

Skiljeklausuler i förmedlingsuppdraget

I det här numret av *Mäklarrätt* behandlas skiljeklausuler i förmedlingsuppdragen och konsekvenserna av ett forumval. Frågorna är tagna ur konkreta fall som uppstått på senare tid. Syftet med artikeln är att belysa vad som bör och vad som inte bör regleras i förmedlingsuppdraget.

Vid genomgång av förmedlingsuppdrag använda av företagsmäklare i Sverige har det framkommit att skiljeklausuler nyttjas vidlyftigt.

Förmögenhetsrättsliga tvister kan avgöras antingen av domstol eller av skiljemän, parterna har sålunda en valrätt. Skiljeklausulen innebär att parterna träffat avtal om att uppkommande tvister som omfattas av skiljeklausulen inte får prövas av domstol, utan att de ska bedömas av skiljemän. Denna form av tvistelösning utgör en form av privat rättskipning, var parterna saknar rätt att överklaga en skiljedom på materiella grunder. Prövningen av skiljenämnd utgör således ett eninstansförfarande. Fördelarna med skiljeklausuler är tydliga; processen är inte offentlig och parterna kan få ett avgörande snabbt.

Det ska emellertid noteras att ifall parterna kan förutse att framtida tvister endast kommer röra några hundratusen kronor bör de inte ta in en skiljeklausul i avtalet. Detta beror på kostnaderna för tvistelösningen. Enligt 37 § lagen om skiljeförfaranden ska parterna betala de tre skiljemännens arvoden för deras arbete. Dessa arvoden kan lätt överstiga 150 000 kr. Parterna är solidariskt betalningsansvariga för skiljemännens ersättningar, vilket innebär att en part kan tvingas att stå för kostnaderna även om han vinner tvisten.

Skiljemännen har vidare rätt att begära ett *säkerhetsbelopp* av parterna. Beslutar skiljemännen att kräva säkerhet ska vardera parten betala in samma belopp innan tvisten påbörjas. Skulle ena parten vägra betala detta säkerhetsbelopp, kan den andra parten tvingas stå för även denna. Reglerna om säkerhetsbelopp innebär således att en part kan behöva betala betydande belopp innan förfarandet inleds. Rättsskyddsmomentet i företagsförsäkringar täcker som regel inte kostnaderna för skiljemännens arvoden.

Detta ska jämföras med processer i allmän domstol var parterna inte står för rådmännens arvoden, utan initialt endast erlägger en avgift för stämningsansökan om 450 kr. Garantierna för ett materiellt riktigt avgörande är inte heller lika goda i ett skiljeförfarande som vid en domstolsprocess, till följd av att skiljedomen inte kan överklagas på materiella grunder.

Reglerna om **förenklade skiljeförfaranden** kan tillämpas vid tvister som rör begränsade belopp, upp till några hundra tusen kronor. Vid förenklade skiljeförfaranden består skiljenämnden av

endast en skiljeman som utses av Stockholms Handelskammars skiljedomsinstitut. Sedan käromål och svaromål lämnats får vardera parten endast avge *en* skrift och skiljedomens meddelas inom tre månader. Kostnaderna för skiljenämnden avgörs av en taxa som stiger i relation till tvistebeloppet. Syftet med förenklade skiljeförfaranden är att förkorta handläggningen av tvisten; detta kan emellertid påverka rättsprövningen negativt. Ett förenklat skiljeförfarande riskerar att inte medge en tillräckligt noggrann förberedelse av tvisten och inte heller bevisupptagning av den omfattning som är önskvärd. Rättssäkerheten försämras och det kan leda till att en part förlorar en tvist som i sin tur inte kan överklagas på materiella grunder. I mäklarrättsliga tvister, med svåra gränsdragnings- och tillämpningsfrågor, är det möjligen inte att rekommendera att pröva en sådan komplicerad rättsfråga utan möjlighet till en omprövning i högre instans.

Skiljeförfaranden uppfyller visserligen ett viktigt syfte i affärssammanhang, men bör inte nyttjas i förmedlingsuppdrag för företagsmäklare då rättsfrågorna är av komplicerad art. Det finns givetvis en idé med användandet av skiljeklausuler att dessa ska begränsa tvister mot företagsmäklaren så att denne slipper oseriösa krav från uppdragsgivare. I praktiken är det dock vanligare att det är företagsmäklaren som måste utkräva sin rätt till provision. Det ligger i företagsmäklarens intresse att kunna utkräva provision / ersättning för utfört arbete utan att behöva erlagga initiala kostnader för att en rättsprövning ska inledas som dessutom inte kan överklagas. Att införa en skiljeklausul i förmedlingsuppdraget begränsar sålunda i praktiken företagsmäklarens möjligheter till ersättning.□

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #12

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:

www.krzymowski.com/nyhetsbrev

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120607

Företagsmäklaren fick provision, trots hävt köp.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120510

Om företagsmäklarens ställning i händelse av en hävning av köpeavtalet.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120331

Upplysningsskyldighet för fastighetsmäklare.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120226

Klargöranden från Skatteverket beträffande ställningstagandet från augusti 2011.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120130

Företagsmäklarens rätt till provision när inget avtal om provision träffats.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111222

En obefogad uppsägning av ett mäklaruppdrag utgör ett kontraktsbrott och mäklaren är skadeståndsberättigad.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111125

Hyresgästen har viss möjlighet att ändra lokalens användningsområde enligt 12:23 JB.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111021

Vid osäkerhet ifall köparen eller säljaren är berättigad handpenningen bör mäklaren överväga att deponera denna hos Länsstyrelsen.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110927

Osäkerhet råder kring frågan ifall företagsmäklaren får förmedla fastigheter.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110825

Mäklarprovision vid aktieöverlåtelser är momsbefriad sedan Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HDF 2011 red. 21.

MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110720

Skälighetsmätning av mäklarprovision fastställdes till tre procent av köpeskillingen när denna uppgick till 36 miljoner kronor. * Mäklaren har rätt till provision vid hävt köp enligt NJA 2010 s. 58.

*Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.
Läs mer på www.krzymowski.com*

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2012