

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-848/A/A

Beslissing van de voorzitter van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam van 21 december 2020

in de zaken 20-848/A/A en 20-849/A/A

naar aanleiding van de klacht van:

klager

over:

verweersters

De voorzitter van de raad van discipline (hierna ook: de voorzitter) heeft kennisgenomen van de brief van de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam (hierna: de deken) van 5 november 2020 met kenmerk 982893 (verweester 1) en 994829 (verweester 2), en van de op de inventarislijst genoemde bijlagen 1 tot en met 7.

1 FEITEN

Voor de beoordeling van de klacht gaat de voorzitter, gelet op het klachtdossier, uit van de volgende feiten.

1.1 Klager verhuurt of verhuurde een bedrijfspand(en). Op verzoek van de huurder heeft een gerechtelijk deskundige gerapporteerd over de huurprijs.

1.2 Op 27 maart 2018, 13.15 uur, heeft de advocaat van de huurder aan klager gevraagd of hij kan instemmen met aanpassing van de huurprijs overeenkomstig het rapport van de deskundige.

1.3 Dezelfde dag, om 14.33 uur, heeft klager deze e-mail doorgestuurd naar verweester 1 met het verzoek om advies.

1.4 Op 27 maart 2018, 16.10 uur, heeft verweester 1 het volgende geschreven aan klager:

“(…) Kennelijk is de gerechtelijke procedure waarbij een deskundige een rapport moest uitbrengen, tot een einde gekomen. Nu kan [huurder], met dit deskundigenrapport, alsnog wijziging van de huurprijs vorderen bij de rechter, in een nieuwe procedure. Althans, als u niet alsnog in onderling overleg tot een afspraak komt voor wat betreft de nieuwe huurprijs. Als het niet lukt om tot overeenstemming te komen, zal [huurder] u dagvaarden en de rechter vragen de nieuwe huurprijs vast te stellen. Er komt dan dus een tweede gerechtelijke procedure.

Ik schreef u op 11 oktober 2016 (zie mijn e-mail van toen in de bijlage), dat de rechter doorgaans wel het oordeel van de deskundige volgt.

Ik wijs u verder op het volgende. Als de rechter de nieuwe huurprijs vaststelt, zal op grond van de wet de ingangsdatum van de nieuwe huur de datum zijn waarop [huurder] destijds het verzoek om een deskundigenbericht bij de rechtbank heeft ingediend. Het verzoekschrift dat [huurder] destijds bij de rechtbank heeft ingediend, is toen door de rechtbank op 27 februari 2017 ontvangen (zie de brief van de rechtbank in de bijlage). Als er een tweede procedure komt waarin de rechter dus de nieuwe huurprijs vaststelt, zal de ingangsdatum van deze nieuwe huurprijs zijn: 27 februari 2017. Deze prijs geldt

dan minstens vijf jaar, volgens de wet. De aanpassing die de rechter vaststelt, zal dus met terugwerkende kracht gelden vanaf 27 februari 2017.

Ik heb het deskundigenrapport niet in mijn bezit, dus ik kan daarover niets zeggen. Misschien is het zinvol dat u mij het rapport toestuurt en dat we daarna even overleggen. (...)"

1.5 Op 6 april 2018 heeft verweerster 1 aan klager laten weten dat zij het deskundigenrapport heeft bestudeerd. Zij heeft klager gevraagd naar de huurprijs van dat moment. Zij heeft verder het volgende geschreven:

"(...) De door de deskundige vastgestelde nieuwe huurprijs op de peildatum 27 februari 2017 bedraagt (helaas) EUR 18.500,- per jaar exclusief BTW. Voor de inventaris heeft de deskundige, los hiervan, een schatting gemaakt van EUR 9.500,- exclusief BTW. De vraag is of u en [huurder] in deze waardering van de inventaris meegaat. U zal het bedrag van de inventaris te laag vinden, [huurder] vast te hoog. Feit is dat voor de huurprijsvaststelling op grond van de wet in principe naar het casco wordt gekeken, zoals de vierkante meters, de ligging, de omgeving et cetera. Dat maakt uw zaak lastig. Een "verbouwing" of inventaris meenemen in de huurprijs is daarom niet verstandig. Daarvoor zou u eigenlijk aparte afspraken moeten maken, los van de huurprijs voor het pand. (...)"

Ik weet dat u dit [de door de deskundige vastgestelde huurprijs, toevoeging voorzitter] veel te laag vindt. Echter, de vraag is of het verstandig is hierover te procederen. Ik heb u al uitgelegd dat de rechter veel waarde hecht aan de waardering door de deskundige. De kans is daarmee best groot dat u geen gelijk krijgt in een eventuele procedure. Ik adviseer u daarom na te denken over een concreet voorstel voor een nieuwe huurprijs per peildatum 27 februari 2017. (...)"

Verweerster 1 heeft vervolgens suggesties gedaan voor een voorstel dat klager aan de huurder zou kunnen doen.

1.6 Op 12 april 2018 heeft verweerster 1 aan klager laten weten dat de huurder een schikkingsvoorstel heeft afgewezen. Verweerster 1 heeft vervolgens geschreven:

"(...) De kans is groot dat u binnenkort wordt gedagvaard. [Huurder] zal dan enerzijds in die procedure terugbetaling vordering over vijf jaar van zijns inziens teveel betaalde huur (wegens ontbreken m2 kelder). Anderzijds zal hij huurprijsverlaging vorderen, per peildatum eind februari 2017. Ik ga ervan uit dat hij de rechter zal vragen de nieuwe huurprijs vast te stellen op EUR 18.500,- exclusief BTW per maand.

