

## RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-113A

Beslissing van 29 mei 2015  
in de zaak 15-113A  
naar aanleiding van de klacht van:  
de heer  
klager  
tegen:  
mr.  
advocaat te  
verweerder

De plaatsvervangend voorzitter van de raad van discipline (hierna "de voorzitter") heeft kennisgenomen van de brief van de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam van 6 mei 2015 met kenmerk 4014-0959, door de raad ontvangen op 7 mei 2015, en van de op de daarbij gevoegde inventarislijst vermelde stukken.

### 1 FEITEN

1.1 Voor de beoordeling van de klacht wordt, gelet op de stukken, van de volgende vaststaande feiten uitgegaan.

1.2 De echtgenote van klager heeft in 2007 van een aan de familie van klager gerelateerde vennootschap een woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden gekocht. De levering heeft plaatsgevonden op 13 september 2007. De omschrijving van het verkochte in de akte van levering luidt als volgt: het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden te 4854 NB BAVEL, gemeente BREDA, plaatselijk bekend als DORSTSEWEG 24, kadastraal bekend als gemeente NIEUW-GINNEKEN sectie M nummer 750, groot zestien (16) aren dertig (30) centiaren; hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als woonruimte.

1.3 De echtgenote van klager heeft de tweede woning op het perceel als woonruimte verhuurd. In 2012 heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat sprake was van gebruik in strijd met het bestemmingsplan en een last onder dwangsom opgelegd, waarna de huurster de woning met onmiddellijke ingang diende te verlaten. Naar aanleiding daarvan heeft klager zich bij brief van 11 september 2012 gewend tot het kantoor van notaris [X], verbonden aan het notariskantoor waar de akte van levering destijds in 2007 was gepasseerd.

1.4 Bij brief van 1 oktober 2012 aan klager heeft notaris [X] onder meer geschreven: Aan de betreffende akte van levering is een taxatierapport gehecht. Dit rapport is in opdracht van u (echtgenote klager) door het kantoor [Y] opgemaakt. Aan het taxatierapport is een uittreksel van het (destijds) vigerende bestemmingsplan gehecht, waarop de woning en het bijgebouw (verdere aanhorigheden) zijn aangegeven. Volgens het aan het rapport gehecht gedeelte van het bestemmingsplan heeft de woning de bestemming wonen, terwijl het bijgebouw een bedrijfsbestemming heeft.

1.5 Daarop heeft klager advies ingewonnen bij verweerder en hem gevraagd of hij mogelijkheden zag om verlaging van de koopsom en/of schadevergoeding te vorderen, nu het gehele pand geen woonbestemming had.

1.6 Verweerder heeft bij brief aan klager van 22 oktober 2012 onder meer het volgende geschreven:

Uit die stukken blijkt dat mevrouw [echtgenote klager] op 13 september 2007 geleverd heeft gekregen het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden. In de akte tot levering is opgenomen "het verkochte, door koper te gebruiken als woonruimte". Inmiddels is gebleken dat de tweede woning op het perceel, verhuurd tot 1 november 2011 jl. als woonruimte, nimmer had mogen worden verhuurd, dit omdat kennelijk uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat de aanhorigheden, waaronder de tweede woning, op het perceel niet als woonruimte mogen worden gebruikt.

Uw standpunt is dat aan [echtgenote klager] knollen voor citroenen zijn verkocht. Kennelijk maakt u uit de akte van levering op dat het geheel als woonruimte is verkocht en nu blijkt dat dit niet in zijn geheel als woonruimte kan worden gebruikt, mevrouw [echtgenote klager] derhalve destijds teveel voor het perceel heeft betaald.

Ik kan uw redenering wel volgen. Ik meen echter dat de akte van levering niet ondubbelzinnig is. In de omschrijving wordt een onderscheid gemaakt tussen het woonhuis en de aanhorigheden. Ik lees de akte van levering niet zo dat het geheel als woonruimte zou kunnen/mogen worden gebruikt. De omschrijving laat, althans voor wat betreft de 'verdere aanhorigheden' ruimte voor interpretatie. Anderzijds is in diezelfde akte opgenomen dat koper het verkochte zal gebruiken als woonruimte, en dus niet gedeeltelijk als bedrijfsruimte. Als deze twee elementen de enige relevante gegevens zouden zijn geweest, dan was uw standpunt op het eerste gezicht verdedigbaar.

Afgezien van het vorenstaande beschrijft de notaris echter dat kennelijk voorafgaand aan de levering een taxatierapport is opgemaakt in opdracht van mevrouw [echtgenote klager] en dat uit het taxatierapport zou blijken dat in ieder geval destijds op de tweede woning de bestemming bedrijfsruimte zou rusten. Indien dit zo duidelijk zou zijn als de notaris schrijft, kan vervolgens onmogelijk worden volgehouden dat mevrouw [echtgenote klager] niet wist, of belangrijker, niet had kunnen weten dat op de tweede woning de bestemming "bedrijfsruimte" rustte. Dit gegeven, tezamen met de niet eenduidige omschrijving in de akte aan levering, maakt dan ook dat ik weinig tot geen vertrouwen heb in een juridische actie op grond waarvan mevrouw [echtgenote klager] verlaging van de oorspronkelijke koopsom en/of schadevergoeding zou toekomen. Dat kan anders worden als er meer en/of ander gegevens naar voren komen.

