

Slik unngår du juridisk trøbbel i Spania

Skal du kjøpe eller selge bolig i Spania? Eller er du bosatt i Spania og vil sikre et problemfritt, fremtidig arveoppgjør? Juridisk administrator for Lex Spain Advokater, Jørn Kristensen, forteller hvorfor du bør velge et advokatfirma med spansk juskompetanse.



Foto: Lex Spain Advokater

Tekst Rita Tvede Bartolomei

— Det kan føles trygt å snakke med en nordmann, og derfor gis gjerne vedkommende større tillit enn det er grunn til. I Norge benytter vi jo ikke ufaglærte på kompliserte juridiske oppdrag. Ikke bruk en nordmann bare fordi han er norsk og hyggelig, og heller ikke en regnskapsfører, selv om vedkommende hevder å kjenne jussen på området. Det er også norske advokater som benytter ufaglærte som «underleverandører», hvilket medfører risiko for tap som ikke dekkes av noen forsikring, sier Jørn Kristensen, som er juridisk administrator for Lex Spain Advokater, i Las Palmas på Gran Canaria. Hans rolle er å være bindeledd mellom de spanske advokatene og de kundene. De siste 14 årene har han arbeidet som jurist på Gran Canaria, og har tidligere arbeidet som advokat i Norge i 37 år.

Lang erfaring og høy kompetanse

Lex Spain Advokater er et internasjonalt firma med klienter fra alle nordiske land, England og Tyskland. Deres advokater behersker engelsk, tysk og fransk, i tillegg til norsk. Kristensen sier Lex Spain Advokater så klart ser verdien i å kunne kommunisere med sine norske klienter på norsk.

— Derfor har jeg dialogen med norske klienter som ikke ønsker å kommunisere på engelsk, sier han.

Tre av deres samarbeidende advokater ble i 2015 valgt til Spanias beste advokatkontor innen sjørett og forsikring. Dessuten har firmaet betydelig kompetanse i og erfaring med kjøp og salg av eiendom, samt eiendomsutvikling i Spania.

— Vår kompetanse innen jussen er bred. Både innenfor forretningsrett, skatterett og eiendoms-

rett. Ikke minst har vi tung kompetanse innen sjørett, hvor vi blant annet betjener norske og utenlandske rederier med oppdrag innen olje og gass utenfor kysten av Afrika.

Må kunne spansk jus

Han påpeker at den viktigste årsaken til å velge spanske advokater til prosesser som krever juridiske dokumenter, er at spansk jus og spansk lovverk er totalt forskjellig fra det norske.

— I Norge bruker vi ikke utenlandske advokater: Vi bruker norske. I Spania er det nødvendig å benytte seg av spanske advokater, fordi norske advokater ikke har godkjenning til å jobbe med spansk juss. Norske advokater som skulle tabbe seg ut i Spania vil heller ikke ha forsikringsdekning som dekker det tapet som klienter eventuelt lider. Men norske advokatfirmaer med spanske advokater i staben har så klart sitt på det tørre, forklarer han.

Arveoppgjør skaper trøbbel

Når det kommer til arveoppgjør, forteller Kristensen at god planlegging i forkant, er svært viktig for å unngå problemer i ettertid.

— Når en sak kommer skjevt ut i starten vil det ofte være vanskelig å rette opp de feil som er begått, og ikke minst blir det tidkrevende og fordyrende, sier han.

Jørn Kristensen anbefaler nordmenn bosatt i Spania om å skrive og registrere testament hos notar, hvor arven fastsettes innenfor lovens rammer.

— Uten testament risikerer man at oppgjøret dras ut over flere år. Vi lager testament både med spansk og norsk tekst. Et testament gjør selve arveoppgjøret mye enklere, raskere og mer rimelig. Det skal lite til å trå feil da både formelle krav og

lovbestemmelser om arv og testamente er svært forskjellige fra Norge. Det er nyttig å planlegge arveoppgjøret, sier han.

Blir lurt av falske, norske meglere

Det kan være risikabelt å velge et meglerfirma i Spania, som gir seg ut for å være norsk. Årsaken er at det ikke kreves formell godkjenning for å kalle seg eiendomsmegler i landet, og dette utnyttes av useriøse aktører.

— De påstår å ha «klientkonto» uten engang å vite hva som ligger i begrepet. De opplyser i tillegg å ha forsikringsdekning på klientkontoen, men slik forsikring finnes ikke i Spania, sier Jørn Kristensen.

Han sier klienter som senere har kommet til Lex Spain, har blitt utsatt for rene kriminelle handlinger.

— Vi har opplevd at klienter har tapt millioner av kroner på å overføre kjøpesummen for bolig til såkalt norsk megler. Pengene har senere forsvunnet, gjerne overført til annet land. En løsning her kan være at megleren samarbeider med advokat eller megler i Norge og således benytter norsk klientkonto. Vi har også opplevd at kjøper av bolig ikke får skjøte på eiendommen de har betalt for, og tror de har kjøpt, mens skjøtet kun har omfattet garasjen eller annet areal, sier Kristensen.

Lex Spain Advokater har lang erfaring med eiendomsutvikling, og skal nå i gang med bygging og salg av 35 leiligheter i Amadores, Mogan, på Gran Canaria.

— Nylig har vi for en klient kjøpt den siste ledige tomta her, som er et av de mest populære områdene på Gran Canaria, sier han.

Vil du vite mer om Lex Spain Advokater? Besøk deres hjemmesider, og få gode jus-råd i bloggen: www.lexspain.com/nb/