

Advokat hade ansökt om stämning utan att dessförinnan ha berett motparterna skälig tid att ta ställning till klienternas anspråk. Erinran.

Bakgrund

Advokat A har biträtt X:s motparter i en tvist angående fel i bostadsrätt.

Anmälan

X har i anmälan, som kom in till Advokatsamfundet den 24 juni 2019, riktat anmärkningar mot advokat A och anfört i huvudsak följande.

Han och hans fru sålde sin bostadsrätt den 22 oktober 2018 med tillträde den 1 februari 2019. Den 7 februari 2019 meddelade köparna, Y och Z, genom mejl att de ansåg att lägenheten var felaktig eftersom den var mindre än vad de räknat med. Meddelandet föranledde viss mejlkorrespondens i vilken han påvisade att arean stämde med mätbevis. Köparna menade att deras mätbevis var korrekta. Sista kontakten med köparna ägde rum den 14 mars 2019 varvid köparna skrev att de ”tolkade ert svar som att ni bestrider vårt krav till fullo”. Därtill översände köparna en ritning av lägenheten som inte var korrekt med hur lägenheten ser ut i dag. Dialogen upphörde därefter och han invaggades i uppfattningen att köparna accepterat deras uppfattning om vilken mätning som var korrekt.

Det var med förvåning som han öppnade posten och fann att köparna ansökt om stämning mot dem vid tingsrätten. Någon förvarning om detta hade inte getts. Än mer förvånande var att köparna biträtts av en advokat och att inte heller denna på något sätt avhört och meddelat att köparna avsåg att ansöka om stämning. Möjligheten att finna en godtagbar överenskommelse har därmed väsentligen reducerats. Såvitt han kan bedöma har en onödig rättegång – i vart fall uppenbarligen ett prematurt rättsligt förfarande – inletts. Han undrar om det är förenligt med god advokatsed att biträda klienter med att initiera ett rättsligt förfarande utan att på något sätt meddela att ett rättsligt förfarande övervägs.

Advokatens yttrande

A har i yttrande, som kom in till Advokatsamfundet den 23 juli 2019, tillbakavisat anmärkningarna och anfört i huvudsak följande.

Köparna, Y och Z, kontaktade henne i början av februari 2019 och berättade att de hade förvärvat en bostadsrätt samt att de kort efter tillträdet hade upptäckt att lägenheten var mindre än vad säljarna hade utfäst, såväl i köpeavtalet som i objektsbeskrivningen. Köparna

upplyste henne om att de även hade kontaktat en välrenommerad och diplomerad areamätare, för en areamätning av lägenheten.

Efter någon dag blev hon återigen kontaktad av köparna som meddelade att areamätarens mätning bekräftade att lägenheten var mindre än vad som hade utfästs av säljarna. Köparna och hon diskuterade per telefon de rättsliga reglerna kring felansvar vid fel i bostadsrätt. Hon upplyste köparna om att liknande frågor tidigare har prövats i domstol och att köparna kan ha rätt till prisavdrag. Hon upplyste även köparna om att de, för att tillvarata sin rätt, direkt skulle reklamera felet till säljarna och försöka komma överens om en lösning.

I början av mars 2019 hade köparna och hon nya kontakter där hon fick ta del av deras reklamation och den efterföljande mejlkorrespondensen mellan parterna. Säljarna anförde bl.a. i ett mejl daterat den 7 februari 2019 att ”ord står mot ord, mätning mot mätning”. Mot denna bakgrund och med beaktande av vad som i övrigt framgick av mejlkorrespondensen var både hon och köparna överens om att säljarnas svar inte kunde uppfattas som något annat än ett bestridande av kravet på prisavdrag. I rådande läge gav hon köparna rådet att på nytt kontakta säljarna för att förklara att de gärna ville hitta en lösning utom rätta och samtidigt varna för att rättsliga åtgärder skulle kunna komma att vidtas, vilket köparna gjorde genom ett mejl daterat den 7 mars 2019.

Några veckor senare fick hon besked av köparna att säljarna fortfarande bestred kravet. I samband därmed fick hon även ta del av mejlkorrespondens från den 8 mars och den 14 mars 2019. I mejlet daterat den 8 mars 2019 anförde säljarna att de hade rätten på sin sida och bad samtidigt om underlag från areamätaren. Den 14 mars 2019 översände köparna det begärda underlaget och bekräftade samtidigt att köparna uppfattade säljarnas svar som ett bestridande. Säljarna hörde därefter inte av sig.

I början av april 2019 hade hon nya kontakter med köparna om deras situation i ljuset av att säljarna överhuvudtaget inte var intresserade av att diskutera en överenskommelse utom rätta. Mot denna bakgrund var hennes bedömning att köparnas enda möjlighet att tillvara sin rätt var att vidta rättsliga åtgärder. Köparna gav henne i uppdrag att upprätta och ge in en ansökan om stämning.

