades inställning	174
17.3	Utredningen	175
17.4	Förhörspersonernas uppgifter	176
17.4.1	Martin Gemvik	176
17.4.2	Viktor Ekman	178
17.4.3	Christina Cheng	179
17.4.4	Carina Talvitie	180
17.4.5	Jenny Laghem	180
17.5	Tingsrättens bedömning	181
17.5.1	Skuld och rubricering	181
17.5.2	Enskilt anspråk	184
18	BJURHOLMSPLAN 25	185
18.1	Yrkanden	185
18.2	De tilltalades inställning	185
18.3	Utredningen	186
18.4	Förhörspersonernas uppgifter	187
18.4.1	Patrik Mikaelsson	187
18.4.2	Carina Talvitie	187
18.4.3	Jenny Laghem	188
18.5	Tingsrättens bedömning	189
18.5.1	Skuld och rubricering	189
18.5.2	Förverkande	192

19	GAMLA HUDDINGEVÄGEN 412 A	193
19.1	Yrkanden	193
19.2	De tilltalades inställning	193
19.3	Utredningen	194
19.4	Förhörspersonernas uppgifter	195
19.4.1	Nataliia Irenell	195
19.4.2	Carina Talvitie	196
19.4.3	Jenny Laghem	197
19.4.4	Per Holmberg	199
19.5	Tingsrättens bedömning	200
19.5.1	Skuld och rubricering	200
19.5.2	Förverkande	202
20	GUBBÄNGSVÄGEN 90	203
20.1	Yrkanden	203
20.2	De tilltalades inställning	203
20.3	Utredningen	204
20.4	Förhörspersonernas uppgifter	205
20.4.1	Mikael Sehlin	205
20.4.2	Matilda Roslund	207
20.4.3	Carina Talvitie	208
20.4.4	Jenny Laghem	208
20.4.5	Robert Loforsen	210
20.4.6	Hewan Temesghen	210
20.5	Tingsrättens bedömning	211
20.5.1	Skuld och rubricering	211
20.5.2	Enskilt anspråk	214
21	HORNSGATAN 106 B	215
21.1	Yrkanden	215
21.2	De tilltalades inställning	215
21.3	Utredningen	216
21.4	Förhörspersonernas uppgifter	217
21.4.1	Carina Talvitie	217
21.4.2	Jenny Laghem	217
21.4.3	Susanne Johansson	219
21.5	Tingsrättens bedömning	220
21.5.1	Skuld och rubricering	220
21.5.2	Förverkande	223
22	ARBETARGATAN 36	225

Avdelning 4

22.1	Yrkanden	225
22.2	De tilltalades inställning	225
22.3	Utredningen	226
22.4	Förhörspersonernas uppgifter	227
22.4.1	Phanna Andersson	227
22.4.2	Carina Talvitie	227
22.4.3	Jenny Laghem	228
22.4.4	Moa Benndorf	229
22.4.5	Pia Olsson	230
22.4.6	Malin Olsson	231
22.5	Tingsrättens bedömning	231
22.5.1	Skuld och rubricering	231
22.5.2	Förverkande	234
23	BARRSTIGEN 43	236
23.1	Yrkanden	236
23.2	De tilltalades inställning	236
23.3	Utredningen	237
23.4	Förhörspersonernas uppgifter	238
23.4.1	Vesa Morely	238
23.4.2	Carina Talvitie	239
23.4.3	Jenny Laghem	239
23.4.4	Fredrik Björck	240
23.5	Tingsrättens bedömning	241
23.5.1	Skuld och rubricering	241
23.5.2	Enskilt anspråk	243
24	YNGLINGAGATAN 11	244
24.1	Yrkanden	244
24.2	De tilltalades inställning	244
24.3	Utredningen	245
24.4	Förhörspersonernas uppgifter	245
24.4.1	Nina Kennedy	246
24.4.2	Carina Talvitie	247
24.4.3	Jenny Laghem	248
24.4.4	Petter Ström	248
24.5	Tingsrättens bedömning	249
24.5.1	Skuld och rubricering	249
24.5.2	Förverkande	250
25	BIRGER JARLSGATAN 36	252

25.1	Yrkanden	252
25.2	De tilltalades inställning	252
25.3	Utredningen	253
25.4	Förhörspersonernas uppgifter	254
25.4.1	Fredrik Rosengren	254
25.4.2	Carina Talvitie	255
25.4.3	Jenny Laghem	256
25.4.4	Katarina Wistrand	256
25.5	Tingsrättens bedömning	257
25.5.1	Skuld och rubricering	257
25.5.2	Enskilt anspråk	259
26	NARKOTIKABROTT M.M. (JOAKIM NORDBERG)	260
26.1	Yrkanden	260
26.2	Joakim Nordbergs inställning	261
26.3	Joakim Nordbergs uppgifter	261
26.4	Tingsrättens bedömning	261
27	PÅFÖLJD	262
27.1	Carina Talvitie och Jenny Laghem	262
27.2	Joakim Nordberg	264
28	NÄRINGSFÖRBUD	265
28.1	Yrkanden	265
28.2	De tilltalades inställning	265
28.3	De tilltalades uppgifter	266
28.3.1	Carina Talvitie	266
28.3.2	Jenny Laghem	266
28.4	Tingsrättens bedömning	266
29	KVARSTAD	269
29.1	Yrkanden	269
29.2	De tilltalades inställning	269
29.3	Tingsrättens bedömning	269

30	ERSÄTTNING TILL DE OFFENTLIGA FÖRSVARARNA OCH ÅTERBETALNINGSSKYLDIGHET	270
30.1	Allmänna överväganden.....	270
30.2	Advokaterna Henrik Olsson Lilja och Anna Dahlbom Langley	272
30.3	Övriga försvarare (förutom advokat Sörmdal).....	272
30.4	Advokat Joakim Sörmdal	273
30.5	Återbetalningsskyldighet till staten	275
31	ÖVRIGT	275
31.1	Avgift till brottsofferfonden	275

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) ska en hyresgäst betala hyra för användningen av en bostadslägenhet. Det är förbjudet att begära att en hyresgäst ska betala särskild ersättning för att en bostadslägenhet ska upplåtas till hyresgästen eller för att en hyresrätt till en sådan lägenhet ska överlåtas till hyresgästen. Det är även förbjudet att mot ersättning förmedla en hyresrätt.

Åklagarens åtal gäller påståenden om omfattande försäljning och förmedling av hyreslägenheter i Stockholm. Åtalet omfattar totalt 20 lägenheter. Den totala ersättning som påstås ha erlagts för upplåtelser, överlåtelser och förmedling av hyreskontrakt uppgår till ca 14 miljoner kr.

Enligt åklagaren har de huvudtilltalade Carina Talvitie och Jenny Laghem sålt eller förmedlat de hyreskontrakt som påstås ha upplåtits eller överlåtits. Varje åtalpunkt avser en lägenhet. I huvuddelen av åtalspunkterna är även de tidigare innehavarna av respektive hyresrätt åtalade för att tillsammans och i samförstånd med Carina Talvitie och Jenny Laghem ha överlåtit hyreskontrakten. Målsägande i respektive åtalpunkt är de personer som åklagaren påstår ha köpt hyreskontrakten.

Tingsrätten beslutade den 1 juni 2020 om kvarstad på så mycket av Jenny Laghems och Carina Talvities egendom att statens fordran om 5 935 000 kr, avseende förverkad egendom på grund av brott, kan antas bli täckt vid utmätning. Den 31 maj 2021, efter att åtal väckts, justerade tingsrätten sitt tidigare kvarstadsbeslut på så sätt att det förordnades om kvarstad solidariskt på så mycket av Jenny Laghem och Carina Talvities egendom att statens fordran, avseende förverkad egendom på grund av brott, och fordran på skadestånd, vad gäller Jenny Laghem om 5 235 000 kr och vad gäller Carina Talvities om 5 935 000 kr, kan antas bli täckt vid utmätning.

1.2 Disposition m.m.

I efterföljande avsnitt, avsnitt 2, kommer tingsrätten kort att beröra yrkandena i målet. Därefter kommer tingsrätten att redogöra för åklagarens och de huvudtilltalades inledande sakframställningar (avsnitt 3) och de generella uppgifter som de huvudtilltalade har lämnat (avsnitt 4).

De åtalpunkter som förekommer i målet innehåller likartade frågeställningar. Innan det att tingsrätten går in på bedömningen av varje åtalpunkt kommer tingsrätten därför att göra ett antal inledande bedömningar (avsnitt 5). Dessa slutsatser kommer tingsrätten därefter hänvisa till vid bedömningen i respektive åtalpunkt, vilka behandlas i avsnitt 6–25.

I avsnitt 26 behandlar tingsrätten ett åtal avseende en av de tilltalade som saknar samband med övriga åtalpunkter. Därefter tar tingsrätten i tur och ordning ställning till frågor om påföljd (avsnitt 27), näringsförbud (avsnitt 28), kvarstad (avsnitt 29) samt ersättning till de offentliga försvararna och återbetalningsskyldighet (avsnitt 30). I avsnitt 31, slutligen, behandlas övriga frågor.

I målet förekommer en stor mängd sms-meddelanden som åklagaren åberopat som skriftlig bevisning. Så gott som varje sms-meddelande har i redovisningen av meddelandena i förundersökningen getts ett nummer. Tingsrätten kommer i det följande att hänvisa till ett enskilt sms-meddelande på följande sätt: [Bokstav förundersökningsprotokoll]:[sidnummer]:[nummer på sms]. Sms nr 96 på s. 36 i förundersökningsprotokoll H (aktbil. 182) kommer således att hänvisas till enligt följande: H:36:96.

2 YRKANDEN M.M.

Åklagarens yrkanden, de enskilda anspråken, yrkanden om förverkande samt yrkanden om näringsförbud och kvarstad kommer att redovisas nedan under respektive åtalpunkt. Där kommer också de tilltalades inställning redovisas. Det kan dock redan nu sägas att Carina Talvitie och Jenny Laghem såvitt avser samtliga åtalpunkter har förnekat gärningarna och bestritt ansvar för brott.

3 INLEDANDE SAKFRAMSTÄLLNINGAR

3.1 Åklagarens inledande sakframställning

Inom ramen för en annan förundersökning uppstod misstanke om verksamhet bestående av förmedling och försäljning av svarta hyreskontrakt. Verksamheten bedrevs av Carina Talvitie och Jenny Laghem från ett kontor på Torstenssonsgatan 15 i Stockholm där de även drev ett bolag under namnet Bostadskompaniet i STLM AB ("Bostadskompaniet"). Carina Talvitie och Jenny Laghem är mor och dotter.

Husrannsakan genomfördes hos Carina Talvitie och Jenny Laghem den 17 maj 2019. Hos Carina Talvitie påträffades ca 200 000 kr i kontanter och ett antal handlingar gällande lägenhetskontrakt. Hos Jenny Laghem påträffades ca 140 000 kr i kontanter. Även hos henne togs handlingar som hade samband med förmedling av hyreslägenheter i beslag. Det påträffades även en Samsungtelefon som det visade sig i stor utsträckning har använts för kommunikation gällande olika lägenhetsaffärer. Telefonen innehåller tusentals meddelanden som rör försäljning och förmedling av svarta hyreskontrakt. Ytterligare en mobiltelefon och en dator togs i beslag.

Carina Talvitie och Jenny Laghem hade en gemensam kalender som påträffades i den beslagtagna datorn. I kalendern förekommer ett stort antal kalenderposter som har samband med den åtalade lägenhetsförmedlingen. I datorn påträffades även dokument som kan knytas till de förmedlingstjänster som Carina Talvitie och Jenny Laghem bedrev.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har bedrivit sin verksamhet i Bostadskompaniet. Fram till hösten 2017 hade bolaget kontor på Tomtebgatan 40 i Stockholm. Under den perioden fanns ytterligare en person i verksamheten, Roger Lowenheim, som inte blivit föremål för beslut om åtal. Hösten 2017 flyttade bolaget till Torstenssonsgatan 15, varifrån verksamheten bedrivits sedan dess. Flera av målsägandena har berättat att de överlämnat kontanter till Carina Talvitie och Jenny Laghem på dessa adresser.

Carina Talvities och Jenny Laghems verksamhet har gått ut på att tillsammans med säljaren av hyreskontraktet bjuda ut lägenheterna till försäljning. Priset för ett hyreskontrakt har uppgått till ca 10 000 kr per kvadratmeter. Inledningsvis betalade köparen en inskrivnings- eller registreringsavgift om ca 50 000 kr, detta för att Carina Talvitie och Jenny Laghem skulle inleda arbetet med uppdraget. I upplägget ingick att köparen skenskrevs på vissa adresser upp till 8–10 månader innan överlåtelsen av hyreskontraktet genomfördes. Syftet med detta var att vilseleda hyresvärdarna att tro att det vara fråga om ett legitimt lägenhetsbyte. Efter försäljningen skenskrevs säljaren av hyreskontraktet på skenskrivningsadressen.

Det är Carina Talvitie och Jenny Laghem som tagit emot ersättning från köparna. Olika typer av falska intyg och skenskuldebrev har upprättats och förmedlats för att dölja den riktiga orsaken till att pengar lämnats över till och satts in till framför allt Carina Talvitie. Affärsidén har varit att säljarna och köparna inte skulle ha kontakt med varandra, utan kontakter har endast skett mellan säljaren och Carina Talvitie/Jenny Laghem respektive köparen och Carina Talvitie/Jenny Laghem. Detta arrangemang har av Carina Talvitie och Jenny Laghem motiverats av säkerhetsskäl. Det har vidare inneburit att säljare och köpare inte känt till vilken ersättning som säljare erhållit respektive köpare erlagt, utan den informationen har endast Carina Talvitie och Jenny Laghem haft.

Det är primärt tre skenskrivningsadresser som varit aktuella. Åsögatan 190 användes som skenskrivningsadress för överlåtelser av hyresrätterna på S:t Eriksplan, Ynglingagatan, Siargatan och Wallingatan. Kontaktpersonen där var Benny Wahlberg. Under den aktuella tiden genomgick fastigheten omfattande renoveringsarbeten och det var inte möjligt att bo på adressen.

Den andra skenskrivningsadressen var Drottningholmsvägen 87 där kontaktpersonen var Venancio Becedas Sanchez. Adressen användes som skenskrivningsadress för överlåtelserna av hyresrätterna på Bjurholmsplan, Brännkyrkagatan och Linnégatan.

Även här pågick det omfattande renoveringar under den i målet aktuella tiden, men där fanns vissa lägenheter som ändå var beboeliga.

Den tredje skenskrivningsadressen var Cirkelvägen 18, vilken använts för överlåtelserna av hyresrätterna på Hornsgatan och Arbetargatan.

3.2 Carina Talvities inledande sakframställning

Carina Talvitie har bedrivit Bostadskompaniet tillsammans med en person vid namn Roger Lowenheim. Bolaget har haft en årlig nettoomsättning som pendlat mellan ca 500 000 kr och ca 1,3 miljoner kr. Från år 2012 till 2015 hade bolaget kontor på Norrbackagatan 28, från år 2015 till 2017 på Tomtebgatan 40 och från år 2017 på Torstenssonsgatan 15. I bolaget har Carina Talvitie bedrivit konsultverksamhet inom fastighetsförvaltning. Konsultverksamheten har genererat intäkter till bolaget och har gjort att Carina Talvitie fått ett stort kontaktnät. Denna konsultverksamhet har inte innefattat försäljning eller förmedling av svarta hyreskontrakt. Roger Lowenheim har haft en avtagande verksamhet, men hans namn förekommer i utredningen och han har även träffat relevanta personer.

Hyresvärdar har ett stort behov av olika former av konsulttjänster. Carina Talvities verksamhet har haft tre ben. Det första benet avser en situation där hyresvärden t.ex. önskar att höja standarden på fastigheten genom en renovering, varefter hyran kommer att höjas. Carina Talvitie och hennes kollega kan därvid komma att anlitas för att hjälpa hyresgäster, som inte kan eller vill bo kvar, att hitta ett nytt boende med lägre hyra. Hyresvärden slipper då att ha direktkontakter med hyresgästerna.

Det andra benet avser situationen där en hyresvärd önskar att sälja sin fastighet till en bostadsrättsförening, vilket kan vara förmånligt för såväl hyresvärden som hyresgästerna. Carina Talvitie har agerat konsult till hyresvärden i sådana situationer.

Det tredje benet avser något som kallas blockuthyrning. Hyresvärden anlitar ett företag som i sin tur hyr ut lägenheter till olika intressenter vilka avsäger sig besittningsskyddet. Detta kräver tillstånd från hyresnämnden.

Till följd av Carina Talvities konsultverksamhet har hon blivit en person som folk kontaktar och frågar om tillgängliga lägenheter. Det finns flera situationer där personer inledningsvis har varit i kontakt med Carina Talvitie, men därefter har kontakten upphört. Någon försäljnings- eller förmedlingsverksamhet har inte förekommit.

Förutom den ovan beskrivna verksamheten har Carina Talvitie även erhållit intäkter genom att investera i fastigheter, bl.a. i Vemdalen. Dessa fastigheter har hon numera tvingats sälja till följd av tingsrättens beslutade kvarstad.

På det kontor där verksamheten bedrivits har flera personer befunnit sig. Det är också flera personer som haft tillgång till de datorer som funnits i lokalerna och de elektroniska kalendrarna har varit gemensamma för flera personer.

Att kalla Åsögatan 190 för en skenskrivningsadress ger inte en korrekt bild. Det är en befintlig fastighet där det bott hyresgäster under den för målet aktuella perioden. Vissa lägenheter har dock renoverats helt och hållet. Det är fråga om en attraktiv adress där det kan ha funnits möjlighet för hyresgästerna att vara med i en ombildning till bostadsrätter. Carina Talvitie har dock ingen exakt kunskap om vad som har hänt på adressen.

De telefoner och den dator som tagits i beslag, och som används av åklagaren som bevisning, är inte Carina Talvities.

3.3 Jenny Laghems inledande sakframställning

Jenny Laghem bor själv i en hyresrätt sedan hon tvingats sälja sin bostadsrätt. Hon har en gymnasieutbildning och har främst jobbat inom krog och restaurang, vilket gett henne ett stort kontaktnät.

Avdelning 4

Jenny Laghem har inte drivit Bostadskompaniet tillsammans med Carina Talvitie. Hon har inte suttit i styrelsen, ägt aktier i bolaget eller varit företrädare för bolaget. Under år 2015 var hon anställd i bolaget under ett års tid, vilket hon erhöll lön för. Vid den tidpunkten ägdes bolaget av Carina Talvitie och Roger Lowenheim. Hennes arbetsuppgifter bestod i att arbeta som sekreterare och assistent. Hon arbetade främst med evakueringar, dvs. med att ordna nya boenden till hyresgäster vars bostäder var föremål för renoveringar. Hon har visat lägenheter inom ramen för detta arbete. Hon har åt dessa hyresgäster letat både evakueringslägenheter och mer beständiga kontrakt. Det kan även ha varit fråga om att någon hyresgäst önskat byta bort sin befintliga hyresrätt mot en annan.

År 2016 startade hon en enskild firma och delade därvid kontor med Bostadskompaniet. Tanken var att hon skulle arbeta med styling av lägenheter, men hon blev istället anlitad av mäklarbyrån Notar för att hålla i lägenhetsvisningar som mäklarassistent. Hon fakturerade för detta arbete. Jenny Laghem har således bedrivit sin egen verksamhet, vilken varit skild från Bostadskompaniet. Ibland har hon dock fortsatt att hjälpa Bostadskompaniet med evakueringar, vilket hon inte tagit betalt för. Hon har också hjälpt privatpersoner med bostadsbyten och kan även ha följt med på lägenhetsvisningar. Dessa personer har hon hjälpt med råd om hur de ska få igenom sina bostadsbyten. Hon har inte tagit betalt för detta arbete, utan hjälpt till för att hon tycker att det är fel att det ska vara så svårt att byta hyreslägenheter. Hon har haft en rad möten, visningar och aktiviteter med anknytning till adresser som förekommer i målet, men dessa rör inte handel med svarta hyreskontrakt.

Jenny Laghem har således varit verksam inom fastighetsbranschen, men hon har inte sålt svartkontrakt. Inte heller har hon innehaft några hyreskontrakt. I den mån hon lämnat rådgivning har hon inte begärt ersättning för denna.

Den dator som togs i beslag i hennes hem tillhör Bostadskompaniet och den har tidigare varit placerad i Bostadskompaniets lokaler. Datorn har visserligen använts av Jenny Laghem, men även av andra personer som t.ex. velat skriva ut handlingar på

Avdelning 4

kontoret. I datorn finns en del handlingar relaterade till lägenhetsbyten. Det är möjligt att hon fått handlingar för påseende innan hon lämnat råd, men det kan även vara så att handlingarna skrivits ut från datorn av andra personer.

Kalendern i datorn upprättades av Roger Lowenheim. Jenny Laghem har fortsatt att dela kalendern även efter det att hon slutade att vara anställd i Bostadskompaniet, under tiden hennes verksamhet delade kontor med Bostadskompaniet. Samtliga användare av kalendern – dvs. Roger Lowenheim, Carina Talvitie och hon själv – har kunnat göra justeringar. Hon känner igen en del namn som förekommer i olika kalenderposter. Vid en granskning av den kalender som påstås tillhöra henne finns det dock en hel del som inte har med henne att göra. Det finns även olika aktiviteter som avser samma tid, vilket tyder på att kalendern innehåller felaktigheter.

Jenny Laghem har varit föräldraledig men är för närvarande sjukskriven på grund av psykiska besvär. Hon är diagnostiserad med utmattningssyndrom med ångest- och depressionstillstånd, innefattande minnessvikt. Hennes sjukdomstillstånd har medfört att hon har svårt att minnas detaljer och svårt att fokusera, vilket kan komma till uttryck i förhör.

4 DE HUVUDTILLTALADES GENERALLA UPPGIFTER

4.1 Carina Talvitie

Hon kommer från Norrland och flyttade till Stockholm när hon var 18 år gammal för att arbeta. Sedan dess har hon arbetat inom en rad branscher och även varit egenföretagare.

Såvitt nu är aktuellt har hon bedrivit konsultverksamhet mot hyresvärdar. Verksamheten har bedrivits dels genom företaget Bostadskompaniet, dels genom hennes enskilda firma. Hon drev Bostadskompaniet tillsammans med Roger Lowenheim. De ägde bolaget med hälften vardera. Roger Lowenheim kom in i bolaget år 2012 och lämnade bolaget år 2019. Redan innan han lämnade bolaget hade de dock separata kontor. Från 2012 till 2015/16 hade bolaget kontor på Norrbackagatan. Därefter, fram till september 2017 var kontoret på Tomtebgatan 40. Under några månader hade de sedan ingen lokal utan fick en ny lokal i januari 2018 på Torstenssonsgatan 15. Roger Lowenheim flyttade dock inte med till dit, utan det vara endast hon och Jenny Laghem. De erhöll uppdrag från fastighetsägare och andra konsulter avseende att friställa fastigheter, men arbetade även med att hitta fastigheter och mark för investeringar samt med att bistå med renoveringar. På kontoret fanns alltid andra personer som satt hos dem från tid till annan, t.ex. samarbetspartners i form av hyresvärdar, konsulter och privatpersoner.

Jenny Laghem var anställd hos Bostadskompaniet under en period runt 2014/15 då hon även fick lön från bolaget. Därefter startade Jenny Laghem en enskild firma med kontor i Bostadskompaniets lokaler. Såvitt hon vet arbetade Jenny Laghem genom den enskilda firman bl.a. som mäklarassistent och visningsvärdinna åt mäklarbyrån Notar. Vid behov hjälpte Jenny Laghem, utan lön, till i Bostadskompaniet.

De uppdrag som hon utfört åt hyresvärdar har varit av olika slag. Gemensamt är att det har varit hyresvärdar som av olika skäl har velat bli av med sina hyresgäster. Det är ett problem i Stockholm att hyresvärdar inte vill ha hyresgäster i sina fastigheter, t.ex. för

Avdelning 4

att man önskar renovera fastigheten, göra om fastigheten till ett företagshotell eller ombilda lägenheterna till bostadsrätter.

De som har makt i Stockholm är ett gäng där alla känner alla. Hon tycker inte om orättvisor, t.ex. när hyresgäster blir uppsagda men där bostaden inte går till bostadsförmedlingen utan istället blir till korttidsboende eller rivningskontrakt. Många ringer till henne och ber om råd gällande boende, och hon delar gärna med sig av sina erfarenheter. Hennes uppfattning är att alla ska få göra ett bostadsbyte utan att bli ifrågasatta.

Hon har varit involverad i ett fastighetsprojekt i Vemdalen där hon ärvde mark av sin pappa.

Hon har alltid betalat mycket i skatt, däremot har hon inte betalat inkomstskatt. Istället har hon tagit ut aktieutdelning från sina bolag och således levt på kapitalinkomster.

4.2 Jenny Laghem

Hon är dotter till Carina Talvitie. Efter att ha studerat hotell- och restauranglinjen på gymnasiet arbetade hon på krogen ett par år.

Hon var anställd hos Bostadskompaniet under ett års tid, vilket hon tror var år 2015/16. Hon hade en sekreterarroll, dvs. hon bokade möten samt hade kontakt med hyresvärdar och hyresgäster gällande evakuering av hyresgäster. När Bostadskompaniet fick ett uppdrag från en hyresvärd, exempelvis för att fastigheten skulle renoveras, fick de en lista på hyresgästerna och deras kontaktuppgifter. Hon kontaktade hyresgästerna och frågade vad de sökte och vilka önskemål de hade t.ex. avseende hyrans storlek. Därefter presenterade hon lägenheter från andra hyresvärdar och från privatpersoner som hon tidigare hade hjälpt med bostadsbyten. Hon erhöll lön från Bostadskompaniet, som sattes in på hennes bankkonto.

Avdelning 4

Efter anställningen på Bostadskompaniet startade hon en enskild firma. Avsikten var att hon skulle styla bostadsrättslägenheter inför försäljning, men istället fick hon kontakt med mäklarfirman Notar där hon fick en roll som visningsvärdinna. Hon delade kontor med Carina Talvitie och Roger Lowenheim på Tomtebogatan. När Carina Talvitie flyttade kontoret till Torstenssonsgatan 15 flyttade hon med, och satt där och arbetade när hon inte hade visningar.

Vid sidan om arbetet som visningsvärdinna hjälpte hon privatpersoner med bostadsbyten. Det kunde vara fråga om personer som kontaktade henne för att de var nöjda med det arbete hon gjort i samband med ett evakueringsuppdrag, och som även hade rekommenderat henne till vänner och bekanta. Skälet till att hon ville hjälpa till med lägenhetsbyten var att hon inte tycker om när hyresgäster blir utnyttjade av sina hyresvärdar genom att de t.ex. gör det besvärligt att byta lägenheter. Hon tog inte något betalat för detta.

De kontanter som påträffades vid husrannsakan är hennes pengar. Hon har alltid haft kontanter och tycker inte det är något konstigt. Det är visserligen mycket pengar men hon har sparat ihop dem.

5 TINGRÄTTENS INLEDANDE BEDÖMNINGAR

5.1 Allmänt om förutsättningarna för ansvar enligt 12 kap. 65 § respektive 12 kap. 65 a § jordabalken

De åtalade gärningarna påstås ha ägt rum mellan början av 2017 och våren 2019, dvs. under drygt två års tid. Den 1 oktober 2019 trädde ny lagstiftning ikraft på hyresområdet (se SOU 2017:86 och prop. 2018/19:107). Eftersom samtliga åtalade gärningar enligt åtalet ägt rum före den 1 oktober 2019 har tingsrätten att tillämpa lagens tidigare lydelse.

Enligt 12 kap. 65 och 65 a §§ jordabalken, i bestämmelsernas lydelse före den 1 oktober 2019, gäller följande.

12 kap. 65 § jordabalken

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömande av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot

12 kap. 65 a § jordabalken

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Av lagtexten framgår att 12 kap. 65 § jordabalken avser den som upplåter eller överlåter hyresrätten. Det är hyresvärden som kan upplåta en hyresrätt. Vid överlåtelse av en hyresrätt upphör den ursprungliga hyresgästen att vara part i hyresförhållandet och ersätts av en ny part. Huvudregeln är att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke (12 kap. 32 § jordabalken). Under vissa förhållanden får dock hyresgästen överlåta hyresrätten för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet (12 kap. 35 § jordabalken). Det som är straffbelagt enligt bestämmelsen är att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelsen eller överlåtelsen. Brottet är fullbordat så snart villkoret ställts upp. Något krav på att betalning skett finns alltså inte för att handlandet ska vara straffbelagt (se SOU 2017:86 s. 52).

12 kap. 65 a § jordabalken avser den som förmedlar hyresrätten. Det är straffbelagt för en sådan person att ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning för förmedlingen. Det finns enligt lagtexten vissa situationer där det är tillåtet att ta emot ersättning för förmedling, men dessa är inte aktuella i detta mål och kommer inte att behandlas ytterligare.

När tingsrätten fortsättningsvis refererar till nämnda lagrum avses lydelsen före den 1 oktober 2019.

5.2 Tingsrätten anser det visat att Carina Talvitie och Jenny Laghem har förmedlat hyresrätter mot betalning

Av de bedömningar tingsrätten gör avseende varje enskild åtalspunkt framgår att Carina Talvitie och Jenny Laghem bedrivit en yrkesmässig verksamhet där de i stor omfattning förmedlat hyresrätter mot betalning. Som tingsrätten kommer att

Avdelning 4

återkomma till framgår det vidare av utredningen att verksamheten har varit betydligt större än vad som omfattas av åtalet och att den har pågått under ett antal år.

Utredningen i målet utgörs främst av målsägandens uppgifter och den sms-kommunikation som påträffats i Jenny Laghems mobiltelefon. I de flesta fall har målsäganden berättat att de till Carina Talvitie eller Jenny Laghem betalat en ersättning för förmedling av respektive hyresrätt. När det gäller bevisvärdet av målsägandenas uppgifter kan det visserligen konstateras att de i många fall har framställt krav på återbetalning av ersättningen, vilket gör att de kan ha ett intresse i att Carina Talvitie och Jenny Laghem fälls till ansvar. Det har också framkommit att målsägandena i samband polisförhör upplysts om rätten att kräva återbetalning. Tingsrätten återkommer till respektive målsäganden vid bedömningen av de enskilda åtalspunkterna, men generellt kan sägas att de har lämnat likalydande uppgifter, som i de flesta fall får starkt stöd av sms-kommunikationen. Även vittnet Niklas Stoleprud Salvini – vars uppgifter det inte finns skäl att ifrågasätta – som hade kontakt med Jenny Laghem med anledning av att han var intresserad av att köpa en hyresrätt, har berättat om ett liknande upplägg. Han fick komma på ett antal visningar och fick sedan betala en handpenning för en lägenhet. Det var kontanter som gällde och kommunikationen med Jenny Laghem skulle enligt instruktion ske via WhatsApp. Han drog sig dock ur affären i ett ganska tidigt skede, och han har såvitt framkommit inte några ekonomiska intressen i målet.

Den generella bilden är inte heller den att målsägandena har varit särskilt angelägna om att medverka i utredningen. Deras berättelser har i stället kommit fram efter att de konfronterats med bevisningen. Ett flertal målsäganden har varit direkt ovilliga att medverka och i några fall har det framgått att de medverkat motvilligt och känt ett stort obehag. Det finns alltså inte enligt tingsrätten några skäl att generellt ifrågasätta målsägandenas trovärdighet. Det kan också nämnas att ett antal av de som är åtalade för att ha tagit emot en särskild ersättning för sina hyresrätter har erkänt gärningarna. Även om det är uppgifter som ska bedömas med försiktighet ger de ändå i förekommande fall stöd åt målsägandenas uppgifter.

Avdelning 4

Den återopade sms-kommunikationen ger inte bara stöd åt målsägandens uppgifter utan den ger också en bild av verksamhetens omfattning och hur den har bedrivits. Verksamheten har varit professionell och välorganiserad. Den har gått ut på att ta betalt för förmedling av hyresrätter. Det har funnits olika upplägg, dels så kallade raka affärer, där hyresrätten har sålts direkt av hyresvärden eller förvaltaren, dels skenbyten, där man vilselett hyresvärden att godkänna ett lägenhetsbyte. Verksamheten har byggt på att Jenny Laghem och Carina Talvitie har haft samarbete med hyresvärdar eller förvaltare som dels har sålt hyresrätter, dels har tillhandahållit skenskrivningsadresser. I de fall där hyresvärden eller förvaltaren har medverkat vid försäljningen av hyresrätten har rimligtvis även denne fått en del av ersättningen. Likaså finns det ett antal adresser som har använts som skenskrivningsadresser där köparna av hyresrätter har folkbokförts inför ansökan om lägenhetsbyte. I de flesta fall har de inte betalat någon hyra och inte heller bott i de lägenheter där de varit folkbokförda. Det har kommit fram att det under vissa perioder varit ett stort antal personer folkbokförda i samma lägenhet. Även i dessa fall måste hyresvärdarna eller förvaltarna ha varit införstådda med uppläggen och därmed troligtvis fått ersättning för sina insatser. Det har även förekommit samarbete med andra aktörer. Som exempel kan nämnas personer som har försett de tilltänkta köparna med falska arbetsgivarintyg och löneutbetalningar för att de skulle kunna bli godkända som hyresgäster. Jenny Laghem har också i sms-kommunikation uppgett sig ha kontakter med personer som kan manipulera kontoutdrag. Även samarbete med andra så kallade mäklare har förekommit; i något fall har Jenny Laghem och Carina Talvitie företrätt säljaren av hyresrätten och en annan person företrätt köparen.

Det framgår vidare att verksamheten har varit mycket omfattande såtillvida att Jenny Laghem och Carina Talvitie har haft kontinuerlig tillgång till ett stort antal hyresrätter för försäljning. Av sms-kommunikationen framgår att flera köpare har erbjudits ett stort antal lägenheter innan de slutligen bestämt sig. Som exempel kan nämnas att köparen av hyresrätten på Hornsgatan under en period om ett år erbjöds visningar av runt 25 olika lägenheter och att köparen av hyresrätten på Linnégatan erbjöds åtta olika lägenheter inom ett begränsat geografiskt område (J:32-J:44 och N:25-N:34). Även i andra sms-kommunikationer nämner Jenny Laghem ett antal lägenheter som hon

Avdelning 4

uppenbarligen hade ett uppdrag att sälja, men som inte omfattas av åtalet. För att verksamheten var av större omfattning talar även att Carina Talvitie och Jenny Laghem löpande fick in nya uppdrag. I ett sms-meddelande till en person som sedan köpte en hyresrätt på Hornsgatan skrev Jenny Laghem att hon och Carina Talvitie ”ska gå igenom allt vi fått in” och sedan skicka förslag på lägenheter (J:45:344). Vidare framgår att köparen eller säljaren i flera fall hänvisar vänner som vill sälja sin hyresrätt till Carina Talvitie och Jenny Laghem. Det finns också ett antal säljare av hyresrätter som tidigare köpt hyresrätten i fråga via Carina Talvitie eller Jenny Laghem. Verksamheten har alltså pågått ett antal år före den nu aktuella brottsperioden.

Tingsrätten kommer att återkomma till Jenny Laghems respektive Carina Talvities roll och medverkan under respektive åtalpunkt. Det kan dock konstateras att de i stort har bedrivit verksamheten gemensamt. Den slutsatsen kan tingsrätten dra trots att det finns en brist i utredningen såtillvida att Carina Talvities eventuella elektroniska kommunikation inte har varit tillgänglig. Eftersom tingsrätten haft tillgång till de sms-meddelanden som Jenny Laghem har skickat och tagit emot ger utredningen därmed möjligen en något skev bild av förhållandet mellan Jenny Laghems och Carina Talvities engagemang i verksamheten.

Med detta sagt kan tingsrätten ändå konstatera att det även beträffande flera av de överlåtelser som Jenny Laghem synes ha hanterat relativt självständigt har framgått att Carina Talvitie varit mer eller mindre involverad. Som exempel kan nämnas att Carina Talvitie i flera fall gjort de inledande åtgärderna, som att ”skriva in” kunderna och ta emot en första betalning, och att Jenny Laghem tagit över när det kommit till visningar och andra praktiska åtgärder. Det framgår också att Jenny Laghem har hänvisat till Carina Talvitie i vissa frågor och att säljaren/köparen haft kontakter med Carina Talvitie parallellt. I flera fall har även säljare, köpare eller andra aktörer kontaktat Jenny Laghem för att de inte fått tag på Carina Talvitie. Det framgår också att både köpare, säljare och andra aktörer har sett Carina Talvitie och Jenny Laghem som en enhet. Som exempel kan nämnas att en person som företrädde en köpare skrev till Jenny Laghem, med anspelning på köplikviden, att det skulle bli ”många bananer” till henne och Carina Talvitie (G:40:3). I ett fall frågade en säljare Jenny Laghem om hans kompis

Avdelning 4

som ville sälja sin hyresrätt skulle kontakta Jenny Laghem eller Carina Talvitie (G:28:29). Som nämnts ovan har det kommit fram att Jenny Laghem och Carina Talvitie tillsammans gick igenom inkommande lägenheter. Det tyder också på att verksamheten har bedrivits gemensamt.

Tingsrättens generella slutsats är alltså att verksamheten har bedrivits i stor omfattning och varit professionellt organiserad såtillvida att man samarbetat med ett antal andra aktörer. Vidare har Jenny Laghem och Carina Talvitie bedrivit verksamheten gemensamt, om än att båda inte deltagit aktivt vid varje lägenhetsaffär.

Åklagaren har i första hand gjort gällande att Carina Talvites och Jenny Laghems handlande ska bedömas enligt 12 kap. 65 § jordabalken, dvs. att de har ställt upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätterna. Som tingsrätten redogjort för ovan tar den bestämmelsen främst sikte på hyresvärden som upplåter, eller innehavaren av hyresrätten som överlåter, hyreslägenheter. Eftersom Jenny Laghem och Carina Talvitie, med något undantag, inte har varit innehavare av hyresrätterna och därmed inte haft behörighet att överlåta eller ställa upp villkor för en överlåtelse, bör deras handlande i första hand inte bedömas enligt den bestämmelsen. Som tingsrätten redan konstaterat har Jenny Laghem och Carina Talvitie bedrivit en förmedlings-verksamhet. De har hållit i kontakterna med köpare och säljare och det har varit tydligt uttalat att dessa inte ska ha någon kontakt med varandra. Bestämmelsen om förmedling av hyresrätter mot ersättning enligt 12 kap. 65 a § jordabalken riktar in sig särskilt på den typen av verksamhet som Jenny Laghem och Carina Talvitie har bedrivit och deras handlande ska därför i den mån det är styrkt bedömas enligt den bestämmelsen.

5.3 Något om gärningsmannaskap

Åklagaren har påstått, och tingsrätten har funnit det visat, att Carina Talvitie och Jenny Laghem har bedrivit en yrkesmässig verksamhet avseende förmedling av hyresrätter mot betalning. Såvitt avser samtliga lägenheter utom en (Wallingatan) har åklagaren gjort gällande att Carina Talvitie och Jenny Laghem tillsammans och i samförstånd har

förmedlat lägenheterna. Såvitt avser de enskilda säljarna har åklagaren gjort gällande de tillsammans och i samförstånd med Carina Talvitie och Jenny Laghem har uppställt villkor om särskild ersättning för överlåtelseerna. Det finns därmed skäl att redan inledningsvis kortfattat redogöra för förutsättningarna för att någon ska kunna dömas som gärningsman.

Enligt Högsta domstolen kan det även i fall där det inte i detalj går att utröna vad olika medverkande personer har gjort vara möjligt att med tillräcklig säkerhet dra slutsatsen att de utfört en brottslig gärning gemensamt och i samråd. Som utgångspunkt krävs dock sådan bevisning på individnivå att man beträffande var och en av de inblandade kan konstatera att de medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att de är att betrakta som medgärningsmän (se NJA 2006 s. 635). I doktrinen anförs att man därmed i regel måste veta vad en person har sysslat med för att kunna göra bedömningen att vederbörande verkligen har deltagit i brottets utförande på ett sätt som gör att han är att anse som medgärningsman (Suzanne Wennberg, JT 2002/03 s. 592 ff., s. 602).

Åklagaren har lagt upp åtalet på så sätt att varje lägenhetsförsäljning/lägenhetsförmedling utgör en separat åtalpunkt. Med andra ord utgör varje försäljning eller förmedling en gärning. Det innebär enligt tingsrätten att det för respektive försäljning eller förmedling krävs bevisning på individnivå som visar att de tilltalade medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att de är att betrakta som medgärningsmän. Det framgår under tingsrättens bedömning i respektive åtalpunkt vilken betydelse detta får för de åtalade gärningarna.

5.4 Något om den i gärningsbeskrivningarna angivna brottstiden

I varje åtalpunkt har åklagaren angett en brottstid. I vissa fall omfattar brottstiden en eller ett par månader, medan brottstiden i andra fall sträcker sig över en längre period. Enligt åklagaren är utgångspunkten för de åtalade gärningarna att det är slutbetalningen som ska anses vara tidpunkten för brottets fullbordan. Vidare har åklagaren gjort gällande att det då skett en ”slutavräkning”, vilket innebär att det ogiltiga villkoret i

Avdelning 4

avtalet därmed ska anses vara slutligen bestämt. Av utredningen framgår att händelseförloppen i vissa fall sträcker sig över en längre tid, där exempelvis handpenning betalas och skenskrivning sker långt innan slutbetalning äger rum och hyreskontraktet undertecknas av den nye hyresgästen. Den brottstid som anges i gärningsbeskrivningarna omfattar ibland endast det avslutande skedet i detta händelseförlopp.

Den bestämmelse som ska tillämpas på de påstådda säljarna, dvs. de ursprungliga innehavarna av lägenheterna, är 12 kap. 65 § jordabalken. Enligt den bestämmelsen döms den som ställer upp villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter. Så länge villkoret kvarstår vid den angivna brottstiden anser tingsrätten att det är möjligt att döma för brottet.

Såvitt avser de påstådda förmedlarna, dvs. Carina Talvitie och Jenny Laghem, ska ansvaret bedömas med tillämpning av 12 kap. 65 a § jordabalken. Enligt den bestämmelsen måste de tilltalade inom brottstiden ha begärt ersättning från köparna. Så länge begäran om ersättning kvarstår vid den i gärningsbeskrivningen angivna brottstiden anser tingsrätten att det är möjligt att döma för brottet.

Tingsrätten anser att endast det handlande som äger rum inom den i gärningsbeskrivningen angivna brottstiden kan ligga till grund för en fällande dom. Däremot kan handlande som ägt rum innan brottstiden läggas till grund för bedömningen av om de tilltalade tillsammans och i samförstånd inom brottstiden utfört den brottsliga gärningen, dvs. förmedling av hyresrätter mot ersättning

5.5 Brott av normalgraden eller grovt brott?

Åklagaren har gjort gällande att samtliga tilltalade ska dömas för brott mot jordabalken, grovt brott. Enligt åklagaren gäller detta såväl de huvudtilltalade Carina Talvitie och Jenny Laghem som de enskilda säljarna.

Avdelning 4

Såvitt avser de enskilda säljarna har åklagaren som skäl för att brotten ska bedömas som grova gjort gällande att brotten utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt och i större omfattning. Vid huvudförhandlingen har åklagaren förklarat att det som avses är att de enskilda säljarna har anlitat Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem med vetskap om att de bedrivit en verksamhet i organiserad form. Åklagaren har vidare gjort gällande att gärningarna avsett betydande värde. Enligt åklagaren innebär dessa omständigheter sedda tillsammans att brotten såvitt avser de enskilda säljarna är att bedöma som grova.

Enligt 12 kap. 65 § jordabalken ska vid bedömande av om brottet är grovt särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet. Enligt rättspraxis bör i princip dessa omständigheter vara vägledande även vid motsvarande bedömning enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Således bör vid förmedling främst tillmätas betydelse hur organiserad verksamheten varit, antalet förmedlingar och den vinst som verksamheten gett (se NJA 2016 s. 540 p. 12).

Enligt förarbetena ska en enstaka upplåtelse av hyresvärd och en enstaka överlåtelse av hyresgäst bedömas som brott av normalgraden. I första hand bör därvid böter komma ifråga, men när omständigheterna är försvårande bör ett fängelsestraff bli följden. Som exempel på försvårande omständigheter vid en enstaka upplåtelse eller överlåtelse anges att gärningsmannen genom annonsering eller på annat sätt själv har tagit initiativet till transaktionen eller att han på annat sätt har gått planmässigt till väga. Att gärningen avsett ett betydande belopp är också en omständighet som enligt förarbetena ska beaktas (se prop. 1977/78:175 s. 179). Således ska den omständigheten att gärningen avsett ett betydande värde enligt förarbetena tillmätas betydelse som en försvårande omständighet vid bedömningen av straffvärdet. Däremot framstår det inte som en omständighet som bör föranleda att brottet ska bedömas som grovt. Detta är enligt tingsrätten även i linje med lagtexten som särskilt framhåller omfattningen av verksamheten vid bedömningen av om brottet ska anses som grovt.

Enligt Högsta domstolen innebär denna typ av exemplifiering av omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av om brottet ska anses som grovt, varken att det är nödvändigt att bedöma brottet som grovt när någon av dessa omständigheter föreligger eller att det är uteslutet att göra det i andra fall. För att ett brott ska bedömas som grovt bör emellertid i princip krävas att omständigheterna i det enskilda fallet framstår som lika försvårande som normalt är fallet vid sådana förhållanden som anges i lagen. Legalitetsskäl talar också för att domstolen bör vara försiktig med att döma för grovt brott med hänvisning enbart till en enskild omständighet som saknar stöd i bestämmelsens uppräkningslista (se NJA 2016 s. 1143 p. 17 med där angivna hänvisningar).

Genom den lagändring som trädde i kraft den 1 oktober 2019 ska vid bedömningen av om brottet är grovt enligt 12 kap. 65 § jordabalken numera särskilt beaktas bl.a. om gärningen avsett ett betydande värde. Det går inte utifrån förarbetena att utläsa att införandet av denna kvalifikationsgrund inneburit en kodifiering av tidigare praxis. Tvärtom framgår av förarbetena att lagstiftaren genom lagändringen avsåg att införa ytterligare kvalifikationsgrunder (se prop. 2018/19:107 s. 33).

I ljuset av vad som nu anförts gör tingsrätten följande överväganden. Utgångspunkten enligt förarbetena är att en enstaka försäljning är att bedöma som ett brott av normalgraden. Det faktum att gärningen avsett betydande värde bör, då kvalifikationsgrunden inte nämns i 12 kap. 65 § jordabalken inte ensamt föranleda att brottet ska bedömas grovt (jfr NJA 2016 s. 1143). Däremot kan det beaktas som en försvårande omständighet vid bedömningen av gärningens straffvärde. De kvalifikationsgrunder som anges i lagtexten tar enligt tingsrätten främst sikte på omfattningen av den verksamhet som den tilltalade bedrivit, inte omfattningen av den verksamhet som den tilltalade anlitat. Att de tilltalade anlitat en förmedlingsverksamhet som bedrivits yrkesmässigt kan därmed inte utgöra en omständighet som ska beaktas vid bedömningen av om att brottet är grovt. Inte heller framstår omständigheterna vid en enstaka försäljning, även när gärningen avsett betydande värde och en yrkesmässig förmedlare anlitats, som lika försvårande som normalt är fallet vid sådana förhållanden som anges i lagtexten som exempel på när brottet ska bedömas som grovt, och som tar sikte på mer omfattande verksamhet som bedrivits av den tilltalade. Mot denna

bakgrund anser tingsrätten att enstaka försäljningar ska bedömas som brott av normalgraden även när försäljningen avsett betydande värde och en yrkesmässig förmedlare har anlitats.

I några fall har åklagaren även gjort gällande att oriktiga handlingar använts som grund för att brottet ska bedömas som grovt. Tingsrätten kommer att ta ställning till denna kvalifikationsgrund i de åtalspunkter där detta är aktuellt.

Åklagaren har beträffande samtliga åtalspunkter angett att om brottet bedöms som brott av normalgraden så föreligger preskription.

5.6 Enskilda anspråk

5.6.1 Förutsättningarna för återbetalningsskyldighet

Ett flertal målsägande i målet har framställt enskilda anspråk mot de tilltalade i respektive åtalspunkt. De enskilda anspråken avser yrkanden om återbetalning av det som målsägandena betalat för hyreslägenheterna. Åklagaren, som fört målsägandenas talan, har uttryckligen angett att de enskilda anspråken utgör talan om återbetalning enligt 12 kap. 65 § jordabalken, alternativt enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, och att det inte är fråga om yrkanden om skadestånd pga. brott.

Enligt 12 kap. 65 § jordabalken är den som ställt upp det ogiltiga villkoret om ersättning skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot. På motsvarande sätt är enligt 12 kap. 65 a § jordabalken den som uppburit otillåten ersättning skyldig att betala tillbaka den.

Som kommer att framgå nedan gällande de enskilda åtalspunkterna har tingsrätten i flertalet fall funnit det utrett att köparna av hyresrätterna, dvs. målsägandena, har erlagt betalning för hyresrätterna till Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem. Av utredningen framgår vidare att köparna så gott som uteslutande endast kommunicerat med Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem, men däremot inte med de enskilda säljarna eller övriga personer som måhända har erhållit betalning i samband med upplåtelseerna eller

överlåtelseerna av hyresrätterna. Utredningen visar vidare att Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem i ett flertal fall har erlagt betalningar till andra personer, t.ex. de enskilda säljarna av hyresrätterna, men att de även själva tillgodogjort sig i vart fall en del av betalningen.

Stefan Lindskog har i den juridiska doktrinen kommenterat den situationen att en mellanman (vilket en förmedlare kan anses vara) tagit emot betalning utan rättsgrund. I den mån mellanmannen inte redovisat till sin huvudman vad han uppburit, utgör de emottagna medlen ett av mellanmannen omhändertaget främmande värde. Om mellanmannen redovisat medlen till sin huvudman är mellanmannen inte återbetalningsskyldig, förutsatt att betalaren uppfattade att betalningen mottogs för annan. Det krävs dock att mellanmannen vid redovisningen till huvudmannen inte hade anledning att misstänka att betalaren hade rätt till återbäring. Förhållanden på betalarens sida kan dock enligt Stefan Lindskog tänkas medföra att mellanmannen, trots ond tro om betalarens rätt, inte blir återbetalningsskyldig för belopp som han har vidarebefordrat till huvudmannen (se Stefan Lindskog, *Betalning – Om kongruent infriande av penningsskulder och andra betalningsrättsliga frågor* (2018, version 2, JUNO), s. 782). I en fotnot till denna redogörelse redovisar Stefan Lindskog följande uppfattning gällande de lagrum som nu är aktuella:

”I detta sammanhang finns det anledning att uppmärksamma bestämmelsen i JB 12:65 a 4 st. Av den bestämmelsen framgår att den ”som har uppburit otillåten ersättning” för en bostadslägenhet är skyldig att ”betala tillbaka” ersättningen. Att det gäller för den hyresgäst som har tagit emot ersättning för att medverka till hyresrättens överförande står klart. Med vad gäller för en förmedlare? Enligt min mening bör det förhållandet att det rör sig om en otillåten förmedling inte medföra ett frångående från de principer som gäller för mellanmän i allmänhet. Då märks att förmedlaren närmast per definition får anses ha vetskap om att emottagna medel rätteligen tillkommer den nye och inte den tidigare hyresgästen. Samtidigt ligger i arrangemanget att den nye hyresgästen godtar att förmedlaren vidareför beloppet helt eller delvis. Möjligen bör det medföra att den nye hyresgästen inte mot förmedlaren har rätt till något återkrav avseende belopp som vidareförts. Annorlunda dock om vidareföringen sker efter att den nye hyresgästen har gjort gällande ett återkrav mot förmedlaren.” (Not 58 [2869 notens nummer i den tryckta boken])

Enligt vad tingsrätten har funnit ovan ska Carina Talvitie och Jenny Laghems handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Enligt denna bestämmelse är den som uppburit otillåten ersättning skyldig att betala tillbaka den. Carina Talvitie och Jenny Laghem är alltså skyldiga att betala tillbaka den ersättning som köparna erlagt för hyresrätterna. I flera fall har tingsrätten nedan funnit att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt har tagit emot ersättningen från köparna. Ingen av dem har haft en så underordnad roll i de aktuella lägenhetsaffärerna att de endast skulle vara skyldiga att betala tillbaka det var och en av dem har tillgodogjort sig (jfr RH 1995:146), vilket för övrigt är något som det saknas utredning om. I dessa fall bör de därför vara solidariskt skyldiga att betala tillbaka den av dem uppburna otillåtna ersättningen.

De enskilda säljare som tagit emot ersättning är enligt 12 kap. 65 § jordabalken skyldiga att betala tillbaka denna. Någon grund för att ålägga de enskilda säljarna ett med Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem solidariskt ansvar för hela det belopp som målsägandena betalat föreligger inte, varken i lagtext, praxis eller doktrin.

I enlighet med det av Stefan Lindskog redovisade resonemanget skulle möjligen målsägandena inte mot förmedlaren (dvs. Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem) ha rätt till något återkrav avseende belopp som vidareförts till de enskilda säljarna eller till andra personer. Carina Talvitie och Jenny Laghem har dock i förekommande fall varit drivande bakom transaktionen och har varit de enda som målsägandena kommunicerat med. De har vidare (med undantag för Drakenbergsgatan) uppburit hela den ersättning som målsägandena har erlagt. Carina Talvitie och Jenny Laghem har också varit medvetna om att någon rättslig grund för ersättningen inte funnits. Under sådana förhållanden anser tingsrätten att de, i förekommande fall tillsammans med de enskilda säljarna, bör vara solidariskt ansvariga också för den del av ersättningen som vidareförts.

