

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: R. 3490/10.120

PROCEDUREVERLOOP

1.1 Bij brief van 15 februari 2010 heeft klager een klacht ingediend tegen verweerder. Het door de Advocatenwet voorgeschreven onderzoek is verricht door de Deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam. Bij brief van 22 juni 2010 heeft de Deken het Hof van Discipline verzocht de klachtbehandeling naar een andere Raad van Discipline dan die in het ressort Amsterdam te verwijzen omdat verweerder werkzaam is als plaatsvervangend griffier bij laatstgenoemde Raad. Dit verzoek is bij voorzittersbeslissing van 12 juni 2010 toegewezen.

Het dossier is door de Raad ontvangen op 30 juli 2010.

1.2 De Raad heeft kennisgenomen van de stukken die op grond van het bepaalde in art. 49 lid 2 van de Advocatenwet, ten kantore van de griffier, ter inzage hebben gelegen.

1.3 De zaak is behandeld ter openbare zitting van de Raad van 13 december 2010. Ter zitting zijn klager en verweerder verschenen. Klager werd ter zitting bijgestaan door mr. S. Beelie, advocaat te Amsterdam. Verweerder werd ter zitting bijgestaan door zijn kantoorgenoot mr. K, advocaat te Amsterdam.

FEITEN

2.1 Klager heeft op in verband met voorgenomen renovatie enig moment zijn huurwoning moeten verlaten.

2.2 Klager heeft zich vervolgens in dat verband tot verweerder gewend met het verzoek hem in zijn contacten met verhuurder bij te staan.

2.3 Klager wenste op enig moment een koopoptie op het te renoveren appartement en heeft verweerder verzocht dit aan de verhuurder/eigenaar over te brengen.

2.4 Bij faxbrief van 2 december 2005 heeft verweerder de advocaat van de verhuurder/eigenaar van de betreffende onroerende zaak, voor zover in deze relevant, bericht:

“Daarnaast het volgende. Uw cliënt (red.) heeft in haar brief van 7 september 2005 de woning met bouwnummer 26 aan de Prinsengracht 955 aangeboden voor een bedrag van € 330.000,-- k.k. op basis van casco opleveringsniveau. Mijn cliënt (red.) meende in eerste instantie niet in staat te zijn deze woning te kopen. Hij realiseert zich echter dat hij de woning niet reeds nu hoeft te kopen en misschien op een later moment wel beschikt over voldoende financiële mogelijkheden. Mede afhankelijk van zijn financiële mogelijkheden, en vooral voor het geval de stadsvernieuwingsurgentie niet mogelijk blijkt, wenst hij alsnog een koopoptie te krijgen op bovengenoemde woning. Graag

verneemt cliënt (red.) of dat mogelijk is en op welke datum hij aan uw cliënt (red.) bekend moet maken of hij van zijn koopoptie gebruik wenst te maken.”

2.5 Bij faxbrief van 15 december 2005 heeft de advocaat van de verhuurder/eigenaar aan verweerder, voor zover in deze relevant, het volgende geschreven:

“Uw cliënt krijgt een koopoptie voor de woning aan de Prinsengracht, bouwnummer 26, met het voorbehoud dat de huidige bouwtekeningen mogelijk nog kunnen wijzigen en meer informatie over technische zaken en servicekosten op dit moment nog niet beschikbaar is.”

2.6 Bij e-mail bericht van 30 mei 2007 heeft klager verweerder het volgende, voorzover in deze relevant, bericht:

“Allereerst waardeer ik je hulp enorm. Ik was er wel van overtuigd dat ik die koopoptie van €330.000,-- nog had, maar dat is dus een fout van mij.”

2.7 Verweerder heeft vervolgens in twee civiele procedures tegen de verhuurder/eigenaar van de betreffende onroerende zaak opgetreden.

KLACHT

3. Klager verwijt verweerder dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld door klager niet te wijzen op de consequenties van de aan klager verstrekte koopoptie zoals die was geformuleerd in het aanbod van de eigenaar van de betreffende onroerende zaak. Zo is er een regeling tot stand gekomen waar klager niet achter stond.

