

## RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: B 141 - 2010

### B 141 – 2010

#### **Raad van Discipline in het ressort 's Hertogenbosch**

Beslissing

inzake

de klacht van

verder : klagster

tegen

verder : verweerster

---

#### 1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 4 augustus 2010, door de raad ontvangen op 5 augustus 2010 heeft de deken van de orde van advocaten in het arrondissement Breda de door klagster op 7 januari 2010 ingediende klacht toegezonden aan de raad, samen met de in de inventarislijst genoemde stukken.

1.2 De raad heeft voorts kennis genomen van de brief van klagster aan de raad dd. 1 oktober 2010.

1.3 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de raad van 18 oktober 2010. Ter zitting zijn klagster, de echtgenoot van klagster, verweerder en een kantoorgenoot van verweerder verschenen.

#### 2. De feiten

2.1 Klagster had op 15 mei 2009 een koopovereenkomst gesloten voor een woonhuis en een daarnaast gelegen bedrijfsruimte te X. voor een bedrag van in totaal € 570.000,- . Op verzoek van de verkoper is het financieringsvoorbehoud dat tot 1 december 2009 liep met instemming van klagster naar voren gehaald naar 1 september 2009. De financiering van het woonhuis was op dat moment nog niet rond. In verband

met financieringsproblemen aan de zijde van klaagster is de koopovereenkomst betreffende het bedrijfspand later omgezet in een huurovereenkomst voor 5 jaar met een afnameverplichting na die 5 jaar.

Bij brief dd. 16 november 2009 stelde de advocaat van de verkoper dat was overeengekomen dat het woonhuis per 1 december 2009 zou worden afgenomen en werd klaagster gesommeerd binnen 3 dagen aan te geven of zij deze overeenkomst zou nakomen.

Klaagster heeft zich op 18 november 2009 tot verweerder gewend. Verweerder heeft de advocaat van de wederpartij bij brief dd. 20 november 2009 bericht dat sprake was van een rechtsgeldige huurovereenkomst en dat door klaagster aanspraak werd gemaakt op deze huurovereenkomst en op de afgifte van de sleutels per 1 december 2009.

Vervolgens heeft op 1 december 2009 een bespreking tussen partijen in aanwezigheid van hun beider raadslieden plaatsgevonden.

2.2. Partijen zijn tijdens voormeld gesprek tot overeenstemming gekomen. Op 1 december 2009 's middags zijn de sleutels van het bedrijfspand aan klaagster overhandigd. Tussen 2 december en 17 december 2009 heeft tussen partijen nog nader overleg plaatsgevonden over de concept overeenkomst, hetgeen op verzoek van klaagster tot aanpassing van het concept heeft geleid betreffende een opzegtermijn van de gebruiksovereenkomst van 4 maanden aan de zijde van de verkoper. Klaagster heeft per e-mail dd. 17 december 2009 aan verweerder bericht akkoord te zijn met de tekst van de overeenkomst en de begeleidende brief.

Hierna heeft klaagster een andere advocaat geraadpleegd en een second opinion gevraagd. Nadat de second opinion was verkregen heeft klaagster aangegeven niet meer door verweerder bijgestaan te willen worden, waarna verweerder zijn declaratie ad € 2.021,88 aan (de echtgenoot van) klaagster heeft toegezonden.

### 3. De klacht

#### 3.1 De klacht luidt als volgt:

Verweerder heeft in zijn werkzaamheden voor klaagster wanprestatie geleverd, door in een bespreking met de wederpartij het standpunt in te nemen dat het bedrijfspand en het woonpand als een geheel moesten worden gezien en door een overeenkomst bij klaagster af te dwingen. Ten onrechte heeft verweerder niet aangedrongen op bedenktijd en reflectie. Vervolgens heeft hij in zijn declaratie het volle pond gerekend.

#### 3.2 Ter toelichting van de klacht is door klaagster het navolgende aangevoerd:

Klaagster en haar echtgenoot hadden een advocaat in de arm genomen omdat zij zelf geen kennis van zaken hebben. Verweerder heeft zich onvoldoende ingelezen in de zaak die voor klaagster en haar echtgenoot grote financiële gevolgen had. De sfeer en de inhoud van het gesprek op 1 december 2009 heeft klaagster en haar echtgenoot overrompeld en vleugellam gemaakt. Klaagster heeft onder grote dwang ingestemd met de inhoud van de samenstellingsovereenkomst. Klaagster werd voorgehouden dat zij anders een dubbele boete zou moeten betalen en dat de sleutels niet afgegeven zouden worden. Verweerder had moeten weten dat het gescheiden koop- / huurcontracten betrof. Het ging om twee verschillende panden met twee verschillende opgangen en voordeuren. De vaststellingsovereenkomst, waaronder de afspraak dat klaagster € 500,00 per maand meer huur moest gaan betalen dan was afgesproken, was in het

