

Vad händer med handpenningen vid hävt köp?

Handpenning vid hävt köp har visat sig vara en inte helt okomplicerad fråga för verksamma mäklare. Praxis på området tyder på att mäklaren kan ställas till svars för felaktigt utbetald handpenning – trots att mäklaren varit i god tro angående utbetalningen.

I ett hovrättsfall från förra veckan (Svea hovrätt T 9256-10 dom från 2011-10-10) aktualiserades frågan om vem fastighetsmäklaren kan betala handpenningen till vid hävt köp. I fallet hade köpet hävts efter att ett avgörande villkor i köpeavtalet inte hade uppfyllts. Det mellan parterna ingångna depositionsavtalet innebar bland annat att fastighetsmäklaren skulle förvalta handpenningen och att denna skulle redovisas till säljaren när villkoren för köpets fullbordande och bestånd var uppfyllda. Villkoret, till vilket även hänvisades i depositionsavtalet, innebar att köparen hade rätt att häva köpet ifall denne inte lyckades avyttra sin bostad. Köparen lyckades inte sälja sin bostad, vilket meddelades mäklaren, dock i något svepande och oklara ordalag. Två veckor senare betalade fastighetsmäklaren ut handpenningen till säljaren. Köparen väckte då talan mot fastighetsmäklaren och yrkade återbetalning av handpenningen. Domstolen fann att fastighetsmäklaren inte hade betalat handpenningen till säljaren med befriande verkan och mäklaren förpliktigades således att betala hela handpenningssumman till köparen.

Målet belyser fastighetsmäklarens skyldigheter i samband med mottagen handpenning. Den praxis som utvecklats på fastighetsmäklarområdet torde i stor utsträckning tillämpas även på företagsmäklare, i detta fall var parterna dessutom näringsidkare.

Återlämning enligt huvudregeln

En fastighetsmäklare är skyldig att utan dröjsmål överlämna en handpenning till säljaren enligt 12 § andra stycket FML. Annat kan dock ha överenskommit. Mäklaren har emellertid ett intresse av att handpenningen ska redovisas till säljaren, detta då mäklaren i och med redovisningen kan räkna av sin provision för vilken säljaren svarar. Kvittning kan däremot inte ske om handpenningen ska övergå till köparen, eftersom att köparen normalt inte är ansvarig för mäklarens provision.

Vid osäkerhet bör handpenningen deponeras hos Länsstyrelsen

Mäklarens skyldigheter vid hävt köp har även belysts i ett mål från Högsta domstolen 2001 (NJA 2001 s. 292). I detta fall prövade Högsta domstolen fastighetsmäklarens rättigheter och skyldigheter när handpenning deponerats hos denne för vidare befordran till säljaren. Tvist hade uppstått mellan säljaren och köparen om hävning eller återgång av köpet. I det mellan parterna undertecknade köpeavtalet hade det införts ett villkor enligt vilket köparen hade rätt att senast en viss dag frånträda avtalet och återfå handpenningen om en viss händelse inträffade. Detta blev sedermera fallet och köparen frånträdde avtalet inom den stipulerade tiden. Handpenningen hade, enligt ett depositionsavtal mellan säljaren och köparen, deponerats hos mäklaren för att utbetalas till säljaren på tillträdesdagen. Efter att köpet hade hävts gjorde både säljaren och köparen anspråk på handpenningen. Mäklaren betalade handpenningen till säljaren. Köparen väckte då talan mot mäklaren och yrkade att denne skulle förpliktas att till köparen utge ett belopp motsvarande handpenningen. Mäklaren menade att köparen kunde vända sig till säljaren och från denne utfå handpenningen, köparen hade därmed inte lidit någon skada i och med utbetalningen. Högsta domstolen förklarade att en gäldenär har att på egen risk bedöma om den som kräver betalning är innehavare av fordringen. Betalar gäldenären till fel person utplånas inte skulden och vägrar gäldenären betala till den som innehar fordringen och som styrkt sin rätt, är denne i dröjsmål.