I de flesta fall har tingsrätten funnit det utrett vilken ersättning som de enskilda säljarna har mottagit. I några fall har dock tingsrätten visserligen funnit det utrett att de

Avdelning 4

enskilda säljarna mottagit ersättning för att överlåta sina hyresrätter, men inte den exakta storleken på den erhållna ersättningen. Det framstår som otillfredsställande om de enskilda säljarna i dessa fall skulle undgå återbetalningsskyldighet, medan sådan återbetalningsskyldighet skulle åläggas de säljare som själva berättat om sin inblandning i den aktuella brottsligheten eller där det av andra skäl är utrett vilken ersättning som de erhållit. Tingsrätten konstaterar i denna del att det har varit fråga om transaktioner som de inblandade, inklusive de enskilda säljarna, medvetet försökt dölja. Det medför i sin tur en del bevissvårigheter för målsägandena i de fall där de enskilda säljarna inte själva berättat om vilken ersättning de erhållit och där inte t.ex. sms-korrespondensen tydligt visar vilket belopp säljarna fått. Under sådana omständigheter anser tingsrätten att den ersättning som de enskilda säljarna har mottagit får uppskattas (jfr 35 kap. 5 § rättegångsbalken där skadan får uppskattas till ett skäligt belopp när full bevisning om skadan inte alls eller endast med svårighet kan föras). För att minimera risken för att säljarna skulle tvingas återbetala en högre ersättning än vad de faktiskt erhållit bör denna uppskattning göras försiktigt.

5.6.2 Vem har rätt att kräva återbetalning?

Av tingsrättens bedömningar i de enskilda åtalspunkterna nedan framgår att det i vissa fall är föräldrarna till de nya hyresgästerna som erlagt betalningen till Carina Talvitie och/eller Jenny Laghem. I förekommande fall har även dessa föräldrar hörts som målsägande och vissa har också framställt anspråk på återbetalning från de tilltalade. I andra fall har den nye hyresgästen, trots påstående om att betalningen för hyresrätten rent faktiskt erlagts av någon annan, framställt återbetalningsanspråket.

Vid denna typ av transaktioner kan flera olika juridiska konstruktioner tänkas. En förälder kan t.ex. anses ha betalat för hyresrätten och därefter ”gett” hyresrätten till sin son eller dotter. Alternativt kan en förälder anses ha skänkt eller lånat pengar till sin son eller dotter som därefter förvärvat hyresrätten. I det förra fallet är det föräldern som får anses ha erlagt betalningen medan betalning i det senare fallet får anses ha erlagts av sonen eller dottern. Det skulle således kunna leda till olika bedömningar gällande vem som har rätt att kräva återbetalning från de tilltalade.

Flera målsägande som i målet krävt återbetalning har haft vissa svårigheter att formulera på vilken grund de ansett sig ha rätt att kräva återbetalning, dvs. om det är för att de rent faktiskt erlagt betalning för hyresrätten eller om deras närstående har erlagt betalningen å deras vägnar. När det är fråga om en transaktion av det aktuella slaget framstår denna svårighet som naturlig. Frågan om vilken juridisk konstruktion som det varit fråga om har knappast förts på tal i samband med genomförandet av transaktionen. Enligt tingsrätten innebär detta att det får accepteras att den målsägande som krävt återbetalning är den som, målsägandena emellan, får anses ha rätt till återbetalningen.

5.7 Förverkande

Av 36 kap. 1 § brottsbalken framgår att ett förverkande kan avse såväl den konkreta egendom som mottagits (sakförverkande) som värdet av det mottagna (värdeförverkande).

I de åtalpunkter målsägandena inte har riktat enskilda anspråk mot de tilltalade har åklagaren yrkat att hela köpeskillingen ska förverkas såsom utbyte av brott. Det blir följaktligen fråga om att förverka värdet av det mottagna, dvs. det belopp som säljare eller förmedlare av hyreslägenheterna har mottagit.

För att förverkande av utbyte av brott enligt 12 kap. 65 a § jordabalken ska kunna ske krävs att det är fråga om grovt brott eftersom det är en förutsättning att det för brottet är föreskrivet fängelse i mer än ett år (se 36 kap. 1 § andra stycket brottsbalken).

Förverkande kan därför inte ske gentemot de enskilda säljarna av hyresrätterna vars påstådda brottslighet enligt tingsrätten endast når upp till brott av normalgraden.

Åklagaren har yrkat att de tilltalade ska åläggas solidarisk betalningsskyldighet. Vid införandet av 36 kap. 5 § brottsbalken övervägdes om flera personer skulle kunna åläggas samma betalningsskyldighet vid värdeförverkanden. Utredaren gjorde bedömningen att solidariska betalningsskyldigheter godkändes i praxis och att någon

särskild föreskrift inte behövdes. Regeringen bedömde i stället att huvudregeln skulle vara att förverkanden inte ska ske solidariskt, men att solidariska förverkanden skulle kunna ske i undantagsfall. Någon bestämd regel i frågan ansågs dock inte kunna uppställas eftersom förhållandena var alltför skiftande från fall till fall. (Se Bäcklund m.fl., Brottsbalken (1 december 2021, Version 19, JUNO), kommentaren till 36 kap. 5 § under rubriken Andra stycket och prop. 1968:79 s. 52.)

I de åtalpunkter där Carina Talvitie och Jenny Laghem anses ha begått gärningen tillsammans och i samförstånd har de även tillsammans tagit emot den ersättning som ligger till grund för det utbyte om brott som åklagaren gör gällande. De har bedrivit en gemensam verksamhet som har genererat vinst. Det saknas möjlighet att bedöma hur ersättningen har fördelats dem emellan. Tingsrätten bedömer att detta utgör skäl för att avvika från huvudregeln att värdeförverkande till följd av utbyte av brott inte ska vara solidariskt.

Vid värdeförverkanden innebär termen ”utbyte” som huvudregel endast nettoutbytet. I förevarande mål utgörs utbytet av den vinst som de tilltalade har gjort genom lägenhetsaffärerna. Det finns därför anledning att göra avdrag för utgifter som de tilltalade har haft vid bedömningen av vilka belopp som ska förverkas hos de tilltalade.

I målet saknas dock fullständig utredning om vilka utgifter de tilltalade har haft med anledning av lägenhetsaffärerna. Det kan i dessa fall bli svårt att beräkna vilket brottsutbyte de tilltalade har gjort. Även om det i brottmål är åklagaren som har bevisbördan, är situationen annorlunda när det gäller förverkande och den bedömning som ska göras av vederlag och inköpskostnader. Om det saknas underlag för att fastställa den ekonomiska fördelen och detta har berott på att bevisning rörande nettot på grund av omständigheterna inte kunnat föras eller skulle ha varit förenat med alltför stora svårigheter, bör domstolen vid sin prövning av frågan om förverkande kunna uppskatta den tilltalades nettoförtjänst till ett skäligt belopp (se NJA 2016 s. 202 p. 21 med där gjorda hänvisningar).

Avdelning 4

I den mån det av utredningen i målet framgår konkreta omständigheter som visar att de tilltalade har haft utgifter som bör dras av i samband med lägenhetsaffärerna har tingsrätten gjort sådana avdrag vid uträkningen av vilken vinst som bör förverkas. Det rör sig exempelvis om belopp som Carina Talvitie och Jenny Laghem har fört vidare till säljarna av hyresrätterna. I situationer då tingsrätten inte har några konkreta uppgifter om vilka belopp som har vidareförts har tingsrätten uppskattat den tilltalades nettoförtjänst till ett skäligt belopp.

Jenny Laghem och Carina har gjort gällande att de har påförts skattetillägg med anledning av de påstådda lägenhetsaffärerna. Fråga uppkommer då om den skatt som påförts ska avräknas vid beräkningen av vilket brottsutbyte de har gjort vid förmedling av hyreslägenheterna. En sådan avräkning bör enligt tingsrätten inte göras. I målet är inte annat utrett än att den skatt som de har påförts är, åtminstone delvis, beroende av utgången i detta mål. Tingsrättens bedömning av förverkandet bör därför inte göras avhängig av skatten som de har påförts. Det är enligt tingsrätten vidare inte uppenbart oskäligt att förverka deras brottsutbyte utan att beakta skatten de har påförts (jfr 36 kap. 1 § brottsbalken och NJA 2001 s. 129).

6 S:T ERIKSPLAN 1

6.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Freweny Teclehaimanot, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Freweny Teclehaimanot, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden juli 2017 – januari 2018 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 2 000 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på S:t Eriksplan 1 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs (Korsner) enskilda anspråk enligt följande.

Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 2 000 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

6.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Freweny Teclehaimanot har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. Hon har förnekat samtliga de moment som åklagaren har gjort gällande. Beträffande påståendet om erlagd ersättning har hon endast i och för sig vitsordat att 1 000 000 kr erlagts. Det beloppet ska avräknas mellan förmedlaren och hyresrättsinnehavaren. Hon har förnekat att någon del av beloppet har nått henne. Hon har bestritt det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Dock har hon, i enlighet med den ovan redovisade inställningen, vitsordat att 1 000 000 kr erlagts, dock utan att något belopp nått henne. Hon har bestritt att beloppet ska utges solidariskt av de tilltalade, utan var och en ska endast svara för det belopp som de erhållit.

6.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Patrik Bruzelius samt de tilltalade Carina Talvitie och Jenny Laghem hörts. Vidare har vittnesförhör hållits med Caroline Elving Westcott, som är ställföreträdare för ägarbolaget till fastigheten på S:t Eriksplan 1, och Benny Wahlberg, som tidigare företrätt ägaren/förvaltaren till fastigheten på Åsögatan 190. Vidare har två ljudupptagningar från polisförhör med målsäganden Adrienne Boije af Gennäs spelats upp jämlikt 35 kap. 14 § första stycket 2 punkten rättegångsbalken. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt, fotografier och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Freweny Teclehaimanot innehade från maj 2015 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 219 kvm på S:t Eriksplan 1. Hyresvärd var Borgil Förvaltning AB. Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius innehade ett hyreskontrakt på Åsögatan 190 daterat den 20 januari 2017 och Adrienne Boije af Gennäs folkbokfördes på den adressen den 17 februari 2017.

Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius ingick den 15 december 2017 ett hyresavtal avseende lägenheten på S:t Eriksplan 1. Den 1 januari 2018 folkbokfördes Freweny Teclehaimanot på Åsögatan 190.

Av den finansiella utredningen framgår att Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius samt Adrienne Boije af Gennäs föräldrar under 2017 gjorde ett stort antal bankomatuttag med sammanlagt ca 1 160 000 kr. Den stora merparten av uttagen uppgår till 5 000 kr per gång men även uttag med mindre och större belopp förekommer. Det förekommer inte några transaktioner som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Carina Talvities, Jenny Laghems eller Freweny Teclehaimanots bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Laghems telefon har påträffats sms-kommunikation mellan Jenny Laghem samt dels Adrienne Boije af Gennäs under tiden den 21 februari till den 16 oktober 2017, dels Freweny Teclehaimanot under tiden 15 november 2018 till den 3 mars 2019, dels Benny Wahlberg under tiden 22 februari till den 6 mars 2019.

6.4 Förhörspersonernas uppgifter

6.4.1 Patrik Bruzelius

Han och Adrienne Boije af Gennäs var i behov av en stor lägenhet då de skulle bli sambor och tillsammans har fem barn. Eftersom de inte hade ekonomiska förutsättningar att köpa en bostadsrätt ville de komma in på hyresmarknaden. De träffade Carina Talvitie och hade en allmän diskussion om möjligheterna att få tag på ett så kallat svartkontrakt. De fick bl.a. reda på att det kostade mellan 8 000 kr och 10 000 kr per kvadratmeter och att det var svårt att få tag på stora lägenheter. De

Avdelning 4

betalade 50 000 kr till Carina Talvitie som en handpenning för att hon skulle inleda processen. Han tror att den summan betalades kontant. Pengarna överlämnades vid ett möte med Carina Talvitie och Jenny Laghem på deras kontor i Vasastan.

På Carina Talvities inrådan folkbokförde sig Adrienne Boije af Gennäs i en lägenhet på Åsögatan 190. Det kan hända att även han var folkbokförd på den adressen. Han bodde vid denna tid i andrahand i en lägenhet på Kungstensgatan. Jenny Laghem hjälpte dem att komma på en trovärdig berättelse om hur de hade fått lägenheten på Åsögatan och varför de önskade byta. Den diskussionen hade han och Adrienne Boije af Gennäs med Jenny Laghem på kontoret i Vasastan. Att han i polisförhör uttryckt osäkerhet om Jenny Laghem var på kontoret kan han inte förklara på annat sätt än att han kände sig pressad. Nu har han tydligare minnesbilder och vet att de satt tillsammans med Jenny Laghem på kontoret.

Efter några månader fick de förfrågan om de ville titta på lägenheten på S:t Eriksplan. Adrienne Boije af Gennäs var på visningen tillsammans med Jenny Laghem och mannen som bodde i lägenheten, som Carina Talvitie presenterat som Daniel. De meddelade att de ville köpa lägenheten och fick besked att den kostade 2 miljoner kr. Han tror att det var Carina Talvitie som upplyste om priset, men det kan ha kommit fram i en dialog mellan Adrienne Boije af Gennäs och Jenny Laghem. De samlade ihop kontanter under en längre tid. Det var en systematisk process att ta ut så mycket kontanter som möjligt på så kort tid som möjligt. De utnyttjade flera olika bankkort för bankomatuttag samt förde över pengar till släkt och vänner, som i sin tur tog ut kontanter till dem.

Det var Adrienne Boije af Gennäs som skötte betalningen då han var bortrest. Den skedde i hans lägenhet på Kungstensgatan där de samlat alla kontanter i lådor högt upp i garderoberna. Carina Talvitie kom dit och enligt Adrienne Boije af Gennäs skedde överlämningen av sedlarna i hans dotters rum och de lades i en väska. Han och Adrienne Boije af Gennäs undertecknade hyreskontraktet för lägenheten på Einar Mattssons kontor. Han tror att han kan ha träffat Freweny Teclehaimanot vid ett tillfälle i samband med en diskussion om källarförrådet.

6.4.2 Adrienne Boije af Gennäs

Vid det första polisförhöret uppgav Adrienne Boije af Gennäs inledningsvis att Carina Talvitie hade hjälpt dem att få lägenheten på S:t Eriksplan och att det inte hade förekommit någon betalning förutom ett konsultarvode om ca 50 000 kr. En bit in i förhöret ändrade hon sig och berättade att de hade betalat 2 miljoner kr för hyreskontraktet. Hon uppgav att en av anledningarna till att hon ville undanhålla betalningen var att hon hade en personlig koppling till Caroline Elving Wescott som företrädde hyresvärden på S:t Eriksplan. I samband med bytet hade hon sagt till Caroline Elving Wescott att det inte förekommit några svarta pengar. Hon tyckte därför att situationen var mycket jobbig.

Adrienne Boije af Gennäs har vidare uppgett att beloppet om 50 000 kr betalades för att Carina Talvitie skulle sätta i gång processen. Betalningen skedde kontant på Carina Talvities kontor. Både hon och Patrik Bruzelius hade gjort bankomatuttag för att få fram kontanterna. På Carina Talvities inrådan folkbokförde hon sig i lägenheten på Åsögatan 190. Det var för att de skulle kunna genomföra ett lägenhetsbyte. Hon och Patrik Bruzelius besökte fastigheten vid något tillfälle men det var en byggarbetsplats. Hon bodde aldrig där. Hon var på visningen av lägenheten på S:t Eriksplan med Jenny Laghem. En man som hon antar bodde i lägenheten var också närvarande. Efter visningen talade hon och Patrik Bruzelius om för Carina Talvitie att de var intresserade av lägenheten. Carina Talvitie uppgav att den kostade 2 miljoner kr. Hon är osäker om handpenningen om 50 000 kr avräknades.

Hon och Patrik Bruzelius gjorde bankomatuttag från sina respektive bankkonton. Hennes föräldrar hjälpte också till med att ta ut kontanter. Hon lämnade över pengarna till Carina Talvitie i Patrik Bruzelius lägenhet på Kungstensgatan. Hela beloppet betalades på en gång och hon tror att hyreskontraktet undertecknades efter det att betalning skett.

Avdelning 4

Hon fick instruktion av antingen Carina Talvitie eller Jenny Laghem att hämta nycklarna till lägenheten i receptionen på Grand Hotell. Hon träffade inte den förra hyresgästen.

6.4.3 Freneny Teclehaimanot

Hon bodde i en andrahandslägenhet när hon träffade sin pojkvän Daniel. Hon flyttade in i hans hyreslägenhet på Odengatan. När hon blev gravid bestämde de sig för att skaffa en större lägenhet. Daniel hade skulder som innebar att han inte kunde byta till en annan lägenhet. Han såg då till att hon också skulle stå på hyreskontraktet.

Daniel hittade en lägenhet på S:t Eriksplan som var perfekt för dem. Familjen som bodde på S:t Eriksplan ville byta till deras lägenhet på Odengatan. Daniel blev ombedd av hyresvärden på S:t Eriksplan att skriva av sig från hyreskontraktet på Odengatan eftersom de inte ville ha honom som hyresgäst efter ett eventuellt byte. Hon stod då som ensam innehavare av hyreskontraktet på Odengatan. De flyttade in i lägenheten på S:t Eriksplan så fort bytet hade gått igenom. De bodde där i åtta–nio månader. Därefter ville Daniel börja om och flytta till Spanien. Han kontaktade värden på S:t Eriksplan som gick med på att de hyrde ut lägenheten i två år. Värden sa dock nej till att hyra ut lägenheten ett tredje år.

Eftersom de inte ville vara utan lägenhet i Sverige började de söka efter en lägenhet att byta med. Daniel har kontakter inom fastighetsbranschen och hittade en lägenhet på Södermalm. Daniel fick kontakt med sin vän Carina Talvitie som kom att hjälpa till med lägenhetsbytet. Hon åkte till lägenheten på Södermalm och träffade en man vid namn Benny som visade henne lägenheten. Lägenheten passade dem bra eftersom hon älskar området och hennes svärföräldrar bor i närheten. Eftersom lägenheten var under renovering behövde de inte betala hyra på ett år, vilket passade bra då de bodde i Spanien.

Hon har haft kontakt via sms och telefon med Jenny Laghem och Carina Talvitie vid några tillfällen. Jenny Laghem har hjälpt henne med formulering av ansökan om

Avdelning 4

andrahandsuthyrning och överlämnat post. Vid något tillfälle kan hon ha tagit fram inkomstdeklarationer och personbevis till Carina Talvitie som skulle hjälpa till med lägenhetsbytet. Hon har aldrig träffat Carina Talvitie.

Det var Daniel som lämnade in bytesansökan. Hon var inte med. Hyresvärden på S:t Eriksplan ville först inte godkänna bytet, utan inledde en större utredning om bl.a. fastigheten på Åsögatan. Till slut gick hyresvärden dock med på bytet.

Hon har inte varit med i några diskussioner kring lägenhetsbyten, utan Daniel styrde upp allt. Eftersom han inte fick stå på lägenhetskонтaktet skrev hon på kontraktet på Åsögatan. Benny Wahlberg var närvarande då.

När de hade skrivit på kontraktet för Åsögatan eftersändes hennes post till Wollmar Yxkullsgatan. Den post som ändå kom till Åsögatan lämnade Jenny Laghem över. Jenny Laghem berättade också att Benny Wahlberg inte skulle tillåta att hon och Daniel hyrde ut lägenheten på Åsögatan i andra hand. De bestämde sig för att säga upp lägenheten efter att Benny Wahlberg nekat dem andrahandsuthyrning på den grunden att de saknade behov av lägenheten då de bodde i Spanien.

Hon minns inte att hon har träffat Patrik Bruzelius.

Hon har inte tagit emot någon ersättning för lägenhetsbytet till Åsögatan. Om det har erlagts någon ersättning kan den ha gått till vem som helst av de inblandade i bytet.

6.4.4 Carina Talvitie

Freweny Teclehaimanot man Daniel Larsson, som tidigare hette Hagbo, är en vän till henne. Hon uppfattade att Daniel och Freweny Teclehaimanot pendlade till Spanien och att Daniel Larsson ville byta deras lägenhet mot en mindre.

Hon minns inte turerna med Patrik Bruzelius och Adrienne Boije Af Gennäs. De kan ha besökt hennes kontor för att de sökte bostad, något som var vanligt förekommande.

Avdelning 4

Det kan även ha varit hon som hjälpte dem att få lägenheten på Åsögatan 190. Hon vet att Adrienne Boije Af Gennäs skulle flytta dit för att hon hade sålt sin bostadsrätt, men hon minns inte hur hon fick reda på det. Hon tror att Adrienne Boije Af Gennäs fick lägenheten på Åsögatan 190 av Benny Wahlberg eller fastighetsägaren. Hon känner Benny Wahlberg eftersom han har ett företag som sysslar med förädling av fastigheter. Även Daniel kände Benny Wahlberg.

Anteckningen i hennes kalender från den 29 juli 2017, om att hon skulle visa S:t Eriksplan för ”flygkaptenen”, är inget hon kan dra sig till minnes. Det kan dock ha varit en påminnelse till Daniel Larsson eftersom denne inte var i Sverige. Hon vet inte vad anteckningen om ”Hp” i hennes kalender på samma tid betyder. Förkortningen ”Hp” kan betyda handpenning eller hyrespeng eller vara en förkortning på ett namn. Flera hade tillgång till den aktuella kalendern. Hon vet ingenting om det icke underskrivna hyreskontrakt för Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs avseende Åsögatan 190, som återfanns i den dator som togs i beslag hos Jenny Laghem.

Hon har inte tagit emot någon ersättning från Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs för förmedling av den aktuella lägenheten. Det finns andra som kan ha tagit emot pengar, t.ex. Benny Wahlberg, Daniel Larsson eller hyresvärden på S:t Eriksplan.

6.4.5 Jenny Laghem

Hon har inget minne av att hon har hjälpt till med det aktuella bytet, men det kan ha varit så att hon lämnat råd om bytesprocessen, inte minst då Einar Mattsson är kända för att vara knepiga när man vill byta lägenhet. Skälet till att Adrienne Boije af Gennäs personbevis och deklaration fanns i den dator som togs i beslag hemma hos henne måste vara att hon fått dessa handlingar för att skriva ut dem. Detsamma gäller det icke underskrivna hyreskontrakt för Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs avseende Åsögatan 190 som återfanns i datorn.

Avdelning 4

Någon ersättning för sitt eventuella arbete med bytet har hon inte tagit emot. Det stämmer inte att Patrik Bruzelius har betalat 50 000 kr i hennes närvaro. Inte heller tror hon att Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs betalat 2 000 000 kr till Carina Talvitie. Hon satt på kontoret tillsammans med Carina Talvitie och Roger Lowenheim, och det kan ha varit så att Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs träffade henne där.

Hon vet inte hur Patrik Bruzelius och Adrienne Boije af Gennäs fick sin lägenhet på Åsögatan 190 och hon var inte inblandad i detta. Det hon vet är att Åsögatan 190 var under renovering, men fastigheten var inte obeboelig. Det stämmer att hon hjälpt till med post som kommit på villovägar. I de fallen har Benny Wahlberg tagit kontakt med henne och hon har i sin tur tagit kontakt med den person som saknat sin post. Hon minns att fråga uppkom att Freweny Teclehaimanot skulle hyra ut Åsögatan, men hon minns inte om det var Freweny Teclehaimanot eller Benny Wahlberg som förde det på tal.

6.4.6 Caroline Elwing Westscott

Hon äger tillsammans med sin familj fastigheten på S:t Eriksplan 1. Vid den aktuella tidsperioden anlätades Einar Mattsson som extern förvaltare. Hon kommer ihåg det aktuella bytet då det var en hel del skriftväxling kring det. Det var hon och en anställd hos Einar Mattsson som främst handlade och utredde bytesansökan.

Freweny Teclehaimanot var hyresgäst i lägenheten sedan 2015 men hon hade bara bott där i några månader innan hon fick tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand på grund av utlandsflytt. Efter två år avslogs Freweny Teclehaimanots begäran om andrahandsuthyrning. Hon kom då i stället in med en ansökan om lägenhetsbyte. Denna avslogs av olika skäl. Efter att Freweny Teclehaimanots gjort vissa kompletteringar och begärt omprövning gjordes en ny utredning. Anledningen till ansökan om byte var att Freweny Teclehaimanot ville ha lägre hyra. När hon fick se namnet Adrienne Boije af Gennäs kom hon på att deras föräldrar kände varandra och att hon visste var denne bodde. Hon kan inte förklara varför hon inte nämnde den

Avdelning 4

personliga kopplingen i polisförhör. I sin utredning fick hon fram att Adrienne Boije af Gennäs bostadsrätt nyligen hade sålts och att Patrik Bruzelius, även om han var folkbokförd utomlands, hade nära koppling till Sverige via sina barn. Hon besökte fastigheten på Åsögatan 190 och kunde konstatera att det var en fullständig renovering och var obeboelig. Av Benny Wahlberg fick hon information om att renoveringen skulle vara klar inom några månader och att Adrienne Boije af Gennäs tillfälligtvis bodde hos sina föräldrar.

Efter att Benny Wahlberg uppgett att han skulle komma att godta bytet så fanns det inte så mycket för henne att göra. Hon ville egentligen inte godkänna bytet men såg inte några formella skäl att neka det. Hon kan enbart ta hänsyn till sin hyresgästs beaktansvärda skäl för byte och den nya hyresgästens lämplighet. Hon var misstänksam mot bytet och ringde därför till Adrienne Boije af Gennäs och frågade rakt ut om det var pengar inblandade. Efter att Adrienne Boije af Gennäs försäkrat att så inte var fallet kändes det som att frågan var utredd. När det uppdagades att det hade förekommit pengar i samband med bytet sades Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius upp. Varken hon eller någon i hennes familj har tagit emot pengar i samband med detta lägenhetsbyte.

6.4.7 Benny Wahlberg

Under åren 2018–2019 arbetade han som fastighetskonsult. Han känner Carina Talvitie och Jenny Laghem. De har inte haft affärer tillsammans utan bara hjälpt varandra. Han lärde känna Carina Talvitie genom en bekant för många år sedan. De kan ha haft kontakt för att försöka lösa lägenhetsbyten.. Han har ibland talat med Jenny Laghem när han har haft svårt att kommunicera med hyresgäster.

Han kontrollerade fastigheten på Åsögatan 190 innan den förvärvades, bland annat för att se om den gick att ombilda till bostadsrätter. Han förde också diskussioner om lägenhetsbyten med hyresgäster som inte ville bo kvar. Han tecknade även hyreskontrakt. Han var inte inne i någon lägenhet när fastigheten renoverades men han vet att några hyresgäster bodde kvar då. Han känner igen sin namnteckning på

hyreskontraktet på Åsögatan 190 som också är undertecknat av Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius. Han minns dock inte något om lägenhetsbytet.

Han har ingen förklaring till varför personer har haft hyreskontrakt och varit folkbokförda på Åsögatan samtidigt som de inte bott där eller betalt hyra, förutom möjligen att fastigheten var obeboelig. Lesconil AB var fastighetsägare till fastigheten på Åsögatan 190. Det kan stämma att det bolaget ägs av två personer han känner till, Johan Benkert och Niklas Benkert. De äger även fastigheten Cirkelvägen 18. Han kan ha medverkat vid lägenhetsbyten även på den adressen. Han hade även fullmakt att teckna hyresavtal.

6.5 Tingsrättens bedömning

6.5.1 Skuld och rubricering

Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius har uppgett att de betalade 2 000 000 kr för lägenheten på S:t Eriksplan 1. De har berättat att den initiala kontakten var med Carina Talvitie och att de till henne betalade såväl en handpenning om 50 000 kr som resterande del av betalningen för lägenheten. De har uppgett att det var Jenny Laghem som visade lägenheten för Adrienne Boije af Gennäs. Enligt Patrik Bruzelius hjälpte Jenny Laghem dem att få ihop en trovärdig berättelse om hur de hade fått lägenheten på Åsögatan och varför de önskade byta lägenhet. I sitt första polisförhör förnekade Adrienne Boije af Gennäs inledningsvis att det förekommit någon betalning för lägenheten, men hon ändrade sig när förhørsledaren berättade att man avsåg att granska Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius kontoutdrag. Enligt tingsrätten stärker detta bevisvärdet av hennes uppgifter i någon mån. Då Adrienne Boije af Gennäs inte hörts vid huvudförhandlingen har försvaret dock inte getts möjlighet att ställa frågor till henne, vilket påverkar bevisvärdet av hennes uppgifter i sänkande riktning. För att Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius uppgifter ska läggas till grund för en fällande dom behöver dessa få stöd av annan utredning.

I Carina Talvities kalender står den 29 juli 2017 bl.a. antecknat ”HP hagbos lgh, invisning” och ”Visa om st Eriksplan 1 för flygkaptenen”. Detta ger visst stöd för

Avdelning 4

Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius uppgifter om att en handpenning betalades och att Carina Talvitie visade lägenheten på S:t Eriksplan 1 för Patrik Bruzelius, som arbetade som pilot. Av fotografier som åklagaren åberopat framgår att lägenheten på Åsögatan 190 där Adrienne Boije af Gennäs var folkbokförd inte var beboelig, vilket även vittnet Caroline Elving Westcott berättat om. Detta ger stöd för att detta var en skenskrivningsadress. Vidare ger den åberopade sms-kommunikationen stöd för Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius uppgifter. Adrienne Boije af Gennäs ställde i februari 2017 frågor till Jenny Laghem om vilken våning på Åsögatan som hon bodde på (P:33:27), vilket enligt tingsrätten visar att Jenny Laghem kände till att Åsögatan var en skenskrivningsadress. En 3 juli 2017 skrev Jenny Laghem till Adrienne Boije af Gennäs att "Säljaren vill aldrig ha direkt kontakt med köparen av säkerhetsskäl" (P:33:18). Uttrycken "säljare" och "köpare" talar med styrka för att det har varit fråga om försäljning av hyreskontraktet på S:t Eriksplan och att Jenny Laghem hade vetskap om detta. Sms-kommunikationen visar även att Carina Talvitie och Jenny Laghem förmedlingsverksamhet inte tillät köpare och säljare att ha kontakt med varandra. Av den finansiella utredningen framgår att Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius samt Adrienne Boije af Gennäs föräldrar tagit ut större belopp i kontanter, vilket stödjer uppgifterna om att kontanter betalats för lägenheten. De belopp som tagits ut understiger visserligen den påstådda köpeskillingen om 2 000 000 kr. Enligt Patrik Bruzelius har ytterligare uttag gjorts genom vänner, vars namn han inte velat avslöja för polisen. Tingsrätten anser dock att det saknas skäl att ifrågasätta dessa uppgifter, inte minst då den uppgivna köpeskillingen – 2 000 000 kr – framstår som rimlig med hänsyn till storleken och läget på lägenheten.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius har betalat en särskild ersättning, 2 000 000 kr, för hyresrätten på S:t Eriksplan 1. Det är vidare utrett att såväl Carina Talvitie som Jenny Laghem har varit involverade i förmedlingen av lägenheten. Även om det är Carina Talvitie som faktiskt tagit emot betalningen har Jenny Talvities inblandning varit sådan att hon får anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes. Därmed får Carina Talvitie anses ha tagit emot den begärda ersättningen för både hennes egen och Jenny Laghems räkning. Carina Talvitie och Jenny Laghem har alltså tillsammans

Avdelning 4

och i samförstånd begärt ersättning av Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan av åklagarens bevisning är Carina Talvities och Jenny Laghems uppgifter om att de inte har förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisade. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande värde. Brottet ska därför bedömas som grovt.

Såvitt avser Freweny Teclehaimanot är hon endast åtalad som gärningsman, dvs. att hon tillsammans och i samråd med Carina Talvitie och Jenny Laghem begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 2 000 000 kr för att överlåta hyresrätten på S:t Eriksplan 1. För att Freweny Teclehaimanot ska dömas som gärningsman krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande hennes inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman. Av utredningen framgår att Freweny Teclehaimanot innehade hyreskontraktet för lägenheten på S:t Eriksplan innan det överläts till Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius. Vidare framgår att hon inte bodde på Åsögatan efter lägenhetsbytet och att hennes post eftersändes därifrån till hennes svärföräldrars adress. Detta talar för att Freweny Teclehaimanot kände till att det var fråga om ett skenbyte för vilket ersättning betalades och att hon medverkade till detta genom att underteckna bytesansökan och hyreskontraktet på Åsögatan. Det är dock inte mot hennes förnekande styrkt att det var hon som begärde eller tog emot ersättningen för hyresrätten. Med andra ord kan det inte uteslutas att ersättningen begärdes eller togs emot av någon annan. Därmed kan det inte anses visat att hennes

medverkan i brottets utförande har varit sådan att hon är att betrakta som medgärningsman. Åtalet mot henne är därmed inte styrkt, varför åtalet i denna del ska ogillas.

6.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 2 000 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius.

Då det inte ansetts utrett att Freweny Teclehaimanot tagit emot någon ersättning för att överlåta hyresrätten till Adrienne Boije af Gennäs och Patrik Bruzelius ska det enskilda anspråket mot henne ogillas.

7 LINNÉGATAN 50

7.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Richard Mazeret, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Richard Mazeret, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden december 2018 till april 2019 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 650 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet Linnégatan 50 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Annika Järllhammars enskilda anspråk enligt följande.

Annika Järllhammar yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 650 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

7.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Richard Mazeret har erkänt att han tagit emot 220 000 kr vid överlåtelsen av hyresrätten. Han har dock bestritt att det skett gemensamt och i samförstånd med Jenny Laghem och Carina Talvitie. Brottet ska under alla förhållanden bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Vid en fällande dom har han medgett att återbetala 220 000 kr. Vid en friande dom har han bestritt återbetalningsskyldighet, men har vitsordat 220 000 kr som skäligt i och för sig.

7.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Annika Järlhammar samt de tilltalade Jenny Laghem, Carina Talvitie och Richard Mazeret hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Richard Mezeret innehade från 2005 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 76 kvm på Linnégatan 50. Hyresvärdar var Birgitta Sten och Göran Åkestam. Annika Järlhammar innehade från den 1 september 2016 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 89 kvm på Drottningholmsvägen 78. Hyresvärd var Vapenfanan Förvaltning AB. Hon folkbokfördes på den adressen den 26 september 2016.

I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 31 januari 2019, begärde Annika Järlhammar och Richard Mezerat att få byta lägenheter med varandra. Som skäl angavs

att Richard Mezerat var i behov av ytterligare ett sovrum. Lägenhetsbytet godkändes och Annika Järllhammar ingick den 1 april 2019 ett hyresavtal avseende lägenheten på Linnégatan 50. Den 1 april 2019 folkbokfördes Richard Mezerat på Drottningholmsvägen 78 och var folkbokförd där till den 15 januari 2020.

Av den finansiella utredningen framgår att Annika Järllhammar betalade sammanlagt 30 090 kr vid sex tillfällen – 18 januari 2017, 30 mars 2017, 30 juni 2017, 26 september 2017, 18 december 2017 och 15 mars 2018 – till Vapenfanan Förvaltning. Det framgår även att hon den 16 juni 2017 respektive den 15 augusti 2017 förde över 50 000 kr till sin syster. Den 18 mars 2019 gjorde hon två överföringar om 75 000 kr vardera till sin bror. Den 22 mars 2019 gjorde hon ett kontantuttag om 150 000 kr. Det finns inte några transaktioner som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Carina Talvities, Jenny Lagshems eller Richard Mezerats bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Lagshems mobiltelefon har påträffats sms-kommunikation mellan Annika Järllhammar och Jenny Laghem under perioden den 19 september 2016 till den 26 mars 2019.

7.4 Förhörspersonernas uppgifter

7.4.1 *Annika Järllhammar*

Hon var inneboende hos sin syster och behövde en egen lägenhet. Hon tog därför kontakt med Carina Talvitie, som hon hade fått tips om hade kontakter med hyresvärdar. Detta var någon gång under 2015 eller 2016. Hon sade till Carina Talvitie att hon ville köpa en hyreslägenhet. Detta sade sig Carina Talvitie kunna hjälpa till med. Hon betalade 50 000 kr som en depositionsavgift. Denna skulle betalas tillbaka om lägenhetsbytet gick igenom, men hon skulle inte få tillbaka pengarna om hon ångrade sig. Beloppet skulle vara i kontanter, vilket gjorde att hon fick göra ett stort antal bankomatuttag. Hon fick bara ihop 47 500 kr. Detta belopp lämnade hon till Carina Talvitie på kontoret i Vasastan. Carina Talvitie lade sedlarna i ett kuvert med hennes namn och belopp påskrivet. Kuvertet lades in i en låda. Det var ingen diskussion kring att hon inte hade betalat hela beloppet.

Inledningsvis erbjöds hon ett tremånaderskontrakt på en lägenhet på Drottningholmsvägen, men det tackade hon nej till då hon ansåg att det var för kort tid och att hon hade ett boende. Hon skrev ändå senare på ett hyresavtal avseende en lägenhet på Drottningholmsvägen. Syftet var att hon skulle vara folkbokförd där för att kunna ha den lägenheten som inbyteslägenhet. Hon kommer inte ihåg om det var Carina Talvitie eller Jenny Laghem som var med vid kontraktsskrivandet. Hon tittade aldrig på lägenheten och hon bodde inte heller där. Hon betalade hyran kvartalsvis och hon skulle få tillbaka pengarna i samband med att lägenhetsbytet genomfördes. Det var Carina Talvitie som lämnade uppgifterna om var hon skulle sätta in hyran. Hyran var ca 30 000 kr per kvartal och det var Vapenfanan förvaltning som var betalningsmottagare. Jenny Laghem skötte all kommunikation med den hyresvärden. Hon uppfattade att Jenny Laghem tog hand om hennes inbetalda hyra.

Inledningsvis hade hon kontakt med Carina Talvitie men efterhand tog Jenny Laghem över kontakten. Jenny Laghem bad henne att installera WhatsApp för kommunikationen men det fungerade inte på hennes telefon.

Efter att hon skrivit på hyreskontraktet för lägenheten på Drottningholmsvägen började Jenny Laghem skicka förslag på lägenheter via sms. Hon önskade en stor 1:a eller en mindre 2:a och hon kunde betala 500 000 kr. Hon kommer inte ihåg alla de lägenheter som är omnämnda i sms-kommunikationen men hon var på flera visningar. Jenny Laghem var med på vissa visningar. I några fall var det andra personer som visade lägenheterna för henne. Inledningsvis frågade hon inte om priset före visningen, men det gjorde hon efter ett tag. Hon insåg också efterhand att det inte räckte med 500 000 kr utan hon höjde sitt maxbelopp till 650 000 kr. Hon var intresserad av några lägenheter, t.ex. på Torsgatan och Skepparegatan, men det blev ingen affär. Lägenheten på Linnégatan blev hon intresserad av efter en visning och hon meddelade då Jenny Laghem att hon ville köpa den. Hon lämnade bl.a. arbetsgivarintyg och utdrag från UC till Jenny Laghem. Det var Jenny Laghem som upprättade ansökan om byte och hon var på det klara med att det gjordes endast på grund av affärsupplägget. Hon skrev på ansökan på kontoret på Torstenssonsgatan.

Avdelning 4

Dagen för kontraktsskrivning lämnade hon det belopp som återstod att betala på kontoret på Torstenssonsgatan. Hon kommer inte ihåg hur mycket det var. Jenny Laghem räknade pengarna och tog även fram kuvertet med depositionsavgiften. Därefter åkte hon till hyresvärdens kontor och mötte upp Richard Mazaret utanför. De talade inte om priset på lägenheten, eller om pengar. Det hade hon blivit tillsagd av Jenny Laghem att inte göra.

Hon är säker på att den totala summan som hon betalade för lägenheten var 650 000 kr. Hon fick ihop kontanter genom att ta ut från banken och från bankomater vid olika tillfällen. Hon förde även över pengar till sin bror som han tog ut och gav till henne. Hon hade även lånat ut 100 000 kr till sin syster som hon fick tillbaka, delvis i kontanter, löpande under en längre period. Hon hade även en del pengar sparade sedan tidigare. Det har även förekommit att hon betalat notan när hon varit på krogen med kompisar och att de har gett henne kontanter. Förutom depositionsavgiften ingick även den summan som hon hade betalat i hyra för Drottningholmsvägen i det totala beloppet. Hon kan inte komma ihåg att hon skulle ha hämtat hyresinbetalningar hos Jenny Laghem på kontoret på Torstenssonsgatan. Hon kan se att de haft en sms-kommunikation om detta, men det kan inte ha blivit av.

Att hon i det inledande polisförhören förnekade inblandning berodde på att hon blev ställd och inte ville ha med detta att göra. Sen funderade hon ytterligare en gång och bestämde sig för att berätta sanningen. Då var hon inte påverkad av att hon kunde få återbetalning av pengarna, men det är klart att en återbetalning kan hjälpa till att finansiera den bostadsrätt hon köpt efter att ha blivit uppsagd från lägenheten på Linnégatan.

7.4.2 Richard Mazaret

Han hade bott i lägenheten på Linnégatan sedan 2005. Han köpte en bostadsrätt 2017/2018 och hade då inte längre någon användning för hyresrätten. En kompis uppmanade honom att ta kontakt med en man som kunde hjälpa till att sälja

hyreskontraktet. Mannen återkom och sade att han kunde få 220 000 kr för hyreskontraktet. Han tyckte i och för sig att det var ett ganska litet belopp, men gick ändå med på det.

Han skickade in ansökan om byte till sin hyresvärd, som godkändes. Hyresvärden frågade inte mer om bytet utan var nöjd med Annika Järllhammar som ny hyresgäst. Han träffade Annika Järllhammar för första gången när de skrev på hyreskontraktet. Den dagen fick han också betalt. Det var mannen som hade hjälpt honom som gav honom pengarna. Det var kontanter och överlämningen skedde i hans bil på Östermalm. Han fick instruktion om att folkbokföra sig på Drottningholmsvägen så att allt skulle se rätt ut. Mannen som hjälpte honom är numera avliden. Han har inte haft någon kontakt med vare sig Carina Talvitie eller Jenny Laghem.

7.4.3 *Carina Talvitie*

Hon fick kontakt med Annika Järllhammar genom dennes syster som hon då hade känt i ca fem år. Systemen ringde till henne men hon minns inte vad som sades vid telefonsamtalet. Hon kan dock tänka sig att systemen frågade om hon kände någon hyresvärd som hade en lägenhet till Annika Järllhammar. Därefter ringde Annika Järllhammar till henne. Hon antar att även detta samtal handlade om en lägenhet till Annika Järllhammar. Hon minns inte om Annika Järllhammar kom till kontoret på Tomtebogatan.

Drottningholmsvägen ägs av Vapenfanan och hon har där haft kontakt med Venancio Becedas Sanchez som hon känt sedan 2015/2016. Det var hennes exman som från början kände Venancio Becedas Sanchez och denne kontaktade henne för att han hade problem med en hyresgäst. Hon antar att hon gav Annika Järllhammar telefonnumret till Vancio Becedas Sanchez. Hon vet inte om Annika Järllhammar bott på Drottningholmsvägen men hon antog det eftersom Annika Järllhammar hade ett hyreskontrakt och betalade hyra där. Om hon inte minns fel trivdes inte Annika Järllhammar på Drottningholmsvägen för att det var för stökigt. Hon har inte haft

Avdelning 4

någon kontakt med Annika Järllhammar sedan denne fick lägenheten på Drottningholmsvägen.

Hon har inte erhållit någon betalning från Annika Järllhammar och några 47 000 kr känner hon absolut inte till. Hon skulle aldrig ha tagit betalt av Annika Järllhammar eftersom hon kände systemen. Annika Järllhammar har således lämnat oriktiga uppgifter i detta avseende.

Hon känner inte till vilka kontakter Annika Järllhammar har haft med Jenny Laghem. Inte heller kan hon minnas om hon talat med Jenny Laghem om en bostad till Annika Järllhammar. Hon har ingen uppfattning om vad det handlar om när hennes namn nämns i sms-meddelandena mellan Annika Järllhammar och Jenny Laghem. Inte heller vet hon varför Annika Järllhammar frågade Jenny Laghem angående hyran på Drottningholmsvägen. Hon har ingen uppfattning om varför Annika Järllhammar frågade Jenny Laghem om priser. Hon var ofta på resande fot och satt inte alltid tillsammans med Jenny Laghem på kontoret. Hon vet ingenting om lägenheten på Linnégatan 50.

7.4.4 Jenny Laghem

Hon minns inte hur hon fick kontakt med Annika Järllhammar, men det handlade om att Annika Järllhammar behövde någonstans att bo. Det var inte fråga om något uppdrag för Annika Järllhammar, utan hon skulle hitta en bostad till Annika Järllhammar.

Fastigheten Drottningholmsvägen 78 ägdes av Vapenfanan och hon var bekant med Venancio Becedas Sanchez eftersom hon hade kontakter med hyresvärdar. Ibland kunde hon fråga Venancio Becedas Sanchez om han hade lägenheter lediga, såväl förstahandskontrakt som korttidsboende pga. renoveringar. Fastigheten på Drottningholmsvägen var under renovering. Hon minns inte om Annika Järllhammar behövde en ny bostad för att Drottningholmsvägen var under renovering eller om det var för att Annika Järllhammar bodde hos sin syster. Hon var inte inblandad i att

Avdelning 4

Annika Järlhammar fick ett hyreskontrakt på Drottningholmsvägen och hon kan inte svara på Carina Talvities roll i detta avseende.

Sms-meddelandena mellan henne och Annika Järlhammar borde handla om att hitta ett boende till Annika Järlhammar. Det var fråga om hyresrätter. Hon vet inte varför Annika Järlhammar ställde frågan om pris eller vad hon menade med sina svar. Det kan dock vara så att hennes svar om pris var vidarebefordrade meddelanden från någon annan. I övrigt har hon inga kommentarer, då hon inte vill spekulera. Inte heller minns hon varför hon skrev till Annika Järlhammar att denne skulle ladda ner WhatsApp för att deras meddelanden inte skulle kunna läsas av andra. De lägenheter som nämns i konversationerna har hon inget direkt minne av, men det hände att hon visade hyreslägenheter.

Såvitt avser meddelandena om hyra på Drottningholmsvägen är hennes uppfattning att det handlar om att Annika Järlhammar skulle få tillbaka hyra pga. renoveringen där. Det kan vara så Venancio Becedas Sanchez lämnade hyran till henne för vidare befordran till Annika Järlhammar. Hon vet inte varför Venancio Becedas Sanchez och Annika Järlhammar kom överens om att hyran skulle lämnas till henne. Det enda hon kan tänka sig är att hon hade kontakt med både Venancio Becedas Sanchez och Annika Järlhammar. Det är sannolikt också skälet till att hon vidarebefordrade meddelanden från Venancio Becedas Sanchez till Annika Järlhammar. Utifrån sms-meddelandena drar hon slutsatsen att hyrespengarna lämnades till henne i kontanter.

Hon antog att Annika Järlhammar bodde på Drottningholmsvägen, men vet inte detta säkert. Hon skickade informationen om lägenheten på Linnégatan 50 till Annika Järlhammar eftersom hon trodde att Annika Järlhammar skulle tycka om den. Hon tittade själv på lägenheten, och det var en man som då öppnade dörren. Hon vet inte om hon hade träffat mannen tidigare eller om det var en person som bodde i lägenheten. Meddelandet som handlar om pris måste vara vidarebefordrat eftersom hon inte hade någon kommunikation med hyresgästen. Hyresgästen Richard Mazaret tror hon att hon träffade först i samband med att byteshandlingarna upprättades. Det kan dock vara så att byteshandlingen lämnades in på kontoret och att den då redan var

ifylld. Hon tror att Annika Järllhammar fyllde i bytesansökan. Hon har sett den handlingen eftersom hon hjälpte till med bytet, där hon tog fram alla handlingar, t.ex. arbetsgivarintyg, bytesblankett och personbevis.

Det stämmer inte att Annika Järllhammar betalat 650 000 kr till henne. Hon har hjälpt till med bytet men hon har inte tagit betalt för detta.

7.5 Tingsrättens bedömning

7.5.1 Skuld och rubricering

Annika Järllhammar har uppgett att hon betalade 650 000 kr för hyresrätten på Linnégatan 50. Det var enligt Annika Järllhammar framför allt Jenny Laghem som skötte förmedlingen och som tog emot ersättningen. Hennes uppgifter får starkt stöd av den återopade sms-kommunikationen mellan henne och Jenny Laghem. Av denna framgår inledningsvis att Annika Järllhammar förevisades ett antal lägenheter innan hon bestämde sig för lägenheten på Linnégatan. Efter att ha varit på visningen frågade Annika Järllhammar vilket priset var, varpå Jenny Laghem svarade ”Har pratat med ägaren och förhandlat, du kan få den för 650” (N:24:86 och 87). Det framgår också att Annika Järllhammar före kontraktsskrivningen besökte Jenny Laghems kontor och att hon efter kontraktsskrivningen rapporterade till Jenny Laghem att kontraktet var klart (N:20:18 och N:19:8). Av den finansiella utredningen framgår vidare att Annika Järllhammar har tagit ut större belopp i kontanter samt gjort andra överföringar som stödjer hennes uppgift om kontantbetalningar till Jenny Laghem. Att det utgått ersättning för hyresrätten styrks också av Richard Mezerats uppgifter.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Annika Järllhammar har betalat en särskild ersättning, om 650 000 kr, för hyresrätten. Det är vidare utrett att det huvudsakligen är Jenny Laghem som har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen samt att det är hon som i förhållande till Annika Järllhammar begärt och tagit emot ersättning. Carina Talvitie har såvitt framkommit enbart varit aktiv i det inledande skeendet genom att bl.a. acceptera förmedlingsuppdraget och ta emot handpenningen av Annika Järllhammar. Av sms-kommunikationen framgår vidare att

Avdelning 4

Carina Talvitie inledningsvis även presenterade vissa lägenheter för Annika Järllhammar (N:34:262). Dessa handlingar har i och för sig inte ägt rum inom den i åtalet angivna brottstiden, men det förhållandet att Carina Talvitie utfört dem gör att hon får anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes och att den begärda ersättningen togs emot gemensamt av Jenny Laghem och Carina Talvitie. De har alltså tillsammans och i samförstånd begärt ersättning av Annika Järllhammar för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning är Jenny Laghems – som inte velat kommentera de avgörande sms-meddelandena – uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Av samma skäl är även Carina Talvites uppgift om att hon inte deltagit i någon förmedling mot ersättning motbevisad. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Richard Mazerat har han erkänt att han har tagit emot 220 000 kr som ersättning för överlåtelse av sin hyresrätt. Hans erkännande stöds av övrig utredning. Det är därmed utrett att han har gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. När det gäller beloppet står det vidare klart att Richard Mazerat med hänsyn till bl.a. att han anlitade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses

utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Richard Mazerat ska följaktligen ogillas.

7.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 650 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Annika Järllhammar.

Det är vidare utrett att Richard Mazaret erhållit 220 000 kr för att överlåta hyresrätten till Annika Järllhammar. Han ska därför, solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Annika Järllhammar.

8 BOKBINDARVÄGEN 7

8.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Joakim Nordberg, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Joakim Nordberg, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i januari 2019 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 400 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Bokbindarvägen 7 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Susanne Hällbacks enskilda anspråk enligt följande.

Susanne Hällback yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 400 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

8.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Joakim Nordberg har förnekat brott. Han har förnekat samtliga delar av gärningspåståendet. Han har uppgett att han i vart fall inte haft uppsåt till att förmedlingen skedde inom ramen för en organiserad verksamhet. Brottet är därmed inte grovt och det är därför preskriberat. Han har bestritt det enskilda anspråket.

8.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsägandena Gustav Vesterlund och Susanne Hällback samt de tilltalade Jenny Laghem, Carina Talvitie och Joakim Nordberg hörts. Susanne Hällback är mamma till Gustav Vesterlund och det är hon som har anspråk på återbetalning av den ersättning hon menar sig ha betalat för att Gustav Vesterlund skulle få hyresrätten. Vittnesförhör har även på åklagarens begäran hållits med Richard Wattjersson, som är mäklare och som har haft kontakt med Susanne Hällback. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt, sms-konversationer, kontoutdrag och en revers. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Joakim Nordberg var folkbokförd i en lägenhet på Bokbindarvägen 7 från den 9 april 2015. Lägenheten var 63 kvm. Gustav Vesterlund ingick den 26 oktober 2018 ett hyreskontrakt för en lägenhet, om 101 kvm, på Duvbovägen 69 i Spånga. I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 6 november 2018, begärde Joakim Nordberg att få byta lägenhet med Gustav Vesterlund. Som skäl för bytet angavs att han behövde större lägenhet på grund av tillökning i familjen. Gustav Vesterlund ingick sedermera ett hyresavtal, från och med den 1 februari 2019, för lägenheten på Bokbindarvägen. Vid samma tidpunkt folkbokfördes han i den lägenheten. Joakim Nordberg folkbokfördes den 5 mars 2019 i en lägenhet i Solna.

Av den finansiella utredningen framgår att Susanne Hällbäck mellan den 16 januari 2019 fram till den 23 januari 2019 gjorde överföringar om sammanlagt 220 000 kr till åtta olika personer. Under perioden den 16 januari 2019 till den 24 januari 2019 gjorde hon bankomatuttag om sammanlagt 40 000 kr. Den 25 januari 2019 gjorde hon en överföring till Carina Talvitie om 100 000 kr. Samma dag finns det en revers upprättad, i vilken det anges att Susanne Hällbäck till Carina Talvitie eller order betalar 100 000 kr den 25 januari 2019. Reversen löpte med åtta procent ränta. Reversen är undertecknad av Susanne Hällbäck och bevittnad av Jenny Laghem och Gustav Vesterlund.

Det framgår vidare att Susanne Hällbäck den 17 oktober 2018 gjorde en swishbetalning till Richard Wattjersson om 20 000 kr samt en överföring till honom om 10 000 kr den 22 oktober 2018. Samma dag gjorde hon även ett kontantuttag om 10 000 kr.

Joakim Nordberg gjorde under perioden den 4 februari 2019 till den 1 april 2019 kontantinsättningar om sammanlagt 37 500 kr.

Förutom ovan nämnda överföring till Carina Talvitie finns det inte några transaktioner som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Carina Talvities och Jenny Lagshems bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har det påträffats sms-kommunikation mellan henne och Susanne Hällbäck respektive Gustav Vesterlund under perioden den 6 november och den 1 februari 2019. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Joakim Nordberg under perioden den 23 november 2018 till den 17 januari 2019 samt mellan Jenny Laghem och Richard Wattjersson under perioden den 21 september 2018 till den 29 mars 2019.

8.4 Förhörspersonernas uppgifter

8.4.1 *Gustav Vesterlund*

Han bodde hos sin mamma, Susanne Hällbäck, innan han flyttade till lägenheten på Bokbindarvägen. Det var hans mamma som köpte hyresrätten på Bokbindarvägen till honom.

