

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-364/A/A

Beslissing van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam

van 11 september 2018

in de zaak 18-364/A/A

naar aanleiding van de klacht van:

klaagster

over:

verweerder

1 VERLOOP VAN DE PROCEDURE

1.1 Bij brief van 1 december 2017 heeft mr. B namens klaagster bij de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam (hierna: de deken) een klacht ingediend over verweerder.

1.2 Bij brief aan de raad van 3 mei 2018 met kenmerk 4017-149592, door de raad ontvangen op 4 mei 2018, heeft de deken de klacht ter kennis van de raad gebracht.

1.3 De klacht is behandeld ter zitting van de raad van 10 juli 2018 in aanwezigheid van klaagster en verweerder, beiden vergezeld van hun gemachtigden. Van de behandeling is proces-verbaal opgemaakt.

1.4 De raad heeft kennis genomen van:

- de onder 1.2 bedoelde brief van de deken aan de raad en van de stukken 1 tot en met 11 van de bij die brief gevoegde inventarislijst;
- de brief met bijlage van verweerder aan de raad van 26 juni 2018;
- de brief met bijlagen 2 en 3 van klaagster aan de raad van 4 juli 2018 (bijlage 1 is na bezwaar van de zijde van verweerder door de raad buiten beschouwing gelaten).

2 FEITEN

Voor de beoordeling van de klacht wordt, gelet op de stukken en hetgeen ter zitting is verklaard, van de volgende feiten uitgegaan.

2.1 Klaagster huurt vanaf 1 september 1999 een pand gelegen aan de Haarlemmerdijk te Amsterdam. Het pand bestaat uit een winkelruimte en een daarboven gelegen woning. Klaagster is verwickeld in een geschil met haar verhuurder omtrent de aanpassing van de huurprijs. Verweerder heeft klaagster hierin bijgestaan als advocaat.

2.2 De aanvangshuurprijs bedroeg NLG 21.771,00 per jaar. De huur was nadien wel geïndexeerd, maar nooit aangepast in de zin van artikel 7:303 BW. Bij brief van 19 augustus 2014 heeft de verhuurder een voorstel gedaan tot aanpassing van de huurprijs tot € 36.000,- per jaar met ingang van 1 september 2014. Dit voorstel werd gedaan op basis van een door makelaarskantoor M Makelaars in opdracht van de verhuurder uitgebracht rapport. Klaagster is niet op dit voorstel ingegaan.

2.3 Klaagster heeft vervolgens zelf een makelaar, de heer K, een rapport op laten stellen. Op basis van het rapport van de heer K heeft klaagster een voorstel tot aanpassing van de huurprijs tot € 18.946,75 per jaar gedaan. De verhuurder is hier niet op ingegaan.

2.4 Op 2 september 2014 heeft de verhuurder bij de rechtbank Amsterdam een verzoekschrift ingediend tot het benoemen van een deskundige als bedoeld in artikel 7:304 BW teneinde onderzoek te doen en advies uit te brengen over de hoogte van de huurprijs. Op 17 november 2014 heeft klagster, een dag voor de mondelinge behandeling van het verzoek, de bijstand gezocht van verweerder. Verweerder heeft klagster vervolgens bijgestaan als advocaat.

2.5 Op 18 november 2014 heeft de mondelinge behandeling van het verzoek tot benoeming van een deskundige plaatsgevonden. Op 9 december 2014 heeft de rechtbank een deskundige aangewezen, de heer S.

2.6 Vervolgens heeft de heer S een rapport uitgebracht en geadviseerd de huurprijs met ingang van 2 september 2014 vast te stellen op een bedrag van € 27.214,99 per jaar. In dat rapport is onder meer het volgende opgenomen:

“Na ontvangst op 28 juli 2015 van de volledige betaling van het voorschot, heeft de deskundige de partijen op 7 augustus 2015 in kennis gesteld van zijn voornemen het litigieuze pand te bezoeken op 26 augustus 2015. In de kennisgeving is vermeld dat partijen tijdens dit bezoek in staat worden gesteld om eventueel vergelijkingspanden aan te dragen.