nadeel van klaagster. Verweerder had bij klaagster niet moeten afdwingen hiermee akkoord te gaan. Verweerder had klaagster en haar echtgenoot beter moeten voorbereiden op het gesprek dd. 1 december 2009 en tijdens het gesprek moeten aandringen op reflectie en bedenktijd. Hij had klaagster niet voor het blok moeten zetten om ondoordachte beslissingen te nemen. Verweerder had zeker 24 uur bedenktijd moeten vragen om alle voorstellen op een rijtje te zetten. Toen klaagster op 17 december 2009 per email aan verweerder berichtte akkoord te gaan, was zij het eigenlijk niet eens met de inhoud. Zij was toen al bezig met een second opinion, maar wilde dat verweerder nog niet laten weten.

#### 4. Het verweer

4.1 Op het moment dat klaagster zich tot verweerder wendde was de situatie deze dat enerzijds de wederpartij weigerde de sleutel af te geven als de koopovereenkomst niet door ging en dat anderzijds de door klaagster ingeschakelde aannemer toegang tot het pand diende te hebben in verband met een noodzakelijke verbouwing. Klaagster had met de aannemer afgesproken dat deze op 1 december 2009 met de verbouwing zou beginnen. Verweerder heeft toen contact opgenomen met de wederpartij, waarna een gesprek op 1 december 2009 werd gepland. Tijdens het gesprek op 1 december 2009 maakte de wederpartij aanspraak op de afname door klaagster van het gehele pand, bij gebreke waarvan zij een boete van 10% over het totale bedrag diende te betalen. De wederpartij stelde zich op het standpunt dat het pand als een geheel was verkocht.

#### **4.2. Oorzaak van de problemen was dat klaagster zonder juridische bijstand had meegewerkt aan de wijziging van de koop- en huurcontracten, zonder verzekerd te zijn van een deugdelijke financiering.**

**Klaagster stond tijdens het gesprek op 1 december 2009 onder grote druk. Deze druk is niet door verweerder veroorzaakt, maar was ontstaan doordat:**

- klaagster een koopovereenkomst voor het geheel had getekend;
- klaagster de ontbindingstermijn had laten verlopen;
- de wederpartij weigerde de sleutel af te geven;
- met de aannemer afspraken waren gemaakt en deze de dag na het gesprek het pand moest kunnen betreden.

**Verweerder heeft zich ingespannen om tijdens de onderhandelingen een voor klaagster zo goed mogelijk resultaat te bereiken. Daarbij was belangrijk dat klaagster geen boete hoefde te betalen, dat de aannemer toegang tot het pand kreeg, dat het bedrijf kon verhuizen en dat klaagster met haar gezin het woonhuis kon betrekken. Feit was dat klaagster haar eigen woning per 1 januari 2010 diende te verlaten. Het gesprek heeft enkele uren geduurd, waarbij regelmatig tussentijds overleg met klaagster heeft plaatsgevonden.**

### **4.3. Klaagster heeft op 1 december 2009 's middags de sleutels van het pand ontvangen.**

**Op 2 december 2009 is een concept vaststellingsovereenkomst aan klaagster voorgelegd. Op 17 december 2009 is de overeenkomst rond gekomen. De advocaat die een second opinion heeft uitgebracht heeft kennelijk een ander standpunt ingenomen betreffende de splitsing van het pand.**

#### 5. Beoordeling van de klacht

5.1. De klacht heeft betrekking op de kwaliteit van de dienstverlening van verweerder aan klaagster. De raad stelt voorop dat een advocaat voor het te voeren beleid een ruime mate van vrijheid toekomt en dat een tuchtrechtelijke maatregel pas geïndiceerd is indien de advocaat bij de behandeling van de zaak kennelijk onjuist optreedt of adviseert en de belangen van de cliënt daardoor worden geschaad of kunnen worden geschaad. De tuchtrechter toetst in volle omvang, maar houdt bij zijn beoordeling rekening met de vrijheid die de advocaat dient te hebben met betrekking tot de wijze waarop hij een zaak behandelt, alsmede met de keuzes waarvoor de advocaat bij de behandeling van een zaak kan komen te staan.

