

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 28 mars 2008

Mål nr

T 2017-06

KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Royal, 769603-4680

c/o Trönberg & Co Förvaltning AB

Danderydsgatan 30

114 26 Stockholm

Ombud: Advokat TH

MOTPARTER

1. CA

2. RA

Ombud för 1 och 2: Advokat MB

SAKEN

Räntefordran m.m.

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom den 6 april 2006 i mål T 3936-05

DOMSLUT

Med ändring av hovrättens dom i huvudsaken förpliktas Bostadsrättsföreningen Royal att till CA och RA utge tvåhundraåttioåttatusentvåhundrafyrtiotre (288 243) kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 mars 2004 tills betalning sker.

Med ändring av hovrättens dom även såvitt avser rättegångskostnader förordnar Högsta domstolen att vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Vardera parten skall svara för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Royal har yrkat att Högsta domstolen ogillar CA och RAs talan, befriar föreningen från skyldighet att utge ersättning till CA och RA för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten samt förpliktar CA och RA att utge ersättning för föreningens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten med där yrkade belopp.

CA och RA har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

Avtalet mellan å ena sidan Bostadsrättsföreningen Royal och å andra sidan CA och RA om upplåtelse av bostadsrätt har, på talan av föreningen, i laga-kraftvunnen dom förklarats inte binda föreningen. Härav följer att förening-en skall återbetala mottaget belopp avseende insats och upplåtelseavgift. Huvudfrågorna i målet är *dels* huruvida föreningen är skyldig att betala avkastningsränta på betalningen för bostadsrätten från mottagandet av betalningen, *dels* huruvida föreningen – oberoende av framfört krav – är skyldig att betala dröjsmålsränta från en tidpunkt då föreningen bort redovisa betalningen för bostadsrätten till CA och RA.

Avkastningsränta

När inget annat avtalats utgår enligt 2 § första stycket räntelagen (1975:635) inte ränta på fordran för tid innan fordringen är förfallen till betalning. På fordran som avser återgång av betalning då avtal hävts till följd av kontraktsbrott eller på liknande grund utgår dock, enligt andra stycket, s.k. avkastningsränta för tiden från den dag betalningen erlades till och med den dag återbetalning sker eller, om återbetalning ej sker i rätt tid, den dag från vilken dröjsmålsränta börjar utgå.

Ogiltighet, eller obundenhet, jämföras i detta sammanhang med hävning till följd av kontraktsbrott (se prop. 1975:102 s. 94 och 116). Utgångspunkten är således att föreningen skall utge avkastningsränta.

Mot skyldighet att utge avkastningsränta har föreningen inledningsvis åbe-ropat att föreningen var i god tro om ogiltighetsgrunden när avtalet ingicks.

Enligt föreningen vore det anmärkningsvärt om föreningen skulle vara skyldig att utge avkastningsränta trots sin goda tro, fastän CA och RA betalat i ond tro om ogiltighetsgrunden och rentav handlat svikligt eller åtminstone i strid mot tro och heder. Enligt föreningen bör härvidlag beaktas att en godtroende betalningsmottagare vid återgång med stöd av regler om s.k. *condictio indebiti* enligt uttalanden i räntelagens förarbeten inte behöver utge avkastningsränta, trots att betalningen då erlagts av misstag.

CA och RA har invänt att föreningen vid accepten av deras ansökan om förvärv av bostadsrätten kände till att de fört in ett avdrag på 57 270 kr i överlåtelsehandlingen. Av styrelseprotokoll som CA och RA åberopat till stöd för påståendet följer emellertid inte att föreningen vid accepten kände till att avdraget förts in. Bedömningen skall alltså göras med utgångspunkt i att föreningen – som hovrätten ansett – vid mottagandet av betalningen var i god tro om grunden för avtalets återgång.