Säljarna har genom mejlet den 7 mars 2019 varslats om rättsliga åtgärder. X:s påstående om att någon förvarning om detta inte har getts stämmer således inte. I enlighet med de vägledande reglerna om god advokatsed bedömde hon att säljarna – med råge – hade beretts gott om tid att ta ställning till köparnas anspråk och att de hade fått flera möjligheter att träffa en uppgörelse i godo. Någon anledning för henne att på nytt varsla om rättsliga åtgärder bedömde hon inte som nödvändigt, särskilt eftersom köparna på hennes inrådan redan hade gjort detta. Hon bedömde inte heller att något sådant krav uppställs i de vägledande reglerna om god advokatsed. Ansökan om stämning gavs in till tingsrätten den 20 maj 2019. Under den cirka en och en halv månad som passerade från det att hon erhöll uppdraget att ta fram en ansökan om stämning tills att denna gavs in till tingsrätten har flera åtgärder behövt vidtas för att inlagan ska vara komplett. Hon kontrollerade samtliga uppgifter, gick igenom nödvändiga

handlingar och läste in sig på nödvändig praxis för att därefter ta fram ett första utkast till stämningsansökan som hon skickade till köparna för genomgång.

Eftersom säljarna i sitt bestridande anförde att den mätning som areamätaren genomfört skulle vara felaktig, och sannolikt skulle göra samma invändning i domstol, bedömde de att det skulle vara bra att göra ytterligare en mätning av en annan välrenommerad och diplomerad areamätare för att stärka bevisningen. Av denna anledning uppdrogs till annan areamätare att utföra en mätning, vilken jämte ett mätbevis översändes till köparna den 8 maj 2019. Därefter hade hon och köparna ytterligare kontakter angående stämningsansökan varefter denna fick den slutliga utformning som framgår av det material som X gett in i ärendet.

X:s påstående om att han skulle ha invaggats i uppfattningen att köparna skulle ha accepterat säljarnas mätning får stå för honom. Förutom köparnas tydliga kommunikation kontaktade säljarna, genom X, köparna den 4 juni 2019 med förslag om att en mätfirma skulle göra en ny mätning där båda parter skulle delta. Köparna har, trots den inledda rättegången, accepterat säljarnas förslag, framförallt mot bakgrund av att de inte har något att dölja.

Slutligen bestrids även påståendet om att ett prematurt rättsligt förfarande skulle ha inletts. Säljarna har i köpekontraktet utfäst att lägenheten har vissa egenskaper, egenskaper som tydligt har visats inte stämmer. Liknande ärenden har avgjorts i domstol ett flertal gånger där käranden helt eller delvis har vunnit bifall med sin talan. Köparna har därtill utan respons gjort vad de har kunnat för att träffa en uppgörelse i godo med säljarna. Därefter har köparna inte haft något annat val än att vända sig till domstol för att få sin sak prövad.

Hennes uppgift som advokat och ombud för köparna är först och främst att tillvarata deras intressen i den pågående tvisten. Förutom detta åligger det även henne att ta hänsyn till motparten i enlighet med vad som följer av de vägledande reglerna om god advokatsed. Så har skett varför hon hemställer om att samfundet avskriver ärendet från vidare handläggning.

Genmäle från anmälaren

X har i genmäle, som kom in till Advokatsamfundet den 13 augusti 2019, tillagt i huvudsak följande.

Vilka kontakter A haft med sina klienter är för honom ointressant för frågan om ett onödigt eller prematurt rättegångsförfarande inletts. Frågan om det föreligger en avvikelse vad avser yta är fortfarande inte utrett. Vilka ytor som är avvikande i förhållande till de olika areamätningar som gjorts och vari den eventuella felmätning som påstås föreligga består vet ingen, i vart fall har inte A eller motparten redovisat detta. Det har inte funnits någon risk förenad med att avvakta med att ansöka om stämning. Någon reklimations- eller preklusionsfrist har han förstått inte finns, varför motparten efter gjord reklamation rimligen haft tio år på sig att ansöka om stämning.

Det är korrekt att köparna den 7 mars 2019 skrev att de ”kan” komma att vidta rättsliga åtgärder. Han besvarade detta den 8 mars 2019 och bad om en mätskiss. Den 14 mars 2019 fick han en handling som köparna beskriver som en mätskiss, men som inte på något sätt beskriver hur mätningen utfallit (enbart en uppgift om kvadratmeter). Att A anlitas har han inte informerats om. Efter mejlkorrespondensen gick det drygt två månader utan någon kommunikation från köparna varvid han fick uppfattningen att de lagt ned frågan.

Varför ansökan om stämning gavs in utan kommunikation eller förvarning har alltså inte förklarats. I stället för att först utreda de faktiska bakomliggande förhållandena har A valt att ansöka om stämning utan att ens dessförinnan informera om att hon erhållit uppdrag från köparna.

Nämndens bedömning och beslut

Av utredningen, däribland A:s egna uppgifter, framgår att A ansökt om stämning utan att hon dessförinnan har berett motparterna skälig tid att ta ställning till hennes klienters anspråk. Det har inte visats, eller ens påståtts, att det skulle förelegat fara i dröjsmål. Genom sitt agerande har A åsidosatt sina plikter som advokat. Den omständigheten att hennes klienter i mejl den 7 mars 2019 till motparterna bl.a. uppgett att rättsliga åtgärder kan komma att vidtas föranleder ingen annan bedömning.

Nämnden tilldelar därför A erinran enligt 8 kap. 7 § andra stycket rättegångsbalken.