



## Condictio indebiti – analys

Högsta domstolen 2023-04-12, mål nr [T 409-22](#) (Fastighetsmäklarens klientmedelskonto)

**Rättsfiguren condictio indebiti tar sikte på betalningar utan rättsgrund. I praktiken handlar den om betalningar av misstag. Sådana betalningar ska som huvudregel gå åter. En huvudregel har emellertid alltid undantag, annars är den regel snarare än bara huvudregel. Undantagsvis behöver därför mottagaren av betalningen inte betala tillbaka. Undantagen är nära besläktade med den tillitsprincip som gäller i svensk rätt: mottagaren kan ha rätt att behålla det betalda beloppet om den har haft fog för att tro att betalningen inte berodde på något misstag. Ofta har därtill krävts att mottagaren har tillgodogjort sig betalningen och då fortfarande har varit i god tro. I målet betalades två köpeskillingar avseende fastigheter till en mäklarens klientmedelskonto. Köparen hade emellertid dessförinnan meddelat såväl säljaren som mäklaren att den ville att köpet skulle gå åter. HD fann trots det att omständigheterna kring betalningarna var sådana att mottagaren av betalningen inte behövde betala tillbaka beloppen till den som hade betalat. Jon Kihlman har analyserat domen för JP Infonet.**

### OMSTÄNDIGHETERNA I MÅLET

---

Den här lämnade redogörelsen för omständigheterna i målet följer i allt väsentligt redogörelsen i punkterna 1–14 i Högsta domstolens (HD) dom.

Hemverket är ett fastighetsmäklarföretag. En till det anknuten mäklare anlätades för förmedling av försäljning av två fastigheter. Fastigheterna såldes genom mäklarens försorg för 950 000 kronor per fastighet.

Köparen betalade den avtalade handpenningen genom insättning på fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Kontot tillhörde Hemverket men disponerades av mäklaren.

Den resterande delen av köpeskillingarna skulle betalas på tillträdesdagen, vilken angavs till den 14 februari 2020. I god tid dessförinnan meddelade köparen att den skulle betala det återstående beloppet genom att senast den 11 februari föra över det till samma klientmedelskonto som hade använts för handpenningen.

Den 5 februari 2020 skickade köparen en begäran till säljaren om återgång av fastighetsköpen med hänvisning till ett visst villkor i köpavtalen. En kopia av meddelandet skickades till mäklarens postadress vid Hemverket. Säljaren motsatte sig köparens begäran om återgång.

Den 11 februari 2020 betalade köparen genom två betalningar till det i köpavtalen angivna klientmedelskontot det återstående beloppet om 1 710 000 kronor. Samma dag bekräftade Hemverket – genom e-postmeddelande till säljaren och köparen med kopia till mäklarens e-postadress vid Hemverket – att slutlikvid mottagits för fastigheterna. 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 säljaren.

Senare på kvällen den 11 februari skickade köparen ett e-postmeddelande till såväl Hemverket som mäklaren (genom e-postadressen vid Hemverket) med kopia till säljaren. I meddelandet angav köparen att den tidigare hade meddelat att köpen skulle återgå och att utbetalningen hade skett av misstag. Köparen begärde också att såväl handpenning som övrig köpeskilling skulle återbetalas omgående.

Efter att även säljaren gjort anspråk på det belopp som köparen hade betalat den 11 februari, deponerade mäklaren 1 710 000 kronor hos länsstyrelsen. Som grund för deponeringen anförde mäklaren att hon krävdes på betalning av flera, att hon inte kunde avgöra vem som var rätt borgenär och att tänkbara borgenärer var köparen och säljaren.

Köparen väckte därefter talan mot Hemverket och yrkade att Hemverket skulle återbetala 1 710 000 kronor jämte ränta. Enligt köparen hade betalningarna av resterande köpeskillingar skett av misstag och de skulle därför återgå med tillämpning av läran om condictio indebiti. Köparen anförde bland annat att överföringarna av de resterande köpeskillingarna hade registrerats hos banken för betalning innan den 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 köparen och Hemverket om att betalningarna av köpeskillingarna skulle ske till Hemverket.

Hemverket motsatte sig betalningsskyldighet och anförde bland annat följande. Betalningarna hade skett i enlighet med en av köparen given instruktion till den för förmedlingsuppdraget ansvariga mäklaren. Det betalda beloppet utgjorde 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 ändå mäklarens klientmedelskonto, som hon hade dispositionsrätt över och ansvar för. Tingsrätten biföll köparens talan med tillämpning av principen om condictio indebiti. Hovrätten fastställde tingsrättens dom.

