

## RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 11-11

11-11

BESLISSING VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN DISCIPLINE IN HET RECHTSGEBIED VAN HET GERECHTSHOF ARNHEM

Inzake:

X

p/a wonende te N,

klager,

tegen:

Y

advocaat te O,

verweerster

1.

Klager heeft bij brief van 26 december 2009 bij mr. R.J.A. Dil, deken van de Orde van advocaten in het arrondissement Arnhem, een klacht tegen verweerster ingediend. De klacht is door de deken onderzocht en na afronding van zijn onderzoek heeft de deken de klacht met de bijgevoegde stukken bij brief d.d. 17 januari 2011 ter kennis van de raad gebracht. De stukken zijn op 18 januari 2011 door de raad ontvangen.

2.

De klacht luidt als volgt:

a.

Verweerster heeft ten onrechte alleen de huurders aansprakelijk gesteld voor de schade die aan het gehuurde was aangericht en niet de makelaar, die ervoor verantwoordelijk was dat de huurders deze schade konden aanrichten. Klager heeft bij de presentatie van de zaak de situatie feitelijk en neutraal uiteengezet en zijn opdracht niet tot een aansprakelijkheidstelling van de huurders beperkt.

b.

Verweerster heeft de opdracht om de belangen van klager te behartigen aanvaard in de wetenschap dat het haar niet vrijstond op te treden tegen de makelaar,

c.

Verweerster heeft haar geringe en inadequate inspanning bovenmatig gedeclareerd en heeft door haar handelwijze onnodige vertraging veroorzaakt.

3.

De voorzitter is van oordeel dat op deze klacht bij voorzittersbeslissing dient te worden beslist.

4.

De voorzitter gaat uit van de volgende gegevens.

De klacht betreft het optreden van verweerster als advocaat van klager vanaf 2 december tot en met 10 december 2009 met betrekking tot problemen, die waren gerezen tussen klager en huurders die een wiet- en hennepkwekerij in de woning van klager waren begonnen en de makelaar met wie klager in verband met de verhuur van zijn woning

een beheersovereenkomst had gesloten en die de huurders in de woning van klager had gezet. Op laatstgenoemde datum heeft klager het vertrouwen in verweerster opgezegd.

5.

Tot haar verweer heeft verweerster het volgende naar voren gebracht.

Ten aanzien van klachtonderdeel a.

Het eerste contact tussen klager en verweerster heeft telefonisch plaatsgevonden. Klager heeft verweerster toen een duidelijke opdracht gegeven om de huurders aansprakelijk te stellen voor de schade en te bewerkstelligen dat de huurovereenkomst zou worden beëindigd. In de opdrachtbevestiging is vastgelegd, dat de opdracht ziet op advies en rechtsbijstand inzake het geschil met de huurders. Voorts is tijdens het telefoongesprek van 2 december 2009 gesproken over de (adres) gegevens van de huurders, het vastleggen van de schade door middel van foto's en het inschakelen van een aannemer om de schade (herstelwerkzaamheden aan de woning na ontruiming door de politie) te begroten. Klager heeft vervolgens per e-mail van 2 december 2009 de gevraagde gegevens verstrekt. Klager heeft zich in genoemde e-mail niet nader over de makelaar uitgelaten en op geen enkele wijze de indruk gewekt, dat hij deze voor de schade mede verantwoordelijk hield. Wel is in de e-mail de naam van de makelaar genoemd als degene, die bij de verhuur van de woning had bemiddeld. Er was op 2 december 2009 voor verweerster geen aanleiding om te veronderstellen, dat de makelaar partij zou kunnen worden bij de in behandeling genomen zaak. Het enkele feit dat de makelaar bemiddeld had bij de verhuur van de woning bracht dat nog niet met zich mee.

