

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 12 april 2023

Mål nr

T 409-22

PARTER

Klagande

Hemverket AB, 559091-9410
Ekelundsgatan 4
403 16 Göteborg

Ombud: Advokat BG och juristen SS

Motpart

OBOS Mark AB, 556070-7464
c/o Myresjöhus AB
574 85 Vetlanda

Ombud: Advokat AF

SAKEN

Återgång av misstagsbetalning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2021-12-17 i mål T 2311-21

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom ogillar Högsta domstolen OBOS Mark AB:s talan.

Högsta domstolen ändrar hovrättens dom även i fråga om rättegångskostnader och befriar Hemverket AB från skyldigheten att ersätta OBOS Mark AB för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar OBOS Mark AB att ersätta Hemverket AB för rättegångskostnader i

- tingsrätten med 92 980 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 februari 2021, och
- hovrätten med 77 880 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 december 2021.

Högsta domstolen förpliktar OBOS Mark AB att till Hemverket AB betala ersättning för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 175 280 kr för ombudsarvode och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Hemverket AB har yrkat att Högsta domstolen ska ogilla OBOS Mark AB:s talan, befria bolaget från skyldigheten att betala OBOS rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förplikta OBOS att ersätta Hemverket för rättegångskostnader i dessa instanser.

OBOS har motsatt sig att hovrättens dom ändras.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. Hemverket är ett fastighetsmäklarfirmat vid vilket fastighetsmäklaren MN var verksam. Hon anlätades av Fastighets AB Stråvalla II för förmedling av försäljning av två fastigheter som tillhörde bolaget.
2. Genom två avtal sålde därefter Stråvalla de båda fastigheterna till OBOS till ett pris om 950 000 kr per fastighet. Handpenningen uppgick enligt avtalet till 95 000 kr per fastighet.
3. I avtalen angavs att säljaren och köparen i särskilda depositionsavtal avtalat om att handpenningen skulle deponeras hos fastighetsmäklaren på särskilt klientmedelskonto. Av depositionsavtalen mellan OBOS, Stråvalla och fastighetsmäklaren MN framgick att respektive handpenning skulle deponeras på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Det angivna kontot tillhörde fastighetsmäklarfirmatet. OBOS betalade i december 2019 handpenningarna enligt avtalen.
4. Resterande del av köpeskillningarna skulle enligt köpeavtalen betalas kontant på tillträdesdagen, vilken angavs till den 14 februari 2020.
5. Den 14 januari 2020 ställde Tillträdesgruppen Hemverket vissa frågor till OBOS inför tillträdet av fastigheterna. Det föranledde OBOS att dagen efter meddela att bolaget skulle betala kontant för fastigheterna och att pengarna, 855 000 kr plus 855 000 kr, skulle föras över senast den 11 februari till det i köpekontrakten angivna kontot, dvs. det klientmedelskonto till vilken

handpenningarna hade betalats. I meddelandet angav OBOS även till vem likvidavräkning och köpebrev skulle skickas.

6. Den 5 februari 2020 skickade OBOS en begäran till Stråvalla om återgång av fastighetsköpen med hänvisning till ett visst villkor i respektive köpeavtal. En kopia av meddelandet skickades till MNs postadress vid Hemverket. Stråvalla motsatte sig OBOS rätt till återgång.

7. Den 11 februari 2020 betalade OBOS resterande belopp, dvs. totalt 1 710 000 kr, genom två betalningar till det i köpeavtalen angivna klientmedelskontot.

8. Samma dag bekräftade Tillträdesgruppen Hemverket – genom ett e-postmeddelande till Stråvalla och OBOS med kopia till MNs e-postadress vid Hemverket – att slutlikvid mottagits för respektive fastighet. I meddelandet angavs också att de handlingar som skulle undertecknas av parterna senast på tillträdesdagen den 14 februari bifogades, att undertecknade exemplar skulle skickas till Hemverket och att köpeskillingen därefter skulle betalas ut till Stråvalla.

9. I ett e-postmeddelande samma dag bad Stråvalla OBOS om förslag på dag för signering. Meddelandet skickades även till Tillträdesgruppen Hemverket och till MN (e-postadressen vid Hemverket).