Ondanks de uitnodiging waren huurster en verhuurder tijdens de opname niet aanwezig. De bedrijfsleider heeft ter plaatse telefonisch contact gehad met huurster. Huurster gaf aan dat de opname van de ruimte zonder haar door kon gaan.

Door huurster zijn geen vergelijkingspanden ingebracht.”

2.7 Op 12 oktober 2016 heeft de verhuurder klagster gedagvaard voor de rechtbank Amsterdam, waarbij de verhuurder (kort gezegd) heeft gevorderd de huur met ingang van 2 september 2014 vast te stellen conform het bedrag dat volgt uit rapport van de heer S.

2.8 Bij conclusie van antwoord tevens houdende conclusie van eis in reconventie heeft verweerder namens klagster onder meer het volgende aangevoerd:

“2.17. Op 26 augustus 2015 heeft de door de rechtbank benoemde deskundige [de heer S] een bezoek gebracht aan het pand op de Haarlemmerdijk, waarbij de ruimte is opgemeten teneinde de taxatie verder uit te werken. [De heer S] heeft beide partijen de mogelijkheid gegeven om vergelijkbare panden op te geven die bij de beoordeling die worden betrokken.

2.18. Daartoe heeft [klagster] op 15 januari 2016 bij monde van haar advocaat het door [de heer K] uitgebrachte rapport aan [de heer S] toegezonden, met het verzoek de inhoud daarvan, zijnde met name de 7 door [de heer K] gebruikte vergelijkingspanden, in zijn onderzoek te betrekken.”

2.9 Op 25 juli 2017 heeft de rechtbank een tussenvonnis gewezen, waarin een descende is bepaald en klagster in de gelegenheid is gesteld een overzicht van de gebreken te overleggen welke zij heeft laten herstellen, met de daarbij behorende rekeningen, alsmede de correspondentie waaruit blijkt dat zij de verhuurder van de diverse gebreken aan het pand op de hoogte heeft gesteld. In dit tussenvonnis is onder meer het volgende opgenomen:

“[Verhuurder] heeft per e-mail van 11 augustus 2016 aan [klagster] voorgesteld de huurprijs in onderling overleg op het hiervoor genoemde bedrag dat door de deskundige is geadviseerd, vast te stellen. Tevens is [klagster] verzocht om het verschil te betalen tussen de huurprijs, zoals deze door [klagster] is betaald vanaf 1 september 2014 en de huurprijs zoals deze door de deskundige is geadviseerd, welk verschil door hem is gesteld op EUR 15.575,20 tot en met augustus 2016. [Klagster] heeft aan dit verzoek niet voldaan.

(...)