Ten aanzien van klachtonderdeel b

Bij e-mail van 9 december 2009 heeft klager verslag gedaan van de inspectie van de woning en voor het eerst aangegeven, dat de makelaar in zijn visie medeverantwoordelijk was voor de schade. Vervolgens heeft verweerster klager onmiddellijk telefonisch geïnformeerd over het feit, dat het verweerster niet vrijstond tegen de makelaar op te treden, omdat de makelaar een vaste relatie van haar kantoor was. Vervolgens heeft klager tijdens dit telefoongesprek aangegeven, dat hij de zaak tegen de huurders zo spoedig mogelijk voortgezet wilde zien. Verweerster heeft toen op verzoek van klager een conceptbrief aan de huurders met aansprakelijkheidsstelling opgesteld en met een begeleidende brief aan klager toegezonden.

Ten aanzien van klachtonderdeel c.

Verweerster ontkent bovenmatig te hebben gedeclareerd en/of vertraging te hebben veroorzaakt. Verweerster heeft diverse telefoongesprekken met klager gevoerd, heeft stukken bestudeerd en heeft op verzoek van klager een uitvoerige conceptbrief aan de huurders opgesteld. Ook is geen sprake van vertraging van de zaak. Klager heeft ervoor gekozen om eerste de inspectie op 9 december 2009 af te wachten alvorens nadere actie te ondernemen.

6.

De voorzitter beoordeelt de klacht als volgt.

Ten aanzien van klachtonderdeel a.

Dat op 10 december 2009 nog geen actie was ondernomen jegens de makelaar is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Dat kan immers alsnog. Er zijn geen rechten verloren gegaan. Het ging slechts om een tijdsverloop van een week sinds het in behandeling nemen van de zaak en de brief aan de huurders was ook nog niet verzonden.

Klachtonderdeel a. is derhalve kennelijk ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel b.

In de korte tijdspanne, waarin de verweerster werkzaamheden heeft verricht, heeft zij zich gericht op de beëindiging (ontbinding) van de huurovereenkomst en de aansprakelijkstelling van de huurders voor de door klager geleden schade. Het was mogelijk en ook wenselijk geweest, dat verweerster onmiddellijk bij het in behandeling nemen van de zaak en uit zichzelf had aangegeven, dat het haar kantoor niet vrijstond om tegen de makelaar op te treden. Gelet op het feit, dat verweerster dit onmiddellijk heeft gemeld toen tot haar doordrong, dat klager de makelaar een verwijt maakte, dat dit moment slechts een week na het eerste contact met klager lag en dat er bij de aanneming van de zaak geen concrete opdracht lag om ook de makelaar aan te spreken, oordeelt de voorzitter de handelwijze van verweerster niet zodanig ernstig dat haar daarvan in tuchtrechtelijke zin een verwijt kan worden gemaakt. Klachtonderdeel b. is derhalve kennelijk ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel c.

Op de raad rust slechts een taak in geval van excessief declareren. Daarvoor is door klager onvoldoende gesteld en ook anderszins is de voorzitter daarvan niet gebleken. Er is weliswaar een substantieel bedrag in rekening gebracht, maar onweersproken is door verweerster gesteld, dat klager, nadat hem was meegedeeld dat het verweerster niet vrijstond tegen de makelaar op te treden, heeft aangedrongen op een spoedige aansprakelijkheidsstelling van de huurders waartoe verweerster vervolgens nog voordat klager zijn opdracht had ingetrokken de nodige werkzaamheden heeft verricht.

Voor wat betreft het verwijt van de onnodige vertraging oordeelt de voorzitter, dat een week uitstel voor het oppakken van de zaak op zich vervelend en ongelukkig is, maar dat niet gesteld of gebleken is, dat dit op zich geringe uitstel voor klager nadelige gevolgen heeft gehad.

Klachtonderdeel c. is derhalve kennelijk ongegrond.

**HET VOORGAANDE LEIDT TOT DE VOLGENDE BESLISSING:**

De klacht van klager tegen verweerster is in al zijn onderdelen kennelijk ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 7 februari 2011 door mr. M.J. Blaisse, voorzitter van de raad van discipline in het Rechtsgebied van het Gerechtshof te Arnhem, en in afschrift verzonden op 8 februari 2011.

Voorzitter