Han tycker att det ser ut som att det är han som har undertecknat ansökan om lägenhetsbyte. Den upprättades för att han skulle få lägenheten. Han känner inte till hyreskontraktet för Duvbovägen 69, där han står som hyrestagare. Han tror inte att det är han som har undertecknat det, men han kan ha sett det förut. Han har aldrig bott på den adressen.

Hyreskontraktet för Bokbindarvägen undertecknade han på ett kontor i stan. Dessförinnan hade hans mamma betalat Jenny Laghem och Carina Talvitie med kontanter. Han vet inte hur mycket hon betalade, men det var det var några hundra tusen kronor. Han bar kontanterna i en ryggsäck. Pengarna var hans mammas, men han är inte skyldig sin mamma några pengar idag. Han tror att Jenny Laghem räknade pengarna. Det var bara hans mamma, Jenny Laghem och Carina Talvitie närvarande på kontoret. Han minns inte om hyreskontraktet var signerat av någon annan part. Han känner inte igen reversen som han har signerat.

Kort efter kontraktsskrivningen träffade han den tidigare hyresgästen, som lämnade över nycklarna. Han hade inte träffat honom tidigare. Han bor fortfarande kvar i lägenheten.

8.4.2 *Susanne Hällbäck*

Hon var i behov av en lägenhet till sin son Gustav och hon hade därför kontakt med Rickard Wattjerson. Han erbjöd henne en hyreslägenhet på Bokbindarvägen 7. Han visade henne lägenheten och i samband med det träffade hon Jenny Laghem. Hon bestämde direkt att hon ville ha lägenheten. Hon behövde betala Richard Wattjerson

Avdelning 4

10 000 kr direkt för att affären skulle bli av. Efter visningen åkte de därför tillsammans till en bankomat för att hon skulle kunna ta ut pengar. Han berättade att lägenheten skulle kosta 400 000 kr.

Hon har sett hyresavtalet för Duvbovägen 69 i Spånga men det är inte hon som har undertecknat det. Hon känner igen sina söners namnteckningar. Syftet med kontraktet var att det skulle göras ett skenbyte. Hon förde över 10 200 kr till Leif Niklasson i samband med detta.

Hon har haft kontakt med Rickard Wattjerson och Jenny Laghem om lägenheten. Hon har inte haft kontakt med Carina Talvitie. Hon känner igen sms-konversationer som hon har haft med Jenny Laghem i slutet av år 2018. Hon har också talat med Jenny Laghem i telefon vid något tillfälle samt träffat henne två gånger. Den ena gången var på visningen och den andra gången var på kontoret på Östermalm.

Hon kan inte minnas om eller när hon har swishat Rickard Wattjerson. Hon har dock inte haft några ekonomiska förhållanden med honom som inte har rört lägenheten.

Det var svårt att få ut kontanter och hon har en minnesbild av att hon blev försenad med betalning. Hon förde över pengar till vänner och kollegor som sedan tog ut kontanter och gav till henne. Hon tog även tagit ut pengar själv. Hennes bankomatuttag om 5 000 kr avsåg kontanter till lägenheten.

Gustav Vesterlund och hon åkte tillsammans till kontoret på Östermalm och betalade för lägenheten. Gustav Vesterlund hade kontanterna i en ryggsäck, hon tror att det var 250 000 kr. Både Jenny Laghem och Carina Talvitie var på kontoret. Det var andra gången som hon träffade Jenny Laghem. Hon hade inte träffat Carina Talvitie förut. Hon minns inte om Rickard Wattjerson var där. Jenny Laghem räknade pengarna. Tillsammans med Carina Talvitie förde hon över 100 000 kr via en dator som fanns på kontoret. Hon känner igen reversen men vet inte varför hon skrev på den. Hon har inte lånat pengar av Carina Talvitie. Hon fyllde även i en bytesansökan angående Duvbovägen. Hon kommer inte ihåg om Gustav Vesterlund samtidigt undertecknade

hyreskontraktet för Bokbindarvägen. Därefter dröjde det ett tag innan Gustav Vesterlund flyttade in i lägenheten. Slutpriset för lägenheten var 400 000 kr.

Hon ljög i vissa delar av första polisförhöret för att skydda sina barn.

8.4.3 Carina Talvitie

Hon har ingen kännedom om lägenheten på Bokbindarvägen 7. Inte heller vet hon vem Susanne Hällback är och hon har aldrig träffat henne. Rikard Wattjersson är en mäklare som hon känner. Han var involverad i försäljningen av hennes fastighetsprojekt i Vemdalen. Hon vet inte vad de sms-meddelanden, som skickats mellan Jenny Laghem och Rikard Wattjersson, och där hennes namn nämns, avsett.

Såvitt gäller den revers som förekommer i målet, rörde det en växlingstransaktion. Jenny Laghem kontaktade henne när hon inte var på plats på kontoret och frågade om hon kunde växla pengar till kontanter. Eftersom hon hade kontanter, antingen hemma eller på kontoret, gick hon med på detta. Hon har alltid kontanter eftersom hon gör många affärer där kontanter behövs. Därefter gjordes en överföring om 100 000 kr till hennes konto och Susanne Hällback erhöll 100 000 kr i kontanter. Hon frågade inte vad kontanterna skulle användas till eller vad det handlade om. Reversen upprättades som kvitto på transaktionen. Hon vet inte varför reversen reglerar räntan eftersom hon inte upprättat dokumentet.

8.4.4 Jenny Laghem

Hon har hjälpt till med det aktuella bytet, men har inte tillgodogjort sig någon ersättning för detta. Hon vet inte hur hon kom i kontakt med Susanne Hällback och dennes son, men det kan ha varit genom Rikard Wattjersson, som kände Roger Lowenheim. Susanne Hällback behövde ett boende till sina söner och hon åtog sig att se om det fanns någonting. Hon hörde av sig till förvaltaren på Duvbovägen i Spånga som uppgav att det fanns en lägenhet ledig. Som hon minns det kopplade hon därefter ihop Susanne Hällback med förvaltaren.

Efter ett tag önskade en av Susanne Hällbacks söner byta lägenheten på Duvbovägen för att få en lägre hyra. Hon vet inte om det var Rikard Wattjersson eller Susanne Hällback som hörde av sig angående detta.

En vän till Joakim Nordberg ringde och uppgav att Joakim Nordberg behövde en större lägenhet, vilket hon kan ha nämnt för Rikard Wattjersson och Susanne Hällback. Rikard Wattjersson visade Joakim Nordbergs lägenhet på Bokbindarvägen för Susanne Hällback och Gustav Vesterlund, varvid Gustav Vesterlund uppgav att han ville ha lägenheten.

Hon har inte tagit emot några pengar från Susanne Hällback eller Gustav Vesterlund. Det har varit en diskussion om pengar, men det har inte varit fråga om pengar som skulle gå till henne. Det är möjligt att Susanne Hällback skulle ta ut pengar för att betala för en lägenhet, men hon har inte tagit emot eller räknat några pengar. Av sms-meddelandena ser hon att hon har försökt hjälpa Susanne Hällback att få ut kontanter, och hon antar att det avsett ett köp av ett hyreskontrakt, men det var inget hon lade sig i. Susanne Hällback förde över pengar till Carina Talvities konto i syfte att få ut kontanter. Även om hon bevittnat reversen vet hon inte om Susanne Hällback fick ut kontanterna på plats; det var inte hon som styrde detta. Diskussionen per sms med Susanne Hällback angående vad som var betalat och vad som återstod att betala framstår som konstig. Hon måste ha fått den informationen från något annat håll.

8.4.5 Joakim Nordberg

Han hade bott i lägenheten på Bokbindarvägen 7 sedan 2015 men ville byta till en större lägenhet i samband med att han gifte sig. Han fick kontakt med Jenny Laghem som hjälpte honom att försöka byta lägenhet. Han minns inte hur han fick kontakt med henne, men han kan ha fått uppgift om att hon kunde hjälpa till med byten.

Jenny Laghem hjälpte honom att byta till en större lägenhet i Spånga. Det var en vanlig fastighet i ett vanligt bostadsområde. Han minns inte hur många våningar huset hade.

Avdelning 4

Han har åkt till fastigheten och tittat i huset, men han har inte varit inne i lägenheten. Han vet inte hur standarden på lägenheten var, men han har sett ritning på den. Han tänkte att han skulle få renovera lägenheten om den var för nedgången. Han bytte till lägenheten i Spånga trots att han inte sett den eftersom hans dåvarande lägenhet var för liten. Han vet inte vem han hade kontakt med gällande den lägenheten. Han har inte sett eller pratat med Gustav Vesterlund. Han måste ha fått adressen av Jenny Laghem. Han flyttade aldrig in i lägenheten i Spånga. Han flyttade in hos sin fru istället. Han minns inte om han har betalat hyra för lägenheten, men det bör han ha gjort. Han skrev på en ansöka om lägenhetsbyte och förmodligen även ett hyresavtal.

Han har inte hört något om någon betalning för hyreslägenheten på Bokbindarvägen.

8.4.6 Rickard Wattjersson

Han är fastighetsmäklare och konsult med egen firma. Han träffade Susanne Hällback ett antal gånger i när han värderade hennes bostadsrätt i oktober 2018 inför att den eventuellt skulle säljas. Han gav henne då också tips om styling och behov av renoveringar. Han fick 30 000 kr i ersättning för arbetet med hennes bostadsrätt.

Susanne Hällback berättade för honom att hon hade en son som vistades utomlands. Hon frågade honom också om han visste någon tillgänglig andrahandslägenhet. Han tipsade om Carina Talvitie och Jenny Laghem eftersom de arbetar med evakueringar och liknande. Han har känt Carina Talvitie sedan 2002. Hans enda affärsrelation med henne är att han har jobbat med en omfattande värdering av hennes fastighetsprojekt i Vemdalen.

Han minns att Susanne Hällback nämnde Bokbindarvägen för honom och han skjutsade henne dit. Han känner inte till om det slöts något hyresavtal angående Bokbindarvägen. Han vet inget om någon betalning för den lägenheten. Det stämmer inte som Susanne Hällback har påstått att han mottagit 10 000 kr kontant och 30 000 kr på konto för hjälp med köpet av Bokbindarvägen 7.

8.5 Tingsrättens bedömning

8.5.1 Skuld och rubricering

Susanne Hällback har uppgett att hon har betalat 400 000 kr för hyresrätten på Bokbindarvägen 7. Betalningar har enligt henne skett till Jenny Laghem, Carina Talvitie och Rickard Wattjersson. Hennes uppgifter vinner starkt stöd av den skriftliga bevisningen. Av sms-kommunikationen mellan henne och Jenny Laghem framgår att Susanne Hällback hade svårt att få fram tillräckligt med kontanter och att datum för kontraktsskrivning av det skälet sköts fram ett par gånger. Inför den första planerade kontraktsskrivningen skrev Jenny Laghem bl.a. att ”pengarna måste finnas på plats annars blir det ingen skrivning...” (E:23:91). Susanne Hällback svarade att det var svårt att få fram pengar och frågade om det måste vara cash. Jenny Laghem svarade att ”Det måste vara cash som jag sa tidigare”. På fråga från Susanne Hällback skrev Jenny Laghem att hela summan måste betalas och att pengarna inte enbart ska åt ett håll samt att ingen vill göra klart något utan att ha fått betalt (E:22:90,89 och 86.) Senare skrev Jenny Laghem att hon hade ordnat så att Susanne Hällback kunde göra en överföring på 100 000 kr till ett konto men att det då krävdes att hon undertecknade en revers med kontoinnehavarens uppgifter. Enligt Jenny Laghem var skälet till det att det skulle finnas ett underlag, ett ”lån” (E:21:71 och 65.) Inför kontraktsskrivningen diskuterades vilka belopp som kvarstod och hur mycket Susanna Hällbak hade betalat till Rickard Wattjersson. Susanne Hällback skrev bl.a. ”Visst var väl hela summan 400 000 ”, varpå Jenny Laghem svarade ”Yes det stämmer” (E:20:47 och 46). Jenny Laghems slutsats efter diskussionen om vad som skulle överföras var ”Du behöver alltså ha 260 uttaget tills på fredag” (E:19:36). Vidare stöds Susanne Hällbacks uppgifter av vad Gustav Vesterlund berättat samt även av den finansiella utredningen avseende kontantuttag och överföringar.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Susanne Hällback har betalat en särskild ersättning, om 400 000 kr, för hyresrätten på Bokbindarvägen 7. Det är vidare utrett att det främst är Jenny Laghem som har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen samt att det är hon som i förhållande till Susanne Hällback begärt och tagit emot huvuddelen av ersättningen. Däremot har det framgått att

Avdelning 4

Susanne Hällback förde över 100 000 kr till Carina Talvities konto i samband med kontraktsskrivningen. Denna uppgift stöds som nämnts av åberopade kontoutdrag. Även sms-kommunikationen ger stöd åt den uppgiften, samt att reversen upprättades för skens skull, dvs. den avsåg inte ett lån. Genom att ta emot en del av ersättningen för hyresrätten står det klart att även Carina Talvitie deltagit i förmedlingen. Jenny Laghem och Carina Talvite har alltså tillsammans och i samförstånd begärt och tagit emot ersättning av Susanne Hällback för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning är Jenny Laghems uppgift om att hon endast hjälpte till med bytet och inte erhöll någon ersättning för förmedlingen motbevisad. När det gäller Carina Talvities uppgift om bakgrunden till överföringen från Susanne Hällback – att det var fråga om en växlingstransaktion – framstår den med hänsyn till vad som i övrigt framkommit som en efterhandskonstruktion. Mot den bakgrunden och med hänsyn till styrkan i åklagarens övriga bevisning är även Carina Talvities uppgift om att hon inte deltagit i förmedlingen av hyresrätten mot ersättning motbevisad. Carina Talvities och Jenny Laghems uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Joakim Nordberg framgår av hans och Jenny Laghems sms-kommunikationen inte något annat än att Jenny Laghem förmedlat och hjälpt till med lägenhetsbytet. Förutom att Joakim Nordberg gjort en del kontantinsättningar vid tiden efter lägenhetsbytet finns det inte något i utredningen som tydligt visar att han har tagit emot någon ersättning. Dock har tingsrätten ovan funnit att det utgått en särskild ersättning om 400 000 kr vid förmedlingen av hans hyresrätt. Att Joakim Nordberg inte skulle ha fått någon del av detta belopp förefaller osannolikt. Det finns enligt tingsrätten inte några rimliga skäl för Joakim Nordberg att delta i lägenhetsbytet

Avdelning 4

– han hade inte ens sett inbyteslägenheten innan han ansökte om bytet – om det inte var för att få ersättning. Hans uppgifter kring lägenhetsbytet framstår som en efterhandskonstruktion som kan lämnas utan avseende. Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det är utrett att han har överlåtits sin hyresrätt mot ersättning.

Joakim Nordberg har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. Det har inte gått att fastställa vilket belopp som Joakim Nordberg erhållit men med hänsyn till att han anlitate en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Joakim Nordberg i denna del ska följaktligen ogillas.

8.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Susanne Hällback betalat 400 000 kr för lägenheten. Av beloppet betalades 40 000 kr till Richard Wattjersson, medan resterande del betalades till Carina Talvitie och Jenny Laghem, som gemensamt tog emot beloppet för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka 360 000 kr till Susanne Hällback.

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Joakim Nordberg erhållit ersättning för att överlåta hyresrätten. Det har dock inte gått att utreda vilket exakt belopp som han mottagit. Som tingsrätten redogjort för i den inledande bedömning får beloppet i sådant fall uppskattas. Vid en försiktig uppskattning bestämmer tingsrätten det belopp som Johan Nordberg ska återbetala till 100 000 kr. Han ska därmed förpliktas att solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem betala tillbaka detta belopp till Susanne Hällback.

9 TORSGATAN 75

9.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Linnéa Sahlberg, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Linnéa Sahlberg, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden februari till maj 2017 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 470 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Torsgatan 75 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde samt då falska handlingar använts.

Åklagaren har framställt Veronica Tigerhjärtas enskilda anspråk enligt följande.

Veronica Tigerhjärta yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 470 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

9.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om

eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Linnéa Sahlberg har förnekat brott. Hon har anfört att brottet under alla omständigheter ska bedömas som brott av normalgraden och att det därmed är preskriberat. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har hon förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

9.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Veronica Tigerhjärta samt de tilltalade Jenny Laghem, Carina Talvitie och Linnéa Sahlberg hörts. Vittnesförhör har även på åklagarens begäran hållits med Taave Sööt Vahermägi, som är VD för det bolag som äger fastigheten på Wallingatan 32. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Linnéa Sahlberg innehade sedan den 5 september 2013 hyreskontraktet för en lägenhet på Torsgatan 75. Lägenheten var 44 kvm. Veronica Tigerhjärta innehade sedan den 1 juli 2016 hyreskontraktet för en lägenhet på Wallingatan 32. Lägenheten var 30 kvm. I en ansökan om byte av lägenhet, daterad den 3 mars 2017, begärde Linnéa Sahlberg att få byta lägenhet med Veronica Tigerhjärta. Den 17 maj 2017 ingick Veronica Tigerhjärta hyresavtal för lägenheten på Torsgatan 75. Hyresperioden påbörjades enligt avtalet den 1 juni 2017. Linnéa Sahlberg var folkbokförd i lägenheten på Wallingatan 32 under perioden den 17 maj 2017 till den 4 december 2017.

Av den finansiella utredningen framgår att Veronica Tigerhjärta under perioden den 16 augusti 2016 till den 22 maj 2017 gjorde kontantuttag uppgående till 495 000 kr. Ett

flertal uttag avser 10 000 kr eller 15 000 kr. Vid ett tillfälle gjordes ett uttag om 25 000 kr och vid två tillfällen 100 000 kr.

Det finns inte några transaktioner på Carina Talvities, Jenny Laghem eller Linnéa Sahlbergs bankkonton som kan kopplas till lägenhetsaffären.

9.4 Förhörspersonernas uppgifter

9.4.1 *Veronica Tigerhjärta*

På grund av en skilsmässa hade hon ett akut behov av en bostad. Hon visste att Carina Talvitie sålde hyreskontrakt svart och kontaktade därför denne. De träffades på Carina Talvities kontor på Tomtebogatan. Carina Talvitie informerade om affärsupplägget, bl.a. att säljaren och köparen aldrig bör träffas och att det endast är kontanter som gäller. Hon betalade 30 000 kr kontant till Carina Talvitie som en form av startavgift. Först var avsikten att hon skulle folkbokföras i en lägenhet på Drottningholmsvägen 78, men där var redan för många skrivna så hon fick i stället folkbokföras i en lägenhet på Wallingatan 32. Det var Carina Talvitie som skrev blanketterna om ändring av folkbokföringsadress.

Inledningsvis hade hon kontakt med Carina Talvitie. Jenny Laghem kom in i bilden först i samband med att hon började gå på visningar. Hon var på visning med Jenny Laghem på en lägenhet på Rutger Fuchsgatan, men det blev inte någon affär. Senare gick hon på visning i lägenheten på Torsgatan. Det var hon och Jenny Laghem samt några andra spekulanter som var med på visningen. Linnéa Sahlberg var inte där. Hon informerade Jenny Laghem om att hon var intresserad av lägenheten och fick då besked om att priset var cirka 400 000 kr. Senare fick hon uppgift om att priset var 470 000 kr.

Jenny Laghem eller Carina Talvitie instruerade henne hur hon skulle göra för att få ut kontanter. Hon lämnade pengar successivt – vid minst fyra tillfällen – till Carina Talvitie. Några gånger tog ut pengar hos banken och då var sedlarna förseglade. Som exempel tog hon ut 100 000 kr vid tre tillfällen under december 2016. Banken ställde

inte några frågor om dessa uttag. Andra gånger tog hon ut pengar i olika bankomater. Alla höga jämna belopp som hon tagit ut från sitt konto avser lägenhetsköpet. Hon kan dock inte komma ihåg vilka datum som hon överlämnat pengar och inte heller hur mycket hon överlämnat vid varje tillfälle. Hon vet att det var en större summa vid det sista tillfället, som var den dagen hon skulle skriva kontrakt på lägenheten hos HSB. Hon var på kontoret på Tomtebogatan och träffade Carina Talvitie. Hon betalade slutsumman och fick eventuellt även nycklar. Hon har sammanlagt gett 470 000 kr till Carina Talvitie, inklusive startavgiften om 30 000 kr. Vid ett polisförhör hade hon glömt att hon hade betalat startavgiften och det var därför hon nämnde summan 440 000 kr.

Hon har endast träffat Linnéa Sahlberg inför kontraktsskrivandet hos HSB. Hon köpte en badrumsmöbel för 1 000 kr av henne. Den summan tillsammans med ersättning för hyra, totalt cirka 8 000 kr, betalade hon till Linnéa Sahlberg. Det var dock Jenny Laghem som förmedlade pengarna. Hon och Linnéa Sahlberg talade aldrig om pengar.

9.4.2 Linnéa Sahlberg

Hon bodde i Malmö och hyrde därför ut sin lägenhet på Torsgatan i andra hand. Hon ville byta till en mindre lägenhet i Stockholm. Hon kom i kontakt med Jenny Laghem, som kände till någon som ville byta en mindre lägenhet mot en större. Det var bakgrunden till lägenhetsbytet. Hon har inte fått något betalt för lägenheten. De enda pengar som har varit aktuella, och som nämns i sms-kommunikationerna, är ersättningen för hyra och för den badrumsmöbeln som Veronica Tigerhjärta köpte av henne. Hon fick det beloppet kontant och det gjorde henne lite nervös att ha så mycket pengar på sig. All kommunikation med Jenny Laghem har avsett bytesaffären.

Hon flyttade aldrig in i lägenheten på Wallingatan 32. Hennes avsikt var att ha den som en back-up eftersom hennes relationsstatus var lite osäker och hon bodde dessutom i Malmö. Hon vet inte varför hon frågade Jenny Laghem om hon kunde sluta vara folkbokförd på Wallingatan.

9.4.3 Carina Talvitie

Hon minns att en kvinna från Stadsmissionen kontaktade henne och berättade att det var en person som hade det besvärligt till följd av en skilsmässa. Bostadskompaniet brukade ha lediga lägenheter där hyresgäster hade flyttat ut men där t.ex. renoveringen inte hade kommit igång. Detta kan ha varit under 2016. Veronica Tigerhjärta kontaktade henne och det var fråga om att hitta ett boende. Veronica Tigerhjärta besökte även Bostadskompaniet. Hon försökte nog hjälpa Veronica Tigerhjärta att hitta någonstans att bo. Hon vet dock ingenting om lägenheten på Torsgatan.

Wallingatan 32 är en adress där hon själv har haft en obeboelig lägenhet. Hon vet inte om Veronica Tigerhjärta bott där eftersom släppte frågan efter den första kontakten. Hon vet inte heller om hon tipsade Veronica Tigerhjärta om Jenny Laghem.

Såvitt gäller de sms-meddelanden där hennes namn nämns är det vanligt förekommande vid bostadsbyten att praktiska frågor uppkommer. Det var sannolikt även praktiska rutinmässiga saker som hon skulle gå igenom den 17 maj 2017. Hon har inte tagit emot några pengar, men hon kan ha räknat pengar för t.ex. hyra.

Hon har inte tagit emot någon ersättning av Veronica Tigerhjärta för att hjälpa henne att hitta en bostad. När hon lyssnar på Veronica Tigerhjärtas berättelse hör hon att det är en efterhandskonstruktion och hon upplever att Veronica Tigerhjärta endast vill tjäna pengar. Det är inte möjligt att ta ut så stora summor från banken som Veronica Tigerhjärta har gjort utan att lämna en förklaring till banken.

9.4.4 Jenny Laghem

Hon kommer ihåg att hon har träffat såväl Veronica Tigerhjärta som Linnéa Sahlberg och hjälpt dem med deras lägenhetsbyte. Hon har inte tagit betalt för denna hjälp.

Såvitt hon kommer ihåg fick hon kontakt med Veronica Tigerhjärta genom en gemensam bekant. Veronica Tigerhjärta kan även ha haft kontakt med Carina Talvitie. Veronica Tigerhjärta behövde hjälp med ny bostad, och innan hon kunde byta till

Avdelning 4

lägenheten på Torsgatan behövde hon någonstans att bo. Hon tror att även Linnéa Sahlberg tog kontakt med henne via en gemensam bekant. Linnéa Sahlberg önskade också byta sin lägenhet. Linnéa Sahlberg tyckte att hyran för lägenheten på Torsgatan var för hög. Dessutom pendlade hon och ville slippa ha inneboenden. Av dessa skäl ville Linnéa Sahlberg byta till en mindre lägenhet. Hon känner till fastighetsförvaltaren till Wallingatan 32. Hon tror inte att Veronica Tigerhjärta bodde på Wallingatan under tiden som de hade kontakt med varandra, men hon vet inte anledningen till det.

Hon vet inte vad det är för ”30 tusen kr” som nämns i ett sms den 10 maj 2017, men eftersom Veronica Tigerhjärta sökte boende kan det ha gällt förskott på hyra. Det brukade inte gå till på det sättet att bostadssökande betalade en registreringsavgift, men det är något mellan Veronica Tigerhjärta och Carina Talvitie.

När hon på Veronica Tigerhjärtas fråga om pris svarar ”40’0” kan hon ha menat ”40” och inte ”400” och kan ha avsett kostnaden för renovering. Det kan även vara en uppföljning på något som de talat om per telefon. Men hon spekulerar bara. Veronica Tigerhjärta har i vart fall inte betalat några pengar till henne. Inte heller Carina Talvitie har tagit emot några pengar vad hon vet.

De pengar som nämns i sms den 17 maj 2017, och som skulle räknas av Carina Talvitie, är förmodligen det som Veronica Tigerhjärta skulle betala Linnéa Sahlberg för hyra och möbler.

Anledning till att Linnéa Sahlberg satte in en bytesannons var sannolikt att Linnéa Sahlberg inte ville låsa upp sig vid endast ett potentiellt byte. Hon vet inte vad hon menade när hon i sms skrev ”kunden” och har ingen kommentar till detta. När Linnéa Sahlberg skrev att hon skulle ”meddela köparen att jag gärna säljer” skulle det kunnat avse de möbler som Linnéa Sahlberg skulle sälja till Veronica Tigerhjärta i samband med bytet. Hon vet inte varför Linnéa Sahlberg den 29 november 2017 frågade henne om Linnéa Sahlberg kunde skriva av sig från Wallingatan. Linnéa Sahlberg kanske trodde att hon hade någon kontakt på Wallingatan. Inte heller vet hon vad hon menade med sitt sms-meddelande den 17 maj 2017 om att Linnéa Sahlberg skulle skriva av sig

på adressen efter sex månader. Från korrespondensen får hon intrycket att Linnéa Sahlberg inte visste om hon skulle bo på Wallingatan eller inte, något de kanske hade haft en diskussion om.

9.4.5 Taave Sööt Vaahermägi

Han är vd för estniska huset som bland annat äger fastigheten på Wallingatan 32 A. Linnéa Sahlberg har inte haft något hyreskontrakt på den adressen och har inte betalat någon hyra.

9.5 Tingsrättens bedömning

9.5.1 Skuld och rubricering

Veronica Tigerhjärta har uppgett att hon betalade 470 000 kr för lägenheten på Torsgatan 75. Betalningen har enligt Veronica Tigerhjärta skett successivt till Carina Talvitie. Hon har dock inte kunnat redogöra för vilka belopp som hon har betalat vid respektive tillfälle annat än att hon vid det inledande skeendet betalade 30 000 kr och att det var en större summa vid den slutliga betalningen. Att hon betalat för lägenheten stöds av de sms-konversationer som både hon och Linnéa Sahlberg har haft med Jenny Laghem. I samband med att Jenny Laghem presenterade lägenheten på Torsgatan frågade Veronica Tigerhjärta om priset och fick då besked att ”den ligger på ca 40’0” (R:42:31 och 32). Detta kan enligt tingsrätten i detta sammanhang inte tolkas på något annat sätt än att priset för lägenheten var 400 000 kr. I samband med att visningen av lägenheten på Torsgatan blev uppskjuten frågade Veronica Tigerhjärta om det var bättre att hon tog tillbaka pengarna som hon ”låste” för Rutger Fuchsgatan (R:40:2). Det sistnämnda stödjer Veronica Tigerhjärtas uppgift om en tidig betalning. Försvaret har ifrågasatt att Veronica Tigerhjärta kunnat få ut så mycket pengar kontant. Det förhållandet att det gick smidigt för Veronica Tigerhjärta att få ut kontanter stöds dock av sms-kommunikationen, i vilken hon anger att hon har allt ”klart” med SEB och att det är en bra bank utan problem. Att det meddelandet skrevs den 22 november 2016, strax efter det att hon fått lägenheten på Torsgatan presenterad för sig, ger också stöd åt att kontantuttagen om sammanlagt 300 000 kr i december 2016 avsåg lägenheten.

Avdelning 4

Det stödjer också att Veronica Tigerhjärta hämtade ut pengar successivt. Av hennes bankkontoutdrag framgår vidare att hon dessutom under perioden januari till maj 2017 tog ut sammanlagt 165 000 kr genom uttag som var 10 000 kr eller högre. Hon har själv angett att samtliga höga och jämna belopp avsåg kontanter till lägenheten. Vidare har Veronica Tigerhjärta i kommunikationen med Jenny Laghem, angående priset för viss inredning, hänvisat till att hon ”köper” Linnéa Sahlbergs hyreskontrakt (R:31:148). Inför dagen för kontraktsskrivning skrev Jenny Laghem att de skulle träffas på kontoret kl. 9.00 och då skulle hon gå igenom ”the money” och sen skulle Veronica Tigerhjärta åka till HSB (R:24:62 och 63). Jenny Laghem har också bekräftat att Veronica Tigerhjärta redan hade lämnat 30 000 kr avseende lägenheten på Rutger Fuchgatan (R:24:60). Att det skett en försäljning av hyresrätten stöds också av att Linnéa Sahlberg skrev till Jenny Laghem att denne skulle meddela köparen att ”jag gärna säljer” (R:65:270).

Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det genom åklagarens bevisning är utrett att Veronica Tigerhjärta har betalat en särskild ersättning för hyresrätten på Torsgatan 75. När det gäller beloppets storlek finns det i och för sig mycket som talar för att det var i den storleksordningen som Veronica Tigerhjärta hävdar, bl.a. ger hennes kontantuttag och det förhållandet att hon tillgodoräknats en tidigare betalning stöd för att det var klart över 400 000 kr. Veronica Tigerhjärta har dock under utredningen gett olika besked om beloppet, vilket tyder på en osäkerhet. Hon har inte heller kunnat redovisa närmare vilka belopp som betalades vid de olika tillfällena. Mot denna bakgrund är det enligt tingsrätten inte styrkt att hon betalade mer än 400 000 kr, vilket är det belopp som framgår av sms-kommunikationen och som kontantuttagen ger klart stöd åt.

Det är vidare utrett att Jenny Laghem har skött en väsentlig del av förmedlingen i förhållande till både Veronica Tigerhjärta och Linnéa Sahlberg. Hon har bl.a. skött visningen av lägenheten, talat om vilket pris som gäller och gett instruktioner om vad som ska ske på kontraktsdagen och var pengarna ska lämnas och hämtas. Jenny Laghem har således medverkat vid förmedlingen. När det gäller Carina Talvities medverkan konstaterar tingsrätten att Veronica Tigerhjärta efter att ha varit på visningen på Torsgatan skrev till Jenny Laghem att hon hade talat med Carina Talvie

Avdelning 4

angående det praktiska med papper och blanketter och hon vill ha ”den” (R:35:198). Detta kan enligt tingsrätten inte tolkas på annat sätt än att Veronica Tigerhjärta bekräftat till Carina Talvitie att hon ville ha lägenheten. Av sms-kommunikationen framgår också att Carina Talvitie var den som tog emot och räknade pengarna inför kontraktsskrivningen (R:22:28 och 31). Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det står klart att även Carina Talvitie medverkat i förmedlingen. Genom åklagarens bevisning är det således utrett att Jenny Laghem och Carina Talvitie tillsammans och i samförstånd har begärt och tagit emot ersättning av Veronica Tigerhjärta för förmedlingen av hyresrätten.

Jenny Laghem och Carina Talvitie har i vidgått viss medverkan vid det aktuella lägenhetsbytet. De har dock förnekat att de har tagit emot någon ersättning. Jenny Laghem har angett bl.a. att sms-kommunikationen om pengar avsåg ersättning för hyra och möbler. Att även sådan ersättning utgått står i och för sig klart. Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning i övrigt och då det förefaller osannolik att skriftväxlingen enbart avsett den mindre summan gör tingsrätten den bedömningen att Jenny Laghems uppgifter i denna del kan lämnas utan avseende. Samma bedömning gör tingsrätten när det gäller Carina Talvities uppgifter om att hon enbart hjälpt till med praktiska spörsmål och eventuellt räknat pengar som avsåg hyra. Sammantaget är Jenny Laghems och Carina Talvities uppgifter om att de inte varit delaktiga i att ta emot någon ersättning motbevisade. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit ska Carina Talvities och Jenny Laghems handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella överlåtelsen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Linnéa Sahlberg har tingsrätten ovan funnit att hennes hyresrätt har sålts för i vart fall 400 000 kr. Hon har hävdats att det för hennes del var fråga om ett

Avdelning 4

lägenhetsbyte utan ersättning. Det förefaller enligt tingsrätten osannolikt att hon skulle medverka till bytet utan att få del av ersättningen, särskilt då det står klart att det var fråga om ett skenbyte. Att hon inte hade för avsikt att nyttja lägenheten på Wallingatan 32 framgår av bl.a. att det inte upprättades något hyreskontrakt för henne, att hon frågade i sms om den ”påstådda” hyran och att ändrade folkbokföringen därifrån så snart som möjligt (R:60:180 och R:49:1–7). Vidare har Linnéa Sahlberg, som nämnts ovan, skrivit till Jenny Laghem att denne skulle meddela säljaren att hon gärna sålde (R:65:270). Detta var långt före det var tal om försäljning av inventarier. Enligt sms-kommunikationen skulle Linnéa Sahlberg efter kontraktsskrivningen komma till kontoret och gå igenom sitt ”kuvert” (R:51:40). Jenny Laghem bekräftade också samma dag att ”allt” var räknat och klart och det stämde (R:51:33). Linnéa Sahlberg skrev senare samma till Jenny Laghem att hon var på tåget, att hon fortfarande hade cash och hade tagit två glas vin för att lugna nerverna (R:49:12). Liksom när det gäller Carina Talvitie och Jenny Laghem så är Linnéa Sahlbergs uppgift om att diskussionen om pengar och kuvert enbart avsåg ersättning för hyra och möbler, med hänsyn till övrig bevisning, så osannolik att den kan lämnas utan avseende.

Linnéa Sahlberg har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. Det har inte gått att fastställa vilket belopp som Linnéa Sahlberg erhållit men med hänsyn till att hon anlitate en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingen yrkesmässiga verksamhet. Åklagaren har även gjort gällande att det förhållandet att det använts falska handlingar skulle ha gjort brottet grovt. Det har dock inte närmare klargjorts vilka handlingar som avses och hur den omständigheten i så fall skulle täckas av Linnéa Sahlbergs uppsåt. Brottet ska mot denna bakgrund bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Linnéa Sahlberg ska följaktligen ogillas.

9.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 400 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Veronica Tigerhjärta.

Tingsrätten har vidare funnit det utrett att Linnéa Sahlberg erhållit ersättning för att överlåta hyresrätten. Det har dock inte gått att utreda vilket exakt belopp som hon mottagit. Som tingsrätten redogjort för i den inledande bedömning får beloppet i ett sådant fall uppskattas. Vid en försiktig uppskattning bestämmer tingsrätten det belopp som Linnéa Sahlberg ska återbetala till 100 000 kr. Hon ska därmed förpliktas att solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem betala tillbaka detta belopp till Veronica Tigerhjärta.

10 DRAKENBERGSGATAN 33**10.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Patrik Nordlund, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Patrik Nordlund, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under hösten 2017 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 650 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Drakenbergsgatan 33 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall tillsammans och i samråd med annan inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Linn Jönssons och Patrik Olssons enskilda anspråk enligt följande.

Linn Jönsson och Patrik Olsson yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 650 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

10.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om

eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt.

Patrik Nordlund har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. Överlåtelsen avsåg hans pappas lägenhet, som han inte haft någon möjlighet att sälja. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har han förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

10.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsägandena Patrik Olsson och Linn Jönsson samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Patrik Nordlund hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt och sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Patrik Nordlund är son till Robert Nordlund, som var innehavare av hyreskontraktet för lägenheten på Drakenbergsgatan 33. Robert Nordlund var under den i målet aktuella tiden sjuk i Parkinsons sjukdom och bodde av det skälet periodvis på särskilda boenden. Patrik Nordlund hade genom en fullmakt, daterad den 26 maj 2017, behörighet att företräda Robert Nordlund i alla frågor rörande hyresförhållandet avseende lägenheten. I september 2017 blev Patrik Nordlund god man åt Robert Nordlund, som numera är avliden.

Robert Nordlund innehade hyreskontraktet och var folkbokförd i lägenheten på Drakenbergsgatan 33 sedan i början av 1970-talet. Lägenheten är 91 kvadratmeter. Patrik Olsson och Linn Jönsson folkbokfördes på Olof Skötkonungs väg 6 i Hägersten den 1 mars 2017. I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 31 maj 2017, begärde Robert Nordlund att få byta lägenhet med Patrik Olsson och Linn Jönsson. Som skäl

Avdelning 4

för bytet angavs att Robert Nordlund inte behövde så stor lägenhet och att han önskade att få lägre hyra.

Linn Jönsson och Patrik Olsson undertecknade den 22 september 2017 ett hyresavtal avseende lägenheten på Drakenbergsgatan 33. Den 28 september 2017 folkbokfördes de där.

Robert Nordlund folkbokfördes på Olof Skötkonungsväg 6 i Hägersten den 1 oktober 2017. Han var folkbokförd där till den 1 januari 2018.

I utredningen har det förekommit en annan person, Hans Nielsen, som ursprungligen var åtalad för att gemensamt och i samförstånd med övriga tilltalade ha begått gärningarna. Han är dock numera avliden.

Vid teleförmönning av Jenny Laghems mobiltelefon påträffades sms-kommunikation mellan henne å ena sidan och Patrik Olsson och Linn Jönsson å andra sidan under perioden den 13 juni 2017 till den 26 september 2017. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Patrik Nordlund under perioden den 9 april 2017 och den 26 september 2017. Vidare påträffade sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och en annan person, benämnd HN, som åklagaren påstått vara Hans Nielsen, under perioden den 30 juni 2017 till den 11 september 2017.

10.4 Förhörspersonernas uppgifter

10.4.1 Patrik Olsson

Han och Linn Jönsson letade lägenhet och han hade därför kontakt med Hans Nielsen. De fick erbjudande av Hans Nielsen att folkbokföra sig på Olof Skötkonungsväg 6 i Aspudden. De ville dock inte ha ett sådant upplägg utan de ville i så fall även bo i den lägenheten och sedan kunna byta upp sig. Han betalade 100 000 kr kontant till Hans Nielsen i samband med att de folkbokförde sig i lägenheten. Detta var någon gång runt mars 2017. Han tog ut detta belopp på banken. Att han i det första polisförhören har talat om att detta belopp avsåg en skuld, kan han inte förklara på annat sätt än att han

såg det som en skuld till Hans Nielsen. Enligt Hans Nielsen var denna betalning ett sätt att visa att de hade pengar för att kunna komma vidare. Han och Linn Jönsson bodde i lägenheten på Olof Skötkonungsväg 6 fram till dess att de i oktober 2017 flyttade in i lägenheten på Drakenbergsgatan 33, dvs. ca sex månader.

De fick flera förslag på lägenheter från Hans Nielsen. De gick på visning på lägenheten på Drakenbergsgatan. Hans Nielsen var med vid detta tillfälle och i lägenheten befann sig även en äldre kvinna och en man i 40-årsåldern. Han meddelade Hans Nielsen att de var intresserade och fick reda på att lägenheten skulle kosta 550 000 kr, inklusive de 100 000 kr han redan hade betalat. Senare ringde Hans Nielsen och justerade priset till totalt 650 000 kr. Han blev irriterad över detta, men accepterade det nya priset. För att han skulle kunna ta ut kontanter på banken gav Hans Nielsen honom en båtannons som han skulle visa upp och uppge att han skulle köpa båten kontant. På så vis fick han ut kontanter. Han fick ut kontanter i tre omgångar men han kommer inte ihåg hur mycket det var vid varje tillfälle. Han betalade 550 000 kr i kontanter till Hans Nielsen, hemma hos denne, innan han och Linn Jönsson undertecknade hyreskontraktet för lägenheten på Drakenbergsgatan. Det skedde på Svenska Bostäders kontor. Under processen hade han viss kontakt med Jenny Laghem angående den ”story” som skulle presenteras vid bytet och vid ett tillfälle var han på ett kontor i stan angående nycklar. Han kommer dock inte ihåg något närmare om detta.

De har blivit uppsagda från lägenheten på grund av att det lämnats oriktiga uppgifter i samband med lägenhetsbytet.

10.4.2 Linn Jönsson

Hon var med på visningen av lägenheten på Drakenbergsgatan 33. Där befann sig även bl.a. Patrik Nordlund och Carina Talvitie. Hon talade kort med Carina Talvitie om bl.a. trafik och bilköer. Att hon i polisförhör justerat sin beskrivning av den kvinna som hon nu menar är Carina Talvitie kan hon inte förklara på annat sätt än att allt nu lagt sig och hon är inte lika uppriven längre. Hon har aldrig träffat Jenny Laghem, men hade viss kontakt med henne angående den ”story” som de skulle använda vid lägenhetsbytet.

Via Patrik Olsson fick hon reda på att Hans Nielsen justerat priset på lägenheten från 550 000 kr till 650 000 kr. Hon vet att Patrik Olsson tog ut kontanter men hon var inte involverad i det. Hon var inte heller med när Patrik Olsson betalade till Hans Nielsen.

10.4.3 Patrik Nordlund

Hans pappa, Robert Nordlund, hade bott i lägenheten på Drakenbergsgatan 33 sedan 1973. Det är en stor lägenhet med hög hyra. Under 2015 eller 2016 initierade Robert Nordlund därför en bytesprocess för att försöka få en mindre lägenhet. Det drog ut på tiden och 2017 blev situationen alltmer akut då Robert Nordlund periodvis vistades på särskilda boenden på grund av att han har Parkinson. Det kostade mycket pengar med lägenheten. Hans pappa stod i kö till ett permanent boende för personer med Parkinson, men det kunde dra ut på tiden. Det var därför nödvändigt med ett parallellt boende.

Det var först när det blev aktuellt med visningar som han kom in i bilden. Robert Nordlund hade dessförinnan upplyst Carina Talvitie och Jenny Laghem om sina önskemål på byteslägenhet, t.ex. område, storlek och hyra. Han hjälpte till med praktiska göromål som att visa och städa lägenheten. Han var med när Patrik Olsson och Linn Jönsson tittade på lägenheten. Deras lägenhet i Aspudden stämde överens med hans pappas behov och det bestämdes att lägenhetsbytet skulle göras med dem. Han hade viss kontakt med Hans Nielsen, som han uppfattade var ombud för Linn Jönsson och Patrik Olsson. I de flesta fall skickade han dock information och uppdateringar till Jenny Laghem. Samma dag som Patrik Olsson och Linn Jönsson tog över lägenheten var han på Jenny Laghems kontor och hämtade kontraktet för lägenheten på Olof Skötkonungs väg. Vid denna tidpunkt hade han blivit god man för sin pappa. Hans pappa flyttade dock aldrig in i lägenheten i Aspudden eftersom han strax därefter fick en permanent plats på ett boende för personer med Parkinson. Han har inte tagit emot några pengar i samband med lägenhetsbytet.

Avdelning 4

Att han frågat Jenny Laghem om hon eller hennes mamma kunde hjälpa en kompis till honom att sälja en lägenhet berodde på att han visste att de även arbetade med att sälja bostadsrätter. Han visste inte något närmare om eller hur Carina Talvitie och Jenny Laghem arbetade ihop.

Han har fått betala totalt 120 000 kr i skatt och skattetillägg då Skatteverket ansett att han har haft en inkomst från lägenhetsförsäljningen.

10.4.4 Carina Talvitie

Hon kände Hans Nielsen. Hans Nielsen höll på med uthyrning av lägenheter och lägenhetsbyten. De utbytte tjänster med varandra och var även på Solvalla tillsammans. Vid den aktuella tidpunkten kan hon ha vetat att Hans Nielsen var involverad i det aktuella bytet, men det är inget hon har lagt på minnet.

Hon har träffat Patrik Nordlunds pappa Robert Nordlund vid något tillfälle, och då träffade hon även Patrik Nordlund. Det var dock länge sedan och tidigare än hösten 2017. Robert Nordlund ville ha en mindre lägenhet med lägre hyra. Hon uppfattade det som att Robert Nordlund var ganska dålig och hon tror att Patrik Nordlund hjälpte honom. Hon vidtog inte några åtgärder med anledning av Robert Nordlunds önskemål om en mindre lägenhet. Därför vet hon ingenting om detta lägenhetsbyte. Det är möjligt att hon lämnade över frågan till Jenny Laghem, men det är inget hon kommer ihåg.

Det är möjligt att hon varit på en visning av lägenheten på Drakenbergsgatan under våren 2017 och att hon då träffade Linn Jönsson. I så fall hoppade hon in på lägenhetsvisningen för någon annan. Hon deltog ofta i olika lägenhetsvisningar.

Hon har absolut inte fått betalt för att hjälpa till med lägenhetsbytet. Hon vet inte vad som menats när Jenny Laghem och Hans Nielsen i sms diskuterat bananer.

10.4.5 Jenny Laghem

Hon har hjälpt till med det aktuella lägenhetsbytet, men hon fick inte betalt för detta.

Hon vill inte svara på om hon känner till att någon annan fått betalt för lägenhetsbytet.

Hon minns att Robert Nordlund var sjuk och att denne behövde hjälp med att byta sin lägenhet mot en billigare. Hon tyckte synd om Robert Nordlund och ville hjälpa till. Hennes uppfattning var att Svenska Bostäder ville dra ut på processen, vilket gjorde henne irriterad. Sannolikt ville Svenska Bostäder vänta tills Robert Nordlund dog, alternativt inte hade råd att bo kvar, så att de skulle få tillbaka hyresrätten.

Hon skulle kolla runt för att se om någon hade ett mindre boende och som önskade en större lägenhet. Hon fick kontakt med Hans Nielsen och denne berättade att Patrik Olsson och Linn Jönsson sökte en större lägenhet. Det var noga med att det fanns en bra story, eftersom Svenska Bostäder inte ville godkänna bytet. Det skulle kunna bli problem om Robert Nordlund inte bodde i lägenheten på grund av sin sjukdom. Därför var det viktigt att se till så att det såg ut som att Robert Nordlund bodde där.

Hon saknar kännedom om var de pengar som Patrik Olsson och Linn Jönsson påstår betalades till Hans Nielsen tagit vägen. Hon har inget minne av vad sms-kommunikationen mellan henne och Hans Nielsen, där de diskuterade bananer, handlade om. Det kuvert som Hans Nielsen skulle överlämna till henne innehöll hyreskontraktet på Olof Skötkonungs väg och hyresavier.

10.5 Tingsrättens bedömning*10.5.1 Skuld och rubricering*

Linn Jönsson och Patrik Olsson har uppgett att de betalade 650 000 kr för hyresrätten på Drakenbergsgatan 33. Patrik Olsson har hävdat att han inledningsvis betalade 100 000 kr till Hans Nielsen och därefter i samband med kontraktsskrivningen ytterligare 550 000 kr. Linn Jönsson har i allt väsentligt bekräftat Patrik Olssons uppgifter, men hon har inte själv medverkat till, eller utfört, någon betalning. Det finns

Avdelning 4

enligt tingsrätten i och för sig inte anledning att ifrågasätta Patrik Olssons och Linn Jönssons uppgifter. Utredningen är dock till viss del bristfällig när det gäller hanteringen av kontanter såtillvida att Hans Nielsen, som påstås ha tagit emot ersättningen, inte har kunnat höras vid huvudförhandlingen.

I den sms-kommunikation som åberopats finns det emellertid en del uppgifter som stödjer Linn Jönssons och Patrik Olssons utsagor. Det framgår t.ex. att Jenny Laghem kommunicerat med Hans Nielsen angående lägenhetsbytet och flera gånger uppmanat honom att uppdatera sina ”kunder”, dvs. Linn Jönsson och Patrik Olsson (t.ex. G:41:18,19,14 och 15). Jenny Laghem har å sin sida företrätt Patrik Nordlund. Det finns också stöd för deras uppgift om att Jenny Laghem stod för ”storyn” inför bytet (G:20:18). Vidare finns det en del kommunikation angående vikten av att det inför Svenska Bostäder skulle se ut som om Robert Nordlund bodde i lägenheten. Dessa omständigheter behöver i och för sig inte betyda annat än att de var angelägna att få till stånd ett byte, och att det var fråga om ett skenbyte.

Det finns dock även stöd för att det har utgått ersättning för hyresrätten. Det framgår bl.a. att Hans Nielsen skulle leverera ”kuvert” till Jenny Laghem och Carina Talvites kontor samt att Patrik Nordlund efter kontraktsskrivningen skulle komma dit (G:27:23 och G:28:32 och 33). Detta talar för att Patrik Olsson, liksom han uppgett, betalat en summa till Hans Nielsen, som denne senare helt eller delvis vidareförmedlade till Jenny Laghem och Carina Talvitie. Även det förhållandet att Jenny Laghem frågade Patrik Nordlund om Hans Nielsen hade ”pratad ekonomi” med honom talar för att det var pengar inblandade i affären (G:29:42). Vidare frågade Patrik Nordlund om Jenny Laghem och Carina Talvitie var intresserade av att sälja en kompis lägenhet. Det talar naturligtvis också för att det även i Patrik Nordlunds fall var fråga om en försäljning.

Sammantaget anser tingsrätten att det är styrkt att det utgått en ersättning om 650 000 kr för hyresrätten, och att denna i första ledet betalats till Hans Nielsen. Av Jenny Laghems uppgifter och utredningen i övrigt framgår dock att hon haft en aktiv roll vid lägenhetsbytet. Det framstår som helt uteslutet att hon skulle ha utfört detta arbete utan att få ta del av ersättningen. När det gäller Carina Talvities medverkan kan sägas

Avdelning 4

att Linn Jönsson har uppgett att hon träffade Carina Talvitie på visningen av lägenheten; något som Carina Talvitie inte förnekat. Dessutom har det av sms-kommunikationen framgått att Hans Nielsen skulle lämna kuvert hos Jenny Laghem och Carina Talvite. Hans Nielsen har vidare skrivit till Jenny Laghem att det efter kontraktsskrivningen skulle bli ”många bananer” till Jenny Laghem och Carina Talvitie (G:40:3). I sitt sammanhang kan det enligt tingsrätten tolkas som mycket pengar, särskilt eftersom Jenny Laghem svarade att det fanns många munnar att ”mätta” (G:40:2). Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det är styrkt att Jenny Laghem och Carina Talvitie tillsammans och i samråd med annan förmedlat hyresrätten mot ersättning. Även om de inte tagit emot hela ersättningen om 650 000 kr måste de ha insett att det var fråga om ett belopp i den storleksordningen.

Som redan nämnts kan Jenny Laghems uppgift om att hon hjälpte till med lägenhetsbytet utan ersättning lämnas utan avseende. Carina Talvities uppgift om att inte haft något med lägenhetsbytet att göra är enligt tingsrätten motbevisad. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella överlåtelsen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Patrik Nordlund kan det inledningsvis konstateras att han i det inledande skeendet hade fullmakt för sin pappa Robert Nordlund i frågor rörande lägenheten och när lägenhetsbytet fullbordades var han god man åt denne. I samband med att han blev god man skrev han ett meddelande till Jenny Laghem att Svenska Bostäder inte längre behövde blanda in pappan (G:29:47). Med hänsyn till detta och vad som i övrigt kommit fram om hans roll vid bytet så kan hans invändning om han bara hjälpte sin pappa med vissa praktiska saker lämnas utan avseende.

Patrik Nordlund har även invänt att det skulle strida mot förbudet mot dubbel lagföring och dubbla straff (ne bis in idem) att döma honom för brottet eftersom han har påförts skattetillägg för den av Skatteverket uppskattade ersättningen för lägenheten. Den invändningen saknar enligt tingsrätten grund. Skattetillägget i detta fall grundar sig på att Skatteverket ansett att Patrik Nordlund lämnats oriktiga uppgifter i sin inkomstdeklaration. Den omständigheten är helt åtskild från de konkreta fakta som ligger till grund för brottet mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter (jfr bl.a. NJA 2014 s. 377). Beslutet om skattetillägg hindrar alltså inte prövningen av förevarande åtal.

Tingsrätten har ovan funnit att Linn Jönsson och Patrik Olsson har betalat 650 000 kr hyresrätten på Drakenbergsgatan. Patrik Nordlund har förnekat att han tagit emot någon ersättning. Att Patrik Nordlund skulle medverka i bytet, som uppenbarligen var ett skenbyte, utan att få ersättning är enligt tingsrätten uteslutet. Hans pappa flyttade aldrig in på Olof Skötkonungens väg och det framstår som osannolikt att det var avsikten då han stod i kö till ett särskilt boende. Det rimligaste hade naturligtvis varit att låta pappan bo kvar i lägenheten på Drakenbergsgatan den sista tiden och att inte skynda på med lägenhetsbytet. Som nämnts har Patrik Nordlund dessutom frågat om Jenny Laghem och Carina Talvitie var intresserade av att sälja en kompis lägenhet. Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det är styrkt att Patrik Nordlund har tagit emot ersättning för att överlåta hyresrätten. Han har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken.

Det har inte gått att fastställa vilket belopp som Patrik Nordlund erhållit men med hänsyn till att han anlitade en förmedlare måste han insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska

mot denna bakgrund bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Patrik Nordlund ska följaktligen ogillas.

10.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit ersättning för att förmedla hyresrätten och att Patrik Nordlund erhållit ersättning för att överlåta hyresrätten. De är således återbetalningsskyldiga gentemot Linn Jönsson och Patrik Olsson. Det har inte gått att utreda vilket exakt belopp som de mottagit. Som tingsrätten redogjort för i den inledande bedömning får beloppen i sådant fall uppskattas.