Beoordeling in conventie

1. In conventie is als eerste verweer gevoerd dat [verhuurder] niet ontvankelijk is. Het volgende wordt overwogen.
2. [Klaagster] heeft gesteld dat [verhuurder] de weg had moeten volgen als voorgeschreven in hiervoor genoemd artikel 4 van het huurcontract. Dit verweer wordt verworpen.
3. [Klaagster] heeft gesteld dat artikel 4 in strijd is met artikel 7:303 BW. Evenwel staat het partijen vrij om af te wijken van artikel 7:303 en 304 BW. Dit is in casu gebeurd en daaraan wenst zij, zo begrijpt de kantonrechter [klaagster], vast te houden. Partijen zouden zijn gebonden aan dit artikel omdat [klaagster], voor zover dit artikel afwijkt ten nadele van haar als huurder, de nietigheid daarvan nooit heeft ingeroepen, waartoe alleen zij gerechtigd is. Immers voor zover artikel 4 afwijkt van artikel 7:303 BW is een en ander ten nadele van de huurder slechts mogelijk indien de kantonrechter daarmee instemt. Dergelijke toestemming is nooit gevraagd.
4. [Klaagster] heeft voormeld verweer niet ingebracht in het kader van de procedure welke partijen hebben gevoerd op de voet van artikel 7:304 BW. Zij moet daarmee geacht worden van dit verweer afstand te hebben gedaan. Voorts overweegt de kantonrechter het volgende. De ervaring leert dat de bindend adviesprocedure zoals deze in artikel 4 van het contract is opgenomen meestal tot een voor huurder duurdere uitkomst leidt dan de procedure op de voet van artikel 7:303 BW. Daarom wellicht heeft zij het verweer niet in het kader van de zojuist genoemde procedure gevoerd. [Klaagster] lijkt met het verweer slechts op verdere vertraging uit te zijn hetgeen rechtens geen te honoreren belang is.
5. [Klaagster] heeft een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot de keuze van de vergelijkingspanden van de deskundige. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.
6. In beginsel is de deskundige vrij in het kiezen van vergelijkingspanden. Deze dienen uiteraard zoveel als mogelijk te liggen in de omgeving van het gehuurde qua bestemming, inrichting en bouwkundige gedaante met het gehuurde overeen te stemmen. De deskundige is niet verplicht om ten aanzien van ieder van de door de partijen aangedragen vergelijkingspanden te motiveren waarom hij deze buiten beschouwing heeft gelaten. Het is aan degene van wie een door hem voorgedragen vergelijkingspand buiten beschouwing is gelaten, om duidelijk te maken waarom dit pand in plaats van een wel in de beschouwing betrokken pand als vergelijkingspand had moeten worden meegenomen. (...)
7. [Klaagster] heeft betoogd dat de deskundige geen onderbouwing heeft gegeven van de redenen waarom hij door haar opgegeven panden niet in de vergelijking heeft betrokken. Zij heeft echter geen opgave gedaan van de redenen waarom door haar opgegeven vergelijkingspanden door de deskundige hadden moeten worden meegenomen in plaats van één of meer van de door hem in de vergelijking betrokken panden. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen dient derhalve aan dit verweer voorbij te worden gegaan.
8. Terecht heeft [klaagster] opgemerkt dat het in de vergelijking betrekken van panden met een langlopende huurovereenkomst waarvan de huur nooit is aangepast en alleen is geïndexeerd, met de nodige voorzichtigheid dient te geschieden. Daargelaten dat dit een verweer is dat de huurder niet lijkt te baten, [klaagster] heeft niet onderbouwd dat in casu dergelijke panden in de vergelijking zijn betrokken. De deskundige heeft in zijn rapport geschreven dat hij het opnemen van dergelijke panden in zijn beschouwing heeft betrokken, doch deze juist vanwege de omstandigheid dat de huur langdurig niet is aangepast, buiten de vergelijking heeft gelaten.

9. Voorts heeft [klaagster] opgemerkt dat bij het vergelijken van de verschillende huurprijzen rekening moet worden gehouden met bijzondere omstandigheden ten gevolge waarvan deze hoger of lager uitvallen dan in de omgeving verwacht mag worden, bijvoorbeeld omdat de onderhoudsverplichtingen anders zijn verdeeld dan gebruikelijk. Die opmerking is op zich juist. [Klaagster] heeft evenwel nagelaten dienaangaande te onderbouwen in welk opzicht de deskundige heeft nagelaten met bijzondere omstandigheden rekening te houden. Partijen hebben hun respectieve onderhoudsverplichtingen verdeeld zoals in de markt gebruikelijk, terwijl met betrekking tot geen der vergelijkingspanden gesteld of gebleken is dat de onderhoudsverplichtingen anders dan gebruikelijk zijn verdeeld. Aan dit verweer dient de kantonrechter derhalve eveneens voorbij te gaan.

10. Nu de kantonrechter de verweren van [klaagster] heeft verworpen, zal hij de deskundige volgen in zijn advies en derhalve de huur vaststellen op EUR 2267,92 per maand.

11. [Klaagster] heeft gesteld dat de huurverhoging niet zou moeten ingaan alvorens [verhuurder] de aan het pand aanwezige gebreken heeft hersteld.

12. (...) Indien er sprake is van relevant achterstallig onderhoud kan de ingangsdatum op een ander tijdstip worden gesteld (...). Alvorens daarover te beslissen wenst de kantonrechter de onderhoudstoestand in ogenschouw te nemen en zal daartoe een descente gelasten.”