Enligt flera lagar, som behandlar fall av återgång som motsvarar dem som behandlas i 2 § andra stycket räntelagen, finns ingen skyldighet för en betalningsmottagare att utge faktiskt uppburen avkastning och därmed inte heller avkastningsränta från en tidigare tidpunkt än när betalningsmottagaren fått kännedom om att han i själva verket mottagit betalningen för annans räkning, se 5 kap. 1 § jordabalken, 12 § lagen (2005:130) om dödförklaring och 4 kap. 15 § konkurslagen (1987:672). I målet är emellertid räntelagens bestämmelse om avkastningsränta direkt tillämplig. Enligt dess ordalydelse föreligger skyldighet att utge avkastningsränta oberoende av om betalningsmottagaren varit i ond tro. I rättsfallet NJA 1985 s. 352 har säljaren av en fastighet vidare ansetts skyldig att utge avkastningsränta på belopp som han till följd av prisavdrag haft att utge, oavsett om han varit i ond tro om felet

i fastigheten. Det kan också konstateras att, när det i den nya köplagen (1990:931), låt vara efter räntelagens tillkomst, infördes bestämmelser om verkningar av hävning, det i 65 § andra stycket angavs att säljaren, om han skall lämna tillbaka betalningen, skall betala ränta (avkastningsränta) från den dag han tog emot betalningen, utan att skyldigheten att utge ränta gjordes beroende av att säljaren varit i ond tro (prop. 1988/89:76 s. 189). Mot den bakgrunden kan det inte tillmätas någon större vikt att räntelagens förarbeten inte är alldeles entydiga när det gäller betydelsen av god eller ond tro hos betalningsmottagaren (se SOU 1974:28 s. 92 samt a. prop. s. 94 och 116).

Som föreningen anfört har det i räntelagens förarbeten emellertid uttalats att regeln om avkastningsränta inte omfattar fall då betalning går åter enligt principen för *condictio indebiti*, när betalningsmottagaren är i god tro, och liknande fall; vid *condictio indebiti* påstås nämligen att betalningsmottagaren har ett betydande godtrosskydd enligt svensk rätt och att det inte skulle stå i samklang med detta att ålägga honom skyldighet att betala ränta från det att han har uppburit beloppet (a. prop. s. 116; jfr Rodhe, *Obligationsrätt*, 1956, s. 580). Grunden för uttalandet kan sättas i fråga, eftersom godtrosskyddet i andra avseenden inte är mer långtgående vid mottagande av betalning som gjorts av misstag än vid andra s.k. svaga ogiltighetsgrunder (se 29–34 §§ avtalslagen). Snarare är det tvärtom. En betalning som gjorts av misstag återgår i princip även om mottagaren var i god tro när han fick kännedom om betalningen, låt vara att principen har modifikationer. I lagmotiven har inte heller åberopats något övertygande argument för att med hänsyn till betalningsmottagarens goda tro i räntehänseende behandla

återgång av betalning på grund av misstag annorlunda än återgång som äger rum oberoende av god tro av annan anledning, t.ex. på grund av underårighet, grovt tvång eller förfalskning. I rättsfallet NJA 1988 s. 457 har en kommun, som överdebiterat va-avgifter, enligt grunderna för 2 § andra stycket räntelagen också ålagts att betala avkastningsränta på mottagna belopp, oberoende av om kommunen varit i god tro. Även bortsett från att betalningen inte skett av misstag kan, med hänsyn till det anförda, vad föreningen invänt om att den var i god tro vid mottagandet av betalningen inte medföra att föreningen undgår att utge avkastningsränta.