Vid en försiktig uppskattning bestämmer tingsrätten det belopp som Carina Talvitie och Jenny Laghem ska återbetala till 300 000 kr. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Linn Jönsson och Patrik Olsson.

När det gäller Patrik Nordlund bestämmer tingsrätten vid en försiktig uppskattning det belopp som han ska återbetala till 150 000 kr. Han ska därför, solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Linn Jönsson och Patrik Olsson.

11 JUNGFRUDANSEN 86

11.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i juli eller augusti 2018 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 425 000 kr för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Jungfrudansen 86 i Solna kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Victoria Arnalunds enskilda anspråk enligt följande.

Victoria Arnalund yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 425 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

11.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

11.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Victoria Arnalund samt de tilltalade Jenny Laghem och Carina Talvitie hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bland annat hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Victoria Arnalund innehar som hyresgäst på ett hyreskontrakt för en lägenhet om 66,5 kvm på Jungfrudansen 86 i Solna. Hyresvärd enligt kontraktet är Lars Edman. Hyreskontraktet är daterat den 23 juli 2018 och hyrestiden började löpa den 1 september 2018. Victoria Arnalund folkbokfördes i lägenheten den 28 augusti 2018.

Av den finansiella utredningen framgår följande. Victoria Arnalunds pappa tog ut 200 000 kr i kontanter den 10 augusti 2018 och 100 000 kr den 20 augusti 2018. Den 13 augusti 2018 tog Victoria Arnalunds mamma Gun Arnalid ut 50 000 kr i kontanter. Det framgår även att Victoria Arnalunds pappa förde över 40 000 kr till Jenny Laghem den 22 augusti 2018 och 7 000 kr den 23 augusti 2018, båda med beteckningen ”VICKANS”.

Det finns inte några transaktioner på Carina Talvities bankkonton som kan härledas till överlåtelsen av hyresrätten.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har det påträffats sms-kommunikation mellan Victoria Arnalund och Jenny Laghem under perioden 8 januari 2018 till den 25 februari 2019.

11.4 Förhörspersonernas uppgifter

11.4.1 Victoria Arnalund

Hon ringde till Jenny Laghem för att hon behövde en lägenhet. Hon var i en akut situation och behövde flytta så snabbt som möjligt. Hon informerade Jenny Laghem om att hon önskade en hyresrätt i Solna. Det var klart att hon skulle betala för hyresrätten. Efter ett tag fick hon titta på lägenheten på Jungfrudansen 86 och hon bestämde sig för att ta den. Hon fick information från Jenny Laghem via sms om att den skulle kosta 450 000 kr. Hon förhandlade dock ned priset till 425 000 kr. Hon hade enbart kontakt med Jenny Laghem, men hon tror inte att det var Jenny Laghem som bestämde priset.

Hennes föräldrar hjälpte henne med pengar, och med att få ut kontanter. De var införstådda med hennes akuta situation och ville hjälpa till att lösa den för henne och hennes dotter. De tog ut kontanter på olika sätt och från olika konton. Hennes pappa gjorde också en banköverföring. Kontanterna förvarade de i ett brunt kuvert. Den dagen som hon skulle skriva på hyreskontraktet var hon och hennes föräldrar på ett kontor i en källarvåning på Östermalm. De lämnade kuvertet med pengar till en kvinna. Hon känner inte igen Jenny Laghem eller Carina Talvitie men hon har generellt svårt för att komma ihåg utseenden. Kvinnan lade upp sedlarna på ett bord och räknade dem. Därefter åkte de gemensamt till fastighetsförvaltningens kontor på Sveavägen där hon undertecknade hyreskontraktet. Kuvertet med pengar lämnades över till en person där, som lade in det i ett kassaskåp. Hon kommer inte ihåg vem som överlämnade kuvertet.

11.4.2 Carina Talvitie

Hon känner inte till den här lägenheten. Inte heller känner hon igen Victoria Arnalund och hon tror inte att de har träffats. Hon vet inte varför hennes namn nämns i vissa sms-meddelanden mellan Victoria Arnalund och Jenny Laghem.

11.4.3 Jenny Laghem

Victoria Arnalund hörde av sig till henne för att hon behövde hjälp med ett boende. Victoria Arnalund förklarade att hon behövde fly från sin exman. Hon kände då att hon ville hjälpa Victoria Arnalund.

Hon kände en person som förvaltade den aktuella fastigheten, men hon vill inte säga vad den personen heter. Sedan tidigare hade hon kännedom om att denna person sålde hyreskontrakt. Personen uppgav att det fanns en ledig lägenhet i fastigheten. Enligt sms-meddelandena var priset på lägenheten inledningsvis 450 000 kr, men det slutliga priset blev 425 000 kr. Hon hjälpte Victoria Arnalund med att ta fram nödvändiga handlingar, t.ex. saldobesked för att visa att Victoria Arnalund hade tillräckligt med pengar för att köpa lägenheten. Victoria Arnalund hade ingen egen kontakt med förvaltaren innan hyreskontraktet tecknades.

Hon har inte fått någon ersättning varken från Victoria Arnalund eller från någon annan för att hon hjälpte Victoria Arnalund med sitt boende. Skälet till att hon fick en överföring på 47 000 kr var att Victoria Arnalunds föräldrar hade svårt att få ut de kontanter som behövdes för att köpa hyreskontraktet. Därför gjorde Victoria Arnalunds pappa en överföring till henne, varefter hon gav Victoria Arnalund kontanter. Förvaltaren ville endast ha kontanter, sannolikt eftersom det är olagligt att sälja hyreskontrakt. Ursprungligen var hon osäker på om hon hade tillräckligt med kontanter att ge Victoria Arnalund, varför hon i sms-meddelande nämnde att en del av pengarna kunde föras över till Carina Talvitie.

Den dagen hyreskontraktet undertecknades hämtade hon Victoria Arnalunds föräldrar med bilen och körde dem till kontoret på Torstenssonsgatan. Där gav hon dem de 47 000 kr hon hade tagit ut i kontanter och räknade ihop alla kontanter för att säkerställa att beloppet stämde. Hon följde därefter med till Sveavägen 80 för att underteckna hyreskontraktet. Skälet till att hon var med dit var för att prata med förvaltaren, detta då Victoria Arnalund önskade flytta in tidigare och slippa ha sitt namn på lägenhetsdörren. Det är möjligt att datumen på hyreskontraktet är felaktiga.

11.5 Tingsrättens bedömning

11.5.1 Skuld och rubricering

Victoria Arnalund har uppgett att hon betalade 425 000 kr för hyresrätten på Jungfrudansen 86. Hennes uppgifter får starkt stöd av den återopade sms-kommunikationen mellan henne och Jenny Laghem samt de uttag och betalningar som hennes föräldrar har gjort. Av sms-kommunikationen framgår följande att Jenny Laghem den 26 juli 2018 skrev att hon ”har en 2a på Jungfrudansen som k 450” (K:19:139). Victoria Arnalund tittade på lägenheten dagen därpå (K:18:138 och 139). Jenny Laghem skrev att hon behövde alla papper samt handpenning på tio procent innan hon kunde klassa lägenheten som ”såld” och att de borde ses så snart som möjligt så att ingen annan skulle hinna köpa lägenheten (K:18:122 och 117). Jenny Laghem informerade också Victoria Arnalund om att man får hyreskontraktet ”när man lämnar över resterande pengar när man skriver kontrakt på kontoret” (K:17:109). På fråga från Victoria Arnalund om det gick att pruta ned priset uppgav Jenny Laghem att det inte var hon som bestämt priserna, utan att hon ”bara gått ut med va förvaltaren har sagt”, men att hon ”kanske kan pruta ner den till 425” (K:17:97). Priset om 425 000 kr bekräftades senare av Jenny Laghem. (K:16:81 och 82). Det framgår således tydligt av sms-meddelandena att Jenny Laghem i detta skede agerar som förmedlare av hyreslägenheten genom att förhandla om priset. Av sms-konversationerna framgår också att Victoria Arnalund skulle träffa Jenny Laghem den 24 augusti 2018 på kontoret på Torstenssongatan för att Jenny Laghem skulle räkna allt innan de åkte till Sveavägen 80 för kontraktsskrivning (K:13:46 och 44).

Av den finansiella utredningen framgår vidare att Victoria Arnalunds föräldrar har gjort uttag och överföringar som stödjer hennes uppgifter om att hon har betalat 425 000 kr för hyreslägenheten, varav åtminstone 47 000 kr direkt till Jenny Laghem. Deras arbete med att få ut kontanter framgår också klart av sms-kommunikationen.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Victoria Arnalund har betalat en särskild ersättning, om 425 000 kr, för hyresrätten. Det är vidare utrett

Avdelning 4

att det är Jenny Laghem som har skött frågorna gällande förmedlingen och att det är hon som i förhållande till Victoria Arnalund har begärt och tagit emot ersättning. Det framgår också tydligt av sms-meddelandena att Jenny Laghem agerat som förmedlare av hyreslägenheten genom att förhandla om priset. Att det står klart att delar av ersättningen har vidareförmedlats till annan förändrar inte bedömningen att Jenny Laghem förmedlat lägenheten.

Jenny Laghem har uppgett att hon inte fått någon ersättning för att förmedla lägenheten på Jungfrudansen 86, utan att det är förvaltaren som tagit emot ersättningen. Som framgår av sms-konversationerna är det dock hon som förhandlade om pris och hon uppgav även att hon hade möjlighet att klassa lägenheten som såld. Även det faktum att Victoria Arnalunds pappa förde över pengar till Jenny Laghem visar att hon har tagit emot ersättning för förmedling av hyreslägenheten. Jenny Laghems uppgift om att hon inte har förmedlat hyresrätten mot ersättning är således motbevisad. Hennes uppgifter förändrar därmed inte tingsrättens bedömning att åtalet mot henne är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i Jenny Laghems och Carina Talvities yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella överlåtelsen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Carina Talvities inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalpunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Det finns visserligen enstaka sms-meddelanden där Jenny Laghem nämnde att Victoria Arnalunds pappa även kunde

föra över pengar till Carina Talvities konto (K:14:54 och 47). Det går dock inte att dra några säkra slutsatser av dessa meddelanden. Åtalet mot Carina Talvitie ska därför ogillas i denna del.

11.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Jenny Laghem tagit emot 425 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Victoria Arnalund.

12 JUNGFRUDANSEN 90

12.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i augusti eller september 2018 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 525 000 kr för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Jungfrudansen 90 i Solna kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap. 1 § brottsbalken av 525 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

12.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare

förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt yrkandet om förverkande.

12.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Ingela Eriksson Tengner samt de tilltalade Jenny Laghem och Carina Talvitie hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bland annat hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Ingela Eriksson Tengner innehar hyreskontraktet för en lägenhet om 82,5 på Jungfrudansen 90 i Solna. Hyresvärd enligt kontraktet är Lars Edman. Kontraktet är daterat den 27 september 2018 och hyrestiden började löpa den 1 oktober 2018. Samma datum folkbokförde sig Ingela Eriksson Tengner i lägenheten.

Av den finansiella utredningen framgår att Ingela Tengner Eriksson gjorde överföringar om 100 000 kr den 18 maj 2018 och 7 000 kr den 17 september 2018 samt kontantuttag om 305 500 kr den 20 september 2018.

Det finns inte några transaktioner på Carina Talvities eller Jenny Laghems bankkonton som kan kopplas till lägenhetsaffären.

12.4 Förhörspersonernas uppgifter

12.4.1 Ingela Eriksson Tengner

Hon behövde flytta från sin dåvarande bostad på Ekerö av personliga skäl. Avsikten var att Jenny Laghem skulle hjälpa henne att köpa en hyresrätt. Hon hade tidigare haft kontakt med Jenny Laghem angående försäljning av en hyresrätt. Jenny Laghem uppgav att det fanns två lägenheter till försäljning på Jungfrudansen, en tvårumslägenhet och trerumslägenhet. Eftersom hon har tre barn var hon intresserad

av den större lägenheten. Priset för den var 550 000 kr, men hon förhandlade ner det till 450 000 kr. Denna diskussion förde hon med Jenny Laghem och det var också Jenny Laghem som visade lägenheten för henne. Hon bestämde sig för att försöka köpa lägenheten och började ta ut kontanter. Hon tog sammanlagt ut mellan 300 000 kr och 400 000 kr. Hon skrev till Jenny Laghem att hon hade hela summan men att pengarna var fördelade på olika konton och att hon därför inte kunde ge in ett saldobesked som Jenny Laghem efterfrågade. Jenny Laghem uppgav då att hon kunde ändra siffror på saldobeskedet.

Den dagen det var tänkt att hon skulle underteckna hyreskontraktet mötte hon Jenny Laghem på ett kontor inne i stan. Tanken var att de tillsammans skulle åka till fastighetsförvaltningens kontor på Sveavägen. Hon talade om att hon inte hade tillräckligt med pengar och Jenny Laghem sade då att det inte blev någon affär. Möjligen hade Jenny Laghem kontakt med förvaltningen. Hon blev helt knäckt. Hon hade hoppats att de skulle gå med på att genomföra affären ändå eftersom hon ändå hade fått ihop mycket pengar. Hon tog sedermera kontakt med fastighetsägaren och blev erbjuden ett hyreskontrakt för den aktuella lägenheten. Han skickade hyreskontraktet per post hem till henne och det är därför det på kontraktet är angivet att hon undertecknade det på Ekerö. Hon bor fortfarande kvar i lägenheten.

12.4.2 Carina Talvitie

Hon har ingen kännedom om den här lägenheten. Hon känner inte Lars Edman. Dock känner hon till att detta är en stor fastighetsägare som köper upp fastigheter och försöker göra sig av med hyresgästerna, t.ex. för att bygga lägenhetshotell. Detta är vanligt förekommande bland hyresvärdar i Stockholm.

12.4.3 Jenny Laghem

Hon har inga kommentarer till kontakterna med Ingela Eriksson Tengner under 2016. Det stämmer dock inte att det handlade om att sälja Ingela Eriksson Tengners lägenhet.

Ingela Eriksson Tengner hörde av sig till henne och förklarade sin bostadssituation, dvs. att denne inte kunde bo i sin bostad. Hon kontaktade sin kontakt på fastighetsförvaltningen och fick veta vilka lägenheter som var lediga och vad de kostade. Det är känsligt att sälja hyreskontrakt och därför var det hon som fick frågan av Ingela Eriksson Tengner, och inte fastighetsförvaltaren direkt. Ingela Eriksson Tengner förklarade att hon ville ha en av lägenheterna, vilket hon meddelade förvaltaren. Hon förklarade även för Ingela Eriksson Tengner vilka handlingar hon behövde ta fram, bl.a. saldobesked. Det kan vara så att hon förklarade för Ingela Eriksson Tengner att hon kände någon som kunde ändra i saldobeskedet för att det skulle se ut som att Ingela Eriksson Tengner hade tillräckligt med pengar på kontot för att köpa hyreskontraktet. Skälet till detta var att hon ville hjälpa Ingela Eriksson Tengner att få hyreskontraktet.

När det var dags att skriva hyreskontraktet kom Ingela Eriksson Tengner till hennes kontor. Ingela Eriksson Tengner berättade att hon inte hade fått ihop tillräckligt med pengar. Hon minns inte hur mycket som saknades. Hon tror att hon ringde till fastighetsförvaltningen och frågade om de kunde gå ner i pris, men svaret blev nej. Därmed kunde hon inte göra så mycket mer och hon hade inte någon ytterligare kontakt med Ingela Eriksson Tengner.

Hon visste inte att Ingela Eriksson Tengner därefter ordnade ett hyreskontrakt på egen hand. Hon har inte erhållit någon ersättning, varken från Ingela Eriksson Tengner eller från någon på fastighetsförvaltningen. Skälet till att hon inte berättade för polisen om Ingela Eriksson Tengner var att hon var rädd för att Ingela Eriksson Tengner skulle bli av med sitt boende.

12.5 Tingsrättens bedömning

12.5.1 Skuld och rubricering

Ingela Eriksson Tengner har uppgett att hon avsåg att köpa hyreskontraktet för lägenheten på Jungfrudansen 90, men att hon inte fick ihop tillräckligt med pengar för

Avdelning 4

att affären skulle kunna genomföras. Hennes uppgifter stöds av hennes sms-konversationer med Jenny Laghem.

Förmedlingen av lägenheten på Jungfrudansen 90 inleddes när Ingela Eriksson Tengner frågade om Jenny Laghem visste om någon tillgänglig lägenhet, varpå Jenny Laghem svarade att det fanns en ”3a på Jungfrudansen samt en 2a” (L:22:126). Ingela Eriksson Tengner frågade om priset, varpå Jenny Laghem svarade ”450/550” (L:22:125 och 124). Det framgår vidare att Jenny Laghem visade lägenheten för Ingela Eriksson Tengner den 3 september 2018 varpå Ingela Eriksson Tengner samma dag skrev ”Håll den till mig. jag försöker fixa 525” (L:19:66, 67–72). Jenny Laghem svarade att hon skulle försöka hålla lägenheten (L:18:65).

Jenny Laghem instruerade därefter Ingela Eriksson Tengner att få ut kontanter genom att beställa pengar eller swisha vänner och familj (L:18:57). När Ingela Eriksson Tengner uttryckte oro över att få fram saldobesked som visade de belopp som krävdes uppgav Jenny Laghem att hon kände en person som kunde ”ändra lite på siffrorna” på saldobeskedet (L:18:57). Jenny Laghem gav Ingela Eriksson Tengner instruktion om att på den planerade dagen för kontraktsskrivning skulle komma till kontoret så att Jenny Laghem skulle kunna ”räkna igenom allt” innan de åkte till förvaltningen (L:16:36). Liksom Ingela Eriksson Tengner själv uppgett framgår att hon hade problem att få ut kontanter (L:15:16) men att de ändå träffades på Jenny Laghems kontor den 20 september 2018 (L:14 och 15:3–9). Detta var samma dag som Ingela Eriksson Tengner enligt den finansiella utredningen tog ut 305 500 kr i kontanter.

Att parterna träffades den aktuella dagen och sedan såvitt framkommit inte hördes av mer med anledning av den lägenheten talar för överlåtelsen genomfördes som planerat. Det faktum att Ingela Eriksson Tengners senare erhöll hyreskontraktet talar naturligtvis också i den riktningen. Däremot ger det förhållandet att hyreskontraktet är daterat ett senare datum, och att Ingela Eriksson Tengners angett att undertecknandet skedde på Ekerö, stöd åt uppgiften att överlåtelsen inte fullföljdes vid det tillfället. Sammantaget anser tingsrätten att det inte är styrkt att Jenny Laghem fullföljde förmedlingen av hyresrätten och inte heller att hon mottog någon ersättning. Detta är

Avdelning 4

dock inte av avgörande betydelse för ansvarsfrågan. Det är utrett att Jenny Laghem skötte de praktiska frågorna inför överlåtelsen, förhandlade om priset och att det var hon som gentemot Ingela Eriksson Tengner begärde ersättning för hyreskontraktet. Att hon skulle ha utfört dessa åtgärder utan att avsikten var att ta emot ersättning är enligt tingsrätten helt uteslutet. Som redogjorts för inledningsvis var brottet redan därigenom fullbordat. Åtalet mot Jenny Laghem i denna del är därmed styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Carina Talvities inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalpunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del ska därför ogillas.

12.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det i och för sig förutsättningar att förverka Jenny Laghems utbyte av brottet. I detta fall har tingsrätten dock inte funnit det styrkt att hon tagit emot någon ersättning och det är därmed inte visat att hon gjort någon förtjänst. Yrkandet om förverkande ska därför ogillas.

13 SIARGATAN 19**13.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden oktober–december 2017 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 260 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Siargatan 19 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Mikael Långbos enskilda anspråk enligt följande.

Mikael Långbo yrkar med stöd av 12 kap. 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 260 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

13.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

13.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsägandena Gabrielle Längbo och Mikael Längbo samt de tilltalade Carina Talvitie och Jenny Lagem hörts. Mikael Längbo är pappa till Gabrielle Längbop och det är han som har anspråk på återbetalning av den ersättning han menar sig ha betalat för att Gabriell Längbo skulle få hyresrätten. Vidare har vittnesförhör hållits med Peter Grinbergs Anell, som är den som påstås ha sålt den aktuella hyresrätten. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Peter Grinbergs Anell innehade från 2004 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 26 kvm på Siargatan 19. Hyresvärd var Svenska Bostäder. Gabrielle Längbo folkbokfördes den 10 maj 2017 på Åsögatan 190, först på lägenhet 1103 och sedermera på lägenhet 1402.

I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 24 oktober 2017, begärde Gabrielle Längbo och Peter Gindbergs Anell att få byta lägenheter med varandra. Som skäl angavs att Peter Grundbergs Anell var i behov av större boende då han hade barn på halvtid. Lägenhetsbytet godkändes och Gabrielle Längbo ingick den 18 december 2017 hyresavtal avseende lägenheten på Siargatan 19 med en hyrestid från den 1 januari 2018. Den 29 december 2017 folkbokfördes Peter Grindbergs Anell på Åsögatan 190 lägenhet 1103 och var folkbokförd där till den 4 augusti 2018.

Av den finansiella utredningen framgår att Gabrielle Längbo och hennes föräldrar under tiden maj till december 2017 gjort en stor mängd bankomatuttag med sammanlagt 243 000 kr. Den stora merparten av uttagen uppgår till 5 000 kr per gång, men enstaka uttag är på mindre belopp. Det förekommer inte några transaktioner som

kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Carina Talvities, Jenny Laghems eller Peter Grindbergs Anells bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har påträffats sms-kommunikation mellan Jenny Laghem samt dels Gabrielle Längbo och hennes föräldrar under tiden den 28 mars 2017 till den 15 maj 2019, dels Peter Grinbergs Anell under tiden den 21 september 2017 till den 10 september 2018.

13.4 Förhörspersonernas uppgifter

13.4.1 Gabrielle Längbo

Hon bodde hos sina föräldrar när hon fick kontakt med Jenny Laghem i syfte att hitta en hyreslägenhet. Hon kommer inte ihåg mer av sina kontakter med Jenny Laghem än som framgår av de sms-konversationer som åklagaren har visat. Jenny Laghem skjutsade henne och visade henne lägenheter. Troligtvis var det Jenny Laghem som informerade henne om lägenheten på Siargatan 19. När hon besökte lägenheten på Siargatan 19 bestämdes det att hon skulle ha den. Förutom Siargatan 19 besökte hon också en lägenhet vid Skanstull.

Jenny Laghem föreslog att hon skulle skrivas på en annan adress för att ha en lägenhet att byta med den personen som då bodde på Siargatan 19. Hon skrevs då på Åsögatan där det dock inte var meningen att hon skulle bo. Hon har aldrig sett den lägenheten och kan inte minnas att hon har betalat hyra för den. Hon minns inte att hon fick post till Åsögatan. Det var Jenny Laghem hon hade kontakt med angående Åsögatan

Hon har ett vagt minne av att hon besökt Åsögatan för att se hur byggnaden såg ut efter att Jenny Laghem bett henne att göra det. Hon minns inte att hon var inne i huset men tror det stämmer som hon sagt i förhör att hon gått in i huset och gått upp några trappor. Besöket kan ha skett för att hon skulle ange felaktiga uppgifter i samband med lägenhetsansökan. Det kan stämma som hon sagt i förhör att Jenny Laghem brukar rekommendera att man besöker adressen man ska skrivas på för det fall hyresvärden ställer frågor.

Ett villkor för att hon skulle få bo i lägenheten på Siargatan var att betalning skedde. Hon kommer inte ihåg hur mycket som skulle betalas eftersom hon inte hade mycket med betalningen att göra. Hon antar att det var ungefär runt 260 000 kr men det kan också ha varit runt 200 000 kr som hon har sagt i förhör, hon minns inte exakt. Hon minns inte att hon var med när pengar lämnades över. Hon minns att hon var vid eller i ett kontor vid något tillfälle, och hon tror att Jenny Laghem och hennes mamma var där då. Hon antar att det var hennes pappa som skulle betala. Hon vet inte vad hennes kontantuttag handlar om, men hon antar att det handlar om köpet av lägenheten på Siargatan 19. Hon vet att det skulle lämnas en handpenning, men vet inte hur stor den var, men minns att den drogs bort från den totala summan. Hon minns ingen överenskommelse med sin pappa angående vems pengar det var som användes för köpet eller om hon ska anses ha lånat pengar av honom. Hon anser sig inte vara skyldig sin pappas pengar. Hon har aldrig pratat om pengar med Jenny Laghem.

Hon fick nycklarna av mannen som bodde på Siargatan 19 innan hon flyttade in. Hon minns inte var hon träffade honom eller fick nycklarna. Hon minns att hon var på Svenska Bostäders kontor vid Högalidskyrkan.

Hon bor inte på Siargatan 19 idag.

13.4.2 Mikael Längbo

Han har svårt att komma ihåg detaljer, men han minns kärnan i händelseförloppet.

Han minns inte exakt hur processen inleddes. Han fick kontakt med Jenny Laghem genom en vän ungefär 1–2 år innan Gabrielle Längbo flyttade in på Siargatan 19. Han träffade Carina Talvitie initialt i en lokal i Birkastan för att diskutera upplägget skulle se ut. Jenny Laghem träffade han flera gånger när de tittade på lägenheter. Han uppfattade att Jenny Laghem och Carina Talvitie bedrev verksamheten tillsammans.

Avdelning 4

Upplägget var att man skulle skriva sig på en viss adress som sedan skulle användas som bytesobjekt för att byta till sig ett förstahandskontrakt. Han och hans dotter ändrade också sin adress hos Skatteverket så att det blev officiellt bokfört. De bodde dock aldrig där fysiskt och betalade ingen hyra. Han besökte aldrig Åsögatan. Han tror att Gabrielle Längbo var skriven på Åsögatan minst ett år. Adressen på Åsögatan föreslogs av Jenny Laghem eller Carina Talvitie, han minns inte vem av dem.

Han minns inte någon diskussion om att köpa bostadsrätt på Åsögatan och vet inte varför han har skrivit om det i sms-konversationer. Det var inte aktuellt för honom med en hyreslägenhet som kunde omvandlas till bostadsrätt.

Siargatan 19 valdes efter att Gabrielle hade tittat på den. Kontraktsdatumet den 1 januari 2018 kan stämma. Lägenheten är 26 kvadratmeter stor och kostade 10 000 kr per kvadratmeter. Det var Jenny Laghem som berättade priset för lägenheten. Att det står "260" i sms-konversationer med Jenny Laghem är för att lägenheten kostade 260 000 kr. En handpenning om 50 000 kr lämnades över i ett kuvert i samband med att de skrev sig på Åsögatan. Pengarna lämnades över på ett kontor på Birkagatan. Han tror att han lämnade över pengarna till Carina Talvitie, men det kan ha varit till Jenny Laghem. Han tror att det var Jenny Laghem som räknade pengarna, i enlighet med vad han angett i polisförhör. Vid tillträdet på Siargatan betalade han ytterligare 210 000 kr.

Han tog ut kontanter och förde över pengar till Gabrielle Längbo och sin partner som också tog ut kontanter. Alla pengar som har betalats för lägenheten är hans egna. Lägenhetskontraktet var en gåva till Gabrielle Längbo.

Han tror att han var med när pengarna lämnades över men han kan inte minnas själva överlämningen. Han minns inte om det var han eller Gabrielle Längbo som lämnade över pengarna. Han är säker på att pengarna överlämnades eftersom affären annars inte hade gått i lås. Antingen Carina Talvitie eller Jenny Laghem var närvarande men han minns inte vem av dem.

Han minns att pengar har räknats, men han minns inte om det var handpenningen eller det resterande beloppet om 210 000 kr.

Han hade också kontakt med Jenny Laghem och Carina Talvitie för att han och hans partner tittade på lägenheter åt sig själva. Han minns inte exakta adresser. Han tittade på en lägenhet på Linnégatan 50 men lägenhetsinnehavaren där var speciell och affären rann ut i sanden. Han betalade själv 70 000 kr i handpenning till en lägenhet åt sig själv men det rann ut i sanden. Han tror att han betalade till Carina Talvitie, men det kan också ha varit till Jenny Laghem. Han har inte fått tillbaka några pengar.

Han har också tittat lägenheter med andra än Jenny Laghem och Carina Talvitie. Han har dock inte gett pengar till någon annan än dem.

Gabrielle Längbo har lämnat Siargatan på eget initiativ.

13.4.3 Carina Talvitie

Hon kanske har träffat Mikael Längbo någon gång, men känner inte igen honom. Hon kan även ha tipsat honom om Åsögatan 190. Åsögatan 190 ägdes av en ekonomisk förening och hon kände vissa personer där, bl.a. Benny Wahlberg. Hon känner till att fastigheten renoverades, men hon kan inte svara på om det var meningen att de som fick hyreskontrakt på Åsögatan 190 skulle bo där. Det fanns idéer om att hyresrätterna i fastigheten skulle ombildas till bostadsrätter vilket hon nämnde för flera personer.

Hon vet inte varför hennes namn nämns i vissa sms, men det fanns andra på kontoret som hette Carina. Hon har inte ställt upp några villkor mot Mikael Längbo eller sagt till honom att ett hyreskontrakt skulle kosta pengar.

13.4.4 Jenny Lågberg

Hon har hjälpt Peter Grinbergs Anell och Gabrielle Långbo med ett byte. Hon minns inte vem av dessa som hon kom i kontakt med först, men det kan ha varit Gabrielle Långbo.

När Gabrielle Långbo kontaktade henne tror hon att Gabrielle Långbo bodde hemma hos sina föräldrar. Hon hade kontakt med såväl Gabrielle Långbo som Gabrielle Långbos pappa Mikael Långbo. Såväl Gabrielle Långbo som Gabrielle Långbos pappa fick hyreskontrakt på Åsögatan 190, men hon var inte iblandad i det och vet inte hur det gick till.

Hon är osäker på när Gabrielle Långbo fick ett hyreskontrakt på Åsögatan 190. Hur Gabrielle Långbo fick detta hyreskontrakt vet hon inte. Skälet till att Gabrielle Långbo via sms frågade henne om vilket lägenhetsnummer Gabrielle Långbo hade på Åsögatan 190 kan bero på att Gabrielle Långbo kände till att hon hade kontakter inom förvaltningen för denna fastighet. Hon vill dock inte kommentera vem inom förvaltningen hon kände, eftersom hon väljer att endast prata om sig själv. Sms-korrespondensen ang. tiden för Gabrielle Långbos skrivning på Åsögatan 190 har sannolikt att göra med att vissa hyresvärdar inte accepterar byte mot en lägenhet där man bott kortare tid än ett år. Anledningen till att hon måhända hanterade Peter Grinbergs Anells och Gabrielle Långbos post till Åsögatan kan ha varit att hon kände någon inom förvaltningen på Åsögatan, vilket var känt för Peter Grinbergs Anell och Gabrielle Långbo. Hon hade ingen kännedom om vilka planer på ombildning till bostadsrätter som fanns på Åsögatan 190. Den information som hon har skickat Mikael Långbo angående detta är därför sannolikt vidarebefordrat från förvaltaren.

Gabrielle Långbo pappa Mikael Långbo har inte betalat 50 000 kr till henne. Sms-meddelandena den 23 november 2017, där hon och Mikael Långbo diskuterar ”slutbeloppet”, vill hon inte kommentera. Hennes uppfattning är att det var svar på Mikael Långbos fråga som hon har vidarebefordrat från någon annan. Hon känner inte igen meddelandena och vill därför inte spekulera.

Det stämmer inte att hon betalade Peter Grinbergs Anell 120 000 kr för lägenheten. Hon känner inte igen det sms som skickades från hennes telefon till Peter Grinbergs Anell den 4 oktober 2017 där hon bad om ”accept på 120” från Peter Grinbergs Anell. Hon fick dock inget svar på det, så gissningsvis var det vidarebefordrat från någon annan. Vad hon menade med ”brev från tomten” i sitt sms till Peter Grinbergs Anell 13 december 2017 vill hon inte kommentera eftersom det endast skulle bli spekulationer.

Hon minns inte anledningen till att hon hjälpte Peter Grinbergs Anell och Gabrielle Längbo med bytet, men hon har inte fått betalt av varken Mikael Längbo, Peter Grinbergs Anell, Gabrielle Längbo eller någon annan. Det är inget speciellt jobbigt att hjälpa människor med denna typ av frågor. Olika personer hörde av sig till henne med frågor om vilka rättigheter de hade i förhållande till sina hyresvärdar, och det var inget som störde henne. Hennes roll var att hjälpa till med byten, och vad folk omkring gjorde struntade hon i.

13.4.5 Peter Grinbergs Anell

Han flyttade från Siargatan 19 under hösten 2017. Eftersom ett hyreskontrakt i Stockholm har ett ekonomiskt värde tog han ett initiativ till att sälja det. Han fick kontakt med Jenny Laghem som ordnade ett kontrakt på Åsögatan som han kunde byta mot sin lägenhet. Det var ett skenbyte för att han skulle kunna sälja sin lägenhet. Uppgiften till polisen att han avsåg att flytta in på Åsögatan var felaktig. Han bodde aldrig på Åsögatan och har aldrig varit i lägenheten eller betalat hyra för den. Han var skriven på Åsögatan ungefär ett halvår.

Han träffade Jenny Laghem när lägenheten på Siargatan 19 skulle visas och när han fick ersättning. Hon sa att han kunde få 100 000–120 000 kr för lägenheten. Anledningen att han har sms:at sin kod, adress m.m. till Jenny Laghem är för att lägenheten på Siargatan 19 skulle visas. Sms:et där Jenny Laghem skrev till honom att

bytet kunde ske direkt om hon fick en accept på ”120” innebar att han blev erbjuden 120 000 kr för att avträda sin lägenhet på Siargatan.

Han fick ett kontrakt som han skulle skriva på och en story om hur han hade träffat personen som skulle flytta in på Siargatan. Storyn kunde behövas om hyresvärden Svenska Bostäder ställde frågor. Han kommer inte ihåg storyn eller om han berättade storyn för Svenska Bostäder.

Han vet inte var hon som fick kontraktet bodde tidigare. Han har skrivit ansökan om lägenhetsbyte och känner igen namnet på den föreslagna hyresgästen, Gabrielle Längbo.

Han fick ett kuvert om 120 000 kr i närheten av Fridhemsplan. Han har använt upp pengarna. Han har betalat skatt om ca 51 000 kr på det belopp som han fick.

13.5 Tingsrättens bedömning

13.5.1 Skuld och rubricering

Gabrielle Längbo och Mikael Längbo har uppgett att de betalade 260 000 kr för lägenheten på Siargatan 19. Enligt Mikael Längbo hade de den initiala kontakten med Carina Talvitie, varefter Jenny Laghem skötte lägenhetsvisningarna. Deras uppgifter får starkt stöd av den återopade sms-kommunikationen. Av denna framgår inledningsvis att Jenny Laghem den 28 mars 2017 kontaktade Gabrielle Längbos mamma efter att ha fått dennes telefonnummer av ”Carina” (Q:51:547). Det framgår också att det var Jenny Laghem som berättade för Gabrielle Längbo vilket lägenhetsnummer hon skulle ha på Åsögatan, något som talar för att Jenny Laghem var involverad i att Gabrielle Längbo skrevs på den adressen (Q:50:532). Det finns även annan sms-korrespondens som visar att Åsögatan var en skenskrivningsadress, t.ex. skrev Jenny Laghem ett meddelande med innebörden att Gabrielle Längbo efter kontraktsskrivningen skulle låtsas åka till Åsögatan för att skriva av sig från den adressen men att hon i stället skulle komma till Jenny Laghems kontor (Q:42:394). Vidare framgår det att Gabrielle Längbo förevisades ett flertal lägenheter innan hon bestämde sig för Siargatan. Den 3 oktober

Avdelning 4

2017 diskuteras överlämnandet av en handpenning (Q:47:479, 478) och på fråga från Mikael Längbo skrev Jenny Laghem den 24 november 2017 att slutbeloppet uppgick till ”260 minus Gabbis skrivningsavgift” (Q:44:439, 438). Av den finansiella utredningen framgår att Gabrielle Längbo och hennes föräldrar tagit ut större belopp i kontanter, vilket stödjer uppgiften om att ersättning betalats för lägenheten.

Att det utgått ersättning för hyresrätten styrks vidare av Peter Grindbergs Anells uppgift om att han mottagit pengar i samband med överlåtelsen. Även denna uppgift får i sin tur stöd av sms-korrespondensen. Den 4 oktober 2017, dvs. i stort sett samtidigt som enligt sms-korrespondensen Gabrielle Längbo överlämnade en handpenning, skrev Jenny Laghem till Peter Grindbergs Anell att ”[V]i har en kund klar och kan skriva bytet direkt om jag får ett accept på 120 från dig” (Q:72:142). Den 13 december 2017 skrev Jenny Laghem vidare att Peter Grindbergs Anell skulle få ett ”brev från tomten” hos henne efter att Gabrielle Längbo skrivit på hyreskontraktet med Svenska Bostäder (Q:67:65).

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Gabrielle Längbo och Mikael Längbo har betalat en särskild ersättning, 260 000 kr, för hyresrätten. Det är vidare utrett att det huvudsakligen är Jenny Laghem som har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen, samt att det är hon som i förhållande till Gabrielle Längbo och Mikael Längbo begärt ersättningen. Carina Talvitie har såvitt framkommit främst varit aktiv i det inledande skedet genom att bl.a. beskriva upplägget för Mikael Längbo. Detta handlande har i och för sig inte inom den i åtalet angivna brottstiden, men gör att hon får anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes och att den begärda ersättningen togs emot gemensamt av Jenny Laghem och Carina Talvitie. Jenny Laghem och Carina Talvitie har alltså tillsammans och i samförstånd begärt ersättning av Gabrielle Längbo och Mikael Längbo för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan av åklagarens bevisning är Jenny Laghems – som inte velat kommentera de avgörande sms-meddelandena – uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Av samma skäl är även Carina Talvities uppgift

om att hon inte deltagit i någon förmedling mot ersättning motbevisad. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande värde. Brottet ska därför bedömas som grovt.

13.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 260 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Mikael Längbo.

14 KOMMENDÖRSGATAN 31 A**14.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Jennie Liljefors, Per Liljefors, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Jennie Liljefors, Per Liljefors, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i februari eller mars 2018 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 1 535 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet Kommendörsgatan 31A i Stockholms kommun till annan person. Av beloppet har 800 000 kr erlagts kontant till Carina Talvitie i december 2016 och resterande belopp – 735 000 kr genom banköverföring i mars 2018.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Håkan Prisings enskilda anspråk enligt följande.

Håkan Prising yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 1 535 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

14.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Per Liljefors har förnekat gärningen och bestritt återbetalningsskyldighet. Han har inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Under alla förhållanden ska brottet bedömas som brott av normalgraden och det är därmed preskriberat.

Jennie Liljefors har förnekat gärningen och bestritt återbetalningsskyldighet. Hon har inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. Under alla förhållanden ska brottet bedömas som brott av normalgraden och det är därmed preskriberat.

14.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har det hållits förhör med målsäganden Håkan Prising samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem, Jennie Liljefors och Per Liljefors. Det har på åklagarens begäran hållits vittnesförhör med Per Apelgren och Fredrik Hultman. Vittnena har hörts om sina kontakter med Håkan Prising vid den i målet aktuella tiden. Åklagaren har vidare åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt, kontoutdrag, sms-kommunikation och utdrag ur Bostadskompaniets kalender. Av den skriftliga utredningen framkommer inledningsvis följande.

Jennie Liljefors innehade sedan 2011 hyreskontraktet för en lägenhet på Kommendörsgatan 31 på Östermalm i Stockholm. Hennes make, Per Liljefors, bodde också i lägenheten. Lägenheten är 171 kvadratmeter.

Håkan Prising ingick den 4 november 2016 ett hyresavtal för en lägenhet på Fregattvägen 3 på Lidingö. Lägenheter är 95 kvadratmeter. Han folkbokfördes i den lägenheten den 12 december 2016.

Den 30 juni 2017 ansökte makarna Liljefors om att få byta lägenhet med Håkan Prising. Som skäl för byte angavs att Per Liljefors sedan en tid tillbaka bodde ensam i lägenheten då han och hans fru hade bestämt sig för att bli särbos. Det angavs även att Jennie Liljefors hade ordnat sitt boende på annat håll och att det enbart var Per Liljefors som skulle flytta till lägenheten på Fregattvägen. Hyresvärden för lägenheten på Kommendörsgatan motsatte sig inledningsvis lägenhetsbytet och Per Liljefors begärde prövning i hyresnämnden. Under processen i hyresnämnden medgav hyresvärden bytet. Målet där avslutades den 5 februari 2018.

Den 20 mars 2018 undertecknade Håkan Prising hyreskontraktet för Kommendörsgatan 31. Han folkbokfördes i lägenheten den 3 mars 2018. Per Liljefors folkbokfördes i lägenheten på Fregattvägen 3 den 1 april 2018. Jennie Liljefors folkbokfördes i en villa på Alvägen 3 på Lidingö den 2 april 2018. Det har i målet upplysts om att makarna Liljefors köpte villan i samband med att de skulle bli särbos. Tingsrätten har uppfattat det som att de gör gällande – liksom uppgavs i ansökan om lägenhetsbyte – att Jennie Liljefors bodde i villan tidigare än det datum som hon folkbokfördes där.

Av den finansiella utredningen framgår att Håkan Prising den 7 och 8 december 2016 tog ut sammanlagt 800 000 kr i kontanter. Beloppet fördelades på tre uttag, varav två var noterade som ”Per” och ett som ”lån”. Den 20 mars 2018 förde han över 735 000 kr till Carina Talvities bankkonto.

Det finns ett skuldebrev upprättat med Håkan Prising som kreditgivare och Carina Talvitie som kredittagare. Lånebeloppet var 735 000 kr. Den årliga räntan var fem procent och amorteringstiden var 36 månader. Det anges att skuldebrevet avsåg en privat kredit som uppkommit i samband med kredittagarens förvärv av en bostadsrätt.

Avdelning 4

Carina Talvitie har undertecknat skuldebrevet och det har bevittnats av bl.a. Jenny Laghem.

Förutom att Carina Talvitie har fått in ovan nämnda belopp på sitt bankkonto, finns det inte några transaktioner på hennes, Jenny Laghems eller makarna Liljefors konton som kan knytas till lägenhetsaffären.

I Bostadskompaniets elektroniska kalender finns det den 27 januari 2016 en anteckning ”Per Liljefors kontoret” och den 1 februari 2016 ”Kommendör 31 A”. Den 12 maj 2016 finns en anteckning ”Möta Per och Jennie” och den 5 oktober 2016 finns antecknat ”Visning Kommendörsgatan 31a”. Den 14 november 2017 finns en anteckning om ett möte med Per och Jennie. Det finns vidare ett par anteckningar som refererar till den då pågående tvisten i hyresnämnden. Den 15 mars 2018 finns ett möte med Jennie antecknat och den 20 mars 2018 finns en anteckning ”betala 25´ till Jennie, kvar 675” och ”skriva kontrakt kommendör”. Samma dag finns en anteckning om lunch ”Håkan”.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon påträffades sms-kommunikation mellan henne och Jennie Liljefors under perioden den 23 mars 2018 till den 15 januari 2019.

14.4 Förhörspersonernas uppgifter

14.4.1 Håkan Prising

Han hade kontakt med Carina Talvitie med anledning av att han sökte en hyresrätt på Östermalm. Han hade sålt en fastighet i skärgården och ville förvärva en ny skärgårdsfastighet. Av den anledningen ville han inte investera i en bostadsrätt i innerstan. Han behövde en relativt stor lägenhet eftersom han har vuxna barn som kommer och övernattar. Carina Talvitie visade honom lägenheten på Kommendörsgatan 31 och han tyckte den var fin. Hon sade att den kostade 1,6 miljoner kronor, vilket var ungefär vad han hade förväntat sig eftersom han visste att priset var ca 10 000 kr per kvm. Carina Talvitie garanterade honom att om han tog lägenheten på Fregattvägen 3, skulle han senare få byta till lägenheten på

Avdelning 4

Kommendörsgatan. Det var viktigt att bytet såg rätt ut, dvs. det var nödvändigt att byteslägenheten skulle stämma överens med Per Liljefors behov. Han fick reda på att makarna Liljefors skulle bli särbos på Lidingö.

Upplägget var sådant att han skulle betala 800 000 kr för lägenheten på Fregattvägen som en delbetalning för lägenheten på Kommendörsgatan. Det var en paketlösning och det var redan från början bestämt att slutdestinationen var lägenheten på Kommendörsgatan. Han hade aldrig tagit lägenheten på Fregattvägen om han inte var garanterad att sedan få byta. Avsikten var inte att bo där så länge som han gjorde, dvs. drygt två år. Processen med lägenhetsbytet drog ut på tiden. Han kan inte förklara varför det av polisförhören framstår som att det inte – så som han nu påstår – redan inledningsvis var klart att han skulle få lägenheten på Kommendörsgatan. Vid förhören visste han inte vad han skulle hålla sig till då han ville undvika att lämna ut någon men samtidigt hålla sig så nära sanningen som möjligt. Av samma skäl kan han ha sagt att det var flera personer som var och tittade på lägenheten på Fregattvägen. Som han minns det i dag var det endast Per Liljefors som var och tittade. Han visste att denne bodde i lägenheten på Kommendörsgatan.

Han hade svårt att få ut kontanter till betalning för Fregattvägen. Carina Talvitie tipsade honom om en person som kunde hjälpa till. Han kontaktade den personen och förde sedan över 800 000 kr uppdelat på tre poster. De träffade vid Shell-macken i Tumba. Personen kom fram till hans bil och lämnade över sedlarna, förvarade i en plastpåse. Han räknade inte pengarna utan körde raka vägen till Carina Talvities kontor i Vasastan. Sedlarna räknades med en sedelräknare och lades sedan i olika kuvert. Han och Carina Talvitie åkte till fastighetsförvaltarens kontor på Sveavägen för att underteckna hyreskontraktet för lägenheten på Fregattvägen. Carina Talvitie lämnade över pengar och han skrev på hyreskontraktet. Han vet inte vilket belopp som överlämnades. Detta måste ha skett i anslutning till att han förde över pengarna, dvs. i december 2016. Han kan inte se någon anledning till att hans hyreskontrakt för lägenheten på Fregattvägen är daterat i november 2016. Han flyttade in i lägenheten före jul.

Avdelning 4

Bytesprocessen drog ut på tiden eftersom hyresvärden för lägenheten på Kommendörsgatan motsatte sig bytet. Frågan avgjordes i hyresnämnden. Han hade mycket kontakt med Carina Talvitie om vad han skulle säga i hyresnämnden. Det gick dock snabbt hos hyresnämnden då den endast hade frågor kring hans ekonomiska förmåga. När bytet hade godkänts skulle han göra den andra betalningen. Han kommer inte ihåg varför han endast betalade 735 000 kr, och inte 800 000 kr. Det var först när polisen påträffade överföringarna som han blev medveten om att det endast var fråga om 735 000 kr. Han vet att den avtalade totala summan var 1,6 miljoner kr. Såvitt han kommer ihåg har han endast betalat vid dessa två tillfällen. Han hade även vid detta tillfälle svårt att få ut kontanter och ville inte göra på det sätt som han gjort vid det första tillfället. Carina Talvitie föreslog att han skulle föra över pengarna till henne och att det skulle skrivas som ett lån. Han gjorde därför överföringen direkt till Carina Talvities konto. Han har aldrig sett skuldebrevet och det har inte varit tal om någon återbetalning. Däremot har Carina Talvitie vid andra tillfällen frågat om lån till projektet i Vemdalen. Han har dock inte varit intresserad.

Den sista fysiska kontakten han hade med Carina Talvitie var i samband med kontraktskrivningen för lägenheten på Kommendörsgatan. Det var på kontoret på Östermalm, i mars 2018. Att han i polisförhör benämnt den sista betalningen till Carina Talvitie för provision eller mäklararvode och att den inte hade någon koppling till lägenheten kan han inte förklara närmare. Han vet inte hur stor del av betalningarna som Carina Talvitie behöll men han anser att det står klart att han har betalat för lägenheten. På grund av att polisen påträffat överföringarna till Carina Talvitie hade det blivit uppenbart att han hade betalat för ett hyreskontrakt så han var tvungen att rannsaka sig själv och berätta mer.

Han har inte träffat Roger Lowenheim i närtid. Fredrik Hultman är en gammal bekant men han hade varken kontakt med honom eller med vittnet Per Apelgren i samband med polisförhören.

14.4.2 Jennie Liljefors

Hon vill inte svara på några frågor utan hänvisar till det som förts fram sakframställningsvis.

14.4.3 Per Liljefors

Han vill inte svara på några frågor utan hänvisar till det som förts fram sakframställningsvis.

14.4.4 Carina Talvitie

Under 2016 hade hon ingen kontakt med Håkan Prising. Håkan Prising hade dock kontakt med hennes kompanjon Roger, och de två brukade ha möten på andra ställen än kontoret. Hon har ingen kännedom om hur Håkan Prising fick ett hyreskontrakt på Fregattvägen och hade inget med det att göra. Det stämmer inte att Håkan Prising lämnade kontanter till henne 2016 och hon känner inte igen att hon skulle ha varit på Sveavägen med Håkan Prising för att skriva under ett hyreskontrakt för Fregattvägen. Håkan Prising kan ha varit på hennes kontor någon gång vid den tiden, men det överlämnades inga pengar. Hon har inte anvisat Håkan Prising att få ut kontanter via en annan person. Hon känner varken Per Apelgren eller Fredrik Hultman.

Hennes första kontakt med Håkan Prising var runt 2017. Hon tror att det var Roger som satte henne i kontakt med Håkan Prising då. Håkan Prising ville byta sin lägenhet på Fregattvägen och Roger ville att hon skulle kolla på Håkan Prisings papper eftersom denne bl.a. hade betalningsanmärkningar. Hon lämnade en del råd till Håkan Prising om detta.

Hon visste att Håkan Prising hade fått en del pengar när denne sålt en ö i skärgården. Därför bad hon honom om ett kortfristigt lån till hennes projekt i Vemdalen, vilket Håkan Prising gick med på. Det var Håkan Prising som upprättade reversen och hon fick en kopia. Hon är osäker på om Jenny Laghem bevittnade när hon undertecknade reversen eller om bevittnandet skedde vid ett senare tillfälle, och att Jenny Laghem

Avdelning 4

därför aldrig träffade Håkan Prising. Håkan Prising förde över pengarna, 735 000 kr, vilka hon sedan använde för att betala kostnader som hade samband med Vemdalenprojektet. Hon blev chockad när hon i förhör fick veta att Håkan Prising berättat för polisen att överföringen utgjorde betalning för en lägenhet. Håkan Prisings kontrakt på Kommendörsgatan är inte kopplat till lånet. Hon har inte kunnat återbetala lånet eftersom hennes tillgångar är belagda med kvarstad.

Jennie Liljefors och Per Liljefors känner hon sedan gammalt, bl.a. då de haft barn i samma skola. Makarna Liljefors bodde tillsammans i en lägenhet på Kommendörsgatan, men sedermera flyttade Jennie Liljefors till en villa på Lidingö. Hyran för lägenheten på Kommendörsgatan blev för hög för Per Liljefors, varför han ville byta lägenheten till en billigare lägenhet i närheten av Jennie Liljefors villa på Lidingö. Hon vet att hyresvärden tidigare hade motsatt sig ett byte eftersom endast Jennie Liljefors stod på hyreskontraktet, trots att Jennie Liljefors och Per Liljefors var gifta och hade bott i lägenheten i många år. Därför hänvisade hon dem till en bra advokat. Det kan även ha varit så att hon hjälpte dem att upprätta byteshandlingar. Det är möjligt att hon förmedlade kontakten mellan makarna Liljefors och Håkan Prising, men hon visade ingen lägenhet. Hon kände till processen i hyresnämnden och det måste ha varit Jennie Liljefors som berättade detta för henne. De handlingar gällande hyresnämndsprocessen som påträffades i Jenny Laghems dator skickades sannolikt från makarna Liljefors advokat till henne. Hon har inte tagit betalt för något.

Jennie Liljefors var mycket utomlands. Eftersom hon har en bra kontakt på ett växlingskontor har hon vid ett antal tillfällen växlat pengar till Jennie Liljefors till en förmånlig kurs. Jennie Liljefors kunde ge henne 25–50 000 kr i kontanter, varefter hon gav Jennie Liljefors motsvarande belopp i utländsk valuta. Det är dessa kuvert som nämns i sms-konversationer mellan Jennie Liljefors och Jenny Laghem. När hon inte var på plats kunde Jenny Laghem hjälpa till med att ge Jennie Liljefors kuvert, men Jenny Laghem hade ingen självständig relation till makarna Liljefors.

Hon vet inte om de kalenderuppgifter som åklagaren hänvisat till är från hennes kalender eller vad dessa kalenderposter handlade om. Hon känner även andra än

makarna Liljefors som bor på Kommendörsgatan 31 A. Hon har i efterhand blivit varse om att någon har gått in och ändrat i kalendern och tagit bort vissa poster. Lunchen med Håkan Prising den 20 mars 2018 ställdes in och hon har ingen kännedom om Håkan Prising skrev sitt kontrakt på Kommendörsgatan den dagen.

14.4.5 Jenny Laghem

Hon har inte haft något med detta lägenhetsbyte att göra. De handlingar gällande hyresnämndsprocessen som påträffades i den dator som beslagtogs hos henne var sannolikt ämnade för Carina Talvitie.

Hon har aldrig träffat Håkan Prising.

Jennie Liljefors har hon träffat några gånger. De kuvert som nämns i sms mellan henne och Jennie Liljefors vet hon hade något med växling av pengar att göra. Det har varit kuvert som hon lämnat över till Jennie Liljefors på kontoret när Carina Talvitie inte varit tillgänglig. När hon i sms skrivit att hon ”löser det” kan hon ha åkt till Carina Talvitie och löst det.

Det är hon som har bevittnat Carina Talvities namnteckning på reversen. Det är vanligt förekommande att hon bevittnar sin mammas namnteckning och hon brukar då inte läsa igenom handlingen som undertecknats.

Hon har aldrig tagit emot några pengar för det aktuella bytet.

14.4.6 Per Apelgren

Fredrik Hultman kontaktade honom och frågade om han hade tillgång till kontanta medel. Som han minns det så sade Fredrik Hultman att kontanterna skulle användas för att köpa en hyresrätt. Vid det första polisförhöret visste han inte vad saken gällde och nämnde därför inte att det handlade om en lägenhetsaffär. Efter det förhöret

Avdelning 4

frågade han Fredrik Hultman vem Håkan Prising var och då mindes han vad det handlade om.