2.10 Op 11 september 2017 heeft een descente plaatsgevonden. Op 31 oktober 2017 heeft de rechtbank eindvonnis gewezen, waarbij de vorderingen van de verhuurder zijn toegewezen, de vorderingen van klaagster deels zijn toegewezen en deels zijn afgewezen en klaagster is veroordeeld in de kosten van het geding. Daarbij is onder meer het volgende overwogen:

“1. De kantonrechter heeft in zijn vonnis van 25 juli 2017 overwogen dat [klaagster] heeft gesteld dat de huurverhoging niet zou moeten ingaan alvorens [verhuurder] de aan het pand aanwezige gebreken zou hebben hersteld. Alvorens daaromtrent een beslissing te nemen heeft hij comparitie en descente gelast om de onderhoudstoestand van het pand te bekijken.

(...)

3. Op de eerste verdieping waren duidelijk sporen van lekkages aanwezig. Op de tweede verdieping waren sporen van lekkages aanwezig vooraan links van binnenuit, terwijl vanuit de tweede verdieping een rond raam onder nok zichtbaar was met eveneens duidelijke sporen van lekkages. Bij de achterraamen op de tweede verdieping waren sporen van houtrot zichtbaar.

4. Met betrekking tot de door [klaagster] in haar als productie 5 bij antwoord overgelegde lijst van gebreken (...) merkt de kantonrechter het volgende op.

a. Niet is waargenomen dat een schoorsteen inpandig is ingezakt.

b. Ter terechtzitting is aan de orde gekomen dat (...) een grote hoeveelheid vuil uit een of meer goten heeft verwijderd. Dit vuil was zo omvangrijk dat de waterafvoer daardoor ernstig werd gehinderd. Dat verklaart de lekkages op de eerste verdieping. Een en ander is door [klaagster] niet ontkend. Tevens heeft hij verklaard dat het water vanaf een plateau aan de voorkant van het huis naast het dak deswege niet kon weglopen. Dit verklaart de lekkage op de tweede verdieping links voor. De kantonrechter heeft de betreffende situatie gezien en acht de verklaring aannemelijk. De kantonrechter is van oordeel dat het gangbaar houden van de goten tot de verplichtingen van de huurder behoort. De lekkages welke als gevolg van het niet nakomen van deze verplichting ontstaan, dient de huurder dan ook zelf te verhelpen.

c. De punten betreffende een beeld dat van de gevel af is gevallen, het schilderen van de voorzijde en het voegen van de achterzijde vallen onder de onderhoudsverplichtingen van de verhuurder, doch de huurder kan er naar het oordeel van de kantonrechter geen beroep op doen in het kader van het hier aan de orde zijnde verweer voor zover het huurgenoet door het niet nakomen daarvan niet wordt geschaad. Dat is hier naar het oordeel van de kantonrechter het geval. Een ander geldt ook voor zover de buitenzijde zou zijn verwaarloosd. Van verwaarlozing is overigens naar het oordeel van de kantonrechter geen sprake. Wel kan de voorkant een verfje gebruiken.

(...)

5. Alles bijeen genomen zijn er onvoldoende redenen om de huurverhoging nog niet te doen ingaan wegens de staat van onderhoud van het gehuurde.

(...)

In reconventie

8. [Klaagster] heeft allereerst gevorderd dat [verhuurder] wordt veroordeeld tot het verhelpen van de gebreken in het pand. Hierboven zijn enkele gebreken vastgesteld welke inderdaad door [verhuurder] moeten worden verholpen. Dat betreft met name de houtrot welke aan de kozijnen al aan de achterkant van de tweede verdieping kon worden vastgesteld, en de gebreken aan het ronde raam op de tweede verdieping onder de nok. Daartoe zal [verhuurder] worden veroordeeld.