### VAD MÅLET GÄLLER

---

HD anger i domens punkt 15 att målet gäller om de två betalningarna av slutlikviden ska anses ha skett utan rättsgrund så att principerna (i plural) om condictio indebiti – till skillnad från den princip (i singular) som enligt punkt 14 hade tillämpats av underrätterna och den "lära" (i singular) som HD omnämner i punkterna 19

och 24 – kan bli tillämpliga. HD får förhoppningsvis i framtiden möjlighet att närmare redogöra för vad pluralformen egentligen innebär.

Värt att notera är att HD inte i punkt 15 anger något om betalningsmottagarens goda eller onda tro och inte heller något om huruvida den har konsumerat eller på annat sätt tillgodogjort sig betalningarna. I stället synes orden "så att" antyda att förekomsten eller frånvaron av rättsgrund skulle vara ensamt avgörande. Det är förmodligen inte avsikten, åtminstone inte i så måtto som en sådan bedömning skulle göras på strikt objektiva grunder. I stället markerar orden nog bara att ett resonemang om *condictio indebiti* alltid förutsätter att betalningen saknar rättsgrund, utan att ange hur den bedömningen ska göras; om betalningen har skett med rättsgrund ska den naturligtvis inte gå åter, åtminstone inte utan en separat rättsgrund för själva återgången, såsom att betalaren har hävningsrätt.

## HD:S DOMSKÄL

---

I domens punkter 18–20 redogör HD översiktligt för vad som gäller vid betalningar utan rättsgrund. Utgångspunkten – huvudregeln – är att betalningsmottagaren vid sådant förhållande är skyldig att betala tillbaka vad den har fått. Ibland behöver emellertid ingen återbetalning göras.

De flesta betalningar har avtalsrättslig grund. Exempel på sådana är inte minst – såsom anges i punkt 19 – när en gäldenär betalat sin borgenär eller när betalningen på annat sätt utgör en disposition, se här till även domens punkt 23. Det finns då inte utrymme för att ens resonera om *condictio indebiti*.

Om betalningen däremot har skett av misstag, så att den egentligen saknar rättsgrund – och därför egentligen ska gå åter – behöver man enligt vad som anges i punkt 19 bedöma om "mottagaren med hänsyn till omständigheterna hade anledning att [ändå] uppfatta betalningen som en betalning med rättsgrund". Om så är fallet, ska rättsgrund anses föreligga. Och då behöver återbetalning inte ske.

HD anger i punkt 19 särskilt att mottagarens kännedom om att betalaren har ifrågasatt betalningsskyldigheten inte behöver utesluta att betalningen ändå kan anses ha rättsgrund. Det förekommer således att en part betalar en tvistig fordran i avvaktan på att tvisten ska bli slutligt avgjord. Det gäller inte minst när betalningsmottagaren bedöms vara och med säkerhet förväntas förbli solvent och räntan i händelse av betalarens rättsliga felbedömning – så att betalning faktiskt skulle ske – bedöms vara onödigt hög. Men det kan naturligtvis förekomma även i andra situationer. En inte ovanlig sådan är att en part vägrar betala i syfte att försöka träffa en förlikning på en nivå som är lägre än motpartens fordran, men sedan – om ingen förlikning kommer till stånd – ändå väljer att betala för att undvika en tvist.

Som framgår av domens punkt 23 borde den betalningsmottagande mäklaren inte ha uppfattat köparens begäran om återgång som att hon inte längre hade något uppdrag att ta emot betalningarna från köparen. Hon hade därför fog för att anse att hon hade rätt att ta emot betalningen. Av punkt 24 framgår att det därmed också fanns en rättsgrund för betalningen, att misstaget därmed saknade betydelse och att det därför inte fanns utrymme för någon tillämpning av läran om *condictio indebiti*. Betalningen skulle därför inte gå åter.

## ANALYS

---

Av framför allt punkterna 19 och 23 i domen framgår att betalningen måste tolkas för att utröna om den utgör en rättshandling eller inte. En rättshandling föreligger enligt motiven till avtalslagen (1915:218) när en kommunikation av något slag "syftar till att grundlägga, förändra eller upphäva ett rättsförhållande", se till exempel NJA II 1915 s. 232, jämför Kihlman, *Avtalslagen – En kommentar*, JP Infonet Förlag 2021, avsnitt 1.6.