Han sade till Fredrik Hultman att han kunde ställa upp om han fick in pengarna på sitt konto. De kontanter som han hade förvarade hade han i bankfack. Han talade i telefon med den person som visade sig vara Håkan Prising. De bestämde att de skulle träffas när pengarna hade kommit in på hans konto. Liksom framgår av kontoutdraget fick han in totalt 800 000 kr under två dagar. De träffades på en bensinmack och han lämnade över sedlarna. Han kommer inte ihåg hur de var förpackade. Att de förvarades i en plastpåse kan vara en uppgift som han fått från polisen. Det låter dock logiskt. Han tror att de träffades på Shell-macken i Aspudden för han hade sitt bankfack i Liljeholmen.

Att han i polisförhör uttryckt osäkerhet kring om pengarna överlämnades beror på att han blev ställd vid polisförhören och inte visste hur han skulle agera. Han fick bara reda på att det gällde överlämnande av stora summor pengar. Efter det första förhören försökte han reda ut sina minnesbilder och även konsultera Fredrik Hultman. Därefter kontaktade han polisen för att ge kompletterande uppgifter. Han är säker på att han överlämnade det belopp som hade satts in på hans konto. Han kommer inte ihåg om han gjorde några andra transaktioner efter att han hade fått in pengarna på kontot. Att det finns en överföring på ett större belopp till en ”Alban” beror på att de hade ett projekt tillsammans.

14.4.7 Fredrik Hultman

Han känner både Per Apelgren och Håkan Prising sedan flera år tillbaka. Han satte dem i kontakt med varandra eftersom Håkan behövde få ut kontanter. Han vet inte vad som hände sedan. Några år efter händelsen ringde Per Apelgren till honom och frågade vem Håkan Prising var. Han kom då ihåg att han hade sammanfört dem.

14.5 Tingsrättens bedömning

14.5.1 Skuld och rubricering

Håkan Prising har uppgett att han betalat 1 535 000 kr för hyresrätten på Kommendörsgatan 31. Lägenhetsaffären ska enligt Håkan Prising ha skett i två steg. Han betalade först 800 000 kr i samband med att han fick hyreskontraktet för lägenheten på Fregattvägen 3, och sedan 735 000 kr i samband med ingåendet av hyreskontraktet för lägenheten på Kommendörsgatan 31. Hans uppgifter får i väsentliga delar starkt stöd av den skriftliga bevisningen.

Att det har betalats ersättning för lägenheten på Kommendörsgatan stöds av att Håkan Prising samma dag som kontraktet skrevs förde över 735 000 kr till Carina Talvitie. Dessutom finns det i Bostadskompaniets kalender samma dag antecknat, förutom att kontrakt på ”Kommendören” skulle skrivas, att ”Jennie” skulle få 25 000 kr och att det återstod 675 000 kr. Av sms-kommunikationen mellan Jenny Laghem och Jennie Liljefors framgår vidare att de tre dagar efter kontraktsskrivningen bestämde träff på kontoret och att Jennie Liljefors senare med en viss regelbundenhet kontaktade Jenny Laghem för att komma och hämta ”kuvert”. Det skedde i juni 2018 (M:40:32–38), i juli 2018 (M:39:28–31), i november 2018 (M:36–39) och i januari 2019 (M:36:13). Vid det sistnämnda tillfället skrev Jennie Liljefors att hon behövde kuvert och att Carina Talvitie inte svarade. Jenny Laghem svarade att Carina Talvitie var sjuk, men frågade ”hur mycket handlar det om så kanske jag kan lägga ut?”, varpå Jennie Liljefors svarade ”Ok, tack, 50” (M:36:11 och 12). Det framgår vidare att Jenny Laghem hade ”löst det” och att de bestämde möte på kontoret (M:34 och M:35). Upplägget synes alltså ha varit att Jennie Liljefors fick ut ersättning efter hand, vilket kan ha sin förklaring i bl.a. att Carina Talvitie inte fick ersättningen i kontanter av Håkan Prising. Enligt tingsrätten är det klarlagt att Håkan Prising har betalat i vart fall 735 000 kr för hyresrätten och att detta skedde i samband med ingåendet av hyreskontraktet.

Det finns vidare en del som talar för att ersättningen om 800 000 kr som Håkan Prising betalade i december 2016 var en dellikvid för lägenheten på Kommendörsgatan. Det kan inledningsvis konstateras att Håkan Prisings uttag om

Avdelning 4

totalt 800 000 kr gjordes i relativt nära anslutning till att han flyttade in i lägenheten på Fregattvägen. Han har inte kunnat ange varför hyreskontraktet är daterat så tidigt som i början av november, men han har uppgett att han flyttade in strax före jul, vilket också stämmer med tidpunkten då han folkbokfördes på adressen. Lägenheten på Kommendörsgatan var aktuell för ”försäljning” redan innan Håkan Prising fick hyresavtalet på Fregattvägen. Det framgår av anteckningarna i Bostadskompaniets kalender att det under 2016 hölls i vart fall två möten och en visning med koppling till lägenheten på Kommendörsgatan. Den 5 oktober 2016, dvs. drygt en månad före Håkan Prising fick hyreskontraktet på Fregattvägen, hölls enligt kalendern en visning av lägenheten. Det är enligt tingsrätten också klarlagt att Carina Talvitie förmedlade båda lägenheterna. Prismässigt framstår det med hänsyn till läge och storlek som rimligt att lägenheten på Kommendörsgatan kostade 1 535 000 kr. Som tingsrätten kommer att återkomma till får det anses klarlagt att Jennie Liljefors fick 700 000 kr för hyresrätten på Kommendörsgatan. Även med det i beaktande förefaller det av Håkan Prising påstådda priset mer rimligt.

Å andra sidan finns det enligt tingsrätten omständigheter som talar emot att se lägenhetsaffärerna som en enhet. De förhållandena att Håkan Prising har gett olika uppgifter i frågan under förundersökningen och att han bodde på Fregattvägen permanent under nästan ett och ett halvt år, dvs. det var inte fråga om en skenskrivningsadress, gör att det inte kan uteslutas att Håkan Prising som en separat transaktion betalade 800 000 kr för lägenheten på Fregattvägen samt att den lägenheten, tillsammans med betalningen om 735 000 kr, användes som vederlag för lägenheten på Kommendörsgatan 31. Därmed är det inte styrkt de 800 000 kr ska ses som betalning för lägenheten på Kommendörsgatan.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning styrkt att det utgått en särskild ersättning om 735 000 kr för hyresrätten på Kommendörsgatan 31. Det är vidare utrett att det främst är Carina Talvitie som har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen samt att det är hon som i förhållande till Håkan Prising begärt och tagit emot ersättningen.

Carina Talvitie har förnekat att hon har tagit emot någon ersättning. Hennes uppgift om att hon agerat som förmedlare av utländsk valuta åt Jennie Liljefors – vilket skulle förklara att Jennie Liljefors hämtade kuvert hos henne och Jenny Laghem – framstår som en efterhandskonstruktion. Till exempel förefaller det osannolikt att sådana transaktioner skulle ske med kontanter, i synnerhet då det var fråga om höga belopp. Dessutom sammanfaller tidpunkten för när Jennie Liljefors började hämta kuvert med att hyreskontraktet överlåtits. Redan på dagen för kontraktsskrivningen skulle Jennie Liljefors enligt kalenderanteckningen ha fått 25 000 kr. Även Carina Talvities förklaring till att Håkan Prising fört över 735 000 kr till henne – att det var ett lån till Vemdalsprojektet – framstår som en efterhandskonstruktion. I denna bedömning beaktar tingsrätten bl.a. att tidpunkten sammanföll med kontraktsskrivningen och att skuldebrevets utformning talar för att det är upprättat för skens skull. Carina Talvities uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot henne är styrkt.

Som tingsrätten funnit ska Carina Talvities handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes och Jenny Laghems yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Jenny Laghem framgår det av sms-kommunikationen att Jennie Liljefors har vänt sig till Jenny Laghem när hon inte har fått tag på Carina Talvitie för att hämta kuvert. Det är alltså inte utrett annat än att Jenny Laghems roll i denna förmedling var att vid några tillfällen, på uppdrag av Carina Talvitie, lämna över pengar till Jennie Liljefors. Enligt tingsrätten har hon inte genom det handlandet medverkat i förmedlingen på ett sådant sätt att hon ska betraktas som gärningsman. Åtalet mot henne i denna del ska därför ogillas.

När det gäller Jennie Liljefors och Per Liljefors har de förnekat brott och sakframställningsvis anført bl.a. följande. Skälet för bytet var att de hade blivit särbos och Per Liljefors behövde en lägenhet nära den villa som Jennie Liljefors flyttat till på

Lidingö. De fick hjälp av Carina Talvitie att byta lägenhet. Sedermera bestämde de sig för att flytta ihop igen. Det finns inte några insättningar på deras konton och det är inte visat att Håkan Prising skulle betalat något till dem. Även uthyrning av bostäder kan ha genererat pengar i detta fall.

Som tingsrätten ovan har funnit har makarna Liljefors hyresrätt sålts för i vart fall 735 000 kr. När det gäller lägenhetsbytet i sig kan det i och för sig inte uteslutas att Per Liljefors var i behov av lägenheten på Fregattvägen och att det därmed inte var ett så kallat skenbyte. Trots detta förefaller det som osannolikt att de skulle medverka till lägenhetsbytet utan att få del av den ersättning som utgått. Liksom tingsrätten konstaterat är det genom åklagarens bevisning i målet utrett att Jennie Liljefors har tagit emot ersättning för hyresrätten. Hon har inte själv anfört något annan rimlig förklaring till att hon vid flera tillfällen, i samband med och i tiden efter det att hyreskontraktet ingåtts, hämtade ”kuvert” hos Jenny Laghem. Hon har enligt tingsrättens bedömning därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken.

I fråga om storleken på ersättningen finns det som framgått en anteckning i Bostadskompaniets kalender med innebörd att Jennie Liljefors skulle erhålla sammanlagt 700 000 kr. Utifrån lägenhetens storlek och läge framstår det som en rimlig ersättning; liksom tingsrätten konstaterat var den sammanlagda ersättningen sannolikt väsentligt högre. För att det var fråga om ett högt belopp talar också att Jennie Liljefors under en period om minst tio månader hämtade ut kuvert. Mot denna bakgrund anser tingsrätten det styrkt att Jennie Liljefors mottagit 700 000 kr i ersättning. Det är ett betydande belopp. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Jennie Liljefors ska följaktligen ogillas.

När det gäller Per Liljefors finns det inte någonting i utredningen som binder honom till att ha begärt eller tagit emot ersättning för att överlåta lägenheten. Åtalet mot honom ska redan av det skälet ogillas.

14.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie erhållit 735 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Håkan Prising.

Det är vidare utrett att Jennie Liljefors erhållit 700 000 kr för att överlåta hyresrätten till Håkan Prising. Hon ska därför, solidariskt med Carina Talvitie, betala tillbaka detta belopp till Håkan Prising.

Med hänsyn till bedömningen i skuldfrågan ska Håkan Prisings enskilda anspråk mot Per Liljefors ogillas.

15 ROSLAGSGATAN 38**15.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Johanna Örth, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Johanna Örth, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden januari 2018–februari 2019 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 520 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Roslagsgatan 38 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Tove Meerburgs enskilda anspråk enligt följande.

Tove Meerburg yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 520 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

Tove Meerburg har biträtt åtalet i denna del.

15.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om

eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Johanna Örth har vidgått att hon tagit emot en särskild ersättning om 380 000 kr för att överlåta sin hyresrätt till en annan person. Hon har bestritt att hon tillsammans och i samråd med Carina Talvitie och Jenny Laghem begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 520 000 kr för att överlåta hyresrätten. Hon har bestritt att brottet är att bedöma som grovt. Eftersom brottet är att bedöma som brott av normalgraden är det preskriberat. Hon har bestritt det enskilda anspråket på grund av Tove Meerburgs medvållande. Under alla omständigheter har hon gjort gällande att hon inte är skyldig att betala mer än vad hon själv erhållit, dvs. 380 000 kr.

15.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Tove Meerburg samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Johanna Örth hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Johanna Örth och hennes sambo innehade från 2016 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 37 kvm på Roslagsgatan 38. Tove Meerburg folkbokfördes den 30 november 2017 på Drottningholmsvägen 78. Hyresvärd där var Vapenfanan Förvaltning AB.

I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 22 december 2018, begärde Tove Meerburg, å ena sidan, och Johanna Örth och hennes sambo, å den andra, att få byta lägenheter med varandra. Som skäl angavs att Johanna Örth och hennes sambo behövde en större lägenhet medan Tove Meerburg behövde komma ner i hyra. Lägenhetsbytet godkändes och Tove Meerburg ingick i februari 2019 hyresavtal

avseende lägenheten på Roslagsgatan 38 med en hyrestid från den 1 mars 2019. Den 28 februari 2019 folkbokfördes Johanna Örth på Drottningholmsvägen 78. Där var hon folkbokförd endast en kortare tid innan hon utvandrade till Danmark.

Av den finansiella utredningen framgår att framförallt Tove Meerburgs föräldrar under tiden 2017 till februari 2019 tog ut en stor mängd kontanter, både genom bankomatuttag och i form av större kontantuttag. Sammanlagt tog Tove Meerburgs föräldrar under denna tid ut ca 520 000 kr i kontanter. Det framgår även att Tove Meerburgs pappa gjorde månatliga swishbetalningar till Jenny Laghem under tiden februari 2018 till februari 2019. Förutom dessa betalningar förekommer inte några transaktioner som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Jenny Laghems och Carina Talvities bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har påträffats sms-kommunikation mellan Jenny Laghem samt dels Tove Meerburg och hennes pappa under tiden den 14 februari 2018 till den 11 april 2019, dels Johanna Örth under tiden den 27 december 2017 till den 9 april 2019.

Åklagaren har även förevisat en bild på plastficka från ett växlingskontor, vilket tagits i beslag från Carina Talvitie på Upplandsgatan. På kuvertet står namnet ”MEERBURG” och siffrorna ”520–380–75=” antecknade.

15.4 Förhörspersonernas uppgifter

15.4.1 Tove Meerburg

Hon behövde en lägenhet och hennes pappa, som var bekant med Carina Talvitie, skulle hjälpa henne. Hon och hennes pappa träffade Carina Talvitie på en restaurang på Kungsholmen. Att hon i polisförhör uppgett att det var Scandic Anglais var bara för att hon skulle dra till med något vanligt ställe. Hon ville säga så lite som möjligt. På restaurangen förklarade Carina Talvitie att hon behövde folkbokföra sig på en adress ett tag innan ett lägenhetsbyte kunde genomfördes. Carina Talvitie sade att hon kände hyresvärden på Drottningholmsvägen och att hon kunde skriva sig där. Om det skulle

Avdelning 4

uppstå frågor i samband med lägenhetsbytet skulle hon uppge att hon hade fått lägenhetskонтraktet på Drottningholmsvägen via en golfkompis till hennes pappa. Hennes pappa betalade i samband med detta 75 000 kr i kontanter till Carina Talvitie. Det var en ”skrivningsavgift”.

Vid mötet på restaurangen sade Carina Talvitie att hon hade en lägenhet på Roslagsgatan som kunde vara intressant. De åkte gemensamt och tittade på den. Då träffade hon Johanna Örth. Det var en jättefin lägenhet som hon vill ha. Hon kunde få flytta in i lägenheten redan innan hon hade fått hyreskontraktet. Hyrorna för denna tid betalades inte direkt till Johanna Örth, utan till Jenny Laghem. Även de möbler som hon köpte av Johanna Örth betalade hon till Jenny Laghem.

Hennes pappa lämnade pengar till Jenny Laghem efter hand. Hon vet inte vilka datum som pappan träffade Jenny Laghem och har i polisförhören endast nämnt några datum. Slutbetalningen gjordes på kontoret på Östermalm. Hon var där med sin pappa och det var Jenny Laghem som tog emot pengarna. Hon nämnde inte Jenny Laghem vid sina första polisförhör, utan sade att det var Carina Talvitie som hade tagit emot pengarna. Anledningen till detta var att polisen inte hade tagit upp Jenny Laghems namn. Hon var rädd för både Carina Talvitie och Jenny Laghem eftersom hon inte kände dem. Hon ville också skydda sin pappa och inte dra in honom eftersom han då inte hade fått någon kallelse till förhör. När polisen hade påträffat sms-konversationen med Jenny Laghem så sade hon som det var. Hon vet inte exakt vilken summa som överlämnades vid det tillfället eftersom hon inte vet hur mycket som hennes pappa betalat under processens gång. Hon är dock säker på att slutsumman var 520 000 kr. Att hon i polisförhör sagt att hon trodde att det var 500 000 kr kan hon inte förklara. Hon och hennes pappa har haft en dialog under processen och hon har fått information om summan av honom.

Lägenheten var en gåva från hennes pappa till henne. Hon vet inte något närmare om var eller hur hennes pappa fått ut kontanter. Att hon i polisförhör uppgett att hon hade fått pengarna genom ett arv och att hon lånat pengar berodde på att hon ville skydda sin pappa. Angående hennes inledande polisförhör tyckte hon att det var obehagligt att

berätta. Hon ändrade sig mellan de olika förhören. Hon visste först inte vad förhören skulle handla om. Hon tyckte vid något tillfälle att det var bättre att säga så lite som möjligt än att ljuga.

Hon har blivit uppsagd från sin lägenhet på grund av detta.

15.4.2 Johanna Örtb

Hon bodde i lägenheten på Roslagsgatan i två år. Hon hade själv betalat för hyreskontraktet och hade av den anledningen tagit ett lån som hon behövde betala tillbaka. Det var Carina Talvitie som hade hjälpt henne att förvärva hyreskontraktet och genom Carina Talvitie fick hon kontakt med Jenny Laghem när hon ville sälja kontraktet. Det var därefter Jenny Laghem som hon hade kontakt med angående försäljningen.

Tove Meerburg kom och tittade på lägenheten. Eftersom hon hade flyttat till Köpenhamn fick Tove Meerburg hyra lägenheten i andra hand fram till dess att lägenhetsbytet skedde. Det var under ca ett år, mellan januari/februari 2018 till februari 2019. Hon fick swish-betalningar från Jenny Laghem på hyran under denna tid. Hon betalade sedan hyran till hyresvärden.

Hon fick 380 000 kr i kontanter på kontoret på Torstenssonsgatan som betalning för hyreskontraktet. Det var Jenny Laghem som var där och räknade pengarna. Hon kommer inte ihåg när priset bestämdes men hon fick reda på beloppet av antingen Jenny Laghem eller Carina Talvitie. Tove köpte möbler för 10 000 kr av henne och dessa pengar fick hon av Jenny Laghem, antingen via en swish-betalning eller i kontanter i samband med att hon fick betalningen för lägenheten. Hennes pojkvän stod också på hyreskontraktet, men han fick inte någon del av pengarna. Anledningen till det var att hon hade tagit ett lån för att betala för kontraktet.

15.4.3 Carina Talvitie

Hon känner Tove Meerburgs pappa Henrik Meerburg sedan tidigare. De har haft olika affärer ihop och är goda vänner.

Hon har inget minne av att Tove Meerburg skrevs på Drottningholmsvägen på hennes inrådan. Hon tror dock att Tove Meerburg bodde på Drottningholmsvägen. Det är dock något som hon förutsätter eftersom man brukar bo där man är skriven.

Den konkreta lägenhetsaffären har hon ingen kännedom om och hon vet inte varför Johanna Örth säger som hon gör. Hon tror dock att Johanna Örth inte kommer ihåg riktigt. Hon har inte tagit emot några betalningar avseende Roslagsgatan 38. Hon vet inte om Roger hanterade detta bostadsbyte. Hennes känsla är att polisen under förundersökningen har riktat in sig på henne, och att hennes namn ofta nämns istället för andra inblandade.

Det stämmer att en plastficka med kontanter togs i beslag på Upplandsgatan och att det på platsfickan stod antecknat "MEERBURG" samt "520-38075=". Det var hennes kontanter i kuvertet – 19 000 kr och 5 EUR – men hon vet inte var pengarna kom ifrån. Hon hade ofta kontanter hemma. Det är inte hon som har skrivit det som stod på plastfickan och hon vet inte vad det betyder.

15.4.4 Jenny Laghem

Hon har hjälpt Tove Meerburg med ett byte, men har inte fått betalt för detta arbete. Skälet till att hon hjälpte Tove Meerburg var att Tove Meerburgs pappa Henrik Meerburg kände Carina Talvitie. Hon har inga kommentarer till de sms som skickades till och från Henrik Meerburg den 24 januari 2019 (O:48:155-157). Hon tror inte att hon har gjort anteckningarna på den plastficka som beslagtogs på Upplandsgatan.

Hon har inget minne av hur hon fick kontakt med Johanna Örth eller vem som kontaktade vem. Johanna Örth bodde tillsammans med sin kille och de behövde en större lägenhet. Samtidigt hade Johanna Örth inte behov av sin lägenhet för tillfället,

varför Tove Meerburg fick bo där. Det stämmer inte att Johanna Örth fått pengar av henne för lägenhetsbytet. Hon vet inte varför Johanna Örth i sms den 31 januari 2019 frågade om hon kunde hämta ”de 380” (O:104:29).

Det är riktigt att Tove Meerburg flyttade in i Johanna Örths lägenhet ca ett år innan bytet. Det stämmer vidare att Tove Meerburg betalade hyrorna till henne via swish, varefter hon swishade pengarna vidare till Johanna Örth. Skälet var att det inte skulle finnas någon koppling mellan Tove Meerburg och Johanna Örth, eftersom Johanna Örth hyrde ut lägenheten till Tove Meerburg i andra hand utan hyresvärdens tillstånd.

I samband med lägenhetsbytet ville hyresvärderna på Roslagsgatan besiktiga lägenheten. Då varken Tove Meerburg eller Johanna Örth kunde vara på plats mötte hon upp hyresvärdens representant för besiktningen.

15.5 Tingsrättens bedömning

15.5.1 Skuld och rubricering

Tove Meerburg har uppgett att hennes pappa betalade 520 000 kr för lägenheten på Roslagsgatan 38. Enligt Tove Meerburg var den initiala kontakten med Carina Talvitie, varefter Jenny Laghem tog över hanteringen. Även Johanna Örth har uppgett att kontakten med Jenny Laghem gällande försäljningen av hennes hyreskontrakt förmedlades av Carina Talvitie. Johanna Örth har vidare uppgett hon erhöll 380 000 kr för lägenhetskontraktet. Deras uppgifter får starkt stöd av den återopade sms-konversationen. Av denna framgår inledningsvis att Tove Meerburgs pappa redan i februari 2018 hade betalat 75 000 kr till Carina Talvitie och att han skulle betala ytterligare 50 000 kr till Jenny Laghem som handpenning på lägenheten (O:68:462-460). Det framgår även att Jenny Laghem kunde hjälpa till med ett arbetsgivarintyg till Tove Meerburg, som var studerande vid tillfället (O:62:367), och att Tove Meerburgs pappa skulle lämna över pengar till Carina Talvitie för Tove Meerburgs jobb (O:53:226-225; jfr även O:111:146 där Jenny Laghem skrev till Johanna Örth att hon hade fixat jobb åt Tove så att hon har en inkomst). Med andra ord framgår det av sms-korrespondensen att Jenny Laghem och Carina Talvitie hjälpte till med att ordna ett

Avdelning 4

falskt arbetsgivarintyg för Tove Meerburg i syfte att få det att framstå som att hon hade ekonomisk förmåga att betala hyran på Roslagsgatan 38 trots att hon var studerande. Den 24 januari 2019 meddelade Jenny Laghem Tove Meerburgs pappa att han dittills lämnat ”totalt 125”. På pappans fråga om ”det ska bli 520?” svarade Jenny Laghem ”Exakt” (O:48:158-156). Efter lägenhetsbytet, den 27 mars 2019, frågade Jenny Laghem Tove Meerburg om ”du stod på en 2a på ditt kontrakt på Drottningholmsvägen”, vilket Tove Meerburg bekräftade (O:40:27-26). I ett SMS från Jenny Laghem till Johanna Örth den 25 januari 2019 nämns siffran ”380” (O:105:50) och i ett SMS till Jenny Laghem den 31 januari 2019 frågade Johanna Örth om hon kunde komma ”och hämta de 380” (O:104:29). Av den finansiella utredningen framgår att framförallt Tove Meerburgs föräldrar bl.a. under den aktuella tidsperioden tagit ut betydande belopp i kontanter, vilket också ger stöd åt uppgiften att det betalats kontanter för lägenheten.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Tove Meerburg och hennes pappa har betalat en särskild ersättning, 520 000 kr, för hyresrätten, varav 380 000 kr sedermera betalats vidare till Johanna Örth. Det är vidare utrett att det huvudsakligen är Jenny Laghem som har skött det praktiska frågorna gällande förmedlingen. Carina Talvitie har såvitt framkommit främst varit aktiv i det inledande skedet och tagit emot en skrivningsavgift om 75 000 kr från Tove Meerburgs pappa någon gång före februari 2018. Hon får därmed anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes och den begärda ersättningen togs således emot gemensamt av Jenny Laghem och Carina Talvitie. De har alltså tillsammans och i samförstånd begärt ersättning av Tove Meerburg för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan av åklagarens bevisning är Jenny Laghems – som inte velat kommentera de avgörande sms-meddelandena – uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Av samma skäl är även Carina Talvities uppgift om att hon inte deltagit i någon förmedling mot ersättning motbevisad. Deras uppgifter förändrar därmed inte tingsrättens bedömning att åtalet mot dem i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Johanna Örth har hon erkänt att hon har tagit emot 380 000 kr som ersättning för överlåtelse av sin hyresrätt. Hennes erkännande stöds av övrig utredning. Det är därmed utrett att hon har gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. När det gäller beloppet står det vidare klart att Johanna Örth med hänsyn bl.a. till att hon anlitade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalades av Tove Meerburg för överlåtelsen av hyresrätten var ett högre belopp än det som hon fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Johanna Örth ska följaktligen ogillas.

15.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 520 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Tove Meerburg.

Det är vidare utrett att Johanna Örth erhållit 380 000 kr för att överlåta hyresrätten till Tove Meerburg. Hon ska därför, solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Tove Meerburg. Något utrymme för att jämka detta belopp med hänsyn till Tove Meerburgs eventuella medvållande finns inte i lagtexten.

16 WALLINGATAN 34**16.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie har i Stockholm under perioden mars 2018 till och med september 2018 begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 1 435 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet Wallingatan 34 i Stockholms kommun till annan person.

Brottet är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Katayoun Zolfaghari enskilda anspråk enligt följande.

Katayoun Zolfaghari yrkar med stöd av 12 kap 65 § återbetalning av otillåten ersättning med 1 435 000 kr.

16.2 Den tilltalades inställning

Carina Talvitie har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. Hon har förnekat att hon träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. Under alla omständigheter har hon gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har hon förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig. Hon har dock sakframställningsvis fört fram att hon har tagit emot en överföring om 550 000 kr av Katayoun Zolfraghari som avsåg ett lån.

16.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har Katayoun Zolfaghari och Carina Talvitie hörts.

Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och kontoutdrag. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Carina Talvitie och Roger Lowenheim innehade sedan den 1 februari 2017 ett hyresavtal på en lägenhet på Wallingatan 34. Lägenheten är 157 kvm och hyran var 264 000 kr per år. Katayoun Zolfaghari folkbokfördes den 17 april 2017 i en lägenhet på Åsögatan 190.

Carina Talvitie och Katayoun Zolfaghari begärde i en ansökan om lägenhetsbyte den 4 september 2018 att få byta lägenheterna med varandra. Som skäl för bytet angavs att Carina Talvitie inte hade råd med hyran och inte behövde så stor lägenhet. Den 26 september 2018 ingick Katayoun Zolfaghari ett hyresavtal avseende lägenheten på Wallingatan 34. Den 26 september 2018 undertecknade Carina Talvitie en överenskommelse om avflyttning och angav Åsögatan 190 som ny adress. Hon folkbokförde sig dock inte på den adressen. Det finns inte några hyreskontrakt för Katayoun Zolfaghari eller Carina Talvitie avseende Åsögatan 190.

Av den finansiella utredningen framgår att Katayoun Zolfaghari den 17 september 2018 förde över 550 000 kr Carina Talvitie. På hennes kontoutdrag anges ”Lön till Vemdalen”. Samma dag undertecknade Carina Talvitie ett dokument som benämns ”Revers”. Av denna framgår att Katayoun Zolfaghari betalat det aktuella beloppet och att reversen löper med 8 procent ränta och ska lösas på förfallodagen. Det framgår dock inte vilken förfallodagen är. Carina Talvities namnteckning har bevittnats av bl.a. Jenny Laghem. Vidare finns det en swishbetalning från Katayoun Zolfaghari till Carina Talvitie om 5 000 kr den 26 september 2018. Under perioden den 27 april 2017 till den 15 oktober 2017 gjordes bankomatuttag om sammanlagt 17 800 kr från Katayoun Zolfagharis konto. Det högsta beloppet var 15 000 kr den 27 april 2017. Vidare gjordes det under perioden den 4 maj 2018 till den 4 oktober 2018 uttag om sammanlagt 15 280 kr från Katayoun Zolfagharis konto. Det högsta beloppet var 4 888 kr.

16.4 Förhörspersonernas uppgifter

16.4.1 Katayoun Zolfaghari

Hon var i behov av en bostad på grund av att hon hade skiljt sig. Eftersom hon har vuxna barn som studerar och behöver egna rum var hon i behov av en relativt stor lägenhet. Inledningsvis hade hon kontakt med Roger Lowenheim men efter ett tag tog Carina Talvitie över. Hon lämnade önskemål om storlek och läge till antingen till Roger Lowenheim eller Carina Talvitie. Hon fick reda på att hon skulle folkbokföra sig i en lägenhet på Åsögatan 190. I samband med det betalade hon 60 000 kr i en administrativ avgift. Hon hade inte någon anknytning till den adressen och har aldrig varit där. Hon kommer inte ihåg om hon betalade någon hyra. Att hon i polisförhör uppgett att hon har övernattat i den lägenheten och betalat hyra beror på att hon var rädd och sade det som hon hade blivit tillsagd att säga.

Det var Roger Lowenheim som nämnde att det fanns en lägenhet på Wallingatan. Först talade han om en lägenhet på 180 kvm, men den var för stor och för dyr för henne. Sedan föreslog han den nu aktuella lägenheten, som är 157 kvm. Det var Roger Lowenheim som visade den första gången. Den var under renovering så hon skulle avvakta denna. Det var mycket problem med ventilation och el som gjorde att inflyttningen fördröjdes från juni till september 2018. Roger Lowenheim uppgav inledningsvis att lägenheten skulle kosta 1 570 000 kr, dvs. 10 000 kr per kvm. Hon sade att hon inte kunde betala så mycket och då sänkte han priset till 1 470 000 kr. Sedan försvann Roger Lowenheim, och Carina Talvitie tog över affären.

Hon betalade till Carina Talvitie i olika omgångar fram till en eller två veckor före kontraktsskrivningen. Carina Talvitie ville ha större belopp i kontanter. Hon lämnade pengar vid flera tillfällen. När hon inte hade mer kontanter föreslog Carina Talvitie att hon skulle skriva på ett brev, dvs. den revers som finns ingiven i målet. Carina Talvitie hade i och för sig talat om projektet i Vemdalen men det var inte något som hon var intresserad av att investera i. Hon var rädd vid de första polisförhören och det var därför som hon sade att reversen avsåg ett lån till Carina Talvities projekt i Vemdalen.

Förutom administrationsavgiften om 60 000 kr som hon betalade i det inledande skeendet har hon i mars 2018 lämnat över 350 000 kr till Carina Talvitie på Sturehof. Carina Talvitie lade pengarna i sin väska och hon ringde senare och fick bekräftat att beloppet stämde. De andra tillfällena när hon lämnat över pengar till Carina Talvitie har det varit på dennes kontor på Östermalm. I juni 2018 betalade hon 220 000 kr respektive 250 000 kr. I september 2018 förde hon över 550 000 kr mot den upprättade reversen. När allt var klart sade Carina Talvitie att det fattades 5 000 kr. Hon tyckte det var konstigt när hon redan hade betalat så mycket, men swishade ändå det beloppet till Carina Talvitie. Hon kan inte redogöra för hur och när beloppet 26 000 kr har betalats och frånfaller därför det. Hon är ändå säker på slutbeloppet, justerat till 1 435 000 kr, och har fått det bekräftat genom underlag för uttag och växlingskvitton. Pengarna har hon bl.a. fått av sin före detta make, som växlade in pengar på Forex till henne. Hon har också sparat pengar hemma. Enligt persisk tradition har hon regelbundet under 29 år fått kontanter av nära släktingar. Även hennes barn har fått det. Hon har därför haft mycket pengar i ett kassaskåp hemma. Dessa pengar har hon använt till lägenhetsaffären. Att hon i polisförhör lämnat andra uppgifter om de belopp som hon har betalat, t.ex. att hon endast betalat 200 000 till 250 000 kr kontant utöver administrationsavgiften beror på att hon då inte hade några anteckningar med sig och inte kom ihåg beloppen.

Hon har blivit uppsagd från lägenheten men har överklagat det till hyresnämnden.

16.4.2 Carina Talvitie

Första gången hon kom i kontakt med Katayoun Zolfaghari var den 31 januari 2018. Hon vet inte varför Katayoun Zolfaghari säger som hon säger eftersom hon upplevde att de hade en fin relation. Helt plötsligt blev det dock radiotystnad från Katayoun Zolfaghari., och hon misstänker att någon har skrämt upp henne.

Bostadskompaniet hade haft hyreskontraktet på Wallingatan, vilket sedermera togs över av henne och Roger. Hon har aldrig bott i lägenheten. Tanken var att Roger skulle

Avdelning 4

bo i lägenheten på grund av att han var mitt i en skilsmässa. Han vågade dock inte stå på lägenheten eftersom han var rädd för att han hustru skulle göra anspråk på deras bostadsrätt. Hon och Roger hade stora problem med lägenheten eftersom den renoverades men aldrig blev färdigställd. Det gick inte att bo i lägenheten men hon fick ändå betala hyra för den.

Hon var intresserad av Katayoun Zolfaghari's lägenhet på Åsögatan 190 eftersom hon kände till att den skulle ombildas till bostadsrätt. Det måste ha varit Katayoun Zolfaghari som berättade att denne bodde på Åsögatan 190. Hon känner de som förvaltar den fastigheten. Hon kunde dock inte fullfölja köpet av den bostadsrätten eftersom hon hade en annan bostadsrätt som hon inte kunde få såld. Det var inte möjligt för henne att skriva sig på Åsögatan eftersom hon samtidigt höll på med sin andra bostadsrätt. Inte heller kunde hon flytta in på Åsögatan, men hon kommer inte ihåg hur turerna gick.

Det är nog hon och Katayoun Zolfaghari som skrivit ansökan om lägenhetsbyte.

Det riktigt att Katayoun Zolfaghari gjort en överföring om 550 000 kr till henne. Texten på kontoutdraget ska rätteligen vara "Lån Vemdalen". Pengarna var ett lån från Katayoun Zolfaghari och avsåg projektet i Vemdalen. Hon uppfattade Katayoun Zolfaghari's ekonomi som god, och det var därför hon bad om lånet. Hon fick en kopia på reversen och Katayoun Zolfaghari måste ha tagit originalet. Katayoun Zolfaghari skulle erhålla ränta, och dessutom få en förköpsrätt i Vemdalen till ett förmånligt pris. Eftersom hon inte hade någon inkomst av tjänst ville banker inte låna ut pengar till henne och därför fick hon ta privata lån. Hon har på grund av den nu aktuella situationen inte kunnat återbetala lånet, eller andra lån som hon tagit på samma sätt.

Förutom dessa pengar har hon även erhållit en swishbetalning från Katayoun Zolfaghari. Hon misstänker att det handlade om en betalning för el, låsbyte eller andra räkningar på Wallingatan. Några kontanter har hon aldrig fått av Katayoun Zolfaghari. Om hon nu var så intresserad av att erhålla kontanter, varför skulle hon då be om ett lån från Katayoun Zolfaghari?

16.5 Tingsrättens bedömning

16.5.1 Skuld och rubricering

Katayoun Zolfaghari har uppgett att hon betalade i vart fall 1 470 000 kr till Carina Talvitie för hyresrätten på Wallingatan 34. Hennes uppgifter får i väsentliga delar stöd av den skriftliga bevisningen såtillvida att hon uppenbarligen skenskrivits på adressen på Åsögatan 190 och att hon i samband med lägenhetsbytet förde över en större summa pengar till Carina Talvitie. Det är enligt tingsrätten uppenbart att det var fråga om ett skenbyte och att avsikten inte var att Carina Talvitie skulle nyttja lägenheten på Åsögatan. Som exempel kan nämnas att det inte upprättade något hyreskontrakt för henne.

När det gäller storleken på ersättningen så finns det i och för sig inte något som talar för att Katayoun Zolfaghari medvetet skulle lämna felaktiga uppgifter. Det av henne angivna beloppet rimmar dessutom väl med den prisbild som framskymtat i målet för innerstadslägenheter av den aktuella storleken. Hon har dock under förundersökningen lämnat ett antal olika uppgifter om vilka belopp som hon betalat och även framstått som osäker vid förhöret vid huvudförhandlingen. Det är i och för sig inte anmärkningsvärt att det kan vara svårt att härleda genom uttag m.m. om det var så att hon hade större summor kontanter hemma. Enligt tingsrätten är det dock ändå inte tillförlitligen utrett att hon betalade mer än 555 000 kr, dvs. de två överföringarna som gjordes i anslutning till att hon undertecknade hyreskontraktet. Av åklagarens bevisning är det således utrett att Carina Talvitie har begärt och tagit emot i vart fall 550 000 kr för att överlåta sin hyresrätt på Wallingatan 34 till Katayoun Zolfaghari.

Carina Talvitie har förnekat att hon begärt eller fått någon ersättning för hyresrätten. När det gäller lägenhetsbytet har tingsrätten redan konstaterat att det var ett uppenbart skenbyte. Carina Talvities förklaring till att hon var intresserad av lägenheten på Åsögatan och anledningen till att hon aldrig flyttade dit framstår som efterhandskonstruktioner som kan lämnas utan avseende. Likaså kan hennes uppgift om att överföringen om 550 000 kr avsåg ett lån för projektet i Vemdalen lämnas utan

avseende med hänsyn till reversens utformning och att det sammanföll med tidpunkten för att skenbytet genomfördes. Hennes uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot henne i denna del är styrkt.

Carina Talvitie har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. Hon har enligt tingsrättens bedömning erhållit 555 000 kr för hyresrätten. Det är i sig ett betydande belopp. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Även om denna försäljning skiljer sig från förmedlingsverksamheten så anser tingsrätten att den har en sådan nära anknytning till Carina Talvities yrkesmässiga förmedlingsverksamhet att brottet ska anses som ett led i denna. Brottet ska mot denna bakgrund bedömas som grovt.

16.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie erhållit 555 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Katayoun Zolfaghari.

17 BRÄNNKYRKAGATAN 86**17.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Christina Cheng, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Christina Cheng, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden augusti–november 2017 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 390 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Brännkyrkagatan 86 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Martin Gemvik enskilda anspråk enligt följande.

Martin Gemvik yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 390 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

17.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Christina Cheng har bestritt ansvar för brott. Hon har inte tagit emot någon ersättning för hyresrätten. Hon har bestritt återbetalningsskyldighet och hon har inte vitsordat något belopp.

17.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har det hållits förhör med målsägandena Martin Gemvik och Victor Ekman samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Christina Cheng. Martin Gemvik är gift med Victor Ekmans mamma, Nina Gemvik. Det är han som har anspråk på återbetalning av den ersättning han menar sig ha betalat för att Victor Ekman skulle få hyresrätten. Åklagaren har åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt, bytesansökan och sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Christina Cheng innehade sedan år 2000 ett hyreskontrakt för en lägenhet på Brännkyrkagatan 86. Lägenheten är ca 40 kvadratmeter. Victor Ekman innehade ett hyresavtal, daterat den 23 augusti 2016, avseende en lägenhet på Drottningholmsvägen 78. Lägenheten var 64 kvadratmeter. Han folkbokfördes i lägenheten den 4 september 2016.

I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 11 september 2017, begärde de att få byta lägenhet med varandra. Christina Cheng angav som skäl för bytet att hon ville ha större lägenhet och Victor Ekman angav att han ville få lägre hyra. Bytesansökan godkändes. Victor Ekman ingick den 17 oktober 2017 ett hyresavtal för lägenheten på Brännkyrkagatan. Christina Cheng var därefter folkbokförd i lägenheten på Drottningholmsvägen under perioden den 20 oktober 2017 till den 2 april 2018.

Av den finansiella utredningen framgår att det har gjorts en del bankomatuttag från Nina och Martin Gemviks gemensamma bankkonto. Under perioden den 4 januari 2017 till den 18 augusti 2018 gjordes uttag om sammanlagt 55 900 kr. Vid fyra tillfällen togs 10 000 kr ut. I övrigt var det blandade uttag på mellan 100 kr och 5 000 kr åt gången. Från ett annat av deras gemensamma konto gjordes under perioden den 20 mars 2017 till den 1 september 2017 uttag om sammanlagt 66 200 kr. Förutom ett antal uttag på varierade mindre belopp gjordes den 29 maj 2017 ett bankomatuttag om 10 000 kr och den 26 juni 2017 ett kontantuttag om 45 000 kr. Vidare gjordes det från Nina Gemviks bankkonto den 8 september 2016 respektive den 12 september 2016 sammanlagt fyra uttag om 5 000 kr vardera.

Av utredningen framgår också att Victor Ekman betalade in totalt 82 200 kr till Vapenfanan Förvaltning avseende hyra för lägenheten på Drottningholmsvägen 78.

Det finns inte några transaktioner på Carina Talvities, Jenny Laghems eller Christina Chengs bankkonton som kan kopplas till lägenhetsaffären.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon påträffades sms-kommunikation mellan henne å ena sidan och Victor Ekman och Nina Gemvik å andra sidan under perioden den 9 september 2016 till den 19 augusti 2018. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Christina Cheng under perioden den 16 februari 2017 och den 23 oktober 2017.

17.4 Förhörspersonernas uppgifter

17.4.1 Martin Gemvik

Han är bekant med Carina Talvitie sedan några år och visste att hon jobbar med mäklari och har kontakt med fastighetsägare. Han frågade om Carina Talvitie kunde hjälpa Viktor Ekman hitta boende och berättade att han var villig att betala för hjälp med detta. Carina Talvitie sa att hon skulle se vad hon kunde göra. Därefter skedde den huvudsakliga kontakten mellan hans fru Nina Kennedy och Jenny Laghem.

Avdelning 4

Han betalade ett inledande arvode om 60 000 kr. Det kan vara så att han blev påmind om det beloppet efter sms-konversationer polisen visat för honom. Pengarna betalades i kontanter på kontoret på Tomtebogatan. På kontoret fanns då Jenny Laghem, Carina Talvitie och en man som han inte haft någon kontakt med eller kände till. Han minns inte vem han betalade till.

Han hade mycket kontanter efter att ha sålt en båt och anordnat en fest, samt eftersom han gillar att ha kontanter ifall betalsystem går ner. Han hade runt 170 000–180 000 kr i kontanter. Han vet inte om han använde just dem pengarna till att betala de 60 000 kr, han tog säkert ut en del från bankomat också.

Efter att ha betalat det inledande beloppet fick han rapporter från Nina Gemvik om hur processen gick. Viktor Ekman skrev sig på Drottningholmsvägen. Han har varit på Drottningholmsvägen och sett lägenheten, som hade Viktor Ekmans namn på dörren. Lägenheten var under renovering och det gick inte att bo i den men han trodde att Viktor Ekman kanske skulle kunna bo i lägenheten när den var renoverad. Kontraktet skrevs dock i första hand för att kunna bytas mot ett annat hyreskontrakt. I efterhand har det visat sig att Viktors Ekmans kontrakt på Drottningholmsvägen var helt felaktigt vad gäller fastighet och lägenhet.

Nina Gemvik berättade att Brännkyrkagatan blev aktuell. Han tror att hon berättade att den skulle kosta 390 000 kr. Nina Kennedy tyckte det var obehagligt att åka med pengarna så han åkte till Tomtebogatan för att betala det resterande beloppet. Han lämnade pengarna i ett kuvert på bordet som var som en receptionsdisk. En man satt vid receptionsdisken. Carina Talvitie och Jenny Laghem stod bakom en glasruta och nickade åt honom varpå han gick därifrån. När han i polisförhör sagt att han har svårt att minnas om båda var där ville han inte säga saker om han inte var bensäker. Han minns inte idag att någon räknade pengarna och han vet inte varför han sagt så i förhör.

Han vet inte hur mycket pengar det var i kuvertet men de kan ha varit 330 000, dvs totalpriset med avdrag för det inledande arvodet. Det kan också ha gjorts avdrag för

hyran på Drottningholmsvägen. Att slutsumman var 390 000 kr är han helt säker på. Han har en tydlig minnesbild att han betalat för lägenheten vid två tillfällen.

Pengarna han använde var både hans och Nina Gemvik, de har gemensam ekonomi. Viktor Ekman har ingen skuld till dem idag. Indirekt har det blivit så att pengarna har skänkts till Viktor Ekman för att han skulle få lägenheten.

Viktor Ekmans hyreskontrakt på Brännkyrkagatan har blivit uppsagt av hyresvärden.

Han har aldrig träffat Christina Cheng och vet inte hur pengarna han betalat för lägenheten har delats upp. Han vet inte varför han sagt i förhör att han har fått tillbaka något belopp.

Han kan ha haft en otydlig minnesbild i polisförhör eftersom det är Nina Gemvik som har skött kontakterna kring lägenheterna.

17.4.2 Viktor Ekman

Hans mamma Nina Gemvik och Martin Gemvik hade kontakter som kunde ordna ett förstahandskontrakt åt honom. Han skrev på ett hyreskontrakt för Drottningholmsvägen. Lägenheten var helt nedgången. Tanken var att vara skriven där ett tag och sedan byta mot den lägenheten han skulle bo i slutligt. Han bodde aldrig på Drottningholmsvägen men betalade hyran. Det är hans underskrift på kontraktet för lägenheten på Drottningholmsvägen.

Han fick höra från Nina Gemvik att han kunde gå på visning på Brännkyrkagatan. När han gjorde det var det han, hans dåvarande flickvän, Jenny Laghem och en okänd person i lägenheten. Han var nöjd med lägenheten och då började en bytesprocess. Han hade lite kontakter med Jenny Laghem och sin mamma. Han skrev sedan på kontraktet för lägenheten på Brännkyrkagatan på Stettins huvudkontor. Christina Cheng närvarade då.

Han visste att en summa skulle betalas för lägenheten men inte hur mycket. Det var klart från början att Martin Gemvik och Nina Gemvik skulle betala pengar för ett förstahandskontrakt. Han var inte med när pengarna lämnades över.

Han tror att han har varit på Tomtebogatan men han vet inte vad han gjort där eller vilka som var där då.

17.4.3 Christina Cheng

Under våren 2017 skulle hon flytta in i en bostadsrätt som hon hade betalat handpenning för redan 2014. Hon fick kontakt med Jenny Laghem som diskuterade ett upplägg där hon skulle sälja sin hyreslägenhet på Brännkyrkagatan för 150 000 kronor. Att hon skulle få 150 000 kr kan ha berott på att hon först hade önskemål om ett visst belopp och att hon därefter förhandlade med Jenny Laghem. Hon har inte haft någon kontakt med Carina Talvitie.

Hon gick och tittade på fastigheten på Drottningholmsvägen för att veta hur den såg ut. Hon tänkte aldrig flytta till lägenheten. Uppgiften om att hon skulle byta till den lägenheten var bara en bluff.

En vän skällde ut henne för att hon skulle sälja lägenheten, och hon sig fick en tankeställare. I samband med att hon skulle sälja lägenheten fick hon också ett sms från en person som hon tidigare varit i kontakt med angående att sälja hyreskontraktet. Det gjorde att hon fick en obehaglig känsla kring hela affären.

Hon träffade Viktor Ekman när de skrev över hyreskontraktet på Stettins kontor på Sandhamnsgatan. Därefter skulle hon hämta pengar från Jenny Laghem. På grund av den obehagliga känslan hon fått bestämde hon sig dock för att dra sig ur affären när hon var på väg att hämta pengar från Jenny Laghem. Hon berättade för Jenny Laghem att hon hade fått kalla fötter.

De enda pengarna hon tog emot var ungefär två veckors hyra samt ersättning för en soffa hon lämnade i lägenheten.

Den första gången hon hörde talas om 390 000 var i polisförhör. Att hon i polisförhör svarade att hon inte hade några kommentarer berodde på att hennes advokat rekommenderade det.

Skatteverket har beslutat att hon ska tilläggsbeskattas ca 60 000 kr. Hon har sagt till Skatteverket att hon inte har mottagit någon ersättning för lägenheten och tänker överklaga Skatteverkets beslut efter dom meddelats i detta mål.

17.4.4 Carina Talvitie

Hon känner Martin Gemvik och Victor Ekmans mamma Nina Gemvik sedan gammalt och de är goda vänner. Hon har inte något minne av att hon haft kontakt med Martin Gemvik med anledning av en lägenhet till Victor Ekman. Hon har dock haft dagliga kontakter med olika personer som gällt boende. Under alla förhållanden har Martin Gemvik inte betalat henne för att erhålla ett hyreskontrakt till Victor Ekman.

Hon känner till Drottningholmsvägen 78. Det är en fastighet som har varit under renovering och där det har varit mycket in- och utflytt. Hon har tidigare haft ett uppdrag gällande att evakuera hyresgästerna i fastigheten. Hon har ingen kännedom om Victor Ekman varit skriven på den adressen.

17.4.5 Jenny Laghem

Hon har hjälpt Victor Ekman och Christina Cheng med ett byte, där Christina Chengs lägenhet på Brännkyrkagatan byttes mot Victor Ekmans lägenhet på Drottningholmsvägen. Hon har inte fått betalt för detta, utan anledningen till att hon hjälpte till var att Martin Gemvik var en vän till hennes mamma. Hon har inga kommentarer till de sms där belopp verkar ha diskuterats. Sannolikt är hennes meddelanden vidarebefordrade från andra personer, men hon vill inte spekulera.

Hon saknar kännedom om hur Victor Ekman fick hyreskontraktet på Drottningholmsvägen, och hon var inte delaktig i detta. Hon vet inte heller om Victor Ekman bodde på den adressen eller inte, detta då deras kontakt startade efter det att Victor Ekman fått hyreskontraktet där. Däremot förstod hon att Victor Ekman behövde komma ner i hyra, antagligen för att lägenheten på Drottningholmsvägen skulle få en högre hyra efter renoveringen. Hon har inte sett några pengar från Martin Gemvik. Det här var en period då Roger ofta var på kontoret. Om någon man har räknat några pengar skulle hon tro att det var Roger, men det är inget hon har någon kännedom om.

En person vid namn Maggan, som känner Roger, satte henne i kontakt med Christina Cheng. Christina Cheng önskade få en större lägenhet eftersom hon hade barn. Hon har inget minne av att hon har haft ett möte med Christina Cheng. Det stämmer inte att hon försökt lämna över pengar till Christina Cheng. Om de hade haft ett möte, och Christina Cheng då sagt att hon inte ville ha 150 000 kr, skulle hon ha kommit ihåg det.

17.5 Tingsrättens bedömning

17.5.1 Skuld och rubricering

Martin Gemvik har uppgett att han och Nina Gemvik betalade 390 000 kr för hyresrätten på Brännkyrkagatan. Victor Ekman, som fick lägenheten, har bekräftat Martin Gemviks uppgifter om att det erlades en ersättning, men han har inte kunnat uppge något om beloppets storlek. Deras uppgifter vinner starkt stöd av den skriftliga bevisningen. Inledningsvis kan det konstateras att det enligt tingsrätten är klarlagt att det var fråga om ett skenbyte. Exempelvis skrev Jenny Laghem den 9 september 2017 till Nina Gemvik att Victor Ekman måste underteckna ett kontrakt från hyresvärden ”där han bor” (F:39:92). Undertecknandet av hyreskontraktet på Drottningholmsvägen skedde alltså mer än ett år efter det att det är daterat och att Victor Ekman folkbokfördes på den adressen. Även det förhållandet att Jenny Laghem förmedlade post till Victor Ekman visar att det förhöll sig så (F:45:192). Vidare framgår av sms-kommunikationen med Christina Cheng att det behövdes en ”story” kring bytet och

Avdelning 4

att det gick att ”skraddarsy” storleken på byteslägenheten samt att Victor Ekman hade ”varit skriven” ett år (F:68:153 och 157).

När det gäller frågan om ersättning framgår det av Jenny Laghems sms-kommunikationen med Nina Gemvik och Victor Ekman att de den 9 september 2016 hade för avsikt att lämna pengar till Jenny Laghem (F:46:204). Ett alternativ var att träffas några dagar senare, den 12 september 2016, då skulle de ha tagit ut mer pengar (F:45:200). Pengarna lämnades senare i stället till Carina Talvitie (F:45:194). Dessa uppgifter stämmer väl överens med att Nina Gemvik den 8 september 2016 respektive den 12 september 2016 gjorde sammanlagt fyra uttag om 5 000 kr vardera. Efter visningen av lägenheten skrev Nina Gemvik att Victor Ekman ville ha lägenheten och önskade flytta in direkt. Hon skrev också ”380 000 eller?”. Jenny Laghem svarade ”390”. (F:41:125 och 126.) Senare, inför kontraktsskrivningen, skrev Nina Gemvik ”60 sedan tidigare. Kvarstår 330”. Detta bekräftade Jenny Laghem vara korrekt. (F:5:22 och 23.) Av sms-kommunikationen mellan Christina Cheng och Jenny Laghem framgår att det inledningsvis var aktuellt med en annan köpare som sedan inte blev av. När de tog upp tråden igen skrev Jenny Laghem att det fanns en annan lösning men att det var lite annan ”ekonomi” då och att det lutade åt 150–175 (F:68:160 och 162). Det framgår att det senare skedde någon form av förhandling om priset för Christina Cheng fråga om ”150 tkr är sista budet?”. Detta svarade Jenny Laghem jakande på. (F:66:126 och 127.)