10. Senare på kvällen den 11 februari skickade OBOS ett e-postmeddelande till Tillträdesgruppen Hemverket och till MN (e-postadressen vid Hemverket), med kopia till Stråvalla. I meddelandet angav OBOS att bolaget tidigare hade meddelat att köpet skulle återgå och att utbetalningen skett av misstag. OBOS begärde också att såväl handpenning som övrig köpeskillning skulle återbetalas omgående.

11. Efter att även Stråvalla gjort anspråk på det belopp som OBOS hade betalat den 11 februari deponerade MN den 27 mars 2020 ett belopp om 1 710 000 kr hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Som grund för deponeringen anförde MN att hon krävdes på betalning av flera, att hon inte kunde avgöra vem som var rätt borgenär och att tänkbara borgenärer var OBOS och Stråvalla.

12. OBOS väckte därefter talan mot Hemverket och yrkade att tingsrätten skulle förplikta Hemverket att till OBOS betala 1 710 000 kr och ränta. Enligt OBOS hade betalningarna av resterande köpeskillingar skett av misstag och de skulle därför återgå med tillämpning av läran om *condictio indebiti*. OBOS anförde bl.a. att överföringarna av de resterande köpeskillingarna hade registrerats hos banken för betalning före OBOS meddelande om återgång av köpen, att Hemverket fått del av meddelandet om återgången, att de tidigare inlagda överföringarna av misstag inte hade återkallats och att det inte fanns något avtal mellan OBOS och Hemverket om att betalningarna av köpeskillingarna skulle ske till Hemverket.

13. Hemverket motsatte sig betalningsskyldighet och anförde bl.a. följande. Betalningarna hade skett i enlighet med en av OBOS given instruktion till den för förmedlingsuppdraget ansvarige mäklaren MN på så sätt att de var att anse som klientmedel för vilka hon i egenskap av ansvarig mäklare hade redovisningsskyldighet. Hemverket hade visserligen rent faktiskt haft tillgång till klientmedelskontot såsom innehavare av det men det var MNs klientmedelskonto, som hon hade dispositionsrätt över och ansvar för.

14. Tingsrätten biföll OBOS talan med tillämpning av principen om *condictio indebiti*. Hovrätten har fastställt tingsrättens dom.

Vad målet gäller

15. Målet gäller om två betalningar ska anses ha skett utan rättsgrund så att principerna om *condictio indebiti* kan bli tillämpliga.

Övergripande om en fastighetsmäklares skyldigheter

16. Med fastighetsmäklare avses fysiska personer som yrkesmässigt bedriver fastighetsmäklarverksamhet. En fastighetsmäklare ansvarar personligen för ett förmedlingsuppdrag. Lagstiftningen om fastighetsmäklare bygger alltså sedan länge på att det är den enskilde mäklaren som bedriver mäklarverksamheten och ansvarar för uppdraget. (Se 1 kap. 2 § första stycket 1 och 3 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen, 2021:516, samt 1 § i den tidigare fastighetsmäklarlagen, 2011:666. Jfr prop. 1983/84:16 s. 63.)

17. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljares och köparens intresse. (Se 3 kap. 1 § fastighetsmäklarlagen och 8 § i den tidigare fastighetsmäklarlagen.)

Betalning utan rättsgrund

18. Principerna om *condictio indebiti* tar sikte på betalning utan rättsgrund. Utgångspunkten är att en sådan betalning föranleder en återbetalnings-skyldighet för betalningsmottagaren, en skyldighet som mottagaren under vissa förutsättningar kan undgå. (Se ”Skattekontot I” NJA 2011 s. 739 p. 6–8, ”Tryckerimomsen” NJA 2015 s. 1072 p. 10–13 och ”Skattekontot II” NJA 2016 s. 1074 p. 8 och 13.)

