

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](#)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till ak@krzymowski.com

HANDPENNINGEN VAR DEPONERAD

HOVRÄTTEN: Mäklaren hade mottagit en delbetalning/handpenning på sitt klientmedelskonto samt kvitterat mottagandet av den samma. När överlåtelsen inte blev av skulle delbetalningen återgå till köparen. Det faktum att mäklaren mottagit delbetalningen och kvitterat mottagandet var några av de skäl som talade för att delbetalningen skulle anses deponerad hos företagsmäklaren. Köparen kunde därför inte återkräva hela handpenningen av säljaren, utan skulle vända sig till mäklaren med kravet.

Parterna träffade ett överlåtelseavtal avseende en bensinmack. Överlåtelsen var villkorad av, blanda annat, att köparen skulle erhålla lån. Efter tecknandet av överlåtelseavtalet erlade köparen en delbetalning om 180 000 kr. Betalningen sattes in på företagsmäklarens klientkonto i enlighet med avtalet. Betalningen kvitterades av mäklaren i avtalet.

Köparen lyckades emellertid inte säkra finansiering och köpet kom därför inte att bli bindande mellan parterna. Enligt parternas överlåtelseavtal skulle samtliga erlagda prestationer enligt avtalet gå åter. Köparen väckte därför talan mot säljaren med krav om återbetalning av delbetalningen om 180 000 kr.

Tingsrätten konstaterade att det av överlåtelseavtalet gick att utläsa att detta hade ingåtts av köparen och säljaren; företagsmäklaren var, trots underskrift vid kvittensen av delbetalningen, inte part i avtalet. Däremot ansåg tingsrätten att det var klart att delbetalningen hade betalats till företagsmäklaren och kvitterats av denne. Tingsrätten ansåg att kvittensen för mottagandet av delbetalningen inte hade skett för säljarens räkning. Mäklarens kvittens av mottagandet av delbetalningen samt det faktum att endast delbetalningen och inte huvudstolen av köpeskillingen hade erlagts på mäklarens klientkonto skulle, enligt tingsrätten, tolkas som att det i överlåtelseavtalet fanns ett inbyggt depositionsavtal.

Tingsrätten konstaterade vidare att slutsatsen stödde sig på de mellan parterna avtalade återbetalningsvillkoren. Det faktum att mäklaren hade mottagit delbetalningen ansåg tingsrätten tala för att det framstätt som naturligt att funktionen varit att förskaffa köparna viss trygghet att återbetalning kunde ske om köpet inte hade blivit bindande. Detta särskilt då delbetalningen hade inbetalats till ett klientmedelskonto, vilket innebar att medlen hållits separerade från mäklarens övriga tillgångar.

Hovrätten fastställde tingsrättens dom och tillade att något formkrav för denna typ av depositionsavtal inte föreligger. Köparen kunde inte begära att säljaren skulle återbetala det belopp som kvarstod hos mäklaren.

Slutsats: Domen ger för handen att ett depositionsavtal – ett avtal mellan köpare, säljare och mäklare att mäklaren ska förvalta en delbetalning – kan anses ha ingåtts redan i samband med undertecknandet av överlåtelseavtalet och mottagandet av delbetalningen. Depositionsavtalet förutsätter således inte att det uttryckligen framgår att ett sådant avtal ska ingås. Befinns en delbetalning vara deponerad hos mäklaren innebär det att äganderätten till delbetalningen inte övergår förrän köparen och säljaren är överens om att äganderätten övergår. Detta innebär således att en mäklare inte kan uppbara provision ur delbetalningen, d.v.s. kvitta den mot sitt provisionsanspråk, utan att äganderätten de facto övergått på säljaren. Slutsatsen torde föranleda att en företagsmäklare har anledning att se över sina rutiner kring säkrande av betalning för provision. □

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #25

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

Tidigare nyhetsbrev i pdf-format:

www.krzymowski.com/nyhetsbrev

Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.

Läs mer på www.krzymowski.com

Ansvariga utgivare: jur. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2015