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Martin Gemvik med familj har betalat en särskild ersättning, om 390 000 kr, för hyresrätten på Brännkyrkagatan. Det är vidare utrett att Jenny Laghem har skött vissa praktiska frågorna gällande lägenhetsbytet och även bl.a. förmedlat priser till både Christina Cheng och familjen Gemvik. Det framgår dock att Carina Talvitie har tagit in uppdraget och även tagit emot det initiala arvudet. Dessa handlingar har i och för sig inte ägt rum inom den i åtalet angivna brottstiden, men det förhållandet att Carina Talvitie utfört dem gör att hon får anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes. Av Martin Gemviks uppgifter går det inte att helt säkert dra slutsatsen att både Jenny Laghem och Carina Talvitie var på kontoret när han lämnade den

Avdelning 4

slutliga likviden. Detta har enligt tingsrätten inte någon avgörande betydelse, utan de har var för sig ändå agerat på ett sådant sätt att de ska anses ha medverkat i förmedlingen och att den begärda ersättningen togs emot gemensamt av Jenny Laghem och Carina Talvitie. Genom åklagarens bevisning är det alltså utrett att Jenny Laghem och Carina Talvite tillsammans och i samförstånd har begärt ersättning av familjen Gemvik för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning är Jenny Laghems – som inte velat kommentera de avgörande sms-meddelandena närmare – uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Av samma skäl är även Carina Talvites uppgift om att hon inte deltagit i någon förmedling mot ersättning motbevisad. Deras uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet är styrkt

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Christina Cheng har tingsrätten funnit att det har erlagts en särskild ersättning om 390 000 kr för hennes hyresrätt. Hon har förnekat att hon har tagit emot någon ersättning; hon har anfört att hon efter att hyreskontraktet undertecknats bestämde sig för att dra sig ur affären. Inledningsvis kan det konstateras att brottet fullbordas i och med att hon ställde upp villkoret, dvs. att hon begärt en särskild ersättning för att överlåta hyresrätten. För skuldfrågan har det således inte någon betydelse om hon har tagit emot ersättningen eller inte. Det kan dock ändå konstateras att det av utredningen framgår att det fanns ett avtalat pris om 150 000 kr och att Christina Cheng åkte till Jenny Laghem med syfte att hämta pengarna efter det att hyreskontraktet var undertecknat (F:60:20–22). Att hon därefter skulle ha avstått från den avtalade ersättningen framstår enligt tingsrätten som en efterhandskonstruktion som är så osannolik att den kan lämnas utan avseende. Försvaret har fört fram bl.a. att

Avdelning 4

Martin Gemvik i polisförhör uppgett att Victor Ekman fick tillbaka pengar och att det skulle tala för att Christina Cheng avstod från sin ersättning. Martin Gemviks uppgift i polisförhör avsåg dock återbetalning av del av den hyra som Victor Ekman betalat för lägenheten på Drottningholmsvägen och har alltså inte bäring på Christina Chengs ersättning.

Mot denna bakgrund anser tingsrätten det styrkt att Christina Cheng mottagit 150 000 kr i ersättning. När det gäller beloppet står det vidare klart att Christina Cheng med hänsyn till bl.a. att hon anlidade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som hon fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Christina Cheng ska följaktligen ogillas.

17.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie och Jenny Laghem gemensamt erhållit 390 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. De ska därmed förpliktas att solidariskt betala tillbaka detta belopp till Martin Gemvik.

Det är vidare utrett att Christina Cheng erhållit 150 000 kr för att överlåta hyresrätten. Hon ska därför, solidariskt med Carina Talvitie och Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Martin Gemvik.

18 BJURHOLMSPLAN 25**18.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Patrik Mikaelsson, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Patrik Mikaelsson, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i våren 2019 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 360 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Bjurholmsplan 25 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, då oriktiga handlingar använts och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap. 1 § brottsbalken av 360 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

18.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt yrkandet om förverkande.

Patrik Mikaelsson har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. Under alla förhållanden ska brottet bedömas som brott av normalgraden och det är därmed preskriberat. Han har bestritt yrkandet om förverkande.

18.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Patrik Mikaelsson hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt, bankkontoutdrag och sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Patrik Mikaelsson innehade sedan den 1 april 2014 ett hyreskontrakt för en lägenhet på Bjurholmsplan 25. Lägenheten är 36 kvadratmeter. Alexander Alkeback folkbokfördes den 20 december 2017 i en lägenhet på Drottningholmsvägen 78. Han undertecknade den 27 mars 2019 ett hyreskontrakt för en lägenhet på Bjurholmsplan 25 och folkbokfördes där den 1 april 2019. Patrik Mikaelsson folkbokfördes samtidigt i lägenheten på Drottningholmsvägen 78.

Alexander Alkebäcks mamma, Farida Hadadi, och pappa, Per Alkeback, ska enligt åklagaren ha finansierat köpet av hyresrätten åt honom. Åklagaren har sakframställningsvis uppgett att det omstämda beloppet om 360 000 kr är uppskattat utifrån att marknadspriset är cirka 10 000 kr per kvadratmeter för en hyresrätt av detta slag.

Av den finansiella utredningen framgår att Farida Hadadi den 29 december 2017 tog ut 60 000 kr i kontanter. Det framgår vidare att hon under perioden den 5 januari 2018 och den 19 december 2018 tog ut sammanlagt 83 600 kr i kontanter. Hon gjorde under denna period bl.a. 16 stycken uttag om 5 000 kr vardera. Per Alkeback gjorde under

perioden den 25 mars 2017 och den 23 januari 2018 kontantuttag om sammanlagt 20 700 kr. Den 27 november 2017 gjorde han två uttag om 5 000 kr vardera. Den 28 november 2017 respektive den 4 december 2017 tog han ut 5 000 kr varje tillfälle. Från ett konto som han har gemensamt med sin hustru gjordes det den 28 november 2017 två kontantuttag, om 10 000 kr respektive 5 000 kr, samt den 4 december 2017 ett uttag om 5 000 kr.

Det framgår vidare att Per Alkeback den 24 januari 2019 förde över 26 925 kr till Caroline Hannah. Den 25 januari 2019 förde Caroline Hannah över 21 925 kr till Alexander Alkeback med en notering ”Lön”. Den 3 februari 2019 förde Alexander Alkeback över 20 000 kr till Per Alkeback.

Det finns inte några transaktioner på Patrik Mikaelssons, Carina Talvities och Jenny Laghems bankkonton som kan härledas till den påstådda lägenhetsaffären.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon påträffades sms-kommunikation mellan henne och Alexander Alkeback och dennes mamma under perioden den 22 januari 2018 till den 1 april 2019. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Patrik Mikaelsson under perioden den 1 augusti 2018 och den 3 september 2018 samt mellan Jenny Laghem och Caroline Hannah under perioden den 17 september 2019 och den 27 mars 2019.

18.4 Förhörspersonernas uppgifter

18.4.1 Patrik Mikaelsson

Han har inte tagit emot ersättning för lägenhetsbytet. Han tycker det är obehagligt att ha blivit en del av ärendet eftersom han har läst att det i målet är fråga om något slags nätverk. På grund av det svarar han inte på några frågor.

18.4.2 Carina Talvitie

Hon är gammal bekant med Alexander Alkebäcks pappa. Även om hon inte har några minnesbilder av detta utgår hon ifrån att pappan ringde henne och frågade om hon kunde hjälpa sonen hitta en bostad. Hon kan då ha sagt att hon inte hade tid, men att de skulle kolla med Jenny Laghem.

Hon och Christine Hannah har gemensamma bekanta. Hon vet inte varför Christine Hannah har skickat ett falskt arbetsgivarintyg till hennes enskilda firma. Vid den aktuella tiden bodde hon inte i sitt hus på Sedelvägen i Järfälla. Däremot bodde Jenny Laghem i huset då. Eftersom de höll på att byta kontor skickades ibland posten till Sedelvägen för att den inte skulle komma bort.

18.4.3 Jenny Laghem

Hon har hjälpt till med det aktuella bytet, men hon har inte fått betalt för detta. Inte heller har hon sett några kontanter utväxlas mellan de personer som förekommer i denna åtalspunkt.

Anledningen till att hon hjälpte till med bytet var att Carina Talvitie kände Alexander Alkebäcks pappa sedan gammalt. Hon vet inte när Alexander Alkebäck fick sitt hyreskontrakt på Drottningholmsvägen 78 eller hur det gick till. Hon visste dock att Alexander Alkebäck inte bodde i den lägenheten, men det kan ha haft att göra med hans psykiska ohälsa. När hon i sms-korrespondens anger att Alexander Alkebäck inte bodde på Drottningholmsvägen ”på riktigt” menade hon endast att Alexander Alkebäck inte bodde där. Drottningholmsvägen genomgick även en renovering. Alexander Alkebäck fick post till Drottningholmsvägen, och hon kunde då höra av sig till Alexander Alkebäck gällande posten för att denne inte skulle få betalningsanmärkningar. Förvaltningen på Drottningholmsvägen var inte så bra på att hålla reda på posten, vilket var skälet till att hon hjälpte till med detta.

Hon fick kännedom om Patrik Mikaelsson och lägenheten på Bjurholmsplan genom Caroline Hannah. Hon vet inte hur hon känner Caroline Hannah eller varför Caroline

Hannahs nummer är sparat som ”Mäklare Carro” i hennes telefon. Patrik Mikaelsson behövde en större lägenhet. Hon gick med på att kolla runt bland privatpersoner och förvaltare för att se om någon hade en större lägenhet tillgänglig.

För att få igenom bytet behövde Alexander Alkeback visa att han hade en inkomst. Eftersom Caroline Hannah hade en koppling till Bjurholmsplan frågade hon Caroline Hannah om denne kunde ordna med ett arbetsgivarintyg, vilket Caroline Hannah accepterade. Eftersom Alexander Alkeback inte arbetade för Caroline Hannah var det fråga om ett falskt arbetsgivarintyg. Av sms-korrespondensen framgår att Caroline Hannah tog 5 000 kr för att ordna med arbetsgivarintyget. Hon vet inte varför hon bad Caroline Hannah skicka intyget till Catal Konsult på Sedelvägen i Järfälla. Det var Carina Talvitie som bodde på den adressen och hon var ofta där och hälsade på. Hon har även tidigare skickat handlingar till den adressen. Catal Konsult var Carina Talvities enskilda firma. Skälet till att hon bad Caroline Hannah adressera intyget till Catal Konsult kan ha varit för att skilja ut det från mer privat post. Det kuvert som omnämns i sms-korrespondensen med Caroline Hannah, och som Caroline Hannah skulle hämta den 27 mars 2019, kan ha innehållit hyreskontraktet till Drottningholmsvägen och nycklar dit.

18.5 Tingsrättens bedömning

18.5.1 Skuld och rubricering

I denna del har det inte vid huvudförhandlingen hållits förhör med Alexander Alkeback eller hans föräldrar, som påstås ha finansierat köpet av hyresrätten på Bjurholmsplan.

Av sms-kommunikationen mellan Patrik Mikaelsson och Jenny Laghem framgår att han lämnat ett uppdrag till henne angående lägenheten. Hon har bl.a. skrivit att hon ska presentera lägenheten för kunder och vänta på ”napp” (D:36:7). Det är vidare klarlagt att Jenny Laghem hjälpte Alexander Alkeback att få ett osant arbetsgivarintyg. Det framgår också att den ”lön” som Alexander Alkeback påstås ha fått egentligen kom från hans föräldrar. Förfarandet gjordes enligt Jenny Laghems instruktioner och

Avdelning 4

det var hon som gav i uppdraget till Caroline Hannah (D:23:100-103 och s. 44-46). Det framgår också att Drottningholmsvägen 78 var en skenskrivningsadress (D:24:65 och 63 och D:23:55–57). När det gäller frågan om ersättning framgår det inte direkt av kommunikationen att det skulle ha betalats något för hyresrätten. Vad som kan konstateras är att Alexander Alkeback skulle komma till Jenny Laghems kontor före kontraktsskrivningen (D:23:46) och att Caroline Hannah samma dag som kontraktsskrivningen skedde hämtade ett ”kuvert” hos Jenny Laghem (D:41:14 och 15). Dessutom talar Alexander Alkebäcks föräldrars kontantuttag under den aktuella tidsperioden för att en ersättning har erlagts.

Vid en samlad bedömning anser tingsrätten att det genom åklagarens bevisning är styrkt att det har utgått en ersättning för hyresrätten på Bjurholmsplan. Det är dock inte utrett vilken summa som har betalats. Tingsrätten anser inte att den antagna summan om 10 000 kr per kvadratmeter är en så säker uppgift att den kan läggas till grund för bedömningen. Dock kan det konstateras att det bör ha rört sig om ett belopp i den storleksordningen. Av Jenny Laghems uppgifter och utredningen i övrigt framgår att hon haft en aktiv roll vid lägenhetsbytet. Det framstår som helt uteslutet att hon skulle ha utfört detta arbete utan att få ta del av ersättningen. Det framgår också att hon sett till att Caroline Hannah fått betalt för sin insats. Genom åklagarens bevisning är det således styrkt att Jenny Laghem har begärt och tagit emot ersättningen för förmedlingen av hyresrätten.

Jenny Laghem har förnekat att hon tagit emot någon ersättning. Det är som redan nämnts helt osannolikt att hon utan närmare angivna skäl skulle ha utfört arbetet utan att ta någon del av ersättningen. Hennes uppgift förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet mot henne är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska Jenny Laghems handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen måste även ha avsett ett betydande belopp.

Dessutom har Jenny Laghem förmedlat ett falskt arbetsgivarintyg till Alexander Alkeback. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalspunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande hennes inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalspunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Åtalet mot henne ska därför ogillas i denna del.

Patrik Mikaelsson har förnekat att han tagit emot någon ersättning i samband med att han överlät lägenheten. Han har dock inte svarat på några frågor om lägenhetsbytet. Tingsrätten har ovan funnit det utrett att det har utgått ersättning för hans lägenhet. Det framstår som osannolikt att han skulle ha medverkat i lägenhetsbytet utan att fått del av ersättningen. Som nämnts framgår det av utredningen att Drottningholmsvägen 78 var en skenskrivningsadress även vid detta lägenhetsbyte och det finns inte något som tyder på att Patrik Mikaelsson flyttade till den lägenheten. Vidare talar det förhållandet att Jenny Laghem benämnt de som hon skulle visa Patrik Mikaelsson lägenhet för som ”kunder” och att de skulle vänta på ”napp” att det är fråga om en ekonomisk transaktion. Vid en samlad bedömning är det enligt tingsrätten utrett att Patrik Mikaelsson har överlätit sin hyresrätt mot ersättning.

Han har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. Det har inte gått att fastställa vilket belopp som han erhållit men med hänsyn till att han anlidade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett betydligt högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingen yrkesmässiga verksamhet. Inte heller kan Patrik Mikaelsson anses ha haft

uppsåt i förhållande till att Alexander Alkeback använde sig av ett falskt arbetsgivarintyg. Mot denna bakgrund ska brottet i detta fall bedöms som brott av normalgraden och det är därmed preskriberat. Åtalet mot Patrik Mikaelsson ska följaktligen ogillas.

18.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det förutsättningar att förverka Jenny Laghems utbyte av brottet. Som redogjorts för under den inledande bedömning avses härmed nettoutbytet, dvs. den nettoförtjänst som Jenny Laghem gjort. I detta fall har det inte gått att fastställa vilket belopp som hon mottagit. Som tingsrätten funnit har en del av ersättningen vidareförmedlats till Patrik Mikaelsson. Det framgår även att Jenny Laghem betalade Caroline Hannah en viss ersättning. I avsaknad av utredning uppskattar tingsrätten Jenny Laghems nettoförtjänst till 150 000 kr. Ett förverkande som avser utbyte av brottet och uppgår till detta belopp kan inte anses uppenbart oskäligt. Det utbyte som ska förklaras förverkat uppgår därmed till 150 000 kr.

Med hänsyn till att åtalet mot Patrik Mikaelsson ska ogillas finns det – liksom konstaterats i den inledande bedömningen – inte förutsättningar att bifalla yrkandet om förverkande mot honom.

19 GAMLA HUDDINGEVÄGEN 412 A**19.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden maj 2017 till januari 2018 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 150 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Gamla Huddingevägen 412 A i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap. 1 § brottsbalken av 150 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

19.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten.

Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt yrkandet om förverkande.

19.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Nataliia Irenell samt de tilltalade Jenny Laghem och Carina Talvitie hörts. På åklagarens begäran har det även hållits vittnesförhör med Per Holmberg. Han var innehavare av det aktuella hyreskontraktet och har under förundersökningen delgetts misstanke om brott, som dock senare avskrevs. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt och sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Per Holmberg innehade sedan den 1 maj 2014 ett hyreskontrakt avseende en lägenhet på Gamla Huddingevägen 412 i Älvsjö. Lägenheten är 49 kvadratmeter. Nataliia Irenell innehade ett hyreskontrakt, daterat den 1 juli 2016, för en lägenhet, om 35 kvadratmeter, på Nybodagatan 4 i Hägersten. Hon folkbokfördes dock där först den 20 juni 2017. Genom en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 21 december 2017, begärde Per Holmberg och Nataliia Irenell att få byta lägenhet med varandra. Som skäl för byte angavs att Per Holmberg vantrivdes i området och var i behov av att få en lägre hyra.

Nataliia Irenell undertecknade den 30 januari 2018 ett hyreskontrakt avseende lägenheten på Gamla Huddingevägen 412. Per Holmberg folkbokfördes den 31 januari 2018 i lägenheten på Nybodagatan och var folkbokförd där till den 2 juli 2018.

Åklagaren har sakframställningsvis uppgett att det omstämda beloppet om 150 000 kr är bestämt utifrån att Per Holmberg medgett att han tagit emot det beloppet.

Av den finansiella utredningen framgår att Nataliia Irenell den 30 januari 2018 dels förde över 22 000 kr till Jenny Laghem, dels gjorde ett kontantuttag om 100 000 kr.

Från ett annat bankkonto tog hon under perioden den 16 januari 2017 till den 16 januari 2018 ut sammanlagt 17 700 kr i kontanter. De flesta uttag var på mindre summor men några avsåg lite högre belopp, upp till 6 500 kr. Från ytterligare ett annat

bankkonto tillhörande Nataliia Irenell togs det under perioden den 2 januari 2017 till den 26 januari 2018 ut sammanlagt 44 500 kr i kontanter. Huvuddelen av uttagen avsåg 2 000 kr.

Förutom att Jenny Laghem på sitt bankkonto tagit emot ovan nämnda 22 000 kr finns det inte någon transaktion på hennes, Carina Talvities eller Per Holmsbergs bankkonto som kan härledas till den påstådda lägenhetsaffären.

Vid tömning av Jenny Laghems telefon påträffades det sms-kommunikation mellan henne och Per Holmberg under perioden den 15 november 2015 till den 29 juni 2018 samt mellan henne och Nataliia Irenell under perioden den 31 maj 2017 till den 30 maj 2018.

19.4 Förhörspersonernas uppgifter

19.4.1 Nataliia Irenell

Vid den aktuella tidpunkten befann hon sig i en mycket svår situation då hon var gravid och hade lämnat sin man. Via en kvinnojour kom hon i kontakt med Jenny Laghem som hjälpte henne med en bostad. Hon bodde i flera olika lägenheter under 2017 och även hemma hos kompisar. Hon bodde i lägenheten på Nybodagatan i Hägersten under ett par månader. Att det hyreskontraktet är daterat den 24 juni 2016 kan hon inte förklara på annat sätt än att det måste ha stått fel årtal. Hon bodde där under 2017.

Hon ville dock ha en större lägenhet och hon visste att det fanns olika möjligheter till byte. Jenny Laghem hjälpte henne och presenterade lägenheten på Gamla Huddingevägen. Inledningsvis var hon inneboende i den lägenheten, dvs. hon innehade inte hyreskontraktet. Under den perioden betalade hon hyra till Jenny Laghem. Hon hade behållit lägenheten på Nybodagatan, men förvaltaren hade hjälpt till att hitta en inneboende. Hon betalade hyran även där, men hon kommer inte ihåg om hon fick den återbetald.

Överföringen om 22 000 kr till Jenny Laghem den 30 januari 2018 var ett lån. Jenny Laghem var i behov av pengar och hon ställde upp eftersom hon fått mycket hjälp av Jenny. Lånet återbetalades succesivt kontant under det kommande året. Samma dag tog hon ut 100 000 kr i kontanter till sin mamma, som också behövde låna pengar. Hennes mamma har senare återbetalat detta lån, vilket finns dokumenterat hos banken. Hon har inte betalat någonting i anslutning till lägenhetsaffären. Det kan dock stämma, som hon uppgett i polisförhör, att hon ersatt Jenny Laghem för vissa omkostnader, t.ex. transporter och frimärken. Det har handlat om mellan 2 000 och 3 000 kr. Hon vet inte vad som avses när det i sms-kommunikationen talas om handpenning. Jenny Laghem har hjälpt henne med adressändringar och kontakter med Skatteverket. Det är anledningen till att hon skulle ha bank-id tillgängligt vid ett telefonsamtal med Jenny Laghem.

19.4.2 Carina Talvitie

Hon vet inget om detta lägenhetsbyte eller vem Nataliia Irenell är. Hon känner dock till förvaltaren som hade hand om Gamla Huddingevägen. Den förvaltaren, som numera gått i pension, sålde hyreskontrakt. Hon tror därför att en helt annan person än Jenny Laghem sålde hyreskontraktet till Per Holmberg år 2014. Det kan ha varit hennes tidigare kollega Roger, men det kan också varit någon annan eftersom det var många som hade kontakt med den aktuella personen på förvaltningen.

Under hösten 2017 hade Bostadskompaniet inte något kontor utan man hade sina papper hemma hos Jenny Laghem på Svarvargatan. Industrigatan 10, vilken adress nämns i sms mellan Jenny Laghem och Per Holmberg, är ingen adress som hon eller Jenny Laghem förfogade över.

I december 2017 åkte hon och Jenny Laghem till Bahamas via Miami. Resan var en julklapp från henne till Jenny Laghem. I januari 2018 åkte hon och hennes dotter Sofie till New York. Det var således inte Jenny Laghem som var med på denna resa.

19.4.3 Jenny Laghem

Hon blev kontaktad angående att hjälpa Nataliia Irenell. Därför ringde hon upp Nataliia Irenell som berättade om sin situation, dvs. att hon hade flytt från sin exman och att hon var gravid. Hon försökte därefter hjälpa Nataliia Irenell med ett boende.

Hon minns inte hur fick kontakt med Per Holmberg men hon har för sig att Nataliia Irenell tittade på Per Holmbergs lägenhet på Gamla Huddingevägen eftersom Per Holmberg behövde en inneboende. Tanken var att Nataliia Irenell skulle flytta in där. Under samma tid hade hon även kontakt med en förvaltare i Hägersten, där hon förklarade Nataliia Irenells situation. Förvaltaren bad Nataliia Irenell kontakta honom, varefter Nataliia Irenell löste sitt boende själv. Nataliia Irenell flyttade även in på Nybodagatan i Hägersten, men efter en kort tid hittade Nataliia Irenells exman henne. Nataliia Irenell behövde därför någon annanstans att bo.

Hon hjälpte Nataliia Irenell med eftersändningen av posten och tog på nytt kontakt med Per Holmberg. Nataliia Irenell fick hyra Per Holmbergs lägenhet möblerad. Samtidigt ordnade förvaltaren på Nybodavägen en hyresgäst till Nataliia Irenells lägenhet där. Hon vet inte vilken uppgörelse förvaltaren och Nataliia Irenell hade gällande hyran på Nybodavägen under tiden som Nataliia Irenell bodde på Gamla Huddingevägen.

Per Holmberg hyrde ut lägenheten på Gamla Huddingevägen till Nataliia Irenell utan hyresvärdens kännedom. Per Holmberg hade tidigare haft problem med en inneboende och ville därför ha hyran i kontanter. Det kan ha varit så att Nataliia Irenell betalade hyran till henne, och att hon därefter betalade hyran vidare till Per Holmberg. Hon har ingen koppling till adressen Industrigatan 10 och hon minns inte varför Per Holmberg skulle hämta hyra där. Eftersom Nataliia Irenell hyrde lägenheten möblerad ville Per Holmberg ha en handpenning, vilken hon tror uppgick till tre månadshyror. För att Per Holmberg inte skulle kunna göra av med handpenningen höll hon på den för Per Holmbergs räkning. Hon vet även att det var tal om köp av möbler och en diskussion om vitvaror. Hon minns inte vad hon menade med att ”läsa lgh” i sms med

Per Holmberg den 30 maj 2017 (H:41:159). Inte heller kommer hon ihåg vad hon menade med att ”hon är inskriven” i sms med Per Holmberg den 3 juni 2017 (H:40:155).

Den kan ha varit så att det redan från början diskuterades att Natalia Irenell skulle byta sin lägenhet på Nybodagatan mot Per Holmbergs lägenhet på Gamla Huddingevägen. Per Holmberg ville komma ner i hyra. Hon hjälpte Natalia Irenell och Per Holmberg med bytet, varvid hon tog fram byteshandlingar och en story. Skälet till att det behövdes en story var att Per Holmberg försökt byta sin lägenhet tidigare och hyresvärden var då inte tillmötesgående. I sådana situationer är det extra viktigt att vara tydlig, t.ex. med vad som utgör beaktansvärda skäl för bytet.

Det är riktigt att hon lånade 22 000 kr av Natalia Irenell. Anledningen till lånet var att hon hade köpt en bostadsrätt och hade det tajt ekonomiskt. Januari är alltid en trög månad och hon hade inte många jobb som visningsvärdinna. Visserligen hade hon en del pengar på sitt bankkonto. Kontot användes dock även som företagskonto och det måste därmed finnas pengar på kontot, bl.a. för momsinsbetalningar. Natalia Irenell erbjöd sig att hjälpa henne, antagligen för att hon hade hjälpt Natalia Irenell. De gjorde upp en återbetalningsplan och hon betalade tillbaka lånet i omgångar. Lånet är helt återbetalat. Hon använde lånet till mat och hyra. Det är en slump att lånet togs just den dag som Natalia Irenell skrev under hyreskontraktet på Gamla Huddingevägen. Hon har ingen tilltro till polisen, vilket är anledningen till att hon inte berättade om lånet i polisförhör. Hon har ingen kännedom om de 100 000 kr som Natalia Irenell tog ut samma dag som Natalia Irenell förde över lånebeloppet till henne. Det är möjligt att Natalia Irenell ersatte henne för vissa kostnader, men hon har inte tagit något betalt för förmedling av lägenheten på Gamla Huddingevägen. I december 2017 åkte hon och Carina Talvitie till Bahamas, men det var Carina Talvitie som betalade för denna resa.

Det som Per Holmberg skrev i sms den 12 juni 2017 (H:40:147) framstår som märkligt eftersom hon aldrig hjälpt Per Holmberg med hyreskontraktet på Gamla Huddingevägen. Hon saknar kännedom om hur Per Holmberg fick detta

hyreskontrakt, men hon känner till att en person inom förvaltningen sålde hyreskontrakt där. Hon vet inte varför hon i sitt svar (H:40:146) skriver om ”köparen”. Det skulle kunna handla om möbler och vitvaror, men det är ren spekulation. Hon vet inte varför Per Holmberg säger att hon var inblandad i att han fick 150 000 kr för hyreskontraktet på Gamla Huddingevägen, men det skulle kunna vara för att minska hans egen roll.

19.4.4 Per Holmberg

Han köpte hyreskontraktet för lägenheten på Gamla Huddingevägen i slutet av 2014. Genom en bekant hade han fått kontakt med Jenny Laghem som visade honom lägenheten. Hon informerade om att den kostade 250 000 kr. Om han i polisförhör uppgett 200 000 kr så är det nog korrekt. I vart fall är han säker på att han betalade mer än vad han fick när han sålde lägenheten. Han gjorde ett kontantuttag på hela beloppet, lämnade pengarna till Jenny Laghem, undertecknade hyreskontraktet och fick nycklarna. Detta skedde i lägenheten, eller utanför huset.

Han flyttade in i lägenheten men trivdes inte och bodde därför mestadels hos sin flickvän. När de senare bestämde sig för att bli sambor hyrde han ut lägenheten i andra hand. Efter ett tag ville han dock bli av med den och bestämde sig för att sälja den. Han kontaktade Jenny Laghem. Han tror att Nataliia Irenell tittade på lägenheten några veckor före kontraktsskrivningen, men han är osäker på exakta datum och andra detaljer. Han har velat lägga lägenhetsaffären bakom sig. Det kan ha förekommit vissa ekonomiska transaktioner mellan honom och Nataliia Irenell angående bl.a. el-räkningar och bredband. Det upprättades ett byte med lägenheten på Nybodagatan i Hägersten. Han bodde aldrig i den lägenheten men betalade hyra i ett par månader till hyresvärden. Han kan inte säga vilken hyra det är som han enligt sms-kommunikationen skulle ha hämtat hos Jenny Laghem.

När bytet hade godkänts skedde kontraktsskrivning avseende Gamla Huddingevägen på förvaltningens kontor på Tegnergatan. I anslutning till det var han på Jenny Laghems kontor på Östermalm och hämtade pengarna. Det var Jenny Laghem som

gav honom ett kuvert med kontanter. Han vill minnas att det var 200 000 kr men det som han uppgav i polisförhör – och som framgår av sms-konversationen – att det var 150 000 kr, kan stämma. Att han i polisförhör uppgett att han trodde att Jenny Laghem lämnade över pengarna i lägenheten eller utanför på parkeringen kan bero på att han blandade ihop det med hur det var när han köpte lägenheten. Han tror inte att han fick del av någon handpenning men det kan ha varit någon diskussion med Jenny Laghem om den. Hans minnesbilder är inte så starka. Han vet inte vem Roger Lowenheim är.

19.5 Tingsrättens bedömning

19.5.1 Skuld och rubricering

Natalia Irenell har förnekat att hon har betalat någon ersättning för hyresrätten på Gamla Huddingevägen 412. Per Holmberg, vars uppgifter i och för sig bör bedömas med viss försiktighet eftersom han tidigare varit misstänkt i målet, har uppgett att han tagit emot i vart fall 150 000 kr för hyresrätten och att det var Jenny Laghem som överlämnade pengarna. Den skriftliga bevisningen styrker Per Holmbergs uppgifter.

Inledningsvis kan det konstateras att det framgår att det var fråga om ett skenbyte, dvs. även om Natalia Irenell under en kortare period bodde i lägenheten på Nybodagatan så ingicks det hyreskontraktet i syfte att sedan byta och att avsikten inte var att Per Holmberg skulle flytta dit. Det framgår även att det behövdes en ”story” (H:35 :77). När det gäller frågan om ersättning så framgår det av sms-kommunikationen mellan Per Holmberg och Jenny Laghem att Natalia Irenell lämnade en handpenning till Jenny Laghem och att Jenny Laghem därefter ”läste” lägenheten (H:41:159 och H:40:155). Per Holmberg uttryckte därefter missnöje med processen och krävde att få ta del av handpenningen. Han skrev i samband med det att han enbart krävde 150 000 kr och att han förstod att de skulle få mer betalt av den nya hyresgästen än de 200 000 kr som han hade betalat. Jenny Laghem svarade att hon inte skulle komma att lämna över någon handpenning och att ”köparen” hade samma villkor. (H:40:146 och 147.) Att Natalia Irenell samma dag som hyreskontraktet ingick dels tog ut 100 000 kr i kontanter, dels förde över 22 000 kr till Jenny Laghem talar också starkt för att hon har betalat för hyresrätten. Att det skulle vara fråga om lån till hennes mamma och till

Avdelning 4

Jenny Laghem framstår som en efterhandskonstruktion, som är i linje med hennes inställning i målet.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Nataliia Irenell har betalat en särskild ersättning, om i vart fall 150 000 kr, för hyresrätten på Gamla Huddingevägen. Det är vidare utrett att Jenny Laghem har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen och att det är hon som har begärt och tagit emot ersättning av Nataliia Irenell. Att det är även är utrett att Jenny Laghem överlämnat motsvarande belopp till Per Holmberg förändrar inte bedömningen i skuldfrågan då det som läggs henne till last är att hon begärt och tagit emot ersättning för överlåtelse av hyresrätten.

Jenny Laghem har förnekat att hon tagit emot någon ersättning. Hon har dock inte närmare kunnat förklara de avgörande sms-meddelandena med främst Per Holmberg. Hennes förklaring till att hon skulle hålla inne en handpenning i ett hyresförhållande mellan Nataliia Irenelli och Per Holmberg framstår som ologisk och osannolik. Som redan konstaterats är uppgiften om att hon samma dag som hyreskontraktet ingicks skulle ha fått låna pengar av Nataliia Irenelli så osannolik att den kan lämnas utan avseende. Jenny Laghems uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet mot henne är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Carina Talvities inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalpunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som

omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Det finns visserligen ett sms om att Per Holmberg – i Jenny Laghems frånvaro – kunde hämta hyrespengar hos Carina Talvitie (H:37:98 och 99) men det är inte något som knyter henne till överlåtelsen. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del ska därför ogillas.

19.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det i och för sig förutsättningar att förverka Jenny Laghems utbyte av brottet. Som redogjorts för under den inledande bedömning avses härmed nettoutbytet, dvs. den nettoförtjänst som Jenny Laghem gjort. I detta fall är hon endast åtalad för att ha tagit emot 150 000 kr. Med hänsyn till att Per Holmberg erkänt att han fått 150 000 kr så är det inte visat att Jenny Laghem gjort någon förtjänst. Yrkandet om förverkande ska därför ogillas.

20 GUBBÄNGSVÄGEN 90**20.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Robert Loforsen, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Robert Loforsen, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden september 2017–juni 2018 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 730 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Gubbängsvägen 90 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Matilda Roslunds och Mikael Sehlin's enskilda anspråk enligt följande.

Matilda Roslund och Mikael Sehlin yrkar med stöd av 12 kap 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 730 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

20.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om

eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Robert Loforsen har förnekat gärningen och bestritt det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

20.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsägandena Mikael Sehlin och Matilda Roslund samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Robert Loforsen hörts. Vidare har vittnesförhör hållits med Hewan Temesghen. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Robert Loforsen innehade från 2014 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 108 kvadratmeter på Gubbängsvägen 90. Hyresvärd var Havrefältet Förvaltnings AB. Hewan Temesghen innehade från 2009 en lägenhet på Nytorgsgatan 23 B.

I en ansökan om lägenhetsbyte, daterad den 29 januari 2018, begärde Hewan Temesghen och Robert Loforsen att få bytta lägenheter med varandra. Som skäl angav Hewan Temesghen att hon behövde större då hon har barn och hade träffat en man som också har barn. Lägenhetsbytet godkändes och den 25 maj 2018 ingick Hewan Temesghen – tillsammans med Mikael Sehlin – hyresavtal avseende lägenheten på Gubbängsvägen 90 med en hyrestid från den 1 juni 2018. Mikael Sehlin folkbokfördes på Gubbängsvägen 90 samma datum. I början på maj 2018 ingick Robert Loforsen ett hyresavtal avseende lägenheten på Nytorgsgatan 23 B med en hyrestid från den 1 juni 2018. Mikael Sehlin folkbokfördes på Nytorgsgatan 23 B samma datum och är alltjämt folkbokförd där.

Av den finansiella utredningen framgår följande. I oktober 2017 gjordes en insättning på Mikael Sehlins konto från Avida Finans med 300 000 kr. Samma månad betalade Mikael Sehlin tillbaka ett banklån till SEB med ca 119 000 kr. Även Matilda Roslund tog ett lån i oktober 2017 med 200 000 kr. Matilda Roslund och Mikael Sehlin tog i oktober 2017 ut sammanlagt 30 000 kr i kontanter, genom sex kontantuttag om 5 000 kr vardera. Under våren/tidig sommar 2018 gjorde Matilda Roslund och Mikael Sehlin kontantuttag med ca 100 000 kr. Dessutom gjordes överföringar till andra personer med ca 400 000 kr. Det förekommer inte några transaktioner som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären på Carina Talvities, Jenny Laghems eller Robert Loforsens bankkonton.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har påträffats sms-kommunikation mellan Jenny Laghem samt dels Mikael Sehlin under tiden den 19 juli 2017 till den 24 december 2018, dels Robert Loforsen under tiden den 28 september 2017 till den 24 augusti 2018, dels Hewan Temesghen under tiden den 30 januari 2018 till den 23 december 2018.

20.4 Förhörspersonernas uppgifter

20.4.1 Mikael Sehlin

Han bodde i sin brors lägenhet med sin sambo Matilda Roslund. Genom sin systers före detta pojkvän, Göran Persson, fick han kontakt med Jenny Laghem. De fick kontakt för att hon skulle fixa en hyreslägenhet åt dem. Jenny Laghem visade totalt fyra lägenheter för honom och Matilda Roslund, inklusive lägenheten på Gubbängsvägen. Under visningen på Gubbängsvägen var det han, hans sambo Matilda Roslund, deras son och Jenny Laghem. Efter att ha sett lägenheten sa han att han var intresserad och frågade vad den kostade, varpå Jenny Laghem svarade att den kostade 730 000 kr.

All kontakt angående betalning för lägenheten och hyra hade han med Jenny Laghem. Han hade lite kontakt med Robert Loforsen angående köp av tvättmaskin mm.

Avdelning 4

Köpet finansierades via lån. Han tog lån från banken Advisa. Han hade redan blankolån där men lånade ännu mer. Han tror att han lånade 300 000 kr. Matilda tog först lån från ICA Banken och sedan från SevenDay Bank. Hon lånade ca 200 000 kr. De fick också pengar från Matildas pappa.

De tog ut pengar i kontanter ur bankomater. Han förde även över pengar till föräldrar, släkt och vänner som också tog ut pengar. Det var svårt att få fram alla pengar i tid och han blev till slut tvungen att be om en till vecka för att få fram alla pengar.

Han lämnade pengar vid två tillfällen. Vid första tillfället, strax efter att de hade sett Gubbängsvägen, gav de Jenny Laghem en deposition. Det stämmer som han har sagt i förhör att de betalade 60 000 kr i deposition. Han tror att han var med när handpenningen lämnades över, men den kan också ha lämnats över av Matilda Roslund.

Vid ett tillfälle lämnade han över ungefär 300 000 kr i en Forex-påse på Jenny Laghems kontor i stan vid Östermalm. Det totala priset var 730 000 kr. Han stod för 300 000 kr, Matilda Roslund för 200 000 kr, hans föräldrar med 100 000 kr, Göran Persson med 100 000 kr, och de sista 30 000 kr fick de av Matildas Roslunds pappa. Han är säker på att slutbeloppet var 730 000 kr, eftersom han lagt det på minnet och sett beloppet nämnas i sms-kommunikationen med Jenny Laghem.

Han vet inte varför Göran Persson hjälpte till. Han var inte delaktig i summan som Göran Persson hjälpte till med och såg inte Göran Persson lämna över pengar. Pengarna var en gåva från Göran Persson till dem.

Han har ingen kännedom om att Jenny Laghem ska ha lagt ut pengar å hans vägnar. Han vet inte hur pengarna delades upp efter att han hade betalat. Han kan tidigare ha gjort antaganden som innebär att hyresvärden kanske var med på upplägget.

Han skrev på kontraktet på Gubbängsvägen. De flyttade in några månader innan han skrev på kontraktet på Gubbängsvägen. När de flyttade in hade de bara betalat deposition. Han och Matilda bor kvar på Gubbängsvägen idag.

Hewan Temesghen skulle vara med i lägenhetsbytet för att han skulle få lägenhetskонтрактet på Gubbängsvägen. Han kände inte henne. Han träffade henne bara inför kontraktsskrivningen på 7-Eleven, där de pratade ihop sig inför att de skulle träffa hyresvärden. Innan de träffade hyresvärden anslöt även Robert Loforsen.

Han har inte haft något att göra med adressen på Nytorgsgatan och har aldrig varit där.

20.4.2 Matilda Roslund

Hon har bott i lägenheten på Gubbängsvägen sedan februari 2018 tillsammans med Mikael Schlin. Jenny Laghem informerade dem om att lägenheten på Gubbängsvägen var tillgänglig. Hon träffade Jenny Laghem på Gubbängsvägen. Ett villkor för att de skulle få bo i lägenheten var att de betalade för den.

När de hade sett Gubbängsvägen betalade hon en deposit om 60 000 kr i kontanter till Jenny Laghem i stan. Hon hade pengarna i en påse som hon gav till Jenny Laghem i Jenny Laghems bil. Pengarna kan ha varit förskottshyror för att bo i lägenheten.

De har betalat ca 600 000 kr för lägenheten. De tog ut pengar från bankomater. Hon tog lån från ICA Banken om 200 000 eller 300 000 kr. Hon tror att Mikael bidrog med 300 000 kr. Hon var inte med när dessa belopp betalades.

Mikael Sehlin's släkting Göran Persson sade till dem att han kunde hjälpa till genom att låna ut 100 000 kr till dem. Göran Persson skulle prata med Jenny Laghem och se om han kunde lösa det på något sätt. De har inte betalat Göran Persson och vet inte exakt hur han betalade beloppet.

20.4.3 Carina Talvitie

Hon har ingenting med den här lägenheten att göra och har inte varit involverad i det aktuella lägenhetsbytet.

20.4.4 Jenny Laghem

Hon har hjälpt till med det aktuella lägenhetsbytet men har inte fått betalt för detta.

Mikael Sehlin och Matilda Roslund fick hon kontakt med genom Göran, en person som hon hade gemensamma bekanta med. Mikael Sehlin och Matilda Roslund letade efter en lägenhet. Den första gången hon träffade dem var på kontoret på Tomtebogatan. Hon presenterade lägenheten på Gubbängsvägen för dem, men hon kan även ha visat dem andra lägenheter. Hon har inte fått betalt av Mikael Sehlin och Matilda Roslund för hyreskontraktet. Skälet till att de säger det är antagligen för att de vill ha pengar. Inte heller har hon erhållit 100 000 kr från Gsmsöran. Hon har inga kommentarer till varför hon i sms till Mikael Sehlin den 29 augusti 2017 skrev att ”Om man vill ha lgh lämnar man en Hp och då klassas den som Sald” (I:48:327). Det kan ha varit så att en handpenning var ett krav från hyresvärden på Gubbängsvägen för att skriva kontrakt (jfr I:47:325). SMS-korrespondensen den 29 september 2017 med Mikael Sehlin (I:46:299-298) tror hon handlar om att hyreskontraktet på Gubbängsvägen skulle säljas. Hon har dock endast varit involverad i själva bytet. Hon har inga kommentarer till om hon kommunicerade med någon annan gällande betalning för hyreskontraktet. Hon hade inte personligen några kontakter med hyresvärden på Gubbängsvägen, men det hade hennes kollega Roger. Däremot känner hon till att hyresvärden på Gubbängsvägen har sålt hyreskontrakt.

Hon vet inte hur hon fick kontakt med Hewan Temesghen. Hewan Temesghen hade skyddad identitet och det hade stor betydelse för Hewan Temesghen att hon skulle stå skriven någonstans där hon inte bodde. Huruvida Hewan Temesghen hade en bostadsrätt vid tidpunkten för bytet var inget hon lade sig i. Hon visste att Mikael Sehlin inte var tillsammans med Hewan Temesghen. De var dock tvungna att låtsas som att de var tillsammans för att Mikael Sehlin skulle få kontraktet på

Avdelning 4

Gubbängsvägen eftersom Robert Loforsen ville ha lägenheten på Nytorgsgatan. Hon vet inte om det var hennes idé att Mikael Sehlin och Hewan Temesghen skulle låsas vara ett par, men det kan ha varit det. Vad Hewan Temesghen gjorde efter bytet var ingenting hon lade sig i.

Hon minns inte hur hon fick kontakt med Robert Loforsen. Det kan ha varit hon som presenterade Nytorgsgatan för Robert Loforsen. Mikael Sehlin och Matilda Roslund flyttade in på Gubbängsvägen innan de skrev på hyreskontraktet där. Hyran betalade de kontant till henne som betalade den vidare till Robert Loforsen. Hon tror att skälet till att Robert Loforsen ville ha hyran kontant var att han hade problem med sin exfru och ville förhindra att exfrun tog halva hyresbeloppet. När Mikael Sehlin och Matilda Roslund flyttade in på Gubbängsvägen fick de även lämna en deposition om ca 30 000 kr motsvarande tre månadshyror, men de kan också ha betalat 60 000 kr i deposition för hyrorna. Depositionen betalades sedermera tillbaka till Mikael Sehlin och Matilda Roslund. Mikael Sehlin kom till kontoren på både Tomtebogatan och Östermalm för att lämna hyror.

Hon hjälpte till med upprättandet av byteshandlingarna. Hon minns att hyresvärden på Nytorgsgatan drog ut på tiden med lägenhetsbytet. De ville även få kompletterande uppgifter om Robert Loforsens situation, dvs. en förklaring till varför han flyttade från en 5:a till en 1,5:a. Det var skälet till att det behövdes en story, dvs. en ordentlig förklaring, när värdar inte ville släppa lägenheter på attraktiva adresser.

När hon i ett sms till Mikael Sehlin, där hon presenterade en lägenhet, angav siffran ”400” (I:48:343) kan det betyda att den kostade 400 000 kr att köpa, men hon har inga kommentarer till varför hon skrev så. Angivandet av ordet ”RAK” i ett annat sms (I:46:309) innebar att hyreskontraktet köptes direkt från hyresvärden, dvs. att inget byte var nödvändigt.

20.4.5 Robert Loforsen

Han flyttade in i lägenheten på Gubbängsvägen år 2002 tillsammans med sin fru. När de separerade och hon flyttade till Södermalm ville han också flytta till Södermalm för att vara nära sin son.

Han hade kontakt med ett 20-tal personer om att byta sin lägenhet, via Blocket, en hemsida vid namn lägenhetsbyte.se, samt via Jenny Laghem. Han fick kontakt med Jenny Laghem genom en gemensam bekant. Han hade svårt med pappersarbete och Jenny Laghem hjälpte honom.

Han minns inte när han fick kontakt med Hewan Temesghen och vet inte om han fick kontakt med henne via Blocket eller via Jenny Laghem. Hewan Temesghen berättade att hon skulle flytta ihop med sin pojkvän på Gubbängsvägen. Han träffade pojkvännen vid kontraktsskrivningen. Pojkvännen flyttade in i lägenheten tidigare eftersom den stod tom. Han minns inte Matilda Roslund. Pojkvännen betalade hyran via Jenny Laghem, som gav pengarna till honom. Pengarna kan ha betalats kontant men han vet inte varför det gick till på det sättet. Han minns inte om han hade kontakt med personerna som idag bor i lägenheten på Gubbängsvägen.

Det var aldrig tal om pengar för att ta över hyreskontraktet på Nytorgsgatan. Han har heller inte fått några pengar för lägenheten på Gubbängsvägen. Det var inget skenbyte och han bor fortfarande i lägenheten på Nytorgsgatan.

20.4.6 Hewan Temesghen

Hon bodde på Nytorgsgatan i flera år och hade tidigare försökt men misslyckats med att byta till en större lägenhet. Hon vet inte varför hon misslyckades.

Hon levde under den aktuella perioden med skyddad identitet. Hennes adress på Nytorgsgatan hade varit offentlig så hon ville inte bo kvar där. För att få en säkrare tillvaro ville hon byta bort sin lägenhet och stå skriven på en adress hon inte bodde på. Därför skrevs hon på Gubbängsvägen 90. Hon bodde dock aldrig på den adressen.

Hon flyttade till en bostadsrätt i Henriksdalsringen. Det kan vara så att hon köpte bostadsrätten på Henriksdalsringen och därefter hade kvar lägenheten på Nytorgsgatan ett tag. Robert Loforsen flyttade in i hennes lägenhet på Nytorgsgatan.

Hon har träffat Mikael Sehlin. Hon vet inte vem det är, men de spelade ett par under kontraktsskrivningen.

Hon har inte gett eller tagit emot några pengar för att byta bort lägenhetskontraktet på Nytorgsgatan. Jenny Laghem var vänlig och hjälpte henne med pappersarbete och tips kring bytet.

20.5 Tingsrättens bedömning

20.5.1 Skuld och rubricering

Mikael Sehlin och Matilda Roslund har uppgett att de betalade en ersättning för lägenheten på Gubbängsvägen 90. Enligt Mikael Sehlin betalade han och Matilda Roslund 730 000 kr för lägenheten, varav 100 000 kr ska ha betalats av Mikael Sehlins systers före detta pojkvän, Göran. Detta stämmer i stort överens med det belopp som Matilda Roslund menar betalades, nämligen ca 600 000 kr förutom det belopp som påstods ha betalats av Göran.

Deras uppgifter får stöd av sms-kommunikationen. Enligt Mikael Sehlin och Matilda Roslund fick de genom Göran kontakt med Jenny Laghem. Att kontakten med Jenny Laghem förmedlades av en person vid namn Göran framgår av sms-kommunikationen (se t.ex. I:48:346). Det framgår vidare att Mikael Sehlin förevisades flera lägenheter innan man bestämde sig för Gubbängsvägen. I sms-kommunikationen mellan Jenny Laghem och Mikael Sehlin i slutet av augusti 2017 skrev Jenny Laghem att ”Om man vill ha lgh lämnar man en Hp och då klassas den som Söld” (I:47:327). Mot denna bakgrund framstår det som uteslutet att den handpenning som Mikael Sehlin och Matilda Roslund lämnat till Jenny Laghem avsett deposition för hyran, särskilt som det först senare blev tal om att Mikael Sehlin och Matilda Roslund skulle hyra lägenheten

Avdelning 4

på Gubbängsvägen i andra hand fram till dess att överlåtelsen ägde rum. Det förekommer vidare ett flertal sms där Mikael Sehlin berättar om sina ansträngningar att få fram mer pengar (t.ex. I:47:311, I:46:298 och I:32:63 ff). Denna kommunikation talar med styrka för att Mikael Sehlin och Matilda Roslund betalade för lägenheten. Av den finansiella utredningen framgår att Mikael Sehlin och Matilda Roslund tagit ut större belopp i kontanter, samt att de överfört betydande belopp till andra personer, vilket ger stöd för deras uppgifter att kontanter betalats för lägenheten.

Såvitt avser det belopp som ska ha betalats saknas det visserligen anledning att ifrågasätta målsägandenas uppgifter i denna del. Mikael Sehlin har sagt att han är säker på att det belopp som har betalats uppgår till 730 000 kr. Till stöd för sin uppfattning har han dock hänvisat till sms-kommunikationen mellan honom och Jenny Laghem. Tingsrätten noterar i denna del ett sms från Jenny Laghem till Mikael Sehlin den 29 september 2017 (I:46:299). Meddelandet innehåller bl.a. följande:

”Jag hörde om missförståndet! För att prata klarspråk så går vi ut till kund 730. Pga att Göran lägger 100 plus att ni får 30 rabatterat så drf har ni en annan siffra. [...]”

I meddelandet nämns således siffran ”730”. Men där anges även att Göran skulle betala 100 och det framstår vidare som att Mikael Sehlin och Matilda Roslund skulle få ”30” i rabatt. Såvitt avser den summa som Göran skulle betala har varken Mikael Sehlin eller Matilda Roslund kunnat förklara varför Göran skulle erlägga detta belopp för deras räkning eller om det var fråga om lån, gåva eller något annat. Göran har inte hörts i målet. Mot den bakgrunden anser tingsrätten det inte visat att Mikael Sehlin och Matilda Roslund betalat mer än 600 000 kr för lägenheten.

Med hänsyn till ovanstående är det genom åklagarens bevisning utrett att Mikael Sehlin och Matilda Roslund har betalat en särskild ersättning, 600 000 kr, för hyresrätten. Det är vidare utrett att Jenny Laghem har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen samt att det är hon som i förhållande till Mikael Sehlin och Matilda Roslund har begärt och tagit emot ersättningen. Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning är Jenny

Laghems uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Henens uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot henne i denna del är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Carina Talvities inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalpunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Det finns visserligen enstaka sms-meddelanden som nämner Carina Talvities namn (se t.ex. I:110:155), men några säkra slutsatser av dessa går inte att dra. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del ska därför ogillas.

Robert Loforsen har förnekat att han tagit emot någon ersättning för att överlåta sin hyresrätt. Det framstår inte som att Robert Loforsens lägenhetsbyte utgjorde ett skenbyte, utan han bor tvärtom alltjämt kvar i lägenheten på Nytorgsgatan. Givet vad Robert Loforsen uppgett om sina personliga förhållanden framstår det inte som helt uteslutet att han skulle kunnat gå med på att byta sin lägenhet på Gubbängsvägen mot en väsentligt mindre lägenhet i Stockholms innerstad, även utan att betalning till honom erlades. Tingsrätten har dock redan funnit utrett att Mikael Sehlin och Matilda Roslund erlade betalning till Jenny Laghem för Robert Loforsens lägenhet. Robert Loforsen hade omfattande kontakter med per sms med Jenny Laghem. I sms-korrespondensen med Robert Loforsen benämner Jenny Laghem de som gör anspråk

på lägenheter som ”kunder”. Det finns även viss korrespondens där det framstår som att en ersättning till Robert Loforsen diskuteras och att Robert Loforsen accepterar att erhålla ”165”. (I:123:342, 340). Annan korrespondens talar för att Robert Loforsen i december 2017 erbjöd Jenny Laghem att sälja andra hyreslägenheter (se t.ex. I:121:311). Det finns även sms-kommunikation i maj 2018 där Jenny Laghem informerade Robert Loforsen om att ”allt eko finns ej klart” inför tecknandet av hyresavtalen (I:105:110), vilket sammanföll med Mikael Sehlin's ansträngningar med att få ut kontanter till köpet. Denna korrespondens talar med styrka för att Robert Loforsen känt till att betalning erlades till Jenny Laghem för att lägenheten på Gubbängsvägen skulle överlåtas. Vidare visar den att en viss del av betalningen, nämligen 165 000 kr, tillkom Robert Loforsen. Det är därmed utrett att han har gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. När det gäller beloppet står det vidare klart att Robert Loforsen med hänsyn bl.a. till att han anlät en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalades av Mikael Sehlin och Matilda Roslund för överlåtelser av hyresrätten var ett högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlät en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingen yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Robert Loforsen ska följaktligen ogillas.

20.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Jenny Laghem erhållit 600 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Mikael Sehlin och Matilda Roslund.