De raad zal de klacht beoordelen met inachtneming van dit uitgangspunt.

5.2. Gebleken is dat klaagster onder grote druk stond op het moment dat zij zich tot verweerder wendde. Door klaagster was een koopovereenkomst getekend, welke overeenkomst door haar als gevolg van financieringsproblemen niet nagekomen kon worden. De koopovereenkomst ten aanzien van het bedrijfspand was omgezet in een huurovereenkomst van 5 jaar met een afnameverplichting na afloop van deze termijn. De termijn waarbinnen een beroep op ontbinding van de koopovereenkomst had kunnen worden gedaan was verstreken op het moment dat klaagster zich tot verweerder wendde. Zij moest haar vorige woning en bedrijfspand verlaten. Voorts had zij reeds afspraken met een aannemer gemaakt voor verbouwing van het aangekochte bedrijfspand.

5.3. De onderhandelingen op 1 december 2009 werden derhalve onder grote druk gevoerd, waarbij verweerder rekening diende te houden met de omstandigheden van en de belangen van klaagster op dat moment. Uit de aan de raad overgelegde stukken en uit hetgeen ter zitting naar voren is gebracht is niet gebleken dat verweerder zich onvoldoende heeft ingespannen voor klaagster, noch dat hij klaagster kennelijk onjuist heeft geadviseerd. In het kader van de onderhandelingen diende te worden gestreefd naar een oplossing die voor beide partijen acceptabel was. Daarnaast heeft klaagster nadien nog 16 dagen de tijd gehad alvorens zij zich definitief akkoord heeft verklaard met de tekst van de overeenkomst. Dat klaagster is gedwongen tot het nemen van ondoordachte beslissingen is alleen al hierom niet juist. Klaagster heeft voorts op geen enkele wijze aan verweerder laten blijken dat zij het niet eens was met de door verweerder bereikte oplossing.

5.4. Het feit dat een andere advocaat mogelijk achteraf een andere mening zou zijn toegedaan, betekent dit niet dat verweerder een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken. Verweerder heeft rekening houdend met alle omstandigheden van dat moment en de kansen en risico's van klaagster inschattend een praktische oplossing bereikt.

5.4. Voor zover de klacht betrekking heeft op de declaratie van verweerder, stelt de raad voorop dat de raad in beginsel geen bevoegdheid heeft declaraties van een advocaat te beoordelen. De raad waakt slechts tegen excessief declareren. Hiervan is in deze niet gebleken.

## 6. Beslissing

De raad wijst de klacht als ongegrond af.

Aldus gegeven door mr. W.E.A. Gimbrère-Straetmans, voorzitter, en mrs. R.F.L.M. van Dooren, H.C.M. Schaeken, E.P.C.M. Teeuwen en J.F.E. Kikken, leden, in tegenwoordigheid van mr. I.J.M. Huysmans -van Opstal, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 13 december 2010.

Griffier

voorzitter

Verzonden op: 14 december 2010

**Van deze beslissing kan binnen 30 dagen na verzending van het afschrift hoger beroep worden ingesteld bij het Hof van Discipline.**

**De eerste dag van de termijn van 30 dagen is de dag volgend op de dag van de verzending van het afschrift. Uiterlijk op de dertigste dag dient Uw appelmemoorie in het bezit te zijn van de griffier van het Hof van Discipline. Het gaat mitsdien niet om tijdige verzending van de appelmemoorie, maar om tijdige ontvangst door de griffier van het Hof van Discipline. U dient er rekening mee te houden dat verlenging van deze termijn niet tot de mogelijkheden behoort. Beroep dient te worden ingesteld door middel van een memorie, waarin de gronden van het beroep zijn vermeld en van een motivering zijn voorzien.**

**De memorie dient in zeventvoud te worden ingediend en vergezeld te zijn van zes kopieën van de beslissing waartegen beroep wordt ingesteld.**

**De appelmemoorie kan op de volgende wijzen worden ingediend bij het Hof van Discipline:**

**Per post.**

**Het postadres van de griffie van het Hof van Discipline is: postbus 132, 4840 AC Prinsenbeek.**

**Bezorging.**

**De griffie is gevestigd aan het adres Markt 44, 4841 AC te Prinsenbeek. Bezorging kan uitsluitend plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.**

**Per fax.**

**Het faxnummer van het Hof van Discipline is : 076 – 5484608.**

**Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan de griffie van het Hof in het vereiste aantal.**

**Voor het inwinnen van informatie : het telefoonnummer van het Hof van Discipline is : 076 - 5484607.**