Mäklaren, i egenskap av gäldenär, har inte rätt att innehålla betalningen på den grunden att borgenärens rätt är osäker och svår att bedöma. Därmed utgör den omständigheten att någon annan också gör anspråk på betalning inte en grund för att innehålla betalningen tills de löst tvisten om bättre rätt till fordringen. Högsta domstolen ansåg att mäklaren borde ha deponerat pengarna hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet och därmed blivit befriad sin skuld. Då mäklaren hade vitsordat att köparen med fog hade hävt köpet i enlighet med köpekontraktet, ansågs mäklaren enligt allmänna regler vara skyldig att återbetala handpenningen till köparen, trots att säljaren bestridit hävningsrätten. Av 2001 års fall framgår således att den part vid fastighetsköpet som kräver mäklaren på återbetalning av handpenningen inte behöver erhålla en lagakraftvunnen dom mot den andra parten i avtalet för att ha kunna hävda sin rätt mot mäklaren. Den krävande parten kan följaktligen få rätt i sitt krav om denne kan styrka att han är fordringsägaren, alternativt att mäklaren själv erkänner förhållandet i processen.

Ett möjligt scenario i dessa fall är alltså att mäklaren åläggs att betala till köparen, trots att mäklaren invänt att köparen inte har rätt till handpenningen, varefter mäklaren som svarande i en ny process mot säljaren åläggs att betala till säljaren. Mäklarens enda skydd är således deponering hos länsstyrelsen.

Rätt att hålla inne handpenningen vid bristfällig bevisning

Så när kan mäklaren behålla handpenningen? Troligen ska detta vara möjligt då den som kräver betalning inte presenterat bevisning som ger tillräckligt underlag för bedömningen att han har rätt till betalningen. Mäklaren kan då innehålla betalningen utan att hamna i dröjsmål även om det senare skulle visa sig, med stöd av kompletterande bevisning, att den som krävde betalning hade rätt till denna. Svårigheten i denna situation torde vara då den som

kräver betalning styrker faktiska omständigheter som ger honom rätt till betalning, men det ändå för mäklaren är svårt att bedöma om bevisningen är tillräcklig. Mäklaren ska förmodligen inte anses vara i dröjsmål om han inte betalar även om en domstol i efterhand kommer fram till att den utredning som var känd för mäklaren när kravet framfördes var tillräcklig. Mäklarens innehållande av betalningen behöver inte i dessa fall ha varit culpös och sålunda inte skadeståndsgrundande.

Slutsats

Sammanfattningvis kan framföras att företagsmäklaren endast kan tillgodoräkna sig sin provision ur handpenningen när säljaren har rätt till handpenningen samt företagsmäklaren har rätt till provision. Vid anspråk på återbetalning av handpenningen från både säljaren och köparen bör företagsmäklaren deponera denna hos länsstyrelsen för att på så vis undvika skadeståndstalan mot sig. □

Vill du ta del av hovrättens dom (Svea hovrätt T 9256-10 dom från 2011-10-10) samt NJA 2001 s. 292? Vänligen skicka då ett email om detta till antonia@krzymowski.com

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #4

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. Många företagsmäklare kommer inte i direkt kontakt med rättssystemet förrän en stämning är för handen, och då är det allt för ofta för sent att anpassa och justera arbetet och kontrakt för att få sin rätt tillgodosedd.

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

Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt. Vi specialiserar oss på utvinnande av företagsmäklarens rättigheter och arbetar aktivt med att både försvara företagsmäklare och sprida kunskap om företagsmäklarens juridiska ställning. Förutom att byrån driver provisionsanspråk genom domstolsprocesser åt ett flertal företagsmäklare i Sverige, undervisar vi även på privata företagsinterna kurser för att stärka företagsmäklarbyråer i deras verksamhet och vi undervisar även på jurist- och ekonomlinjerna vid Stockholms universitet om företagsöverlåtelser och företagsmäklarens roll i dessa. Läs mer på www.krzymowski.com

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska