

# MÄKLARRÄTT

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

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till [antonia@krzymowski.com](mailto:antonia@krzymowski.com)

## VISSA RISKER OCH FÖRDELAR MED FÖRENKLADE SKILJEFÖRFARANDEN

**De förenklade skiljeförfarandena har blivit alltmer populära på sistone, förfarandet marknadsförs som snabbare och kostnadseffektivare än process i allmän domstol och dessutom talas det ofta i termer av att skiljemännen besitter särskild kompetens i frågor som rör affärsförhållanden. Denna artikel syftar till att belysa några fördelar och risker med ett förenklat skiljeförfarande framför ett vanligt skiljeförfarande eller en process i allmän domstol.**

Skiljeförfarandet är ett privat institut specialiserat på affärsrättsliga tvister. För att ett skiljeförfarande ska kunna påkallas krävs att parterna avtalat om att tvister ska avgöras enligt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstituts regler för skiljeförfaranden respektive förenklade skiljeförfaranden. Förfarandet lyder således under ett eget regelverk (se även Mäklarrätt från 2012-09-09). Det finns alltså två typer av skiljeförfaranden som används av parter i affärsrättsliga tvister, ordinarie skiljeförfaranden och förenklade skiljeförfaranden.

Skillnaden mellan det ordinarie skiljeförfarandet och det förenklade skiljeförfarandet är främst kostnadsaspekten. Det ordinarie skiljeförfarandet blir i regel dyrare då tre skiljemän avgör tvisten, jämfört med en skiljeman i det förenklade skiljeförfarandet. I det ordinarie skiljeförfarandet ska vardera parten välja en skiljeman. Dessa två partsutsedda skiljemännen väljer därefter en tredje skiljeman, skiljenämndens ordförande. Vid de förenklade skiljeförfarandena är det dock endast en skiljeman som ska väljas och parterna får försöka enas om skiljeman. I denna fas av processen kan därför hänsyn tas till skiljemannens spetskompetens eller andra omständigheter som gör denne särskilt lämplig för tvisten. Kan parterna emellertid inte komma överens i denna fråga utser Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut en skiljeman.

Detta upplägg ska därför jämföras med processen i allmän domstol var parterna inte har någon möjlighet att påverka domarvalet. Däremot är utgångspunkten i tvistemål tre domare (jfr dock förenklade tvistemål var tvistebeloppet inte uppgår till mer än halva prisbasbeloppet).

Att målet avgörs av en ensam person medför naturligtvis att risken för att domslutet blir felaktigt ökar, vilket blir särskilt allvarligt i skiljeförfaranden var möjligheterna till överklagande är ytterst begränsade (se nedan).

### Kostnader

Som känt följer en kostnad vid påkallandet av en skiljetvist. Parterna ska dels erlägga en administrativ kostnad (i förenklade skiljeförfaranden € 1 250, i vanliga skiljeförfaranden € 1 875) och dels ett förskottsbelopp för delvist täckande av skiljemännens arvode. Den tappande (förlorande) parten ska räkna med att stå för både egna rättegångskostnader, motpartens rättegångskostnader och kostnaderna för skiljeförfarandet (skiljemännens/skiljemannens arvode samt administrativ avgift till Handelskammaren).

De flesta rättsskyddsförsäkringar ersätter belopp mellan 200 - 250 tkr, men undantar ersättning för skiljemännens arvode och den administrativa kostnaden för skiljeförfarandet. I de förenklade skiljeförfarandena kan detta innebära en kostnad uppgående till minst 50 000 kr som inte ersätts av rättsskyddsförsäkringen. I ordinarie skiljeförfaranden kan kostnaden överstiga detta flerfaldigt.

I en process i allmän domstol ska den tappande parten endast ersätta sina och motpartens rättegångskostnader. Ombudskostnaderna uppgår normalt till samma nivå oavsett om tvisten förs i allmän domstol eller genom skiljeförfarande, kostnaden är hänförlig till uppdragets komplexitet och tidsåtgång. Vad gäller kostnaderna för domarens arvode, stannar dessa på staten i domstolsprocessen och den avgift som tas ut är endast en administrativ stämningsavgift på 450 kr.

### Offentlighet

En av de stora fördelarna med skiljeförfarandet/det förenklade skiljeförfarandet är sekretessen. Tvister i allmän domstol är offentliga innebärandes att allmänheten kan ta del av allt processmaterial samt delta vid domstolsförhandlingarna. Ett skiljeförfarande är dock sekretessbelagt enligt Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstituts regler för skiljeförfaranden och för förenklade skiljeförfaranden. Vad som framkommer under tvisten får således inte spridas till allmänheten och material som företagsbesiktningar, värderingar, spekulantlistor m.m. blir inte till allmänna handlingar bara för att de återopas i skiljeförfarandet. Det blir inte heller allmänt känt att ett visst företag hamnat i tvist. Sekretessens exakta omfattning är dock oklar, vilket kan innebära en felbedömning för en part som lägger stor vikt vid denna aspekt av skiljeförfarandet.

### Överklagande och andra åtgärder vid missnöje med dom

Beträffande möjligheten att överklaga en dom vid missnöje skiljer sig skiljeförfarandet drastiskt åt från processen i allmän domstol och det finns även en del väsentliga skillnader mellan skiljeförfarandet och det förenklade skiljeförfarandet. För att överklaga en dom i allmän domstol krävs prövningstillstånd hos hovrätten. Grunderna för prövningstillstånd är fyra till antalet (ändringsdispens, granskningsdispens, prejudikatdispens och extraordinär dispens). Någon möjlighet att överklaga en skiljedom på ovan angivna grunder finns inte.