VERWEER

4. Verweerder heeft gesteld dat hij destijds niet heeft geweten dat klager het kopen van de woning als een serieuze beleggingsmogelijkheid beschouwde. Klager kwam bij verweerder omdat hij zijn huurwoning moest verlaten en niet om een koopoptie vast te leggen. De betreffende koopoptie is pas op het allerlaatste moment ter sprake gekomen. Verweerder erkent dat in zijn brief van 2 december 2005 niet duidelijk om een koopoptie van € 330.000,-- is gevraagd en betwijfelt om die reden dan ook of het destijds voor hen duidelijk was dat dat de wens van klager was. Verweerder heeft voorts gesteld dat hij het destijds volstrekt normaal had gevonden dat het aanbod van de verkopende partij geen vaste prijs behelsde en dat is waarschijnlijk ook de reden dat verweerder er niet uitdrukkelijke aandacht voor heeft gevraagd bij klager. Verweerder heeft gesteld dat ook uit zijn brief van 2 december 2005 volgt dat klager de kwestie omtrent de koopoptie niet op de spits wilde drijven. In 2007 is tussen verweerder en klager gecorrespondeerd over wat er was voorgevallen en heeft klager verweerder geschreven dat hij er wel van overtuigd was dat hij die koopoptie van € 330.000,-- nog had maar dat het een fout van hem was. Verweerder is er vervolgens van uit gegaan dat dit kennelijke misverstand uit de wereld was en heeft voor klager in eerste aanleg en in hoger beroep tot eind 2009 procedures gevoerd. Toen die procedures helaas verkeerd afliepen werd verweerder door klager weer geconfronteerd met hetgeen in het verleden was voorgevallen over de koopoptie. Verweerder stelt dat het voor de hand had gelegen dat klager al in 2007 een klacht tegen hem had ingediend.

BEOORDELING VAN DE KLACHT

5.1 Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting stelt de Raad vast dat in deze zaak sprake is geweest van onvoldoende heldere communicatie

tussen klager en verweerder in 2005. Klager heeft dit ontdekt in 2007. De opvolgend advocaat van klager heeft laatstgenoemde in 2009 geadviseerd een klacht in te dienen tegen verweerder vanwege het maken van een beroepsfout.

5.2 Vooropgesteld wordt dat niet iedere door een advocaat gemaakte (beroeps)fout tuchtrechtelijk verwijtbaar is. In deze zaak kan door de Raad niet worden vastgesteld of door verweerder daadwerkelijk een beroepsfout is gemaakt, nu klager uitdrukkelijk heeft ingestemd met verzending van de faxbrief van 2 december 2005, of dat sprake is van een misverstand. Indien klager meent dat verweerder tekort is geschoten dient hij zich tot de civiele rechter te wenden. De Raad concludeert dat niet is komen vast te staan dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

BESLISSING

7. De Raad van Discipline in het ressort 's-Gravenhage:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, mr. M. Aukema, mr. W.P. Brussaard, mr. A.J.N. van Stigt, mr. L.Ph.J. baron van Utenhove, leden, en mr. M. Boender-Radder, griffier en uitgesproken ter openbare zitting van 14 februari 2011.

griffier

voorzitter

Van deze beslissing kan met inachtneming van art. 56 Advocatenwet binnen dertig dagen na verzending van het afschrift hoger beroep worden ingesteld bij het Hof van Discipline.

De eerste dag van deze termijn van dertig dagen is de dag volgend op de dag van de verzending van het afschrift. Uiterlijk op de dertigste dag dient Uw appèlmemorie in het bezit te zijn van de griffier van het Hof van Discipline. Het gaat mitsdien niet om tijdige verzending van de appèlmemorie maar om tijdige ontvangst door de griffie 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 appèlmemorie kan op de volgende wijze worden ingediend bij het Hof van Discipline:

a. Per post

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

b. Bezorging

De griffie is gevestigd aan het adres Markt 44, 4841 AC Prinsenbeek. Bezorging kan uitsluitend plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren, na daartoe voorafgaand gemaakte afspraak.

c. 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.