Det är vidare utrett att Robert Loforsen erhållit 165 000 kr för att överlåta hyresrätten till Mikael Sehlin och Matilda Roslund. Han ska därför, solidariskt med Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Mikael Sehlin och Matilda Roslund.

21 HORNSGATAN 106 B

21.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Susanne Johansson, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Susanne Johansson, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under hösten 2017 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 350 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Hornsgatan 106 B i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap. 1 § brottsbalken av 350 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

21.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare

förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt yrkandet om förverkande.

Susanne Johansson har medgett att hon tagit emot 150 000 kr men i övrigt förnekat gärningspåståendet. Hon har bestritt yrkandet om förverkande på den grunden att brottet är preskriberat.

21.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har Carina Talvitie, Jenny Laghem och Susanne Johansson hörts. Åklagaren har upplyst att den person som han påstår har köpt hyresrätten – Annika Pettersson – inte har förhört inom ramen för utredningen då hon befinner sig utomlands. Åklagaren har åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt och utdrag ur sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

På grund av hyresvärdens gallringsrutiner är Susanne Johanssons hyreskontrakt avseende lägenheten på Hornsgatan 106 inte tillgängligt. Det förefaller dock vara klarlagt att hon innehade hyreskontraktet fram till dess att Annika Pettersson tog över det, den 27 september 2017. Det stämmer också överens med hennes folkbokföringsuppgifter. Lägenheten är 42 kvadratmeter. Annika Pettersson undertecknade den 25 juli 2016 ett hyreskontrakt avseende en lägenhet på Cirkelvägen 18 i Enskede. Den 21 juli 2017 ansökte Susanne Johansson och Annika Pettersson om att få byta lägenhet med varandra. Som skäl angavs att Susanne Johansson var i behov av större lägenhet. Som nämnts undertecknade Annika Pettersson hyreskontraktet avseende lägenheten på Hornsgatan 106 den 27 september 2017. Kort därefter folkbokfördes hon på adressen. Susanne Johansson folkbokfördes runt denna tid i lägenheten på Cirkelvägen 18 och var sedan folkbokförd där under ca sex månader.

Av den finansiella utredningen framgår att det från Annika Petterssons bankkonto togs ut 150 000 kr i kontanter den 19 september 2017, och 160 000 kr i kontanter den 25 september 2017. Det framgår vidare det har gjorts insättningar om totalt 188 900 kr på Susanne Johanssons bankkonto under perioden den 27 september 2017 till den 30 oktober 2017.

Det finns inte några transaktioner på Carina Talvities eller Jenny Laghems bankkonton som kan kopplas till den påstådda lägenhetsaffären.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon påträffades sms-kommunikation mellan henne och Susanne Johansson under perioden den 11 maj 2017 till den 27 september 2017. Det finns även några mms under samma period. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Annika Pettersson under perioden den 2 mars 2016 till den 27 september 2017. Vidare påträffade sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Benny Wahlberg, som var förvaltare för fastigheten på Cirkelvägen 18, under perioden den 30 juni 2017 till den 27 september 2017.

21.4 Förhörspersonernas uppgifter

21.4.1 Carina Talvitie

Hon saknar kännedom om den här adressen och hon har aldrig träffat varken Annika Pettersson eller Susanne Johansson. Hon kan konstatera att hennes namn nämns i vissa sms, men det är inget hon känner till.

Roger var en kollega till henne som jobbade med samma saker som hon själv, dvs. med evakueringar. Roger jobbade även med en sidoverksamhet som han skötte utanför kontoret, men hon vet inte vad det var. Förundersökningen har varit helt inriktad på henne, men polisen borde ha vänt på fler stenar gällande Roger.

21.4.2 Jenny Laghem

Hon minns inte så mycket kring det aktuella bytet. Det kan dock vara så att hon har hjälpt till med bytet.

Hon minns inte Annika Pettersson och skulle inte känna igen henne om hon mötte Annika Pettersson på gatan. Av de förslag hon skickat till Annika Pettersson framgår inte vilken slags boende det har varit. Det kan alltså ha varit fråga om andrahandsuthyrning av lägenheter. De pengar som diskuteras kan därmed avse överlämnande av en deposition (J:37:215), men hon spekulerar då endast. Hon vet inte vad det gällde när hon i sms till Annika Pettersson den 9 november 2016 skrev ”Den är redan såld” (J:38:232). Hon kan inte svara på varför Annika Pettersson i något sammanhang sökte Carina Talvitie (jfr J:33:153). Inte heller vet hon varför hon med Annika Pettersson diskuterade Annika Petterssons budgetram (jfr J:39:259-258) eller vad hon menade när hon bad Annika Pettersson ”plocka ut resterande eko” (J:25:25).

Det hon kommer ihåg angående Susanne Johansson är att Susanne Johansson pendlade mellan Sverige och Indien samt att Annika Pettersson inte längre fick hyra ut sin lägenhet på Hornsgatan. Hon minns även att Susanne Johansson tjänade ganska lite. Det var en situation där hon kanske kunde hjälpa Susanne Johansson att ha kvar ett boende i Sverige. Av sms-korrespondensen verkar det som att Susanne Johansson och Roger hade någon överenskommelse. Hon visste dock inte vad det handlade om, utan det var något mellan Susanne Johansson och Roger. Susanne Johansson kanske dock trodde att hon hade med hennes och Rogers överenskommelse att göra (jfr J:63:143), vilket hon inte hade. Hon har inte gjort någon affär, utan hon har hjälpt till med ett byte. Hon har inte tagit emot några pengar från Annika Pettersson eller Susanne Johansson och vet inte varför hon till Susanne Johansson skrev att transaktionen sker kontant efter att skrivningen är klar (J:55:25-24). Hon vill inte kommentera varför hon till Susanne Johansson skrev att hon rekommenderade att pengarna inte sattes in på ett bankkonto (J:53:7-6, 3). Inte heller vet hon varför Susanne Johansson skrev till henne och ville ha en bekräftelse på att hon hade 200 000 kr till Susanne Johansson (J:53:1). Det var inget hon svarade på, antagligen för att hon

inte hade med detta att göra. Roger arbetade fortfarande på kontoret vid denna tid så om någon tagit emot eller lämnat ut några pengar har det förmodligen varit Roger.

21.4.3 Susanne Johansson

Hon har varit utbränd och har därför problem med sitt minne från den aktuella perioden.

Ursprungligen bodde hon i en större hyresrätt med samma hyresvärd, men i samband med att hon började jobba periodvis i Indien – vilket innebar lägre inkomster – bytte hon till en mindre lägenhet. Under de perioder hon var i Indien hyrde hon ut lägenheten i andra hand, vilket hyresvärden hade godkänt. Till slut fick hon inte hyra ut lägenheten längre och hon var då tvungen att säga upp lägenheten. Eftersom hon hade ett lån på 140 000 kr tänkte hon göra som alla andra och försöka få lite pengar för hyreskontraktet.

Genom en bekant fick hon kontakt med Roger. Roger sa att han kunde hitta någon som ville ha hennes lägenhet och som var villig att betala för hennes lägenhet. Roger sa att det skulle gå snabbt och att hon skulle förvarna sina hyresgäster. Hon sade därför upp sina hyresgäster, men sedan hände det ändå inget under hela sommaren. Roger lämpade därefter över henne på Jenny Laghem, varefter hon inte hade någon mer kontakt med Roger. Hon vet inte när hon träffade Jenny Laghem första gången. Däremot har hon en minnesbild av att hon träffade Jenny Laghem på Tomtebogatan, men hon minns inte om de då talade igenom upplägget eller om det var ett möte när allting var klart. De måste ha träffats när allting var klart, men hon har ingen klar minnesbild av detta.

I hennes värld fick hon ca 150 000 kr för lägenheten. Skälet till att hon tror att det var detta belopp var att hennes lån var på 140 000 kr och då hon ville ha pengarna för att lösa lånet. Hon ser dock att beloppet 200 000 kr nämns i sms-korrespondensen. Hon har svaga minnesbilder men hon kan gissa att hon träffade Jenny Laghem och fick ett kuvert med pengar. Hon är ganska så klar över att det inte var Annika Pettersson som

gav henne pengar. Däremot vet hon att hon fick betalt kontant. Hon gjorde därefter ett antal insättningar på insättningsautomat samt bad även vänner att göra insättningar åt henne för att få in pengarna på hennes bankkonto. Hon tror att samtliga insättningar härrörde från lägenheten, förutom den från hennes mamma som hon är osäker på. Det var aldrig någon diskussion om att Roger eller Jenny Laghem skulle få något betalt.

Hon hade nog en tanke på att bo i lägenheten på Cirkelvägen, men i slutändan bodde hon aldrig där. Hon har dock aldrig betalat någon hyra för den lägenheten.

21.5 Tingsrättens bedömning

21.5.1 Skuld och rubricering

I detta fall har inte den som påstås ha betalat ersättning för hyresrätten hörts i målet. Åklagaren har dock åberopat sms-kommunikation mellan den påstådda köparen, Annika Pettersson, och Jenny Laghem. Av denna framgår inledningsvis att det uppenbart är fråga om ett skenbyte. Som exempel kan nämnas att Jenny Laghem skrev till Annika Pettersson att den lägenheten hon var skriven i (dvs. Cirkelvägen 18) hade blivit såld på grund av ombildning till bostadsrätt (J:29:94 och J:61:117).

De hade även en del diskussioner kring att hitta på en rimlig förklaring till att Annika Pettersson skulle ha fått lägenheten, t.ex. att hennes föräldrar skulle ha koppling till förvaltaren av fastigheten på Cirkelvägen (J:29 och J:28). Att det var fråga om ett skenbyte styrks enligt tingsrätten även av de förhållandena att Susanne Johansson inte betalade någon hyra för lägenheten på Cirkelvägen samt att hon inte flyttade dit och att hon endast var folkbokförd där under sex månader. Sms-kommunikationen ger också stöd för att en ersättning har betalats för hyresrätten. Som exempel kan nämnas att Susanne Johansson benämns som ”säljaren” (t.ex. J:30:183) och att Annika Pettersson hade betalat en ”HP”, som enligt tingsrätten i detta sammanhang inte kan tolkas som något annat än handpenning (J:34:171–178 och s. J:35:186 och 187). Jenny Laghem skrev även efter att bytet var godkänt att det var dags att plocka ut resterande ”eko” (J:25:25). Även av den åberopade kommunikationen mellan Jenny Laghem och Susanne Johansson framgår att det var ett försäljningsuppdrag som Jenny Laghem hade tagit över efter Roger Lowenheim. Susanne Johansson frågade redan

Avdelning 4

inledningsvis om de hade några ”spekulanter” (J:63:158). På fråga från Jenny Laghem uppgav hon att Roger Loweinheim hade lovat att hon skulle få minst 200 000 kr (J:63:156). Inför kontraktsskrivningen frågade Susanne Johansson hur transaktionen såg ut, varefter Jenny Laghem svarade att ”det sker kontant, allt hämtar du efter skrivningen är klar” (J:55:25 och 24). Jenny Laghem avrådde dessutom Susanne Johansson från att sätta in pengarna på bankkonto (J:53:3). Susanne Johansson skrev samma dag som kontraktet till Jenny Laghem att ”jag vill bara bekräfta att du har de 200 000 till mig” (J:52:1).

När det gäller det omstämda beloppet om 350 000 kr har åklagaren uppgett att det har uppskattats utifrån att Annika Pettersson i sms-kommunikation angett att hennes ”smärtgräns” var mellan 300 000 och 350 000 kr (J:39:258) och att kvadratmeterpriset normalt är ca 10 000 kr för motsvarande lägenheter. Som tingsrätten återkommer till nedan är det genom den skriftliga bevisningen utrett att Susanne Johansson fick 200 000 kr i ersättning för sin hyresrätt. Även om tingsrätten inte anser att det i målet är klarlagt att ett kvadratmeterpris om 10 000 kr är normen, förefaller det i och för sig rimligt att ersättningen för hyresrätten var väsentligt högre än 200 000 kr. Av den skriftliga bevisningen framgår att Annika Pettersson betalade 35 000 kr i handpenning i det inledande skeendet. Denna synes dock ha återbetalats i januari 2017 på grund av, som tingsrätten uppfattar det, affären drog ut på tiden (J:34:175–178 och J:36:102). Vidare framgår att det från Annika Petterssons bankkonto vid två tillfällen nära inpå kontraktsskrivningen, den 19 och den 25 september 2017, togs ut sammanlagt 310 000 kr. Mot denna bakgrund anser tingsrätten att det, vid en försiktig bedömning, får anses utrett att Annika Pettersson i vart fall betalade 300 000 kr i ersättning för hyresrätten.

Mot denna bakgrund är det alltså genom åklagarens bevisning utrett att det har utgått en särskild ersättning, om 300 000 kr, för hyresrätten på Hornsgatan 106 B. Det är vidare utrett att det främst är Jenny Laghem som har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen samt att det är hon som i förhållande till Annika Pettersson begärt och tagit emot ersättning. Av sms-kommunikationen framgår att Carina Talvitie har haft vissa kontakter med Annika Pettersson, bl.a. ”skrivit in” henne. Med anledning av att det var svårt att hitta en passande lägenhet skrev Jenny Laghem till Annika

Avdelning 4

Pettersson ”enligt Carina hade du inte så mycket krav när du skrev in dig (J:41:285). På fråga från Jenny Laghem om ”smärtgränsen” hänvisade Annika Pettersson till att hon redan hade pratat med Carina om det (J:39:258), vilket bekräftades av Jenny Laghem. Annika Pettersson har även ett par gånger under processen hänvisat till att hon hade försökt nå Carina Talvitie och att Jenny Laghem skulle be Carina Talvitie ringa (J:31:114 och 115 samt J:33:153). Dessa handlingar har i och för sig inte ägt rum inom den i åtalet angivna brottstiden, men det förhållandet att Carina Talvitie utfört dem gör att hon får anses ha medverkat i förmedlingen fram till dess att den fullföljdes och att den begärda ersättningen togs emot gemensamt av Jenny Laghem och Carina Talvitie. De har alltså tillsammans och i samförstånd begärt ersättning av Annika Pettersson för förmedlingen av hyresrätten.

Med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning är Jenny Laghems – som inte närmare kunna förklara de avgörande sms-meddelandena – uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning motbevisad. Av samma skäl är även Carina Talvites uppgift om att hon inte deltagit i någon förmedling mot ersättning motbevisad. Att även andra personer kan ha varit inblandade i förmedlingen förändrar inte denna slutsats. Carina Talvitie och Jenny Laghems uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet är styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska deras handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

När det gäller Susanne Johansson har hon medgett att hon tagit emot 150 000 kr i ersättning för sin hyresrätt. Hennes erkännande av att hon tagit emot ersättning stöds av den övriga bevisningen. Hon har därmed gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken.

Som nämnts anser tingsrätten dock att det är utrett att Susanne Johansson erhöll 200 000 kr. Det framgår av sms-kommunikationen att det varit det avtalade priset (J:55:25 och J:63:156) och att Susanne Johansson på dagen för kontraktsskrivningen ville få bekräftat att Jenny Laghem hade hennes 200 000 kr (J:52:1). Det beloppet är också storleksmässigt mer förenligt med de insättningar om nästan 190 000 kr som gjordes på Susanne Johanssons konto under månaden efter kontraktsskrivningen. Vidare anser tingsrätten att Susanne Johansson med hänsyn till att hon anlidade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalats för överlåtelsen av hyresrätten var ett högre belopp än det som han fick del av. Till exempel bad hon om att få del av Roger Loweinheims och Jenny Laghems ”kommission” för att få ersättning för vissa kostnader som uppstått på grund av att affären drog ut på tiden (J:53:1 och J56:45). Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingens yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Susanne Johansson ska följaktligen ogillas.

21.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det förutsättningar att förverka Jenny Laghems och Carina Talvities utbyte av brottet. Som redogjorts för under den inledande bedömning avses härmed nettoutbytet, dvs. den nettoförtjänst som de gjort. Som tingsrätten funnit har Jenny Laghem och Carina Talvitie gemensamt tagit emot 300 000 kr för förmedlingen av hyresrätten. Det är också klarlagt att 200 000 kr har vidareförmedlats till Susanne Johansson. I avsaknad av annan utredning uppskattar tingsrätten därmed Jenny Laghem och Carina Talvitie nettoförtjänst till 100 000 kr. Ett förverkande som avser utbyte av brottet och uppgår till detta belopp kan inte anses uppenbart oskäligt. Det utbyte som ska förklaras förverkat uppgår därmed till 100 000 kr. Liksom konstaterats i den inledande bedömningen ska beloppet förverkas solidariskt.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT

DOM
2022-05-12**Mål nr:** B 6971-20

Avdelning 4

Med hänsyn till att åtalet mot Susanne Johansson ska ogillas finns det – liksom konstaterats i den inledande bedömningen – inte förutsättningar att bifalla yrkandet om förverkande mot henne.

22 ARBETARGATAN 36**22.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Moa Benndorf, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Moa Benndorf, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under maj 2017 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 300 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Arbetargatan 36 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap 1 § brottsbalken av 300 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

22.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten.

Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt yrkandet om förverkande.

Moa Benndorf har förnekat gärningspåståendet och bestritt ansvar för brott. Under alla förhållande är brottet att bedöma som brott av normalgraden och det är därmed preskriberat. Med hänsyn till inställningen i ansvarsdelen har hon bestritt yrkandet om förverkande. Inget belopp har vitsordats.

22.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har förhör hållits med målsäganden Phanna Andersson samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Moa Benndorf. På Moa Benndorfs begäran har det hållits vittnesförhör med hennes mamma, Pia Olsson, och hennes syster, Malin Olsson. Åklagaren har åberopat skriftlig bevisning i form av hyreskontrakt, kontoutdrag och sms-kommunikation. Av den skriftliga utredningen framkommer inledningsvis följande.

Moa Benndorf innehade sedan den 27 mars 2015 ett hyreskontrakt för en lägenhet på Arbetargatan 36 i Stockholm. Lägenheten är 28 kvadratmeter. Phanna Andersson innehade genom ett hyresavtal daterat den 24 mars 2016 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 62 kvadratmeter på Cirkelvägen 18 i Enskede. Hon folkbokfördes där den 29 april 2016.

Genom en ansökan om lägenhetsbyte den 28 februari 2017 begärde Moa Benndorf och Phanna Andersson att få byta lägenhet med varandra. Som skäl för bytet angav Moa Benndorf att hon hade fått barn och därmed var i behov av en större lägenhet.

Phanna Andersson undertecknade den 11 maj 2017 ett hyreskontrakt avseende lägenheten på Arbetargatan 36. Hon folkbokfördes samtidigt där. Moa Benndorf folkbokfördes i lägenheten på Cirkelvägen 18 den 15 maj 2017 och var folkbokförd där den 19 september 2017.

Av den finansiella utredningen framgår att Phanna Andersson den 28 april 2016 tog ut 30 000 kr i kontanter, den 8 juli 2017 förde över 20 000 kr till Jenny Laghem, den 28 december 2016 swishade 10 000 kr vardera till Jenny Laghem och en annan person samt den 29 december 2016 gjorde bankomatuttag om 10 000 kr. Vidare gjorde hon den 2 maj 2017 ett bankomatuttag om 10 000 kr och två banköverföringar om sammanlagt 20 000 kr. Den 11 maj 2017 tog hon ut 190 000 kr i kontanter.

Förutom de två nämnda överföringarna till Jenny Laghems konto finns det inte några transaktioner på hennes, Carina Talvities eller Moa Benndorfs konton som kan härledas till den påstådda lägenhetsaffären.

Vid tömning av Jenny Laghems telefon påträffades sms-kommunikation mellan henne och Moa Benndorf under perioden den 20 februari 2017 och den 25 maj 2017, mellan henne och Phanna Andersson under perioden den 22 mars 2016 och den 7 september 2018 samt mellan henne och Mia Olsson under perioden den 1 juni 2016 och den 29 mars 2017. Det påträffades även sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Benny Wahlberg under perioden den 23 mars 2017 och den 4 maj 2017. Benny Wahlberg var förvaltare för fastigheten på Cirkelvägen.

22.4 Förhörspersonernas uppgifter

22.4.1 Phanna Andersson

Hon har mått mycket dåligt av den uppkomna situationen och har blivit uppsagd från sin lägenhet utan anledning. Hon vill inte berätta något om kommunikationen med Jenny Laghem eller besvara några andra frågor.

22.4.2 Carina Talvitie

Hon känner Pia Olsson sedan gammalt. De lärde känna varandra genom Pia Olssons pappa, som hon hade en nära relation med. Enligt Pia Olsson hade pappan sagt att Pia Olsson skulle ringa henne om hon behövde hjälp. Pia Olsson kontaktade henne runt 2016/2017. Pia Olsson hade ärvt sin pappas fastighet på Gamla Huddingevägen men

Avdelning 4

skulle sälja fastigheten till den av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen hade problem med sin finansiering och Pia Olsson ville veta om hon kände några andra fastighetsägare som kunde tänkas intresserade av att köpa fastigheten. Hon kontaktade Johan och Niklas Benkert, och det påbörjades en process där de skulle köpa Pia Olssons fastighet. För det fall en försäljning ägt rum skulle hon ha erhållit ersättning för sitt arbete. I sista sekunden löste dock bostadsrättsföreningen sin finansiering.

Hon vet ingenting om de meddelanden som Pia Olsson påstår att hon har skickat under 2015 (se ab 414). Hon har inte skrivit dessa meddelanden.

Hon var inte involverad i det aktuella bytet och hon har inte diskuterat att Moa Benndorf skulle skenskriva sig på någon adress. Däremot vet hon att Benkerts har köpt en fastighet på Cirkelvägen. Anledningen till att Pia Olsson säger det hon säger är för att Pia Olsson vill förhindra att Moa Benndorf blir av med sitt arbete. Hon träffade Pia Olsson för en tid sedan. Vid det tillfället uppgav Pia Olsson att Moa Benndorf skulle bli av med sitt arbete om hon döms i detta mål.

Hon var inte informerad om att hon skulle ta över för Jenny Laghem i samband med kontraktsskrivning och för att ta emot nycklar (A:57: 23 och 17) och tror inte att hon var hemma då.

22.4.3 *Jenny Laghem*

Hon hjälpte till med det aktuella lägenhetsbytet men hon har inte fått betalt för detta.

Hon känner Phanna Andersson sedan länge. Phanna Andersson hyrde tidigare Carina Talvaties exmans lägenhet på Birger Jarlsgatan i andra hand, tillsammans med sin sambo. När Phanna Andersson och sambon separerade hörde Phanna Andersson av sig till henne för att höra om hon kunde hjälpa till med ett boende. Hon hörde bl.a. av sig till Benny Wahlberg eller Johan Benkert, vilka uppgav att Phanna Andersson kunde höra av sig angående boende på Cirkelvägen.

Sms-korrespondensen mellan henne och Phanna Andersson, där banker och pengar diskuteras, har ingenting med lägenheten på Arbetargatan att göra (A:42:289), utan det är en sak mellan henne och Phanna Andersson. Phanna Andersson har lånat pengar av henne, vilka Phanna Andersson därefter har betalat tillbaka. De överföringar som Phanna Andersson har gjort till henne avser återbetalning av detta lån, som totalt var på ca 50 000 kr. Hon har inga kommentarer till de sms som handlar betalning av handpenning (A:41:272-271 och 256), diskussioner om kontanter (A:40:269-268 och 263-262) och bankbesök (A:31:108 och 92). Phanna Andersson hade problem att ta ut pengar från banken, men detta rörde inte lägenheten överhuvudtaget. Phanna Anderssons första uttag om 30 000 kr avsåg en kostnad för en renovering på Birger Jarlsgatan som Phanna Andersson skulle betala i samband med att hon flyttade ut. Phanna Andersson gav henne dessa pengar, vilka hon betalade vidare till Carina Talvities exman.

Cirkelvägen skulle renoveras, varefter hyran skulle komma att höjas. Därför önskade Phanna Andersson byta lägenheten.

Hon vet inte hur hon fick kontakt med Moa Benndorf, men förmodligen var det Moa Benndorf som kontaktade henne. Hon känner till att Moa Benndorf är Pia Olssons dotter, men hon känner inte Pia Olsson. Hon fick uppfattningen att Moa Benndorf var i behov av en större lägenhet. Att Moa Benndorf inte hade för avsikt att bo på Cirkelvägen är en nyhet för henne.

22.4.4 Moa Benndorf

Hon bodde i lägenheten på Gamla Huddingevägen fram till 2015, då hon flyttade hem till sin mamma. I samband med det behövde hennes syster, Malin Olsson, en lägenhet. Hennes mamma bytte lägenheten på Gamla Huddingevägen mot lägenheten på Arbetargatan. Hon skrev på bytesanmälan men det var hennes mamma som skötte det praktiska. Hon stod på kontraktet för lägenheten på Arbetargatan eftersom hennes syster inte hade någon inkomst. Hon bodde aldrig på Arbetargatan.

I samband med att hennes syster skulle flytta från lägenheten på Arbetargatan några år senare bestämde hennes mamma att det skulle göras ett lägenhetsbyte. Hennes mamma introducerade henne för Jenny Laghem och uppmanade henne att följa dennes instruktioner. Det var hennes mamma som tvingade henne att medverka genom att skuldbelägga och manipulera henne. Hon kan inte förklara varför hon ställde upp. Det stämmer att hon hade kontakt med Jenny Laghem angående visning av lägenheten. Hon ställde inte några direkta frågor utan gjorde som hon blev tillsagd, bl.a. skulle hennes man inte synas på hennes Facebook. Hon har aldrig varit på Cirkelvägen och har aldrig träffat Benny Wahlberg. Hon var irriterad över att behöva lägga tid på lägenhetsbytet som hon inte hade något intresse. Hon vet inte varför Jenny Laghem skrev till henne om Phanna Anderssons bankbesök och att denne skulle få ut ”dina” pengar. Möjligen trodde Jenny Laghem att hon var involverad. Phanna Andersson har hon endast träffat i samband med kontraktsskrivningen. Det var på Wåhlins kontor. Hon kommer inte ihåg vad det var för handling som hon undertecknade. De enda pengarna som har tagit emot var ersättning för hyran för en halv månad eftersom Phanna Andersson flyttade in i mitten av månaden. De pengarna fick hon av Jenny Laghem. Hon lämnade lägenhetsnycklarna till Jenny Laghem. Hon har aldrig träffat eller talat med Carina Talvitie. Hon är osäker på om meddelandet med dennes telefonnummer verkligen var avsett för henne. Hon har fått betala 56 000 kr i skatt med anledning av denna händelse.

22.4.5 Pia Olsson

Hon är mamma till Moa Benndorf. Hon hade haft kontakt med Carina Talvitie med anledning av förvaltning och försäljning av en fastighet som hon hade ärvt efter sin pappa. Hon drev igenom lägenhetsbytet mellan Arbetargatan och Cirkelvägen mot Moa Benndorfs vilja. Moa Benndorf har varit mycket arg på henne för detta. Anledningen till att hon var så drivande var att hon hade blivit erbjuden 10 000 kr för att genomföra skenbytet. Det var hon som instruerade Moa Benndorf om hur affären skulle gå till. Moa Benndorf frågade och informerade henne om kommunikationen

med Jenny Laghem. Anledningen till att hon dröjde med att berätta om sin roll i affären var att Moa Benndorf ändå inte trodde att det skulle bli något av utredningen.

22.4.6 Malin Olsson

Hon är syster till Mia Benndorf. Det var hon som bodde i lägenheten på Arbetargatan men Moa Benndorf stod på hyreskontraktet. Deras mamma tvingade Moa Benndorf att genomföra lägenhetsbytet. Moa Benndorf var emot det hela tiden och har inte tagit emot några pengar för lägenhetskontraktet. Hon var inte särskilt involverad utan fick reda på när hon behövde flytta. Det var Moa Benndorf som kommunicerade med Jenny Laghem om vilka möbler och föremål som den nya hyresgästen ville ta över.

22.5 Tingsrättens bedömning

22.5.1 Skuld och rubricering

Phanna Andersson har förnekat att hon betalat någon ersättning för hyresrätten på Arbetargatan 36. Moa Benndorf har vidgått att lägenhetsbytet var för skens skull och att avsikten inte var att hon skulle bo i lägenheten på Cirkelvägen 18. Hennes mamma, Pia Olsson, har uppgett att hon fick 10 000 kr i ersättning för att hon såg till att Moa Benndorf medverkade i skenbytet. Inledningsvis kan det konstateras att den skriftliga utredningen ger starkt stöd för att det var fråga om ett skenbyte. Som exempel kan nämnas att Jenny Laghem gav instruktioner för att det inte skulle framgå att Moa Benndorf inte var i behov av lägenheten på Cirkelvägen (A:61:85) och att Jenny Laghem skrev till Phanna Andersson att hon hade varit ”skriven” ett tag så det var dags att börja titta efter lägenheter (A:42:298). Den skriftliga bevisningen, främst sms-kommunikation mellan Jenny Laghem och Phanna Andersson, ger vidare även stöd åt att Phanna Andersson lämnat ersättning till Jenny Laghem i samband med förmedlingen av lägenheten. Som exempel kan nämnas viss kommunikation i det inledande skeendet, dvs. i anslutning till att Phanna Andersson ingick hyreskontraktet för och folkbokfördes i lägenheten på Cirkelvägen. Hon skrev bl.a. att hon skulle till banken och skulle komma förbi Jenny Laghem senare (A:44:335). Dagen därpå skrev hon till Jenny Laghem att det vore bäst om hon kunde ge ”dig de sista pengarna i juni”

Avdelning 4

eftersom hon då skulle ha fått sina skattepengar m.m. (A:44:334). Den 28 april 2016, dvs. samma dag som hon tog ut 30 000 kr i kontanter, skrev hon att hon hade fått ut pengar och var på väg till Jenny Laghem's kontor (A:44:324). Den 20 juni 2016 skrev hon att hon skulle "dra till banken å fixa det till dig det sista" (A:43:316). Efter en viss diskussion skrev Jenny Laghem att Phanna Andersson i stället kunde föra över pengar till hennes konto eftersom det var en "engångssumma" (A:43:311). Liksom framgår av kontoutdraget förde Phanna Andersson över 20 000 kr till Jenny Laghem några dagar senare, den 8 juli 2016 (A: 43: 309).

Ett halvår senare, i december 2016, när Phanna Andersson hade meddelat att hon ville ha lägenheten på Arbetargatan skrev Jenny Laghem att Phanna Andersson skulle lämnas en "HP på 30 så vi kan låsa lägenheten" (A:41:271 och 272). På fråga från Phanna Andersson upplyste Jenny Laghem om att hela det resterande beloppet skulle vara i "cash" (A:40:268). Jenny Laghem redogjorde även för olika sätt att få ut kontanter och att hon skulle guida Phanna Andersson när denna skulle plocka ut resterande "slant" (A:40:267). Jenny Laghem upplyste också om att den sammanlagda summan var "300", något som enligt tingsrätten inte kan tolkas på annat sätt än 300 000 kr. Det framgår vidare att skrivningsavgiften var 50 000 kr och handpenningen 30 000 kr. Det skulle alltså återstå 220 000 kr. (A:40:261-264). Liksom även framgår av kontoutdragen kan av sms-kommunikationen utläsas att Phanna Andersson gjorde överföringar med swish och tog ut kontanter i slutet av december 2016 för att betala handpenningen (A:40:255 och 256 samt A:39: 244-255). Slutligen framgår att Phanna Andersson den 2 maj 2017 blev nekad att hämta ut kontanter, vilket medförde att kontraktsskrivningen blev framflyttad. Phanna Andersson bokade en ny tid för att ta ut pengar och det framgår att hon hade angett att hon skulle köpa en båt (A:29:79). Även i sms-kommunikationen med Moa Benndorf framskymtar att det förekom pengar i lägenhetsaffären då Jenny Laghem, i samband med att kontraktsskrivningen den 2 maj 2017 blev inställd, skrev att till Moa Benndorf att Phanna Andersson skulle byta bank så att "vi får ut dina pengar" (A:58:32).

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Phanna Andersson har betalat en särskild ersättning, om i vart fall 300 000 kr, för hyresrätten på

Avdelning 4

Arbetargatan. Det är vidare utrett att Jenny Laghem har skött de praktiska frågorna gällande förmedlingen och att det är hon som har begärt och tagit emot ersättning av Phanna Andersson.

Jenny Laghem har förnekat att hon tagit emot någon ersättning. Hon har dock inte närmare kunnat förklara de avgörande sms-meddelandena med Phanna Andersson om bl.a. kontanthantering, bankbesök och handpenning. Vidare är hennes uppgift om att betalningarna från Phanna Andersson avser återbetalning av lån inte trovärdiga, bl.a. med hänsyn till att tidpunkterna sammanfaller med vissa avgörande moment i lägenhetsaffären. Jenny Laghems uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens slutsats att åtalet mot henne är styrkt i denna del.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i deras yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande hennes inblandning kan konstateras att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalpunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Det finns visserligen enstaka sms-meddelanden som nämner att Carina Talvities eventuellt skulle rycka in i Jenny Laghems frånvaro (A:28:69 och A:57:23) men några säkra slutsatser av dessa går inte att dra. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del ska därför ogillas.

När det gäller Moa Benndorf har tingsrätten funnit att det har utgått en särskild ersättning om 300 000 kr för hennes hyresrätt på Arbetargatan. Hon har förnekat att

hon har tagit emot någon ersättning eller i övrigt varit insatt i lägenhetsaffären. Enligt henne, vilket stöds av Pia Olsson och Malin Olsson, var det Pia Olsson som var drivande i lägenhetsaffären. Pia Olsson har uppgett att hon erhöll 10 000 kr för lägenheten. Moa Benndorf är endast åtalad som gärningsman, dvs. att hon tillsammans och i samråd med Carina Talvitie och Jenny Laghem begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 300 000 kr för att överlåta hyresrätten på Arbetargatan. Av utredningen framgår att Moa Benndorf innehaft hyreskontraktet på Arbetargatan 36 innan det överläts till Phanna Andersson, att Moa Benndorf folkbokförde sig i lägenheten på Cirkelvägen 18 och undertecknade ansökan om lägenhetsbyte trots att hon inte hade för avsikt att flyta dit. Vidare framgår att Jenny Laghem underrättade Moa Benndorf om Phanna Anderssons problem att få ut kontanter. Jenny Laghem synes alltså ha utgått från att Moa Benndorf skulle få ta del av ersättningen. De nu nämnda omständigheterna talar för att Moa Benndorf kände till att det var fråga om ett skenbyte för vilket det utgick ersättning och att hon medverkade till detta genom att underteckna bytesansökan och folkbokföra sig i lägenheten på Cirkelvägen. Det är dock inte mot hennes förnekande styrkt att det var hon som begärde eller tog emot ersättningen för hyresrätten. Med andra ord kan det inte uteslutas att ersättningen begärdes eller togs emot av någon annan. Därmed kan det inte anses visat att hennes medverkan i brottets utförande har varit sådan att hon är att betrakta som medgärningsman. Åtalet mot henne är därmed inte styrkt, varför åtalet i denna del ska ogillas.

22.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det förutsättningar att förverka Jenny Laghems utbyte av brottet. Som redogjorts för under den inledande bedömning avses härmed nettoutbytet, dvs. den nettoförtjänst som hon har gjort. Som tingsrätten funnit har Jenny Laghem tagit emot i vart fall 300 000 kr för förmedlingen av hyresrätten. Det är dock klarlagt att viss del av ersättningen har betalats till andra. Som exempel kan nämnas att Pia Olsson erkänt att hon tagit emot viss ersättning. I avsaknad av annan utredning uppskattar tingsrätten Jenny Laghems nettoförtjänst till 150 000 kr. Ett förverkande som avser utbyte av brottet och uppgår till detta belopp kan inte anses

uppenbart oskäligt. Det utbyte som ska förklaras förverkat uppgår därmed till 150 000 kr.

Med hänsyn till att åtalet mot Moa Benndorf ska ogillas finns det inte förutsättningar att bifalla yrkandet om förverkande mot henne.

23 BARRSTIGEN 43**23.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Fredrik Björck, Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Fredrik Björck, Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm i februari eller mars 2017 tillsammans och i samråd begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 425 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Barrstigen 43 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Vesa Morleys enskilda anspråk enligt följande.

Vesa Morley yrkar med stöd av 12 kap. 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 425 000 kratt utges solidariskt av de tilltalade.

Åklagaren har upplyst om att för det fall brottet ska bedömas som brott av normalgraden är det preskriberat.

23.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om

eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

Fredrik Björck har erkänt brott mot jordabalken av normalgraden, dock inte att brottet utförts tillsammans och i samförstånd med någon annan. Såvitt avser det enskilda anspråket har han medgett att betala 23 388 kr till Vesa Morley jämte ränta från den 31 mars 2017 till dess betalning sker.

23.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Vesa Morley samt de tilltalade Carina Talvitie, Jenny Laghem och Fredrik Björck hörts. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och sms-konversationer. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Vesa Morley har ingått ett hyreskontrakt, daterat den 12 februari 2017, avseende en lägenhet på Barrstigen 43 om ca 57 kvadratmeter med en hyrestid från den 1 april 2017. Hyreskontraktet undertecknades för hyresvärdens räkning av Sven Persson.

Av den finansiella utredningen framgår att Vesa Morley i februari och mars 2017 vid tre tillfällen gjort kontantuttag om sammanlagt 409 000 kr: 15 000 kr den 7 februari 2017, 9 000 kr den 8 februari 2017 och 385 000 kr den 13 mars 2017. Vidare framgår att Fredrik Björck under tiden den juni 2017 till december 2018 gjort ett antal insättningar av kontanter med hjälp av insättningsautomater med sammanlagt 106 500 kr.

Vid telefontömning av Jenny Laghems mobiltelefon har påträffats sms-kommunikation mellan Jenny Laghem samt dels Vesa Morley under tiden den 7 februari och den 7 april

2017, dels Fredrik Björck under tiden 21 december 2016 till den 29 mars 2017, dels Sven Persson under tiden den 22 februari till den 28 mars 2017.

23.4 Förhörspersonernas uppgifter

23.4.1 Vesa Morehy

Han hade nyligen skilt sig och var i akut behov av en bostad. Han hade tillgång till visst kapital men han kunde inte få lån till en bostadsrätt. Via en gemensam bekant fick han kontakt med Jenny Laghem. Hon visade ett antal lägenheter för honom. Han blev intresserad av lägenheten på Barrstigen. Han var angelägen om att få lägenheten och betalade totalt 425 000 kr för den.

De kontanter som han tog ut den 7 och 8 februari 2017 om 24 000 kr avsåg handpenning som han lämnade till Jenny Laghem. I samband med att han undertecknade hyreskontraktet gjorde han slutbetalningen. Han hade beställt 385 000 kr i kontanter hos banken under förevändning att han skulle köpa en bil. Slutbetalningen skedde till Jenny Laghem på hennes kontor på Tomtebogatan. Han hade sedlarna i en påse. Jenny Laghem räknade pengarna och han undertecknade hyreskontraktet. Han har enbart betalat pengar till Jenny Laghem. Han känner sig säker på att den totala summan var 425 000 kr. Han har tagit ut 409 000 kr från sitt konto och resterande belopp hade han tillgängligt på annat sätt. Att han i polisförhör uppgett att han köpt en bil, hemelektronik, kläder och sprit berodde på att han kände sig pressad att lämna oriktiga uppgifter. När han blev kallad till förhör blev han orolig och ringde till Jenny Laghem och frågade vad som pågick. Till polisförhöret hade han med sig en advokat som han hade träffat via Jenny Laghem och av denne fick han rådet att han inte skulle minnas något. Han var nervös, tankspridd och blev blockerad.

Han har inte blivit kontaktad av hyresvärden med anledning av lägenhetsaffären.

23.4.2 Carina Talvitie

Hon har inget att säga om Barrstigen. Däremot känner hon och hennes kollega Roger Sven Persson och värden på Barrstigen. Det kan vara så att värden på Barrstigen säljer svarta hyreskontrakt.

23.4.3 Jenny Laghem

Det kan vara riktigt att hon och Vesa Morley fick kontakt med varandra genom gemensamma bekanta. Vesa Morley berättade om sin boendesituation och hon tyckte synd om honom. Därför hjälpte hon honom att hitta ett nytt boende. Hon har dock inte begärt betalt eller tagit emot betalning för detta.

Hon känner Fredrik Björcks svägerska, vilket var skälet till att hon fick kontakt med Fredrik Björck. Fredrik Björck kontaktade henne för att han ville sälja sin hyreslägenhet på Barrstigen och undrade om hon kände någon inom förvaltningen. Hon hade ingen kontakt inom förvaltningen på Barrstigen, men det hade däremot Roger. Genom Roger fick hon numret till Sven Persson.

Hon visade lägenheten på Barrstigen för Vesa Morley men minns inte om hon var med upp i lägenheten. Hon stämde även av vad Fredrik Björck respektive förvaltningen/hyresvärden ville ha betalt för hyreskontraktet. Det pris som hon förmedlade till Vesa Morley var summan av dessa priser. För Vesa Morleys skull försökte hon förhandla ner priset något, vilket hon lyckades med. I SsmsMS-korrespondensen nämns priset 425 000 kr, men hon vill minnas att hon lyckades förhandla ner det ytterligare och att slutpriset blev betydligt lägre. Hon saknar kännedom om hur summan som gick till förvaltningen och hyresvärden delades upp dem emellan.

Hyreskontraktet till lägenheten på Barrstigen fick hon av Sven Persson. Vesa Morley kom därefter till hennes kontor med betalningen och skrev under kontraktet. Skälet till att pengarna lämnades på hennes kontor är antagligen för att det är olagligt att sälja hyreskontrakt. När Sven Persson hämtade det underskrivna kontraktet var ytterligare

en man med, men hon vet inte vad mannen hette. Fredrik Björck kom sedan och hämtade sina pengar på kontoret. Vid det tillfället var även Roger på plats.

Det stämmer inte att Vesa Morley lämnade en handpenning för lägenheten på Barrstigen. Hon har inget minne av någon handpenning, men om Vesa Morley har gett henne en handpenning avsåg denna något annat än Barrstigen. När Vesa Morley tog ut pengarna för handpenningen i början på februari 2017 hade Vesa Morley ännu inte sett Barrstigen. Handpenningen måste därmed ha avsett en annan lägenhet, nämligen Brunnsgatan som nämns i sms den 7 februari 2017. Det kan ha varit så att Vesa Morley skulle bo i andra hand på Brunnsgatan och att handpenningen därmed avsåg en deposition för hyran. När det därefter blev tal om en annan lägenhet, dvs. Barrstigen, fanns det dock ingen anledning för henne att ha någon deposition längre. I den mån hon erhållit någon handpenning har den därmed betalats tillbaka till Vesa Morley.

23.4.4 Fredrik Björck

Han flyttade in i lägenheten på Barrstigen runt 2015–2016. Såvitt han kan minnas betalade han inte för hyreskontraktet. Efter att ha bott i lägenheten i ca ett år flyttade han ihop med en tjej, och hyrde istället ut lägenheten i andra hand.

Då han ville satsa på sin flickvän önskade han sälja sitt hyreskontrakt. Han fick tips om Jenny Laghem från några hantverkare som uppgav att Jenny Laghem kunde förmedla hyreslägenheten. Jenny Laghem fick information om var lägenheten låg och skulle visa lägenheten för olika kunder.

När priset för lägenheten diskuterades ville han få ut så mycket som möjligt. Skälet till att han i sms nämnde siffran 300 var taktik. De kom överens om att han skulle få 285 000 kr för lägenheten. Han åkte och träffade Jenny Laghem på Tomtebogatan, där han skrev av sig från hyreskontraktet. På kontoret kan han även ha hälsat på en gråhårig man. Pengarna som han skulle få låg på bordet, men han tror att det endast var 109 000 kr plus ca 10 procent. Enligt Jenny Laghem ville inte kunden betala mer än så. Han litade på Jenny Laghem och var bara tacksam för att han fick någonting. De

insättningar som han gjort genom insättningsautomater om sammanlagt 106 500 kr härrörde från lägenhetsförsäljningen. Utöver detta belopp fick han kanske ytterligare ca 10 procent, vilka han gjorde av med. När han fick frågor i polisförhör om vilket belopp han erhållit kände han sig pressad, men när han därefter kontrollerade sina kontoutdrag insåg han hur mycket han faktiskt fått.

Han har fått betala ca 100 000 kr till Skatteverket i skatt och skattetillägg. Han har inte överklagat Skatteverkets beslut.

23.5 Tingsrättens bedömning

23.5.1 Skuld och rubricering

Vesa Morley har uppgett att han betalade 425 000 kr för lägenheten på Barrstigen 43. Enligt honom hade han kontakt med Jenny Laghem angående lägenhetsaffären. Hans uppgifter får starkt stöd av den återopade sms-kommunikationen. Som exempel kan nämnas att det i sms den 7, 9 och 10 februari 2017 talades om betalning av ”hp” och ”kontantinsatsen” och att det skulle vara sammanlagt ”25” (B:24:163, 160, 147). Tingsrätten noterar att detta i tiden sammanfaller med Vesa Morleys uttag av sammanlagt 24 000 kr. Efter att Jenny Laghem presenterat lägenheten på Barrstigen för Vesa Morley skickades ett flertal sms-meddelanden där priset på lägenheten diskuterades. Den 22 februari 2017 skickade Jenny Laghem ett sms där hon skrev att ”Budgeten landade på 425, det blev en tia billigare ia” på vilket Vesa Morley svarade ”OK, vi kör på det!” (B:21:111-110). Den 10 mars 2017 skrev Jenny Laghem till Vesa Morley att det var viktigt att han endast tog ut nya sedlar (B:20:90). Vesa Morley nämnde samma dag siffran ”385” (B:20:88), vilket sammanfaller med det belopp som Vesa Morley tog ut från banken den 13 mars 2017. Av sms-kommunikationen framgår vidare att Jenny Laghem räknade de kontanter som Vesa Morley lämnade över (B:18:47). Nämnda omständigheter talar med styrka för att Vesa Morley betalade sammanlagt 425 000 kr till Jenny Laghem för lägenheten.

Att det utgått ersättning för hyresrätten styrks också av Fredrik Björcks uppgift om att han mottagit ersättning. Även denna uppgift får i sin tur stöd av sms-korrespondensen.

Avdelning 4

Jenny Laghem skrev vid flera tillfällen till Fredrik Björck att hon hade ”kunder” som ville titta på hans lägenhet (se t.ex. B:38:95, B:37:86 och B:36:68). De diskuterade även vilket ersättning som Fredrik Björck skulle få för lägenheten och de synes enas om 285 000 kr (B:34:46-42). Såvitt avser denna åtalspunkt har även Jenny Laghem vidgått att betalning utgick för hyresrätten.

Mot denna bakgrund är det enligt tingsrätten utrett att Vesa Morley har betalat en särskild ersättning, 425 000 kr, för hyresrätten. Det är vidare utrett att det är Jenny Laghem som skött förmedlingen av lägenheten samt att det är hon som i förhållande till Vesa Morley begärt ersättning. Jenny Laghem har gjort gällande att hon endast förmedlat kontakt mellan köpare och säljare, men att hon inte erhållit någon betalning. Redan det förhållandet att hon begärt ersättning för förmedling av lägenheten medför dock att Jenny Laghem har gjort sig skyldig till brott. Tingsrätten anser det vidare helt uteslutet att Jenny Laghem skulle ha utfört allt arbete med förmedlingen av lägenheten utan att behålla en del av den erlagda ersättningen. Hennes uppgifter förändrar alltså inte tingsrättens bedömning att åtalet mot henne är styrkt i denna del.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Carina Talvitie ska dömas som gärningsman i denna åtalspunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Carina Talvities inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalspunkt. Någon bevisning som utvisar att Carina Talvitie utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del ska därför ogillas.

När det gäller Fredrik Björck har han erkänt att han tagit emot ersättning för att överlåta sin hyresrätt. Han har gjort gällande att han tagit emot ca 110 000 kr. Mot bakgrund av den sms-korrespondens som redovisats ovan anser tingsrätten dock att det är visat att han erhöll 285 000 kr, vilket även är mer förenligt med vad han uppgett i polisförhör. Det är därmed utrett att Fredrik Björck har gjort sig skyldig till brott mot förbudet mot villkor om särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätter i 12 kap. 65 § jordabalken. När det gäller beloppet står det vidare klart att Fredrik Björck med hänsyn bl.a. till att han anlitade en förmedlare måste ha insett att den totala ersättningen som betalades av Vesa Morley för överlåtelsen av hyresrätten var ett högre belopp än det som han fick del av. Som framgått av tingsrättens inledande bedömning kan dock inte enbart beloppets storlek utgöra skäl för att bedöma brottet som grovt. Inte heller kan det förhållandet att en säljare av en hyresrätt anlitat en förmedlare medföra att dennes handlande anses utgöra ett led i förmedlingen yrkesmässiga verksamhet. Brottet ska mot denna bakgrund i detta fall bedömas som brott av normalgraden och är därmed preskriberat. Åtalet mot Fredrik Björck ska följaktligen ogillas.

23.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Jenny Laghem erhållit 425 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Vesa Morley.

Fredrik Björck har medgett att betala 23 388 kr till Vesa Morley, vilket avser det belopp som han påstår sig ha erhållit minskat med den skatt han erlagt till Skatteverket. Tingsrätten anser inte att det faktum att Fredrik Björck erlagt skatt till Skatteverket påverkar hans återbetalningsskyldighet i förhållande till målsäganden. Det är vidare utrett att Fredrik Björck erhållit 285 000 kr för att överlåta hyresrätten till Vesa Morley. Han ska därför, solidariskt med Jenny Laghem, betala tillbaka detta belopp till Vesa Morley. Då Vesa Morley inte begärt någon ränta, ska någon sådan inte dömas ut.

24 YNGLINGAGATAN 11**24.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under perioden april–juni 2018 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 1 485 000 kr för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Ynglingagatan 11 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt ett särskilt yrkande om förverkande enligt följande.

Förverkande så som utbyte av brott enligt 36 kap. 1 § brottsbalken av 1 485 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

24.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. De har bestritt åklagarens yrkande om förverkande.

24.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Nina Kennedy samt de tilltalade Carina Talvitie och Jenny Laghem hörts. Vidare har vittnesförhör hållits med Petter Ström. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning bestående av bl.a. hyreskontrakt och en revers. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Nina Kennedy ingick ett hyresavtal, daterat den 30 april 2018, avseende en lägenhet på Ynglingagatan 11 om 185 kvm med en hyrestid från den 1 maj 2018. Hyreskontraktet undertecknades för hyresvärdens räkning av Petter Ström.

Av den finansiella utredningen framgår att Nina Kennedy mellan den 26 april och 13 juni 2018 förde över sammanlagt 1 235 000 kr till Carina Talvities bankkonto. På transaktionerna angavs ”LÅN” som referens. I målet förekommer även skuldebrev till förmån för Nina Kennedy undertecknade av Carina Talvitie om sammanlagt 1 235 000 kr. Ett skuldebrev om 800 000 kr är daterat den 26 april 2018 medan det andra om 435 000 kr är daterat den 13 juni 2018. Det senare skuldebrevet finns i två olika versioner där olika personer bevittnat Carina Talvities namnteckning. Såvitt avser ett av dessa skuldebrev har Carina Talvities namnteckning bevittnats av Jenny Laghem. Enligt skuldebreven löpte krediterna med en årlig ränta om 5 procent och skulle amorteras under 36 månader efter anfordran från kreditgivaren. På det första skuldebrevet angavs under rubriken ”Krediternas ändamål” att skuldebrevet avsåg en ”privat kredit uppkommen i samband med kredittagarens förvärv bostadsrätt”.

24.4 Förhörspersonernas uppgifter

24.4.1 *Nina Kennedy*

På grund av att hon hade skilt sig var hon under våren 2018 i desperat behov av en bostad. Hon kom i kontakt med Carina Talvitie som introducerade lägenheten på Ynglingagatan. Det var Petter Ström som visade lägenheten för henne. Därefter meddelade hon Carina Talvite att hon var intresserad av lägenheten. Det var vid ett möte på Carina Talvites kontor på Torstenssonsgatan. Carina Talvitie sade något om att de behövde lösa betalningen. Hon förstod att det var betalning för lägenheten och att man behövde göra det på ett bra sätt. Enligt Carina Talvitie skulle det egentligen vara kontanter men hon hade svårt att få ut så mycket. Hon tror att priset på lägenheten var 1 500 000 kr.

Det stämmer att hon gjort de överföringarna, om totalt 1 235 000 kr, till Carina Talvites konto som framgår av kontoutdragen. Hon minns väl de överföringarna som hon gjorde i slutet av april och i början av maj. Hon kommer dock inte ihåg något närmare om överföringarna som gjordes i juni. Anledningen till att de gjordes senare var nog att hon inte hade mer pengar tidigare. Carina Talvitie talade om projekt och visade olika fakturor som avsåg väldigt höga belopp. Hon har bara sett ett av skuldebreven. Det var underförstått att pengarna var ersättning för lägenhetskontraktet även om det inte sades rakt ut. Hon och Carina Talvitie har inte haft någon kommunikation om återbetalningen och hon har aldrig förväntat sig att hon skulle få några pengar tillbaka.

Carina Talvitie fick även 250 000 kr i kontanter som avsåg försäljning av hennes bil. Det var Carina Talvitie som hjälpte henne att sälja bilen. Köparen och Carina Talvitie kom hem till henne. Hon skrev över bilen på köparen och denne gav kontanterna till Carina Talvitie. Att hon inte nämnde något om bilförsäljningen i polisförhör beror på att hon inte fick någon fråga om det och hon var rädd. Hela situationen känns obehaglig utifrån vad hon läst i media. Det var även tal om att Carina Talvitie skulle sälja hennes ärvda diamanter för att få ut kontanter, men det gick hon inte vidare med.

Hyreskontraktet för lägenheten undertecknade hon på Carina Talvities kontor. Petter Ström var inte närvarande. Hon kommer inte ihåg om han redan hade undertecknat kontraktet. Hon kan inte svara på om hon fick hyreskontraktet innan hon flyttade in den 1 juni 2018. Hon vill minnas att villkoret var att hon skulle betala före. Hon har möjligen sett Jenny Laghem på Carina Takvites kontor men har inte haft någon kontakt med henne.

24.4.2 Carina Talvitie

Hon minns inte hur hon fick kontakt med Nina Kennedy, men det var genom en bekant. Hon lärde känna både Nina Kennedy och Nina Kennedys man. Både Nina Kennedy och Nina Kennedys man hade kapital att låna ut. Hon hade massor av kontakter med Nina Kennedy om allt möjligt.