9. Ter beoordeling van de tweede vordering inhoudende dat [verhuurder] wordt veroordeeld tot betaling van hetgeen [klaagster] reeds heeft betaald voor het verhelpen van gebreken welke voor rekening van [verhuurder] komen, heeft de kantonrechter een aantal inlichtingen gevraagd. Deze zijn niet gegeven zodat de vordering moet worden afgewezen. ”

3 KLACHT

3.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet doordat:

a) hij niet aan de verplichting tot schriftelijke vastlegging van de opdracht heeft voldaan, nu klaagster de opdrachtbevestiging van 18 november 2014 niet heeft ontvangen, laat staan ondertekend;

b) hij klaagster niet heeft geadviseerd over de slagingskansen en risico's van de procedures (waaronder in bijzonder het risico van een huurverhoging met terugwerkende kracht);

c) hij ten onrechte een te passieve en enkel vragende rol heeft vervuld en klaagster niet heeft geadviseerd om schriftelijk bij haar verhuurder te klagen over de staat van onderhoud van het winkelpand;

d) het verweer dat verweerder namens klaagster in de procedures heeft gevoerd niet voldoet aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen.

4 VERWEER

4.1 Verweerder voert verweer dat hierna, voor zover relevant, zal worden weergegeven.

5 BEOORDELING

Ad klachtonderdelen a) en b)

5.1 De klachtonderdelen a) en b) lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

5.2 Klaagster verwijt verweerder dat hij niet aan de verplichting tot schriftelijke vastlegging van de opdracht heeft voldaan, nu klaagster de opdrachtbevestiging van 18 november 2014 niet heeft ontvangen, laat staan ondertekend. Voorts verwijt klaagster verweerder dat hij klaagster niet heeft geadviseerd over de slagingskansen en risico's van de procedures (waaronder in bijzonder het risico van een huurverhoging met terugwerkende kracht).

5.3 Verweerder betwist een en ander. Verweerder stelt dat hij klaagster op 18 november 2014 (voor de verzoekschriftprocedure) en op 18 oktober 2016 (voor de bodemprocedure) een opdrachtbevestiging heeft gestuurd. Ter onderbouwing legt verweerder beide opdrachtbevestigingen over. Voorts stelt verweerder dat hij pas daags voor de zitting van het verzoek tot benoeming van een deskundige is ingeschakeld door klaagster. De slagingskansen van dat verzoek is daarom besproken voorafgaand aan de zitting. Bovendien is er in de opdrachtbevestiging van 18 november 2014 op gewezen dat er, aansluitend aan de verzoekschriftprocedure, waarschijnlijk een procedure tot huurprijsvaststelling zou volgen, waarbij het oordeel van de deskundige als leidraad wordt gebruikt. Klaagster was dus doordrongen van de strekking van de procedure, de slagingskansen en de risico's. De inschatting van de slagingskansen van de procedure tot huurprijsvaststelling is ook met klaagster gedeeld. Dit was de reden om de verhuurder een schikkingsvoorstel te doen, wat helaas niet tot een oplossing heeft geleid. Klaagster was er bovendien mee bekend dat een aangepaste huur met terugwerkende kracht zou gelden vanaf de datum waarop de deskundige door de rechtbank is benoemd. Dat is met haar besproken en volgt ook uit de brief van de verhuurder aan klaagster van 11 augustus 2016 waarnaar in het tussenvonnis van 25 juli 2017 wordt verwezen, aldus steeds verweerder.

5.4 De raad ziet zich allereerst voor de vraag gesteld of klaagster kan worden ontvangen in de klachtonderdelen a) en b). Ingevolge artikel 46g, eerste lid, onder a, Advocatenwet wordt een klacht niet-ontvankelijk verklaard indien de klacht (bij de deken) wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de advocaat waarop de klacht betrekking heeft. De raad dient dit voorschrift ambtshalve toe te passen. Op 17 november 2014 heeft klaagster de bijstand van verweerder gezocht. Op 18 november 2014 heeft de mondelinge behandeling van het verzoek tot benoeming van een deskundige plaatsgevonden. Op 1 december 2017 heeft mr. Bongaerts namens klaagster bij de deken een klacht ingediend over verweerder. Voor zover klaagster erover klaagt dat verweerder voorafgaand aan de mondelinge behandeling in de verzoekschriftprocedure geen opdrachtbevestiging heeft gestuurd en niet heeft geadviseerd over de slagingskansen en risico's van de verzoekschriftprocedure, kan klaagster niet worden ontvangen in haar klacht, aangezien de driejaarstermijn is verstreken. In zoverre is klaagster derhalve niet-ontvankelijk. Voor zover klaagster erover klaagt dat verweerder voorafgaand aan de bodemprocedure geen opdrachtbevestiging heeft gestuurd en niet heeft geadviseerd over de slagingskansen en risico's van die procedure kan klaagster wel in haar klacht worden ontvangen, zodat de raad daarop hierna verder inhoudelijk in zal gaan.