Enligt räntelagens ursprungliga utformning hade en betalande rätt till avkastningsränta endast om betalningen gick åter på grund av betalningsmottagarens kontraktsbrott eller på liknande grund. Den betalande fick alltså inte ha gjort sig skyldig till avtalsbrott. Denna inskränkning upphävdes emellertid i samband med tillkomsten av den nya köplagen (1990:931). Det ansågs att det inte var motiverat att en säljare i vissa fall skulle få inneha köpeskillingen räntefritt, medan en köpare vid hävning skulle vara skyldig att utge ersättning för avkastning av varan eller för annan nytta oberoende av vem som gjort sig skyldig till kontraktsbrottet (se 65 § första stycket köplagen och prop. 1988/89:76 s. 219). Det föreningen anför om att det är CA och RA som föranlett återgången är således i princip utan betydelse. I målet har inte visats att det förelegat sådana särskilda omständigheter som skulle kunna föranleda en annan bedömning.

Föreningen har mot skyldigheten att utge avkastningsränta dessutom åberopat att CA och RA inte ersatt föreningen för någon nytta av upplåtelsen. Redan på den grunden att CA och RA betalat hyra, som översteg av-

giftsskyldigheten för en bostadsrättshavare, kan invändningen lämnas utan avseende.

Föreningen har vidare anfört att den har rätt att kvitta en eventuell skyldighet att utge avkastningsränta mot en rätt till skadestånd, grundad på att CA och RA orsakat återgången genom svek eller culpa in contrahendo. Eftersom skyldighet att betala avkastningsränta syftar till att balansera en tänkt fördel, kan denna betalningsskyldighet inte utgöra en ersättningsgill skada.

Föreningen har slutligen invänt att föreningen i brev den 18 december 2003 erbjöd betalning direkt till CA och RAs bankkonto men att sådan betalning då avböjdes; därav skulle följa att skyldigheten att utge ränta har upphört från denna tidpunkt fram till dess att CA och RA den 12 januari 2004 förklarade sig beredda att motta betalning. CA och RA har mot detta invänt att de uppfattade brevet som ett förlikningsförslag från föreningens sida, som de inte accepterade, och att de inte ville att betalning skulle göras till den bank föreningen angav. Med hänsyn härtill kan det inte anses visat att CA och RA vägrat att ta emot betalning under omständigheter som medför att rätten till ränta skall bortfalla.

CA och RA har således haft rätt till avkastningsränta från den 15 december 2000, när betalningen för bostadsrätten erlades, och fram till och med den dag då föreningen återbetalat kapitalet eller blivit skyldig att utge dröjsmålsränta.

Dröjsmålsränta

Domen, enligt vilken det fastställts att avtalet om upplåtelse av bostadsrätt

inte binder föreningen, vann laga kraft den 30 juni 2003. CA och RA har hävdad att föreningen från den 1 augusti 2003 varit skyldig att, oberoende av krav från dem, redovisa uppbyten betalning för bostadsrätten vid äventyr av plikt att betala dröjsmålsränta.

Enligt 3 § andra stycket räntelagen utgår dröjsmålsränta på fordran som grundar sig på sysslomans eller annans skyldighet att redovisa för medel som han mottagit av huvudmannen eller tredje man från dagen för redovisningen eller, om denna ej avges i rätt tid, från den dag redovisning bort ske.

I propositionen till räntelagen anges att redovisningsskyldighet är karakteristisk för sysslomannaavtal och liknande förhållanden, men det tilläggs att redovisningsskyldighet kan förekomma även utanför sysslomannaförhållanden i vidsträckt mening, t.ex. om någon får annans egendom om hand obehörigen eller av misstag. Därefter erinras om att begreppet redovisningsskyldighet är centralt i vissa betydelsefulla rättsregler som 10 kap. 1 § brottsbalken om förskingring och lagen (1944:181) om redovisningsmedel; redovisningsskyldigheten är där straffrättsligt sanktionerad respektive förenad med ett sakrättsligt privilegium. En annan sida av redovisningsskyldigheten framhålls vara att den innehåller en förpliktelse att lämna uppgifter. Avgörande för om 3 § andra stycket räntelagen är tillämplig sägs vara om någon har innehaft egendom på sådant sätt att han bort betrakta den som ett främmande värde vilket tillkommer annan och om han på grund därav blivit skyldig att utge pengar. Sedan det angetts att åtskilliga fall av redovisningsskyldighet är reglerade i särskild lagstiftning anförs att redovisningsskyldighet föreligger i många fall även utanför det lagreglerade området; t.ex. skulle redovisningsskyldighet kunna uppstå då betalning av misstag eller annan anledning sker