(...)

Ik stel voor dat als u nog over nadere gegevens zou beschikken, bijvoorbeeld de koopovereenkomst van destijds, het taxatierapport en/of nadere correspondentie, ik dat bij de beoordeling zou kunnen betrekken. Met de thans voorliggende gegevens kom ik vooralsnog tot het oordeel dat verhaal van schade bij de verkoper een uiterst geringe kans van slagen heeft.

1.7 Naar aanleiding van deze brief heeft klager verweerder geen nadere stukken doen toekomen. Verweerder is in een aantal andere zaken voor klager blijven optreden tot begin 2014.

1.8 In de zomer van 2014 heeft een nieuwe advocaat klager geadviseerd over een andere kwestie met betrekking tot het door zijn echtgenote gekochte woonhuis. Deze advocaat zag wel iets in de zaak en heeft klager geadviseerd om alsnog actie te ondernemen. Omdat de vennootschap van wie de echtgenote van klager het woonhuis had gekocht inmiddels was geliquideerd, heeft deze advocaat met het oog op een mogelijke vordering een verzoek tot heropening vereffening rechtspersoon ingediend.

1.9 Bij brief van 11 december 2014 heeft klager zich bij de deken beklaagd over verweerder.

## 2 KLACHT

2.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet doordat verweerder klager onjuist heeft geadviseerd als gevolg waarvan klager schade lijdt.

## 3 BEOORDELING

3.1 De nieuwe Advocatenwet is van toepassing op klachten die op of na 1 januari 2015 zijn ingediend bij de deken. De onderhavige klacht is voor 1 januari 2015 ingediend bij de deken en wordt door de raad van discipline derhalve behandeld en beoordeeld op grond van de oude Advocatenwet, zoals die tot 1 januari 2015 gold. Waar in deze beslissing naar de Advocatenwet wordt verwezen, wordt de oude Advocatenwet bedoeld.

3.2 De voorzitter stelt voorop dat de advocaat voor de wijze waarop hij de belangen van zijn cliënt heeft behartigd ten volle verantwoordelijk is. De tuchtrechter dient in dit opzicht te beoordelen of sprake is van enig handelen of nalaten van de advocaat in strijd met de zorg die de advocaat behoort te betrachten ten opzichte van degenen wier belangen hij of zij behartigt of behoort te behartigen.

3.3 Gelet op de voorhanden zijnde en aan verweerder verstrekte informatie (de brief van de notaris en de akte van levering) en het door klager niet verstrekken van de nader door verweerder opgevraagde informatie is het gegeven advies niet onbegrijpelijk. Verweerder heeft deugdelijk gemotiveerd hoe hij tot zijn advies is gekomen. Verweerder heeft bovendien terecht opgemerkt dat klager niet heeft toegelicht waarom sprake zou zijn van een verkeerd of onzorgvuldig gegeven advies noch welk oordeel de nieuwe advocaat heeft gegeven en op basis van welke stukken. Het enkele feit dat een andere advocaat anders tegen de zaak aankijkt, maakt het advies nog niet onjuist of onzorgvuldig. De klacht is mitsdien kennelijk ongegrond.

3.4 Op grond van het voorgaande zal de voorzitter de klacht, met toepassing van artikel 46g Advocatenwet, dan ook kennelijk ongegrond verklaren.

## BESLISSING

De voorzitter verklaart de klacht kennelijk ongegrond.

Aldus gewezen door mr. J. Blokland, plaatsvervangend voorzitter, met bijstand van mr. L.H. Rammeloo als griffier op 29 mei 2015.

Griffier Voorzitter

Deze beslissing is in afschrift op 29 mei 2015 per aangetekende post verzonden aan:

- klager

en per gewone post aan:

- klager

- verweerder

- de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam

Ingevolge artikel 46h van de Advocatenwet kunnen klager en de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam binnen veertien dagen na verzending van het afschrift van deze beslissing schriftelijk verzet doen bij de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam, Postbus 75265, 1070 AG Amsterdam (fax: 020-7954275).

Het verzet wordt ingesteld door middel van indiening van een verzetschrift (in tweevoud), waarin de gronden van het verzet voorzien van een motivering worden omschreven.

De termijn van 14 dagen begint op de dag volgend op die van verzending van de beslissing. Uiterlijk op de veertiende dag van die termijn moet het verzetschrift derhalve ontvangen zijn op de griffie van de raad van discipline. Verlenging van de termijn van 14 dagen is niet mogelijk.