5.5 De raad overweegt als volgt. Ter onderbouwing van zijn standpunt dat op 18 oktober 2016 een opdrachtbevestiging aan klaagster is gestuurd heeft verweerder een fax-verzendbevestiging overgelegd. Klaagster heeft niet betwist dat zij de opdrachtbevestiging van 18 oktober 2016 heeft ontvangen. De raad gaat er daarom vanuit dat verweerder, voor wat betreft de bodemprocedure, heeft voldaan aan zijn verplichting tot schriftelijke vastlegging van de opdracht. Tegenover het verweer van verweerder, luidende dat de inschatting van de slagingskansen van de procedure tot huurprijsvaststelling met klaagster is gedeeld en dit de reden was om de verhuurder een schikkingsvoorstel te doen, heeft klaagster niets aangevoerd. Naar het oordeel van de raad heeft verweerder de klacht van klaagster op dit punt voldoende weersproken, zodat de raad niet kan vaststellen dat verweerder hierin tekort is geschoten. Voor zover zij ontvankelijk zijn, zijn de klachtonderdelen a) en b) daarom ongegrond.

Ad klachtonderdelen c) en d)

5.6 De klachtonderdelen c) en d) lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

5.7 Klaagster verwijt verweerder dat hij ten onrechte een te passieve en enkel vragende rol heeft vervuld en klaagster niet heeft geadviseerd om schriftelijk bij haar verhuurder te klagen over de staat van onderhoud van het winkelpand. Klaagster verwijt verweerder voorts dat het verweer dat verweerder namens klaagster in de procedures heeft gevoerd niet voldoet aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen. Ter toelichting voert klaagster aan dat verweerder in de verzoekschriftprocedure niet het verweer heeft gevoerd dat het door de verhuurder in 2014 bij de rechtbank ingediende verzoekschrift tot aanwijzing van een deskundige prematuur was, hetgeen tot niet-ontvankelijkheid had kunnen leiden. Voorts voert klaagster aan dat verweerder geen beroep heeft gedaan op de contractuele ingangstermijn voor herziening van de huurprijs, zoals vervat in artikel 4 van de huurovereenkomst. Daarnaast voert klaagster aan dat verweerder in zijn kritiek op het deskundigenrapport belangrijke argumenten (waaronder vergelijkingspanden) heeft laten liggen. Tot slot voert klaagster aan dat tijdens de descente onvoldoende werk is gemaakt van de onderhoudsgebreken in het winkelpand.

5.8 Verweerder betwist een en ander. Verweerder stelt dat klaagster reeds schriftelijk bij haar verhuurder had geklaagd over de staat van onderhoud van het winkelpand. Pas na het tussenvonnis van 25 juli 2017, waarin de rechtbank klaagster in de gelegenheid heeft gesteld om een overzicht te geven van de gebreken die zij heeft laten herstellen en correspondentie waaruit blijkt dat de verhuurder van de diverse gebreken op de hoogte is gesteld, bleek dat klaagster geen andere werkzaamheden had laten uitvoeren en dat er geen andere klachten waren dan de werkzaamheden en klachten die op dat moment reeds bekend waren gemaakt. Al met al was er geen aanleiding om klaagster erop te wijzen dat klachten schriftelijk dienden te worden geuit. Verweerder stelt voorts dat het onzinnig zou zijn geweest om aan te voeren dat het ingediende verzoekschrift prematuur was, nu klaagster geen medewerking wilde verlenen aan het benoemen van een deskundige. Voorts voert verweerder aan dat er in de verzoekschriftprocedure bewust geen beroep is gedaan op de contractuele ingangstermijn voor herziening van de huurprijs, omdat het verschil in aanvangsdatum dan niet had opgewogen tegen een mogelijk hogere huur die zou zijn vastgesteld in de bindend advies procedure. Daarnaast stelt verweerder dat hij wel degelijk vergelijkingspanden heeft aangedragen bij de deskundige en heeft gewezen op de slechte staat van onderhoud van het gehuurde. Tot slot stelt verweerder dat tijdens de descente wel degelijk is gewezen op de gebreken.