till fel person. Enligt föredraganden var det emellertid inte möjligt att uttömmande och exakt ange när det uppstår sådan redovisningsskyldighet som bör falla under förevarande bestämmelse; vissa uttalanden på denna punkt, till vilka föredraganden kunde ansluta sig, hade emellertid gjorts i utredningens betänkande. (A. prop. 1975:102 s. 119 ff.)

I utredningens betänkande, vartill propositionen sålunda hänvisar, utvecklas resonemangen på några punkter. Bl.a. anförs att, om omständigheterna är sådana att någon kan ådra sig straffansvar och förutsättningarna för sakrättsligt skydd föreligger, bestämmelsen i 3 § andra stycket räntelagen regelbundet torde kunna tillämpas. Överensstämmelsen av tillämpningsområdena sägs dock inte vara fullständig. Medan straffansvar kräver, förutom uppsåt, att egendom kommit i den redovisningsskyldiges hand på grund av avtal eller ställning, sägs civilrättslig redovisningsskyldighet kunna föreligga även om medel kommit i främmande persons hand genom misstag eller genom obehörigt förfarande. Omständigheterna sägs också kunna vara sådana att en innehavare av annans egendom under en tid varit att betrakta som godtroende besittare men att han sedermera fått kännedom om annans bättre rätt och därigenom blivit redovisningsskyldig. (Se SOU 1974:28 s. 117 ff.)

Av rättspraxis framgår att, om en person tagit emot en betalning för egen räkning men det senare visar sig att rättshandlingen är ogiltig och att betalningen skall återbäras, han skall anses ha villkorligt mottagit beloppet med redovisningsskyldighet i redovisningslagens mening, så att den betalande kan ha separationsrätt till beloppet om detta hela tiden har hållits avskilt (jfr NJA 1985 s. 178).

Såväl lagmotiven som rättspraxis talar således för att föreningen i det nu

aktuella målet bör anses ha varit redovisningsskyldig enligt 3 § andra stycket räntelagen. För samma slutsats talar även den bestämmelse om dröjsmålsränta vid återgång av arvskifte som infördes i samband med 1975 års räntelag med motiveringen att det rör sig om redovisningsskyldighet (a. SOU s. 147 och a. prop. s. 136, se numera 12 § lagen om dödförklaring).

Enligt 3 § andra stycket räntelagen utgår dröjsmålsräntan från den dag redovisning avgetts eller borde ha avgetts. I förarbetena anges att redovisningsskyldigheten inträder vid obehörigt innehav omedelbart när medlen uppbärs, varav skulle följa att dröjsmålsränta börjar utgå genast (a. prop. och SOU 1974:28, båda s. 121). Uttalandet innehåller inget villkor om att betalningsmottagaren skall ha insett eller bort inse att medlen i själva verket tillkommer annan. Detta ligger dock kanske i kravet på att innehavet skall vara obehörigt och i att det är fråga om en dröjsmålsränta från en tidpunkt då redovisning borde ha avgetts. I detta sammanhang bör observeras att dröjsmålsränta enligt 12 § lagen om dödförklaring inte börjar löpa förrän arvingen fått kännedom om att egendomen tillkommer annan (jfr även 4 kap. 15 § konkurslagen). Vidare skulle det vara anmärkningsvärt om en betalning mottagen till följd av svek eller handlande i strid mot tro och heder, vilket kan sägas ge upphov till ett obehörigt innehav, utan särskilt omnämnande i lagmotiven skulle ge rätt till dröjsmålsränta från mottagandet, fastän mottagandet samtidigt är utgångspunkten för avkastningsränta. Slutligen måste beaktas att ogiltiga rättshandlingar sällan är nulliteter utan bara angripbara. Ett behörigt innehav omvandlas därför i allmänhet till ett obehörigt innehav först när den förfördelade parten väljer att påstå ogiltig-

het. Dessförinnan kan inte något dröjsmål föreligga med redovisningen.