Tolkningen ska enligt vad HD anger i punkt 19 avse vad mottagaren har anledning att uppfatta. Ordvalet är ett annat, men bedömningen sammanfaller rimligtvis i sak med vad HD angav några veckor tidigare i punkt 25 i målet *Skadan på kulturbyggnaden* (HD:s mål [T 448-22](#)), att innehållet i en parts kommunikation ska bedömas mot bakgrund av vad mottagaren har fog för att uppfatta, jämför även den skiljaktiga meningen i *Smyckets vikt* (HD:s mål [T 3401-22](#)), överst på s. 12. Så uttrycks också gränsdragningen i domens punkt 23.

Den sålunda angivna bedömningen innebär att frågan om förekomsten av rättsgrund och bedömningen av mottagarens goda tro vävs samman: En mottagare som har fog för (eller anledning) att uppfatta en betalning som baserad på en rättsgrund är därmed också i god tro. I annat fall vore uppfattningen knappast befogad. Omvänt gäller naturligtvis att en mottagare som känner till att en betalning har skett av misstag knappast har fog för en annan (påstådd) uppfattning.

Gränsen mellan vad som är befogat och obefogat går enligt svensk rätt i allmänhet vid vad mottagaren av betalningen borde ha uppfattat, jämför [32 §](#) första stycket avtalslagen. Bedömningen ska rimligtvis göras mot bakgrund av vad en förnuftig person av samma slag skulle ha uppfattat under motsvarande förutsättningar, se Kihlman, a.a., avsnitt 1.8, särskilt 1.8.1 och 1.8.3.

Sammansmältningen av ett objektiva kriterium – förekomsten av en rättsgrund – och ett subjektivt – mottagarens goda tro, liknar den sammansmältning av ett i grunden objektiva kriterium – behörigheten hos en självständig fullmäktig – och ett i grunden subjektivt – den självständiga fullmäktigens befogenhet – som har skett genom rättsfallen *Reseföretagsrepresentanten* (NJA 2013 s. 659) och *Divisionschefen* (NJA 2014 s. 978), se här till Kihlman, a.a., avsnitten 10.1 och 10.8 samt 11.1.

Förekomsten av rättsgrund ska således inte bedömas enligt en strikt objektiv måttstock. Bedömningen är i allmänhet inte heller strikt subjektiv; den avgörande faktorn är inte betalningsmottagarens faktiska uppfatt-

ning, låt vara att en sådan, där det i undantagsfall kan bevisas att mottagaren var medveten om att betalningen gjordes av misstag, i sig kan vara avgörande. I stället ska bedömningen regelmässigt göras genom att mottagarens påstådda – för i praktiken krävs alltid ett sådant (sant eller falskt) påstående – uppfattning värderas mot bakgrund av hur en förnuftig person skulle ha uppfattat situationen: ett slags objektiv prövning av den påstått subjektiva uppfattningen.

I målet förekom åtskilliga omständigheter som till slut visade sig sakna åtminstone omedelbar betydelse. Bland dem märks särskilt köparens i punkt 12 återgivna angivande av hur misstaget hade uppkommit, tidsföljden mellan olika moment, att Hemverket hade fått del av meddelandet om återgång och avsaknaden av avtal mellan köparen Hemverket, liksom Hemverkets i punkt 13 återgivna bestridandegrunder avseende klientmedel och redovisningsskyldighet och att det konto till vilket betalning hade erlagts visserligen tillhörde Hemverket, men att den ansvariga mäklaren ändå hade dispositionsrätt till kontot. I förlängningen av den senare invändningen torde ha legat att Hemverket var fel part i tvisten, vilket var en invändning i åtminstone tingsrätten och hovrätten. HD synes ha avfärdat alla argument baserade på något slags åtskillnad mellan mäklaren och Hemverket. Den nämns i vart fall inte efter domens punkt 20.

Till slut fanns i stället bara en enda relevant omständighet kvar. Betalningsmottagaren hade fog för uppfattningen att det förelåg en rättsgrund för betalningarna. Därmed fanns det en rättsgrund. Och följaktligen saknades utrymme för att tillämpa principerna (eller principen eller läran) om *condictio indebiti*.

[Jon Kihlman](#)

Advokat, jur. dr

**OM DOKUMENTET**

---

**Senast uppdaterad**

2023-05-08

**Utgivare**

JP Infonet

[Jon Kihlman](#) Advokat,  
jur.dr



**Författad av**

---