5.9 De raad overweegt als volgt. Voor zover klaagster erover klaagt dat het verweer dat verweerder namens klaagster in de verzoekschriftprocedure heeft gevoerd niet voldoet aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen, kan klaagster niet worden ontvangen in haar klacht, aangezien de driejaarstermijn van artikel 46g, eerste lid, onder a, Advocatenwet is verstreken (zie hiervoor onder paragraaf 5.4). In zoverre is klaagster derhalve niet-ontvankelijk. Voor zover klaagster erover klaagt dat het verweer dat verweerder namens klaagster in de bodemprocedure heeft gevoerd niet voldoet aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen, kan klaagster wel in haar klacht worden ontvangen, zodat de raad daarop hierna verder inhoudelijk in zal gaan.

5.10 De raad stelt voorop dat bij de beoordeling van de kwaliteit van de dienstverlening aan een cliënt rekening moet worden gehouden met de vrijheid die de advocaat heeft met betrekking tot de wijze waarop hij een zaak behandelt en met de keuzes - zoals over procesrisico en kostenrisico - waar de advocaat bij de behandeling van de zaak voor kan komen te staan. Deze vrijheid is niet onbepaald, maar wordt begrensd door de eisen die aan de advocaat als opdrachtnemer in de uitvoering van die opdracht

mogen worden gesteld en die met zich brengen dat zijn werk dient te voldoen aan datgene wat binnen de beroepsgroep als professionele standaard geldt.

5.11 De raad overweegt als volgt. Hoewel achteraf gezegd kan worden dat het misschien beter was geweest als verweerder klaagster er in een vroeg stadium expliciet op had gewezen klachten altijd schriftelijk bij de verhuurder in te dienen, acht de raad het – gelet op de hiervoor geformuleerde maatstaf - niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat verweerder dat niet heeft gedaan. Voor zover klaagster erover klaagt dat verweerder in de bodemprocedure geen beroep heeft gedaan op artikel 4 van de huurovereenkomst en de daarin vervatte de contractuele ingangstermijn voor herziening van de huurprijs mist de klacht feitelijke grondslag. Voorts kan de raad, gelet op het verweer van verweerder, niet vaststellen dat verweerder in zijn kritiek op het deskundigenrapport belangrijke argumenten (waaronder vergelijkingspanden) heeft laten liggen, en dat er tijdens de descente onvoldoende werk is gemaakt van de onderhoudsgebreken in het winkel-pand. In zoverre zijn de klachtonderdelen c) en d) derhalve ongegrond.

BESLISSING

De raad van discipline:

- verklaart klaagster deels niet-ontvankelijk in de klachtonderdelen a) en b), en verklaart de klachtonderdelen a) en b) voor het overige ongegrond;
- verklaart klaagster deels niet-ontvankelijk in de klachtonderdelen c) en d), en verklaart de klachtonderdelen c) en d) voor het overige ongegrond.

Aldus beslist door mr. P.M. Wamsteker, voorzitter, mrs. R. Lonterman en C. Wiggers, leden, bijgestaan door mr. P.J. Verdam als griffier en uitgesproken in het openbaar op 11 september 2018.

Griffier Voorzitter

mededelingen van de griffier ter informatie:

verzending

Deze beslissing is in afschrift op 11 september 2018 verzonden.