

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, bostadsköp och avtalsrätt.

Om att anlita ombud i tvist om fel i fastighet

Hej Agneta!

Jag har fått en stämningsansökan med yrkande om att jag skall betala 250 000 kr för ett påstått fel i ett hus som jag sålde för några år sedan. Det är inget fel i huset, vilket jag sagt till köparen, liksom att jag inte vill betala för fukt som uppkommit efter försäljningen. En bekant sa att jag behöver råd och borde anlita en jurist eller advokat. Vad är det för skillnad på en advokat och en jurist? Jag tänker på kostnaden och funderar därför på att företräda mig själv i tingsrätten.

Vänligen
Roland

Hej,
Tack för din fråga. Det finns inget legalt hinder mot att du företräder dig själv i domstol. Vid tvist i fråga om fel föreligger i fastighet och där tvisten avser ett betydande belopp, det vill säga i ditt fall en kvarts miljon kronor, bör du anlita ett juridiskt kunnigt ombud som kan biträda dig och tillvarata dina rättigheter i domstolsprocessen.

Beträffande kostnaderna för juridiskt biträde kan en del av dessa täckas om du har en försäkring med så kallat rättsskydd, vilket finns i de flesta hem-, villa- och fritidshusförsäkringar. Rättsskydd innebär att din försäkring täcker en del av dina kostnader för ett juridiskt ombud i vissa tvister. I rättsskydds-försäkringen finns ett högsta belopp, ofta mellan 100 000 och 200 000 kr, och självriskan är normalt 20 procent av kostnaderna.

För att rättsskydds-försäkringen ska gälla måste du företrädas av ett ombud i tvisten. Ombudet ska vara advokat, biträdande jurist vid advokatbyrå eller annan person som uppfyller kravet på lämplighet. För person som inte är advokat eller biträdande jurist vid advokatbyrå prövar Försäkringsförbundet om ombudet är lämpligt.

Du måste ha tecknat försäkringen innan tvisten uppstod. Vidare krävs att tvisten kan prövas av allmän domstol, i ditt fall av tingsrätt. Rättsskyddet täcker inte tvister i mål som rör belopp mindre än halva prisbasbeloppet (prisbasbeloppet uppgår år 2017 till 44 800 kr), arbetstvister eller äktenskapsskillnader. Det finns fler situationer där rättsskyddet inte kan nyttjas, varför det är viktigt att du kontrollerar med ditt försäkringsbolag om villkoren i just din rättsskydds-försäkring.

Jurist är ingen i lag skyddad titel, vilket innebär att vem som helst kan kalla sig för jurist oavsett om personen har en juristexamen från universitet eller inte. Du bör fråga juristen som du överväger att anlita om den har en juristexamen och om det finns en ansvarsförsäkring. Advokat är en lagskyddad titel. Endast den som är medlem i Advokatsamfundet får kalla sig advokat. I Sverige, och i andra rättsstater, har advokater av lagstiftaren erhållit en särskild ställning och ett särskilt ansvar.

En advokat har en juristexamen från universitet. Därefter krävs minst tre års praktiskt kvalificerad arbete som biträdande jurist vid advokatbyrå. Numera måste alla som vill bli advokater genomgå en särskild utbildning med examination. De som klarar provet får en advokatexamen. Därefter inges ansökan om inträde i Advokatsamfundet, vilken prövas av Advokatsamfundets styrelse. Förutom de formella kraven måste sökanden ha ordnad

ekonomi, vara redbar och i övrigt bedömas som lämplig för advokatverksamhet. Endast den som uppfyller dessa krav och som antagits som ledamot av Advokatsamfundet får kalla sig advokat. Vilka som är advokater kan du se på Advokatsamfundets hemsida, www.advokatsamfundet.se

Advokater måste följa Advokatsamfundets regler om god advokatsed. Dessa anger bland annat att advokaten ska vara oberoende, lojal, upprätthålla tystnadsplikt och undvika intressekonflikter. Att advokaten ska vara oberoende innebär till exempel att advokaten inte får vara ekonomiskt beroende av sin klient då det kan medföra att advokaten inte utför sitt uppdrag på ett för klienten bästa sätt.

En viktig uppgift för advokaten är lojalitetsplikten mot klienten. Advokater är på intet sätt objektiva banförare för rättvisa, utan uppdraget är subjektivt, eftersom advokaten ska tillvarata sin klients intressen. Varken eget obehag eller utomstående personers åsikter får påverka advokaten. Med detta sagt ska dock noteras att advokaten, även om det är i klientens intresse, inte får främja orätt, det vill säga en advokat får inte medverka till brott eller på annat sätt främja klientens intressen på ett otillbörligt sätt.

Advokaten har en absolut tystnadsplikt. Det klienten säger till sin advokat råder sekretess över. Advokatsekretessen är skyddad i lag och advokater kan normalt inte vittna i rättegång om sådant som anförts av advokaten.

En advokat är skyldig att undvika intressekonflikter. Advokaten får inte ta på sig uppdrag där det finns eller kan uppkomma jäv. Till skillnad mot andra får en advokat till exempel inte biträda två parter som har motstridiga intressen. En advokat kan inte heller åta sig ett uppdrag där advokaten själv eller närstående har intressen som strider mot klientens. I sådana fall måste advokaten tacka nej respektive avsäga sig uppdraget.

Det finns ett flertal andra regler om god advokatsed som alla syftar till att klientens ärende handläggs professionellt. Bryter advokaten mot reglerna kan Advokatsamfundet besluta om olika typer av disciplinära påföljder och vid grova brott kan advokaten uteslutas ur Advokatsamfundet.

Sammanfattningsvis är skillnaderna om du anlitar en advokat jämfört med en jurist att biträda dig i tvisten bland annat att du vet att en advokat uppfyller Advokatsamfundets krav, har en ansvarsförsäkring samt är skyldig att följa reglerna om god advokatsed, vilka finns för att säkerställa att advokaten tillvaratar dina intressen.

Avslutningsvis får jag gratulera vår ständigt positiva kollega som i förra veckan blev invald som ny ledamot i Advokatsamfundet. Hon har numera rätt att titulera sig advokat och att åta sig vissa uppdrag som lagen förbehåller advokater. Stort varmt grattis advokaten Fanny Ericson!

AGNETA GUSTAFSSON
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå



Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.

Fri försäljningsvärdering



Jag jobbar sedan många år som mäklarassistent hos Mäklarringen.

Välkommen att höra av dig till mig!

Ulrika Lindgren, 090-14 93 90
ulrika.lindgren@maklarringen.se

mäklarringen

Skolgatan 49, Umeå. 090-14 93 90. www.maklarringen.se

MOTORCENTRALEN

Dax för däckbyte

19/4 kl 17.30-19.30
Gäller Audi, VW och Skoda

Nya Somnardäck?

Vi har **Continental** Gislaved m m
Tyres - Engineered in Germany.

VI TAR HAND OM DINA DÄCK!



DÄCKHOTELL
Förvaring
Skiftning
Kontroll slitage
700:-

Pris med våra kundkort: **250:-**
Pris övriga: **400:-**

Priserna avser skiftning av fyra kompletta hjul.

Butiken öppen: Mån-tors 8-18,
fred 8-17, lörd 10-14

DELA UPP BETALNINGEN
PÅ 12 MÅNADER RÄNTEFRITT!



MOTORCENTRALEN I UMEÅ AB, Parkvägen 9, Umeå.
Tfn 090-15 39 00 www.motorcentralenumea.se