19. En betalning kan ha en avtalsrättslig grund, såsom när en gäldenär betalar sin borgenär, eller utgöra en disposition genom vilken betalaren frivilligt gör en betalning till mottagaren. I båda fallen finns det då en

rättsgrund för betalningen och läran om *condictio indebiti* blir inte tillämplig. Så kan vara fallet även om själva betalningen berodde på ett misstag från betalarens sida. En förutsättning är då att mottagaren med hänsyn till omständigheterna hade anledning att uppfatta betalningen som en betalning med rättsgrund. Att mottagaren kände till att betalaren ifrågasatte sin betalningsskyldighet utesluter inte att betalningen kan anses ha rättsgrund. Exempelvis kan mottagaren av en betalning under en pågående tvist ha anledning att uppfatta betalningen som en provisorisk betalning i avvaktan på att tvisten blir avgjord. (Jfr ”Stångåstaden” NJA 1989 s. 224, Stefan Lindskog, *Betalning*, 3 uppl. 2022, s. 147–155, s. 816 och s. 942–944 samt Phillips Hult, *Condictio indebiti*, Festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt, 1947, s. 256 f.)

Bedömningen i detta fall

20. I det meddelande som OBOS skickade den 15 januari 2020 angav OBOS att bolaget avsåg att senast den 11 februari betala även resterande köpeskillingar för fastigheterna genom att föra över beloppen till det konto som fanns angivet i köpekontrakten för handpenningsbeloppen. Det måste när meddelandet lämnades ha stått klart för OBOS att kontot var fastighetsmäklaren MNs klientmedelskonto. OBOS meddelande innebar en instruktion och därmed ett uppdrag till MN att ta emot betalningarna och förmedla dessa till Stråvalla. Att Hemverket i egenskap av fastighetsmäklar företag bistod den ansvariga fastighetsmäklaren, bl.a. genom att tillhandahålla det konto som användes som klientmedelskonto, påverkar inte den bedömningen.

21. OBOS betalade därefter den 11 februari 2020 de resterande köpeskillingarna till fastighetsmäklarens klientmedelskonto i enlighet med vad bolaget tidigare hade meddelat.

22. Av det meddelande som fastighetsmäklaren, genom mäklar företaget, skickade till OBOS och Stråvalla samma dag som betalningarna togs emot

framgår att betalningarna också uppfattades som slutlikvider som skulle redovisas till Stråvalla i enlighet med det uppdrag som OBOS tidigare hade lämnat.

23. Av utredningen framgår alltså att fastighetsmäklaren inte hade uppfattat den begäran om återgång av köpen som OBOS dessförinnan hade skickat till Stråvalla på så sätt att uppdraget att ta emot betalningarna av slutlikviderna hade återkallats. En köpare kan ha skäl att välja att betala en slutlikvid även om tvist föreligger i frågan om återgång eller hävning av ett köp kan ske eller inte (jfr p. 19). Mot den bakgrunden kan det inte heller anses att fastighetsmäklaren borde ha uppfattat den aktuella begäran om återgång som att hon inte längre hade något uppdrag att ta emot slutlikviderna från OBOS. När betalningarna kom in på mäklarens klientmedelskonto den 11 februari 2020 hade alltså mäklaren fog för att anse att hon tog emot medlen med redovisningsskyldighet.

24. Det sagda innebär att det vid betalningstillfället fanns en rättsgrund för fastighetsmäklaren att ta emot betalningarna av slutlikviderna från OBOS. Från OBOS perspektiv var det visserligen ett misstag att betalningsuppdraget till banken aldrig annullerades och att betalningarna därför kom att ske. Eftersom betalningarna hade en rättsgrund, saknar emellertid misstaget betydelse. En tillämpning av läran om *condictio indebiti* aktualiseras därmed inte. Mot bakgrund av det uppdrag som OBOS lämnat den 15 januari 2020 och den allmänna karaktären av ett fastighetsmäklaruppdrag saknar det betydelse att OBOS före tillträdesdagen krävde att slutlikviderna skulle återbetalas.

25. Slutsatsen är att Hemverket inte är återbetalningsskyldigt mot OBOS. Det innebär att hovrättens dom ska ändras och att OBOS talan ska ogillas.

26. Med hänsyn till utgången ska Hemverket befrias från skyldigheten att ersätta OBOS för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten. OBOS ska ersätta Hemverket för rättegångskostnader avseende dessa instanser samt för rättegångskostnad i Högsta domstolen. Yrkade belopp är skäligen.

I avgörandet har deltagit justitieråden Johnny Herre, Sten Andersson, Stefan Johansson, Petter Asp och Christine Lager (referent)
Föredragande har varit justitiesekreteraren Charlotta Hallgren