Nina Kennedy letade efter en lägenhet. Under samma tid var hon och tittade på en lokal på Ynglingagatan. Den som visade lokalen var Petter Ström. Hon frågade Petter Ström om han hade någon ledig lägenhet, vilket han hade. Därefter kopplade hon ihop Nina Kennedy med Petter Ström. Hyresvärdar vill ha bra hyresgäster och Nina Kennedy hade en god ekonomi. Det stämmer inte att hyreskontraktet skrevs under på Torstenssonsgatan, utan det måste ha skett hos förvaltaren.

Nina Kennedy har inte betalat henne för lägenheten på Ynglingagatan, utan det var fråga om att Nina Kennedy lånade henne pengar. Lånet hade ingenting med lägenheten att göra. Skälet till att Nina Kennedy inte vill tillstå att det var fråga om ett lån är att ingen vill ha tillbaka pengar från någon som påstås ha hållit på med droger och vapen. Projektet i Vemdalen drog mycket pengar. Då hon inte tagit ut lön från sitt bolag kunde hon inte få banklån utan var tvungen att ta privata lån. Eftersom hon visste att Nina Kennedy kunde låna ut pengar frågade hon Nina Kennedy om ett lån. Lånet lämnades i två omgångar. Av misstag upprättades och bevittnades två skuldebrev för samma lån. Hon har alltid haft för avsikt att betala tillbaka lånet till Nina Kennedy, men har inte kunnat då hon varit häktad och hennes tillgångar varit belagda med

kvarstad. Hon har kontaktat Nina Kennedy vid flera tillfällen för att förklara detta men Nina Kennedy har inte svarat.

När Nina Kennedy hade flyttat till Ynglingagatan hade hon problem med att hitta parkeringsplats till sin bil. Eftersom hon har ett stort nätverk hjälpte hon till med att hitta en köpare till bilen. Köparen gjorde sedan upp affären med Nina Kennedy. Det stämmer inte att hon tog pengarna från försäljningen.

24.4.3 Jenny Laghem

Hon har inte varit delaktig i att Nina Kennedy fick ett hyreskontrakt på Ynglingagatan. Det är hon som har bevittnat Carina Talvities namnteckning på ett skuldebrev, men hon har inte haft kännedom om vad dokumentet avsåg. Hon har inget minne av detta eller vilka personer som var närvarande.

Hon känner inte Nina Kennedy eller Petter Ström.

24.4.4 Petter Ström

Han var vid den aktuella tiden fastighetsförvaltare för fastigheten på Ynglingagatan 11. Arbetet innebar att han för fastighetsförvaltarens räkning bl.a. ordnade hyresgäster och skötte renoveringar. När den aktuella lägenheten blev vakant hade han avstämningsmöte med fastighetsägarna och fick i uppdrag att hitta en skötsam hyresgäst. I samband med detta var Carina Talvitie och tittade på en lokal i fastigheten. Carina Talvitie frågade om det fanns någon lämplig lägenhet till Nina Kennedy, som var skötsam och nyskild med tre barn från Lidingö. Han sade att Nina Kennedy kunde komma och titta på lägenheten. Efter visningen sade Nina Kennedy att hon var intresserad. Han gjorde en kontroll hos UC. Eftersom Nina Kennedy inte hade någon fast inkomst erlade hon tre månadshyror i deposition. Han bokade kontraktsskrivning på sitt kontor vid Nybrokajen. Det var han, Nina Kennedy och kanske en kvinna från ekonomiavdelningen närvarande. Det stämmer att han vid polisförhören var tveksam om skrivningen skedde på kontoret eller i lägenheten men vid närmare eftertanke så

vet han att det var på kontoret. I samband med kontraktsskrivandet fick Nina Kennedy även nycklar till lägenheten. Han har inte tagit emot några pengar i detta sammanhang och det var först vid polisförhören som han blev varse att det hade förekommit ekonomisk ersättning.

24.5 Tingsrättens bedömning

24.5.1 Skuld och rubricering

Nina Kennedy har uppgett att hon betalade 1 485 000 kr för lägenheten på Ynglingagatan 11, varav 1 235 000 kr erlagts genom banköverföringar till Carina Talvitie och 250 000 kr genom att Carina Talvitie fick köpeskillingen vid försäljningen av Nina Kennedys bil. Enligt Nina Kennedy var det Carina Talvitie som skötte förmedlingen av lägenheten.

Carina Talvitie har vidgått att Nina Kennedy har fört över 1 235 000 kr till henne, men gjort gällande att detta var ett lån. Tingsrätten anser dock, i likhet med vad Nina Kennedy har uppgett, att påståendet om lån och tillhörande skuldebrev endast har varit ett sätt att dölja att Carina Talvitie erhöll betalning för att förmedla lägenheten. I denna bedömning beaktar tingsrätten bl.a. att tidpunkten för de påstådda lånen sammanföll med att Nina Kennedy skrev kontrakt på hyreslägenheten. Även utformningen av det ena skuldebrevet, att det skulle avse Carina Talvities köp av en bostadsrättslägenhet, talar för att skuldebreven upprättats för skens skull. Någon rimlig förklaring till varför Nina Kennedy mot en låg ränta skulle vilja låna ut ett så stort belopp till Carina Talvitie, helt utan säkerhet, har inte heller framkommit.

Tingsrätten anser inte att det finns någon anledning att ifrågasätta Nina Kennedys uppgift om att även köpeskillingen för hennes bil lämnades till Carina Talvitie som ersättning för lägenheten. Det totala beloppet som då skulle ha betalats för lägenheten, 1 485 000 kr, rimmar dessutom väl med den prisbild som framskyttat i målet för innerstadslägenheter av den aktuella storleken. Hon har dock inte nämnt någonting om bilförsäljningen i polisförhör. Mot denna bakgrund, och i avsaknad på stödbevisning i

Avdelning 4

denna del, kan det inte anses tillförlitligen utrett att Nina Kennedy betalat mer än 1 235 000 kr för hyreskontraktet.

Mot denna bakgrund är det alltså genom åklagarens bevisning utrett att Nina Kennedy betalat en särskild ersättning, 1 235 000 kr, för hyresrätten till Carina Talvitie. Carina Talvities uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning är med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning motbevisad. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del är därmed styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Jenny Laghem ska dömas som gärningsman i denna åtalspunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på individnivå att man beträffande Jenny Laghems inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalspunkt. Den enda konkreta omständighet som binder Jenny Laghem till den aktuella lägenhetsaffären är att hon bevittnat Carina Talvities namnteckning på ett av skuldebrevet. Det är enligt tingsrätten inte möjligt att utifrån detta dra någon slutsats om Jenny Laghems inblandning i denna del. Någon bevisning som utvisar att Jenny Laghem utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger därmed inte. Åtalet mot Jenny Laghem i denna del ska därför ogillas.

24.5.2 Förverkande

Med hänsyn till utgången i ansvarsdelen finns det förutsättningar att förverka Carina Talvities utbyte av brottet. Som redogjorts för under den inledande bedömning avses

härmed nettoutbytet, dvs. den nettoförtjänst som hon har gjort. Som tingsrätten funnit har Carina Talvitie tagit emot i vart fall 1 235 000 kr för förmedlingen av hyresrätten. Med hänsyn till hur hennes verksamhet bedrivits så bör andra aktörer ha varit inblandade vid överlåtelsen. Att dessa personer måste fått del av ersättningen ska beaktas vid bedömningen av vilket belopp som ska förverkas från Carina Talvitie. I avsaknad av annan utredning uppskattar tingsrätten Carina Talvities nettoförtjänst till halva det mottagna beloppet, dvs. 617 500 kr. Ett förverkande som avser utbyte av brottet och uppgår till detta belopp kan inte anses uppenbart oskäligt. Det utbyte som ska förklaras förverkat uppgår därmed till 617 500 kr.

25 BIRGER JARLSGATAN 36**25.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivning.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i Stockholm under våren 2017 tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om och tagit emot en särskild ersättning uppgående till 840 000 kr för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet på Birger Jarlsgatan 36 i Stockholms kommun till annan person.

Carina Talvitie och Jenny Laghem har i vart fall inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning tillsammans och i samråd begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten med samma belopp.

Brotten är grova med hänsyn till att de har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och då att gärningen har avsett betydande värde.

Åklagaren har framställt Fredrik Rosengrens enskilda anspråk enligt följande.

Fredrik Rosengren yrkar med stöd av 12 kap. 65 § alt 65 a § återbetalning av otillåten ersättning med 840 000 kr att utges solidariskt av de tilltalade.

25.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har förnekat gärningen och bestritt ansvar för brott. De har förnekat att de tillsammans och i samråd med annan begärt, träffat avtal om eller tagit emot särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till annan. De har vidare förnekat att de inom ramen för en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större

omfattning begärt ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenheten. Under alla omständigheter har de gjort gällande att brottet inte ska bedömas som grovt. Med hänvisning till sin inställning i ansvarsdelen har de förnekat det enskilda anspråket. Inget belopp har vitsordats som skäligt i och för sig.

25.3 Utredningen

Vid huvudförhandlingen har målsäganden Fredrik Rosengren samt de tilltalade Carina Talvitie och Jenny Laghem hörts. Vidare har vittnesförhör hållits med Katarina Wistrand. Katarina Wistrand var tidigare delgiven misstanke i målet, men förundersökningen mot henne lades sedermera ner av åklagaren. Åklagaren har även åberopat skriftlig bevisning i form av bl.a. hyreskontrakt och skuldebrev. Av den skriftliga utredningen framgår inledningsvis följande.

Katarina Wistrand innehade från 1993 ett hyreskontrakt för en lägenhet om 219 kvm på Birger Jarlsgatan 36. Hyresvärd var Jan Kihlberg. Fredrik Rosengren folkbokfördes den 9 februari 2017 på en lägenhet på Nockeby Torg 12 i Bromma.

I en ansökan om lägenhetsbyte (datum för ansökan framgår inte av handlingen) begärde Katarina Wistrand och Fredrik Rosengren att få byta lägenheter med varandra. Som skäl angavs att Katrina Wistrand önskade en mindre och billigare lägenhet. Lägenhetsbytet godkändes och Fredrik Rosengren och hans dåvarande sambo Linda Hellqvist ingick hyresavtal avseende lägenheten på Birger Jarlsgatan 36 med en hyrestid från den 1 april 2017 (endast första sidan av hyresavtalet finns i förundersökningen, varför dateringen av hyresavtalet inte framgår). Fredrik Rosengren folkbokförde sig på Birger Jarlsgatan 36 den 16 april 2017 medan Linda Hellqvist folkbokförde sig där den 4 september 2017.

I Carina Talvities kalender finns en anteckning den 7 februari 2017 med lydelsen ”birjer jarlsgatan 36”. Den 10 februari 2017 förekommer en anteckning med lydelsen ”Omvisning Birjer Jarl 36, 6 tr”. Slutligen finns det en anteckning den 23 februari 2017 med lydelsen ”Katarina skriva byte”.

Av den finansiella utredningen framgår bl.a. att Fredrik Rosengren och Linda Hellqvist under den första perioden februari till april 2017 gjorde ett antal uttag och överföringar av större belopp. Bl.a. överförde Linda Hellqvist den 27 februari 2017 100 000 kr till Carina Talvitie med referensen ”CARPE DIEM”. Hon överförde vidare 1 000 000 kr till Fredrik Rosengren den 9 mars 2017. Efter överföringen tog Fredrik Rosengren fram till 5 april 2017 ut 960 000 kr från sitt konto. Bl.a. tog han ut kontanter om 300 000 kr den 20 mars 2017 och 180 000 kr den 21 mars 2017. Vidare ställde han den 23 mars 2017 ut en postväxel på 360 000. Det är dessa belopp (300 000 + 180 000 + 360 000 = 840 000) som åklagaren i målet gör gällande avser betalning för lägenheten.

Carina Talvitie löste in postväxeln om 360 000 kr den 12 april 2017. I målet förekommer även en revers daterad den 11 april 2017 som är undertecknad av Carina Talvitie och Fredrik Rosengren. Reversen har följande lydelse.

”Till Carina Talvitie [...] betalar undertecknad, Fredrik Rosengren [...] SEK 360.000 [...] Den 20170411. Reversen löper med 3% ränta och löses i sin helhet på förfallodagen.”

25.4 Förhörspersonernas uppgifter

25.4.1 Fredrik Rosengren

Han bodde med sin son i en lägenhet på Nockeby torg fram till våren 2017. När han och Linda Hellqvist skulle bli sambor behövde de en större lägenhet. Linda Hellqvist hade kontakt med Carina Talvitie som introducerade lägenheten på Birger Jarlsgatan. Han och Linda Hellqvist var på visning och då var endast Katarina Wistrand närvarande. Han var beredd att betala upp till en miljon kr för lägenhetskонтрактet. Han träffade Carina Talvitie en gång. Han hade även sms-kommunikation med henne.

Han är helt säker på att uttagen om 300 000 kr, 180 000 kr och 360 000 kr avser betalningar till Carina Talvitie för lägenhetskонтрактet. Han tror dessutom att i stort sett alla bankomatuttag som han gjort under den aktuella perioden avser

lägenhetsköpet. När det gäller de uttagen som han är säker på avsåg 360 000 kr en postväxel som han gav till Carina Talvitie. Att reversen upprättades var troligtvis för att postväxeln var synlig, och behövde förklaras. Det hade inte varit möjligt att skriva att betalningen handlade om förmedlingen av lägenhetskонтрактet. Han uppfattade reversen som en kvittens. Han har inte talat med Carina Talvitie om investeringar. De två övriga uttagen, om totalt 480 000 kr, gjordes ett tag före kontraktsskrivningen. Han förvarande kontanterna hemma under ett par veckor. Han hade bett en vän att lämna över kontanterna till Carina Talvitie när kontraktsskrivningen var klar. Överlämningen skedde på hans kontor; Carina Talvitie skulle komma dit. Han vet dock inte om det var Carina Talvitie eller något ombud som hämtade pengarna. I polisförhör var han orolig för sin egen roll i detta och vad det kunde få för konsekvenser. Han ljög när han i polisförhör uppgav att kontanterna som han tagit ut avsåg transaktioner med hans pappa och att inga pengar hade lämnats till Carina Talvitie. Han lämnade även vissa andra felaktiga uppgifter.

Han och Linda Hellqvist undertecknade hyreskontraktet på fastighetsägarens kontor. Jörn, som var fastighetsförvaltare, upplevde han som en drivande kraft att få igenom bytet. Han har inte betalat någon ersättning till Jörn. Den renovering som genomfördes stod huvudsakligen fastighetsägaren för, men för vissa tillval betalade han extra. Då gjorde han det mot faktura till byggherren.

Han och Linda Hellqvist är numera separerade. Linda Hellqvist bor kvar i lägenheten. Han har aldrig träffat Jenny Laghem.

25.4.2 Carina Talvitie

Under hösten 2016 blev hon kontaktad av ett par som hade hittat en lägenhet på Birger Jarlsgatan. Paret hade två lägenheter, varav en var en bostadsrätt, som de ville byta mot lägenheten på Birger Jarlsgatan. Paret ville ha råd gällande lägenhetsbytet.

Lägenhetsinnehavaren på Birger Jarlsgatan var Katarina Wistrand. Hon bad paret ta med Katarina Wistrand på ett möte på hennes kontor. På mötet berättade Katarina Wistrand om sin situation, och hon förstod då att fastighetsägaren och förvaltaren ville

bli av med henne. Förvaltaren hette Jörn, vilket var en person som hon kände till sedan tidigare och som sålde hyreskontrakt. Parets byte blev i slutändan inte av. Hon fortsatte dock att hjälpa Katarina Wistrand eftersom hon tyckte synd om henne.

Hon känner inte Fredrik Rosengren överhuvudtaget och har inte haft någon kontakt med honom för att visa lägenheten på Birger Jarlsgatan. Däremot har hon löst in en postväxel från Fredrik Rosengren. Postväxeln var dock inte utställd i hennes namn utan in blanco. Hon fick postväxeln från en mäklare som heter Fredrik (en annan Fredrik än Fredrik Rosengren). Att hon fick postväxeln hade inte med lägenheten på Birger Jarlsgatan att göra. Fredrik Rosengren måste ha lämnat postväxeln till den person som lämnade postväxeln till henne. Personen som gav henne postväxeln lämnade även över en revers som Fredrik Rosengren hade skrivit under. Reversen mellan henne och Fredrik Rosengren upprättades för att hon skulle kunna lösa in postväxeln på banken. Det stämmer inte att hon fått pengar för hyreskontraktet på Birger Jarlsgatan. Inte heller har hon träffat någon vän till Fredrik Rosengren för att ta emot pengar.

Hon minns inte att hon träffat varken Fredrik Rosengren eller Linda Hellqvist. Däremot har de köpt en säng av henne för 100 000 kr. Sängen hade hon köpt för 75 000 kr från Sovabutiken i Kungens kurva. Hon kände en person där vilket gjorde att hon fick köpa sängen för halva priset.

25.4.3 Jenny Laghem

Hon har ingen kännedom om det aktuella bytet och vet inte heller vilka de inblandade personerna är.

25.4.4 Katarina Wistrand

Hon hade innehaft hyreskontraktet på Birger Jarlsgatan 36 sedan 1993. När det nu aktuella lägenhetsbytet skedde, den 1 april 2017, hade hon länge letat efter en lämplig byteslägenhet. Hon hade problem med förvaltaren, Jörn Pålsson, som ville bli av med

henne. Han försökte tvinga henne till flera lägenhetsbyten. Hon blev även vid något tillfälle erbjuden pengar av en man för att hon skulle genomföra ett byte.

Hon fick kontakt med Carina Talvitie via ett par som var och tittade på hennes lägenhet under hösten 2016. De ville att en utomstående skulle hjälpa till med formalia kring ett eventuellt lägenhetsbyte och föreslog Carina Talvitie. I det sammanhanget träffade hon Carina Talvitie. Det blev inget lägenhetsbyte med det paret men Carina Talvitie introducerade i stället Linda Hellqvist och Fredrik Rosengren. Vid den första visningen kom Linda Hellqvist i sällskap med en väninna. Då närvarande även Carina Talvitie. Vid den andra visningen närvarade endast Fredrik Rosengren och Linda Hellqvist. Därefter meddelade Carina Talvitie att Fredrik Rosengren och Linda Hellqvist var intresserade av lägenheten. Hon fick då också reda på att de hade en lägenhet på Nockeby torg i inbyte. Fredrik Rosengren visade den lägenheten för henne och den var bra. Hon bodde i den ett kort tag innan hon bestämde sig för att flytta till Skåne. Det lägenhetskontraktet undertecknade hon på fastighetsförvaltarens kontor på Kungsholmen. Carina Talvitie körde henne dit. Innan dess hade hon varit och skrivit av sig från lägenheten på Birger Jarlsgatan tillsammans med Linda Hellqvist och Fredrik Rosengren. Det skedde på Jörn Pålssons kontor. Hon har inte tagit emot några pengar för lägenheten. I huset på Birger Jarlsgatan har det dock talats om att det blev mer ”business” när Jörn Pålsson tog över förvaltarskapet. Hon har aldrig träffat eller pratat med Jenny Laghem.

25.5 Tingsrättens bedömning

25.5.1 Skuld och rubricering

Fredrik Rosengren har uppgett att han betalade i vart fall 840 000 kr för lägenheten på Birger Jarlsgatan 36 till Carina Talvitie, varav 480 000 kr i kontanter och 360 000 kr genom en postväxel.

Carina Talvitie har medgett att hon löst in den postväxel som Fredrik Rosengren ställt ut. Genom hennes uppgifter framgår vidare att hon varit medveten om att den revers som hon och Fredrik Rosengren undertecknade var upprättad för skens skull i syfte att

Avdelning 4

hon skulle kunna lösa in postväxeln på banken. Enligt Carina Talvitie har detta dock inte haft något med lägenheten på Birger Jarlsgatan 36 att göra. Hon har vidare gjort gällande att hon överhuvudtaget inte haft någon kontakt med Fredrik Rosengren. Tingsrätten anser att hennes uppgifter är sådana att de kan lämnas utan avseende. De kalendernoteringar som redovisats ovan talar för att Carina Talvitie medverkat till visningar av lägenheten på Birger Jarlsgatan 36 i februari 2017, något som även Katarina Wistrand berättat om. Inlösen av postväxeln sammanfaller också i tiden med när Fredrik Rosengren bör ha undertecknat hyreskontraktet avseende Birger Jarlsgatan. Även om den transaktionen inte omfattas av åtalet, visar även överföringen från Linda Hellqvist till Carina Talvitie den 27 februari 2017 att det då fanns en kontakt dem emellan. Av samma skäl anser tingsrätten att det saknas anledning att ifrågasätta Fredrik Rosengrens uppgift om att även kontantuttagen om 480 000 kr avsåg betalning till Carina Talvitie för lägenheten. Att Fredrik Rosengren lämnat dessa uppgifter först vid huvudförhandlingen ändrar inte denna bedömning. Tingsrätten beaktar härvid även att köpeskillingen för lägenheten, med hänsyn den prisbild som framskymtat i målet för innerstadslägenheter av den aktuella storleken, vida bör ha överstigit 840 000 kr.

Mot denna bakgrund är det genom åklagarens bevisning utrett att Fredrik Rosengren betalat en särskild ersättning om i vart fall 840 000 kr för hyresrätten till Carina Talvitie. Carina Talvities uppgift om att hon inte förmedlat hyresrätten mot ersättning är med hänsyn till styrkan i åklagarens bevisning motbevisad. Åtalet mot Carina Talvitie i denna del är därmed styrkt.

Som tingsrätten funnit i den inledande bedömningen ska hennes handlande bedömas som brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet enligt 12 kap. 65 a § jordabalken. Som också framgått har tingsrätten bedömt att förmedlingen utgjort ett led i hennes yrkesmässiga verksamhet som varit av stor omfattning. Den aktuella förmedlingen har även avsett ett betydande belopp. Brottet ska därför bedömas som grovt.

För att Jenny Laghem ska dömas som gärningsman i denna åtalpunkt krävs, i enlighet med vad tingsrätten konstaterat inledningsvis, som utgångspunkt sådan bevisning på

individnivå att man beträffande Jenny Laghems inblandning kan konstatera att hon medverkat i brottets utförande på ett sådant sätt att hon är att betrakta som medgärningsman såvitt avser denna åtalspunkt. Någon bevisning som utvisar att Jenny Laghem utfört några konkreta handlingar som tagit sikte på det handlande som omfattas av gärningsbeskrivningen föreligger inte. Åtalet mot Jenny Laghem i denna del ska därför ogillas.

25.5.2 Enskilt anspråk

I enlighet med vad som redovisats ovan har tingsrätten funnit det utrett att Carina Talvitie erhållit 840 000 kr för att förmedla den aktuella hyresrätten. Hon ska därmed förpliktas att betala tillbaka detta belopp till Fredrik Rosengren.

26 NARKOTIKABROTT M.M. (JOAKIM NORDBERG)**26.1 Yrkanden**

Åklagaren har yrkat att Joakim Nordberg ska dömas för brott enligt följande gärningsbeskrivningar.

1 NARKOTIKABROTT

Joakim Nordberg har olovligen innehaft 76,6 gram cannabisharts, 13,28 gram cannabis, 12 tabletter tramadol, 2,31 gram kokain och 15,91 gram amfetamin, som är narkotika. Det hände den 13 oktober 2021 på Ringvägen 125, Stockholm och Ballonggatan 9, Solna, Sverige. Joakim Nordberg begick gärningen med uppsåt.

2 RINGA NARKOTIKABROTT

Joakim Nordberg har olovligen använt kokain, som är narkotika. Det hände den 13 oktober 2021 eller några dagar dessförinnan på okänd plats i Sverige. Joakim Nordberg begick gärningen med uppsåt.

3 RATTFYLLERI

Joakim Nordberg har kört personbil efter att ha använt kokain, som är narkotika, i sådan mängd att det under eller efter färden har funnits narkotika kvar i hans blod. Det hände den 13 oktober 2021 på Ringvägen 125, Stockholms län. Joakim Nordberg begick gärningen med uppsåt.

4 OLOVLIG KÖRNING, GROVT BROTT

Joakim Nordberg har kört personbil utan att ha rätt till det. Det hände den 13 oktober 2021 på Ringvägen 125, Stockholm, Stockholms stad. Brottet bör bedömas som grovt eftersom hans körkort var återkallat. Joakim Nordberg begick gärningen med uppsåt.

Åklagaren har framställt särskilda yrkanden om förverkande enligt följande.

Det yrkas att i beslag tagen narkotika förverkas från Joakim Nordberg enligt 6 § narkotikastrafflagen:

2021-5000-BG124368 p 1-4

2021-5000-BG124375 p 3

2021-5000-BG124397 p 1-3

26.2 Joakim Nordbergs inställning

Joakim Nordberg har erkänt gärningarna men gjort gällande att åtalet för bruk av narkotika i åtalspunkt 2 konsumeras av innehavet i åtalspunkt 1. Han har medgett det särskilda yrkandet.

26.3 Joakim Nordbergs uppgifter

Han hade fått körkortet indraget och skulle få tillbaka det nio dagar senare. Han var inte berusad vid tillfället utan hade brukat två dagar tidigare. Han berättade för polisen var drogerna fanns. Han hade köpt drogerna för eget bruk efter ett återfall som berodde på stress. Han hade med sig tramadol när han körde för att använda som smärtstillande. Amfetamin använde han ibland istället för ADHD-medicin. Haschet hade han köpt för ca 5 000 kr, och kokainet för ca 1 000 kr per gram. Han vet inte när han får tillbaka körkortet.

26.4 Tingsrättens bedömning

Joakim Nordberg har erkänt gärningarna och hans erkännande stöds av den övriga utredningen. Åtalet i denna del är därmed styrkt. Hans bruk av narkotika under åtalspunkt 2 konsumeras dock av innehavet i åtalspunkt 1 (se NJA 2017 s. 415). Joakim Nordberg ska därför dömas för narkotikabrott, rattfylleri och olovlig körning, grovt brott.

Det särskilda yrkandet är lagligen grundat och ska bifallas.

27 PÅFÖLJD

27.1 Carina Talvitie och Jenny Laghem

Carina Talvitie förekommer under ett avsnitt i belastningsregistret då hon den 23 april 2020 dömdes av Svea hovrätt för grovt penningtvättsbrott till villkorlig dom och 100 dagsböter. Böterna ansågs till fullo erlagda genom den tid som Carina Talvitie hade varit frihetsberövad.

Jenny Laghem förekommer inte i belastningsregistret.

Carina Talvitie och Jenny Laghem ska nu dömas för brott mot förbudet mot otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet i 12 kap. 65 a § jordabalken, grovt brott, för vilket är föreskrivet ett straff om fängelse i högst två år. Carina Talvitie ska även dömas för brott mot förbudet mot otillåten ersättning för överlåtelse av bostadslägenhet i 12 kap. 65 § jordabalken, grovt brott, med samma straffskala. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2016 s. 540 prövat straffvärde och brottslighetens art avseende denna brottstyp. Fallet rörde två personer som i stor omfattning hade bedrivit olaglig förmedling av bostadslägenheter. De dömdes för sju respektive nio förmedlingar under en tvåårsperiod, där ersättningen uppgick till mellan 140 000 kr och 265 000 kr per förmedling. Straffvärdet bedömdes till fängelse i åtta respektive tio månader. Det fanns dock enligt Högsta domstolen inte skäl för att särbehandla brottsligheten med hänsyn till brottets art.

Carina Talvitie ska dömas för ett fall av olaglig överlåtelse och tolv fall av olaglig förmedling, omfattande ett totalt belopp om cirka 8 930 000 kr. Jenny Laghem ska dömas för 16 fall av olaglig förmedling, omfattande ett totalt belopp om cirka 7 995 000 kr. Som tingsrätten funnit har deras verksamhet utgjort en yrkesmässigt bedriven svart handel med lägenheter i stor omfattning och där betydande belopp betalats som ersättning för lägenheterna. Det råder inte någon tvekan om att den olagliga förmedlingsverksamhet som Carina Talvitie och Jenny Laghem har bedrivit påtagligt har kränkt det intresse som straffbestämmelsen är avsedd att skydda, dvs. att upprätthålla den lagstadgade ordningen för upplåtelse av bostadslägenheter.

Även om Carina Talvitie och Jenny Laghem har uppburit del av ersättningen för de säljande hyresgästernas räkning så är det klarlagt att de gjort en betydande egen vinning på förmedlingarna. Jenny Laghem ska dömas för något fler förmedlingar än Carina Talvitie medan de förmedlingar som Carina Talvitie ska dömas för omfattar ett något högre belopp än vad som är fallet för Jenny Laghem. Enligt tingsrätten saknas det skäl att vid bedömningen av straffvärde göra skillnad mellan dem båda. Straffvärdet uppgår för var och en till fängelse i ett år och nio månader.

Som kommer att framgå i det följande ska Carina Talvitie och Jenny Laghem meddelas näringsförbud. De har uppgett att de under sina yrkesverksamma liv varit egna företagare och det får därför antas att näringsförbudet innebär ett hinder i deras yrkesutövning och försörjningsmöjligheter. Detta men ska beaktas vid straffmätningen (29 kap. 5 § första stycket 7 brottsbalken). Fängelsestraffet bör med hänsyn taget här till sättas ned med två månader.

Av det sagda följer att påföljden för Jenny Laghem, med hänsyn till det höga straffvärdet, ska bestämmas till fängelse ett år och sju månader.

När det gäller Carina Talvitie ska det vid påföljdsbestämningen även beaktas att samtliga nu aktuella gärningar har begåtts före den dom genom vilken hon dömdes till villkorlig dom och dagsböter för grovt penningtvättsbrott. Påföljden för den nu aktuella brottsligheten ska med tillämpning av 34 kap. 2 § brottsbalken bestämmas så att påföljderna tillsammans inte överstiger vad som skulle ha dömts ut för den samlade brottsligheten. Även för hennes del ska påföljden, med hänsyn till det höga straffvärdet, bestämmas till fängelse. Fängelsestraffets längd ska bestämmas till ett år och fem månader.

27.2 Joakim Nordberg

Joakim Nordberg förekommer under nio avsnitt i belastningsregistret, men i den mån avsnitten rör annat än trafikförseelser ligger brottsligheten långt tillbaka i tiden. Han ska dömas för narkotikabrott, rattfylleri och olovlig körning, grovt brott. Frivården har bedömt att en skyddstillsyn som kombineras med en föreskrift om att Joakim Nordberg ska underkasta sig den vård som Frivården finner lämplig borde kunna ha en brottsreducerande effekt på honom. Såväl åklagaren som försvaret har instämt i detta påföljdsförslag.

Enligt tingsrätten har den brottslighet som Joakim Nordberg gjort sig skyldig till ett straffvärde på tre månaders fängelse. Narkotikabrott är ett brott av sådan art att det föreligger en presumtion för att fängelse ska väljas som påföljd. Mot bakgrund av straffvärdet anser dock tingsrätten att denna presumtion inte är så stark att det föreligger hinder mot att välja det påföljdsförslag som Frivården, åklagaren och försvaret har förordat. Påföljden för Joakim Nordberg ska därför bestämmas till skyddstillsyn med föreskrift om vård.

28 NÄRINGSFÖRBUD

28.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att Carina Talvitie åläggs näringsförbud enligt följande.

Det yrkas att Carina Talvitie åläggs näringsförbud i fem år. Carina Talvitie har i enlighet med vad som anges i i målet ingivna stämningsansökningar grovt åsidosatt vad som ålegat henne i näringsverksamhet och därvid gjort sig skyldig till brottslighet som inte är ringa.

Näringsförbud är påkallat ur allmän synpunkt eftersom åsidosättandet har syftat till betydande vinning samt orsakat eller varit ägnat att orsaka betydande skada. Det yrkas att tingsrätten i samband med domen meddelar tillfälligt näringsförbud.

Åklagaren har yrkat att Jenny Laghem åläggs näringsförbud enligt följande.

Det yrkas att Jenny Laghem åläggs näringsförbud i fem år. Jenny Laghem har i enlighet med vad som anges i målet ingivna stämningsansökningar grovt åsidosatt vad som ålegat henne i näringsverksamhet och därvid gjort sig skyldig till brottslighet som inte är ringa.

Näringsförbud är påkallat ur allmän synpunkt eftersom åsidosättandet har syftat till betydande vinning samt orsakat eller varit ägnat att orsaka betydande skada. Det yrkas att tingsrätten i samband med domen meddelar tillfälligt näringsförbud.

28.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har bestritt åklagarens yrkande om näringsförbud.

28.3 De tilltalades uppgifter

28.3.1 *Carina Talvitie*

Hon har alltid varit egenföretagare och har i sitt vuxna liv inte haft några fasta anställningar. Inte heller har hon någon utbildning. För det fall hon skulle få näringsförbud skulle det vara problematiskt.

28.3.2 *Jenny Laghem*

När polisutredningen påbörjades bedrev hon en enskild firma där hon framförallt jobbade som visningsvärdinna. Hennes tanke var då att fortsätta att driva den enskilda firman. Till följd av hennes graviditet och polisutredningen har hon dock inte kunnat fortsätta arbeta. Ett näringsförbud skulle påverka henne enormt då hon vill tillbaka till arbetslivet.

28.4 Tingsrättens bedömning

För frågan om näringsförbud ska lagen (2014:836) om näringsförbud tillämpas. Genom ett beslut om näringsförbud meddelas en näringsidkare under viss tid begränsningar i rätten att bedriva eller ta del i näringsverksamhet (1 §). Personer som kan meddelas näringsförbud är enskilda näringsidkare, de som utåt har framträtt som ansvariga för enskild näringsverksamhet och de som faktiskt har utövat ledningen av en näringsverksamhet som en juridisk person har bedrivit (2–3 §§). Med näringsverksamhet förstås all verksamhet som är av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig. Verksamhetens omfattning har inte någon avgörande betydelse och inte heller att det föreligger ett vinstsyfte. En helhetsbedömning måste göras i det enskilda fallet (se Högsta domstolens dom den 19 november 2015 i mål nr B 3645-14 p. 7). Den som grovt har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamheten och därvid har gjort sig skyldig till brottslighet som inte är ringa ska meddelas näringsförbud, om ett sådant förbud är påkallat från allmän synpunkt (4 §).

Ett brott ska anses begånget i en näringsverksamhet om gärningen typiskt sett har en klar anknytning till den verksamhet som bedrivs av gärningsmannen i hans eller hennes egenskap av näringsidkare. Såväl brott mot näringsreglerande författningar i vidsträckt bemärkelse som ett brott mot centrala straffbestämmelser kan vara att anse som brott i en näringsverksamhet. Avsikten är att näringsförbud bl.a. ska kunna meddelas när en näringsverksamhet utövas på ett brottsligt sätt (se Karl Lorentzon, lagen (2014:836) om näringsförbud, 4 §, Karnov (JUNO)(besökt 2022-02-22)). Vid bedömningen av om näringsförbud är påkallat från allmän synpunkt ska rätten särskilt ta hänsyn till bl.a. om åsidosättandet varit systematiskt, syftat till betydande vinning eller orsakat eller varit ägnat att orsaka betydande skada (8 § första stycket).

Tingsrätten har först att ta ställning till om Carina Talvities och Jenny Laghems förmedlingsverksamhet varit av det slag och den omfattning att den är att bedöma som näringsverksamhet. I denna delar gör tingsrätten följande överväganden. Verksamheten har varit av ekonomisk natur och har syftat till ekonomisk vinst. Verksamheten har pågått kontinuerligt under flera år och har således varit varaktig. Som tingsrätten konstaterat i den inledande bedömningen har verksamheten varit professionellt organiserad såtillvida att man samarbetat med ett antal andra aktörer. Carina Talvitie och Jenny Laghem har kontaktats av personer som velat få hjälp med att förvärva en hyresrätt. De har därefter tagit kontakt med potentiella säljare av hyresrätter, visat lägenheter, förhandlat köpeskillingen, samt tagit emot och fördelat ersättningen till de enskilda säljarna och andra inblandade. Därmed har förmedlingsverksamheten varit av sådan karaktär att den har utövats yrkesmässigt. Vid en sammantagen bedömningen anser tingsrätten att det varit fråga om näringsverksamhet.

Den näringsverksamhet som Carina Talvitie och Jenny Laghem har bedrivit innefattat en olaglig förmedlingsverksamhet av hyresrätter. De har därmed grovt åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamheten och har därvid gjort sig skyldiga till brott som inte är ringa. Det föreligger därför i och för sig förutsättningar att meddela Carina Talvitie och Jenny Laghem näringsförbud. Deras brottslighet har syftat till betydande vinning för dem och orsakat betydande skada för målsägandena. Ett näringsförbud är därmed påkallat ur allmän synpunkt.

Med hänsyn till den brottslighet som Carina Talvitie och Jenny Laghem har gjort sig skyldiga till bör näringsförbudets längd bestämmas till tre år. Någon fråga om tid för avveckling av den av Carina Talvitie och Jenny Laghem bedrivna näringsverksamheten har inte väckts av dem eller i övrigt aktualiserats i målet. Det finns enligt tingsrätten skäl att, med stöd av 21 §, låta beslutet om näringsförbud gälla omedelbart.

29 KVARSTAD

29.1 Yrkanden

Åklagaren har yrkat att tingsrätten ska förordna om kvarstad på så mycket av Carina Talvities och Jenny Laghems egendom att enskilda anspråk och statens fordran till följd av förverkande kan antas bli täckt vid utmätning. I den mån de döms att betala enskilda anspråk eller förverkade belopp solidariskt har yrkats att även kvarstaden ska gälla solidariskt för dem. Åklagaren har även begärt att tingsrättens beslut om kvarstad ska bestå till dess verkställighet kan ske, dock längst två månader efter laga kraft vunnen dom.

29.2 De tilltalades inställning

Carina Talvitie och Jenny Laghem har bestritt kvarstadsyrkandena.

29.3 Tingsrättens bedömning

Carina Talvitie och Jenny Laghem ska dömas för brott mot jordabalken, grova brott. Med hänsyn till den brottslighet de nu döms för, och då brottsligheten bl.a. innefattat hantering av stora mängder kontanter, kan det skäligen befaras att de genom att avvika eller genom att undanskaffa egendom eller på annat sätt kommer att undra sig att betala de enskilda anspråk och statens fordran till följd av förverkande som de blivit ålagda. Skälen för kvarstad uppväger det intrång eller men i övrigt som åtgärden innebär för Carina Talvitie och Jenny Laghem. Åklagarens yrkande om kvarstad ska därför bifallas såvitt avser de enskilda anspråk som dömts ut och de förverkanden som har beslutats. I den mån Carina Talvitie och Jenny Laghem har dömts att betala enskilda anspråk eller förverkade belopp solidariskt ska även kvarstaden gälla solidariskt för dem, i enlighet med vad som framgår av domsluten.

Kvarstaden ska bestå till dess att verkställighet kan ske, dock längst fram till två månader efter att domen har vunnit laga kraft.

30 ERSÄTTNING TILL DE OFFENTLIGA FÖRSVARARNA OCH ÅTERBETALNINGSSKYLDIGHET

30.1 Allmänna överväganden

Enligt 21 kap. 10 § första stycket rättegångsbalken har en offentlig försvarare rätt till skälig ersättning av allmänna medel för bl.a. det arbete uppdraget har krävt. Ersättning för arbete ska bestämmas med utgångspunkt i den tidsåtgång som är rimlig med hänsyn till uppdragets art och omfattning och med tillämpning av den timkostnadsnorm som regeringen fastställer.

Detta mål har handlagts vid tingsrätten sedan maj 2020. Åtal väcktes den 25 maj 2021. Huvudförhandlingen i målet pågick under 21 dagar från den 18 januari till den 10 mars 2022. I målet förekommer sammanlagt 16 tilltalade. De två huvudtilltalade, Carina Talvitie och Jenny Laghem, förekommer under samtliga åtalpunkter (förutom åtalpunkten gällande Wallingatan där endast Carina Talvitie varit åtalad) medan övriga tilltalade förekommer under en åtalpunkt vardera. På tingsrättens begäran, och för att undvika onödiga upprepningar, ombads samtliga försvarare att närvara under tiden åklagaren och försvararna för de huvudtilltalade höll sina slutpläderingar, något som föranlett extra arbete för dessa försvarare.

Samtliga försvarare har inkommit med kostnadsräkningar. Vad de yrkat i ersättning för arbete, respektive den tid som de enligt tingsrättens bedömning närvarat vid huvudförhandlingen, framgår av tabellen nedan.

Advokat	Arbetstid	Varav tid vid huvudförhandlingen enligt protokoll
Olsson Lilja	590 timmar	91,5 timmar
Dahlbom Langley	510 timmar	91,5 timmar
Jovicic	60,25 timmar	22,5 timmar
Enochsson (Mazaret)	33 timmar	11,5 timmar
Enochsson (Loforsen)	36,75 timmar	9,25 timmar
Amrén	48 timmar	18,5 timmar
Persson	51,5 timmar	13,15 timmar
Juhlin	57,25 timmar	12 timmar
Granfelt	63,75 timmar	17 timmar
Flodén	66,75 timmar	17 timmar
Strand	67,92 timmar	16,5 timmar
Eriksson	68 timmar	16,75 timmar
Hedberg	29,5 timmar	15 timmar
Fredblad	27,5 timmar	17,5 timmar
Morgården	44,5 timmar	12,5 timmar
Sörmdahl	190,5 timmar	17,5 timmar

Åklagaren har förelagts att yttra sig och har i huvudsak lämnat följande anmärkningar avseende försvararkostnaderna i målet.

Åklagaren har inte haft några synpunkter på av försvararna redovisade uppgifter rörande tidsspillan och utlägg. Inte heller har han haft någon erinran mot den ersättning som försvararna för de huvudtilltalade, advokaterna Olsson Lilja och Dahlbom Langley, har begärt.

Enligt åklagaren är förhållandena för övriga försvarare likartade. Var och en av de övriga tilltalade förekommer under en åtalspunkt. Varje åtalspunkt har haft ett separat

förundersökningsprotokoll rörande den gärningen. Huvudprotokollet har innehållit uppgifter primärt knutna till de huvudtilltalade. Huvudprotokollet har delgivits samtliga försvarare men redan av innehållsförteckningen framgår klart att uppgifterna är knutna till de två huvudtilltalade. Försvararnas uppdrag har innefattat sedvanliga åtgärder; i de flesta fall har det hållits ett polisförhör, det har varit ett förundersökningsprotokoll som inte är omfattande och tiden för huvudförhandlingen har för de flesta inte överstigit en halv dag (exklusive pläderingar). Ett visst spann i nedlagd tid måste enligt åklagaren accepteras med hänsyn till individuella skillnader. Däremot måste en arbetad tid överstigande 40 timmar särskilt motiveras varför det är skäligt i förhållande till uppdragets art och omfattning.

Såvitt särskilt avser advokat Sörmdal har åklagaren tillagt följande. Den nedlagda tiden för genomgång av materialet är inte rimlig. Inget av det anförda motiverar den begärda förhöjda ersättningen. Målet är för advokatens del inte av sådan art att det kan komma i fråga med förhöjd ersättning.

Mot bakgrund av det nu anförda gör tingsrätten följande bedömningar såvitt avser de olika försvararna.

30.2 Advokaterna Henrik Olsson Lilja och Anna Dahlbom Langley

Advokaterna Olsson Lilja och Dahlbom Langley har företrätt de huvudtilltalade och de har varit närvarande vid samtliga huvudförhandlingsdagar. Av naturliga skäl skiljer sig deras ersättningsanspråk från övriga försvarares. Med hänsyn till deras uppdrags art och omfattning anser tingsrätten att begärd ersättning är skälig.

30.3 Övriga försvarare (förutom advokat Sörmdal)

Övriga försvarares uppdrag har endast avsett de delar där deras huvudmäns respektive åtalspunkter har behandlats. Som åklagaren påpekat har det för varje åtalspunkt funnits ett separat förundersökningsprotokoll. Med hänsyn till att åklagaren gjort gällande att deras huvudmän agerat tillsammans och i samförstånd med Carina Talvitie och Jenny

Laghem har det varit påkallat för försvararna att även granska huvudprotokollet. Enligt tingsrätten har det dock i denna del inte varit nödvändigt med mer än en översiktlig genomgång.

Enligt tingsrätten bör det för dessa försvarare göras en åtskillnad mellan de som försvarat en huvudman som erkänt gärningen (dvs. där huvudmannen vidgått att de gjort sig skyldiga till en olovlig försäljning, oavsett om de ändå ansett brottet vara preskriberat) och de försvarare vars huvudman förnekat gärningen. I de fall huvudmannen erkänt gärningen anser tingsrätten att skälig ersättning för arbete inte bör inte överstiga en ersättning motsvarande ca 25 timmars arbete utöver närvaro vid huvudförhandlingen. För de försvarare där huvudmannen förnekat gärningen anser tingsrätten att skälig ersättning för arbete inte bör överstiga en ersättning motsvarande ca 35 timmars arbete utöver närvaro vid huvudförhandlingen. För att avvika från det som tingsrätten ansett vara en skälig ersättning för respektive kategori av försvarare bör särskilda omständigheter föreligga.

Tingsrätten anser inte att det för någon av försvararna föreligger sådana särskilda omständigheter som bör föranleda en högre ersättning än vad tingsrätten ovan ansett vara skäligt. Var och en av försvararna ska därför i förekommande fall tillerkännas ersättning för högst ca 25 respektive 35 timmars arbete, utöver närvaro vid huvudförhandlingen, samt i övrigt yrkad ersättning för tidsspillan och utlägg i enlighet med vad som framgår av domslutet.

30.4 Advokat Joakim Sörmdal

Advokat Sörmdals begäran om ersättning för arvode framstår enligt tingsrätten som anmärkningsvärd. Såvitt avser begärd ersättning för arvode skiljer sig hans begäran markant från övriga försvarares. Således har han yrkat ersättning för 190,5 timmars arbete, vilket är ca tre gånger mer än vad övriga försvarare (med undantag för de huvudtilltalades försvarare) som högst begärt. Det finns enligt tingsrätten ingenting i det uppdrag som advokat Sörmdal har utfört som berättigar honom till en högre ersättning än övriga försvarare. Då hans huvudman förnekat gärningen ska han således

Avdelning 4

tillerkännas ersättning för arbete motsvarande 35 timmar. Med tillägg för det arbete som hans närvaro vid huvudförhandlingen har inneburit ska han därmed tillerkännas ersättning motsvarande 52,5 timmars arbete. Detta innebär således en prutning motsvarande 138 timmars arbete.

Advokat Sörmdal har dessutom begärt förhöjt arvode avseende allt arbete för vilket han begärt ersättning, motsvarande 1/3 av timkostnadsnormen. Som skäl för begäran har han i huvudsak gjort gällande följande. Målet har varit mycket svårt att förutse vad gäller förhandlingsdagar. Domstolen har bett honom ange under vilka dagar under veckorna 38–46 2021 som han inte kunde vara närvarande, vilket föranledde att denna tid hölls reserverad till dess att han den 2 september 2021 erhöll besked om att målet istället skulle sättas ut under 2022. Detta har sammantaget orsakat stora svårigheter i planeringen för att tacka ja till andra mål under aktuell tid.

I rättspraxis har det ansetts befogat att tillerkänna försvarare högre arvode än vad som skulle följa av den annars tillämpliga timkostnadsnormen om bundenheten till målet har medfört ekonomiska återverkningar på advokatverksamheten i övrigt, eftersom såväl det löpande arbetet som möjligheten att bibehålla andra klienter och erhålla nya uppdrag påverkats (se NJA 1993 s. 237). Tingsrätten konstaterar i denna del att ingen av de övriga försvararna i målet begärt förhöjd ersättning, inklusive försvararna för de huvudtilltalade. Advokat Sörmdal har haft ett högst begränsat uppdrag med en klient som förekommit under endast en åtalpunkt. Huvudförhandlingen i denna del tog en halv dag i anspråk (exklusive slutpläderingar). Någon sådan bundenhet till målet som kan föranleda ett förhöjt arvode har därmed inte förekommit. Det framstår i denna del som särskilt anmärkningsvärt att advokat Sörmdal begärt förhöjt arvode avseende all den påstått arbetade tiden, dvs. t.o.m. för arbete som ägt rum under 2020 och första halvan av 2021.

Sammantaget ska advokat Sörmdal tillerkännas den ersättning som framgår av domslutet.

30.5 Återbetalningsskyldighet till staten

Med hänsyn till Carina Talvities, Jenny Laghems och Joakim Nordbergs ekonomiska förhållanden, och då Carina Talvitie och Jenny Laghem döms till längre fängelsestraff, ska kostnaden för deras försvar stanna på staten.

Då övriga tilltalade frikänts ska även kostnaderna för deras försvar stanna på staten.

31 ÖVRIGT**31.1 Avgift till brottsofferfonden**

Eftersom Carina Talvitie, Jenny Laghem och Joakim Nordberg döms för brott med fängelse i straffskalan ska de betala en avgift till brottsofferfonden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#).

Överklagande, ställt till Svea hovrätt, ska ha kommit in till tingsrätten senast den 2 juni 2022.

På tingsrättens vägnar,

Henrik Fieber

Maria Ulfsdotter Klang

Nämndemän har deltagit i avgörandet. Rätten är enig.

Avräkningsunderlag bifogas.



Underlaget avser

Person-/samordningsnummer/födelseid 19680203-7520	Datum för dom/beslut 2022-05-12
Efternamn Talvitie	Förnamn Lena CARINA Elisabeth

Personen har under en sammanhängande tid av minst 24 timmar varit frihetsberövad* i Sverige eller utomlands med anledning av brott som prövats i målet eller som påföljden avser. Frihetsberövandet har ägt rum under nedan angivna tider.

*på sätt som avses i 2 § lagen (2018:1250) om tillgodoräknande av tid för frihetsberövande

Frihetsberövad

Frihetsberövandet hävt/upphört/avbrutet
(lämna tomt för ett frihetsberövande som pågår)

2020-05-26	2020-05-27
------------	------------

Samtidig verkställighet av påföljd i annat mål

- ☐ Kriminalvården har underrättat domstolen om att personen har påbörjat verkställighet eller har verkställt påföljd i annat mål under den tid som han eller hon varit berövad friheten (2–4 §§ förordning (2019:96) om tillgodoräknande av tid för frihetsberövande).

Tidigare frihetsberövanden av betydelse för avräkningen

- ☐ Domstolen har i avgörandet helt eller delvis undanröjt påföljden i tidigare dom, beslut eller strafföreläggande, och det finns uppgifter om frihetsberövanden i tidigare meddelade domar, beslut eller avräkningsunderlag som har betydelse för avräkningen.

Observera: När domstolen lämnar domen/beslutet eller domsbeviset till Kriminalvården ska tidigare domar/beslut med eventuella avräkningsunderlag och avräkningsunderlag enligt 12 a § strafföreläggandekungörelsen bifogas, om det finns uppgifter där som har betydelse för avräkningen (3 § 4 förordningen (1990:893) om underrättelse om dom i vissa brottmål, m.m.).

Underskrift

Namnförtydligande

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress
Scheelegatan 7
Telefon
08-561 654 10

Öppettider
måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

E-post
stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se
Webbplats
www.stockholmstingsratt.se



Underlaget avser

Person-/samordningsnummer/födelsetid 19890824-0347	Datum för dom/beslut 2022-05-12
Efternamn Laghem	Förnamn JENNY Carina Marianne

Personen har under en sammanhängande tid av minst 24 timmar varit frihetsberövad* i Sverige eller utomlands med anledning av brott som prövats i målet eller som påföljden avser. Frihetsberövandet har ägt rum under nedan angivna tider.

*på sätt som avses i 2 § lagen (2018:1250) om tillgodoräknande av tid för frihetsberövande

Frihetsberövad

Frihetsberövandet hävt/upphört/avbrutet
(lämna tomt för ett frihetsberövande som pågår)

2020-05-26	2020-05-27
------------	------------

Samtidig verkställighet av påföljd i annat mål

- ☐ Kriminalvården har underrättat domstolen om att personen har påbörjat verkställighet eller har verkställt påföljd i annat mål under den tid som han eller hon varit berövad friheten (2–4 §§ förordning (2019:96) om tillgodoräknande av tid för frihetsberövande).

Tidigare frihetsberövanden av betydelse för avräkningen

- ☐ Domstolen har i avgörandet helt eller delvis undanröjt påföljden i tidigare dom, beslut eller strafföreläggande, och det finns uppgifter om frihetsberövanden i tidigare meddelade domar, beslut eller avräkningsunderlag som har betydelse för avräkningen.

Observera: När domstolen lämnar domen/beslutet eller domsbeviset till Kriminalvården ska tidigare domar/beslut med eventuella avräkningsunderlag och avräkningsunderlag enligt 12 a § strafföreläggandekungörelsen bifogas, om det finns uppgifter där som har betydelse för avräkningen (3 § 4 förordningen (1990:893) om underrättelse om dom i vissa brottmål, m.m.).

Underskrift

Namnförtydligande

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress
Scheelegatan 7
Telefon
08-561 654 10

Öppettider
måndag - fredag
08:00-16:00

Postadress
Box 8307
104 20 Stockholm

E-post
stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se
Webbplats
www.stockholmstingsratt.se



Hur man överklagar

Dom i brottmål, tingsrätt

TR-01

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 överklagandetiden 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.

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 målsäganden 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.

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

När krävs det prövningstillstånd?

Brottmålsdelen

I brottmålsdelen behövs prövningstillstånd i två olika fall:

- Den åtalade har dömts enbart till böter.
- Den åtalade har frikänts från ett brott som inte har mer än 6 månaders fängelse i straffskalan.

Skadeståndsdelen

Det krävs prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva en begäran om skadestånd. Undantag kan gälla när en dom överklagas i brottmålsdelen, och det är kopplat en begäran om skadestånd till brottet. Då krävs inte prövningstillstånd för skadeståndsdelen om

- det inte krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen eller om
- hovrätten meddelar prövningstillstånd i brottmålsdelen.

Beslut i övriga frågor

I de mål där det krävs prövningstillstånd i brottmålsdelen (se ovan), krävs det också prövningstillstånd för sådana beslut som bara får överklagas i samband med att domen överklagas. Beslut som kan överklagas särskilt kräver inte prövningstillstånd.

När får man prövningstillstånd?

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.

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.