Det anförda leder till att i återgångssituationer dröjsmålsränta enligt 3 § andra stycket räntelagen i allmänhet kan börja löpa tidigast när någon av parterna gjort gällande att rättshandlingen är ogiltig. När så skett kan den som erlagt betalningen emellertid begära dröjsmålsränta enligt 4 § första stycket, varigenom 3 § andra stycket inte behöver tillämpas för att han skall kunna få dröjsmålsränta, låt vara efter 30 dagar. Vid ogiltighet är förhållandena således annorlunda än de som motiverat införandet av 3 § andra stycket som en komplettering av första styckena i 3 och 4 §§, nämligen att redovisningsskyldighet inte inträder vid en bestämd förfallotid samt att redovisningsborgenären typiskt sett inte vet när redovisning har bort ske och vilket belopp han har att fordra (jfr a. prop. s. 120 och SOU 1974:28 s. 118 och 120 f.).

På grund av det anförda bör andra stycket i 3 § räntelagen inte vara tillämpligt i de fall då betalning erlagts i avsikt att mottagaren skall kunna förfoga över det mottagna för egen räkning, även om det senare visar sig att rättshandlingen är ogiltig.

CA och RA har därmed inte rätt till dröjsmålsränta enligt 3 § andra stycket räntelagen på sin återbetalningsfordran.

Under sådana förhållanden kan dröjsmålsränta utgå endast enligt 4 § första stycket räntelagen.

Ränta på ränta

Det är en i svensk rätt hävdvunnen princip att dröjsmålsränta, utom i vissa här inte aktuella undantagsfall, inte utgår som ränta på ränta (se prop. 1975:102 s. 128, NJA 1994 s. 3 och Rodhe, Obligationsrätt, 1956, s. 582 f.; jfr dock Melz, Ränta på ränta – ett naturligt inslag i nutida ränteberäkning, JT 1995/96, s. 23 ff.).

I enlighet med vad föreningen hävdar har CA och RA således inte rätt till dröjsmålsränta beräknad på avkastningsränta.

Avräkning

CA och RA har gjort gällande att, ifall dröjsmålsränta inte skall utgå på avkastningsräntan, föreningens betalningar i första hand skall avräknas på avkastningsräntan.

Om en gäldenär har flera skulder, får han enligt 9 kap. 5 § handelsbalken bestämma hur avräkningen av en betalning som inte täcker alla skulderna skall göras; gäldenären får emellertid inte avräkna betalningen på kapitalet så länge det finns obetald ränta.

Föreningens betalningar den 15 januari 2004 och den 20 mars 2004 skall därför i första hand avräknas på upplupen avkastningsränta.

Beloppsfrågor

Föreningens betalning den 15 januari 2004 med 1 500 000 kr har varit

tillräcklig för att täcka all då upplupen avkastningsränta. Motsvarande gäller betalningen den 20 mars 2004 med 8 932 kr, eftersom den fordran som kvarstod obetald den 16 januari uppgick till 297 175 kr. Därefter kvarstod 288 243 kr. På detta belopp skall dröjsmålsränta utgå från den 21 mars 2004.

Rättegångskostnader

Processen har i allt väsentligt avsett dels frågan om avkastningsränta, dels frågan om dröjsmålsränta. Parterna är ömsom vinnande och tappande. Ingen part bör därför förpliktas att betala andra partens rättegångskostnader i någon instans.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Dag Victor, Severin Blomstrand, Torgny Håstad (referent), Ella Nyström och Anna Skarhed
Föredragande revisionssekreterare: Christer Thornefors