Syftet med skiljeförfaranden är att enkelt, snabbt och med kompetens avgöra tvister bortom allmänhetens vakande öga. Det följer således av reglernas ändamål att överklagandemöjligheten är ytterst begränsad, vilket i sin tur riskerar att rubba rättssäkerheten (se Mäklarrätt från 2012-09-09, särskilt s. 2 st 1). En skiljedom får endast överklagas (*klandras*) vid fel i förfarandet, och

således inte på materiella grunder. Detta innebär att ifall skiljemannen gjort en felaktig bedömning av bevisningen, omständigheterna eller rättsläget, finns det inte någon möjlighet att få upprättelse. Inte ens om det skulle vara fråga om ett uppenbart fel har den tappande parten rätt till upprättelse – så som att skiljemannen exempelvis skulle döma i strid med uttrycklig lagtext.

Förutom klander av en skiljedom finns möjligheten att begära rättelse eller komplettering av skiljedomen om skiljemannen skulle ha missat att avgöra en fråga som kan antas få bäring på utgången. Möjligheterna till rättelse vid förenklade skiljeförfaranden är dock ännu mer begränsade och bara om skiljemannen missat att avgöra ett yrkande får man begära rättelse. En part bör inte räkna med att en skiljeman ändrar utgången av en skiljedom vid en rättelsebegäran. Utgångspunkten är att den meddelade skiljedomen är slutlig.

En klandertalan innebär att den missnöjda parten ansöker hos hovrätten att ogiltighetsförklara hela eller delar av skiljedomen. Det är således talan om en ny, långdragen och ofta kostsam process, endast ca 10 % av samtliga skiljeförfaranden som klandras upphävs av domstolarna enligt statistik från Stockholms Handelskammare. Inte sällan töms en parts rättskyddsförsäkring redan vid skiljeförfarandets avslutande, vilket innebär att försäkringsbolaget inte utger någon ersättning för domstolsprocessen. Detta är inte nödvändigtvis något unikt för skiljeprocessen, men kan däremot vara en viktig omständighet att ta hänsyn till vid övervägandet ifall en skiljedom ska klandras eller inte.

#### Sammanfattning och slutsaster

En företagsmäklares tvister rör ofta svåra rättsliga avvägningar och kräver därför en förståelse för företagsmäklarens arbete och rättsområdet rörande immateriella tjänster för en juridiskt korrekt bedömning. En förståelse som tyvärr inte är särskilt utbredd bland landets jurister. Ett målande exempel avseende riskerna vid förenklade skiljeförfaranden kan tas från en nyligen avgjord skiljetvist. En ensam skiljeman hade att avgöra ett förenklat skiljemål var en företagsmäklare begärde skadestånd efter att uppdragsgivaren ”ångrat sig” och beslutat sig att inte sälja objektet efter flera år av förhandlingar och efter att en köpstark köpare accepterat samtliga villkor som säljaren uppställt och tecknat inledande avtal. För de som arbetat med företagsöverlåtelser är det uppenbart att ett sådant beteende från uppdragsgivaren är att betrakta som illojalt och att denne då ska ersätta mäklaren för den förlorade chansen att tjäna in sin provision (och däri allt arbete och kostnader som lagts ned på försäljningen). Skiljemannen fann att uppdragsgivaren förvisso begått ett avtalsbrott och var skadeståndsskyldig om man kunde påvisa en skada, men det faktum att mäklaren inte kan tvinga en säljare att faktiskt sälja objektet om säljaren inte vill, innebar enligt skiljemannen att någon skada aldrig kan uppstå i den situationen. Domen var mot bakgrund av de särskilda omständigheterna i fallet felaktig och grundade sig på ett tankefel hos skiljemannen, men eftersom det var fråga om ett materiellt fel kunde skiljedomen inte klandras på den grunden.

Det må vara att det är oerhört ovanligt att parterna i en tvist tilldelas en skiljeman som inte läser in sig i rättsfrågorna eller den rättsliga argumentation som parterna åberopar, men om situationen inträffar är det ytterst svårt att utkräva något ansvar från skiljemannen. Enligt

Handelskammarens regler för skadestånd från skiljemannen har denne friskrivit sig från allt annat än grov vårdslöshet och jäv, något som är oerhört svårt att bevisa.

De förenklade skiljeförfarandena är effektivare än domstolsprocesser, det går mycket fortare, men när det går fort finns det också risk att det blir fel, och blir det fel är det mycket svårare att få rätt än i den allmänna domstolsprocessen. Visst har förfarandena sina fördelar, men det är värt att vara medveten om riskerna innan man för in skiljedoms klausuler i sina uppdragsavtal. □

---

## Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #15

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](http://www.krzymowski.com/nyhetsbrev))

#### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20130217**

Betydelsen av att företagsmäklaren dokumenterar uppdraget och all korrespondens beträffande detta.

#### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20121220**

Vikten av att definiera uppdragsgivaren och förmedlingsobjektet.

#### **MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120909**

Konsekvenserna av en skiljeklausul i företagsmäklarens förmedlingsuppdrag.

#### **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**

Skälig 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](http://www.krzymowski.com)*

**Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska**

© Krzymowski Juristbyrå 2013