Graag verneem ik van u of u deze procedure wilt afwachten, of dat u eventueel nog een ander voorstel wilt doen. (...)"

1.7 Bij e-mail van 19 april 2019 heeft klager verweerster 1 gevraagd of hij het aanbod aan de huurder moet verhogen of dat hij de procedure moet afwachten.

1.8 Op 20 april 2018 heeft verweerster 1 het volgende geschreven aan klager:

"(...) U kunt uiteraard nog best een verhoging voorstellen van EUR 500,- per maand voor wat betreft de nieuwe huurprijs, maar ik denk dat [huurder] het niet accepteert. Hij staat natuurlijk ook best sterk met het rapport dat in zijn voordeel is. Ook vermoed ik dat hij de vordering van de kelder m2 wil verhalen. Die zal hij ook niet laten vallen. Als de procedure eenmaal loopt, zal [huurder] niet snel meer bereid zijn te schikken.

Wat wilt u, zal ik nog een voorstel doen?

Verder wijs ik op het volgende.

In de procedure die waarschijnlijk volgt, kunt u de huurprijs die de deskundige heeft vastgesteld alleen aantasten, als u kunt aantonen dat de deskundige verkeerde referentiepanden heeft gebruikt, en indien u zelf andere referentiepanden kunt aanleveren, met hogere huurprijzen over de vijfjaarlijkse referentieperiode. Heeft u een eigen make-laar/deskundige die u daarbij kan helpen? Dus die u kan helpen om het rapport te be-

twisten qua huurprijs? U zult in de procedure met een gemotiveerde betwisting van het deskundigenrapport moeten komen, en dat kan alleen al u andere referentiepanden heeft, of de methodiek kunt betwisten. Daar heeft u dus een eigen deskundige voor nodig. (...)"

1.9 Op 28 juni 2018 heeft klager de rapportage van de door hemzelf ingeschakelde deskundige ontvangen. Op 17 november 2018 heeft klager dit rapport naar verweerster 1 gestuurd.

1.10 Bij e-mail van 16 november 2018 heeft verweerster 1 aan klager laten weten dat de huurder hem heeft gedagvaard. De procedure betreft een vordering tot huurprijsvaststelling op grond van artikel 7:303 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast heeft de huurder terugbetaling van te veel betaalde huur over de voorgaande vijf jaren gevorderd. Verweerster 1 heeft laten weten dat de bij haar kantoor betekende dagvaarding naar klager is gestuurd en ze heeft uiteengezet wat de vordering van de huurder inhoudt. Verweerster 1 heeft tot slot gevraagd of het de wens van klager is dat zij hem bijstaat in de procedure. Klager heeft dezelfde dag laten weten dat hij de bijstand van verweerster 1 wenst.

1.11 Verweerster 1 heeft op 16 januari 2019 namens klager een conclusie van antwoord ingediend. Hierin is, zakelijk weergegeven, het standpunt ingenomen dat de bestaande huurprijs passend is omdat deze niet slechts ziet op het casco van het gehuurde, maar ook op de verbeteringen die klager erin heeft aangebracht en op de inventaris. Van teveel betaalde huur is volgens de conclusie van antwoord geen sprake.

1.12 Bij brief van 12 maart 2019 van de rechtbank aan verweerster 1 zijn partijen opgeroepen voor de mondelinge behandeling op 25 april 2019.

1.13 Bij e-mail van vrijdag 19 april 2019 aan verweerster 1 heeft klager gevraagd of, zakelijk weergegeven, er een afspraak gemaakt moet worden om de mondelinge behandeling voor te bereiden.

1.14 Op zaterdag 20 april 2019 heeft verweerster 1 aan klager laten weten dat het niet nodig is om bij elkaar te komen en dat telefonisch overleg over de zaak volstaat. Verweerster 1 heeft verder geschreven:

"(...) De kans is overigens groot dat ik u niet kan vergezellen ter zitting wegens omstandigheden mijnerzijds. Dat spijt mij zeer. Ik heb mijn kantoorgenote [verweerster 2] (...), zeer ervaren advocaat en ook gespecialiseerd in huurrecht, gevraagd om naar de zitting te gaan. Zij zal u in elk geval ter zitting vergezellen. Of ik aanwezig kan zijn, durf ik nog niet te zeggen.

Ik zal dinsdag aanstaande telefonisch contact met u opnemen om een en ander nader te bespreken. (...)"

1.15 De zaak is behandeld op de zitting van de kantonrechter van 25 april 2019. Klager is tijdens de zitting bijgestaan door verweerster 2. Verweerster 1 was niet aanwezig.

1.16 Op de zitting hebben klager en de huurder een schikking getroffen. Klager en de huurder zijn, zakelijk weergegeven, een nieuwe, lagere huurprijs van € 28.000,- per jaar met ingang van 1 maart 2018 overeengekomen en daarnaast een regeling tot terugbetaling van teveel betaalde huur door verrekening van € 500,- per maand.

1.17 Bij e-mail van 30 april 2019 heeft verweerster 1 het proces-verbaal van de zitting op 25 april 2019 naar klager gestuurd. Verweerster heeft in haar begeleidende bericht geschreven dat de uitkomst van de zaak volgens haar voor klager gunstig is.

1.18 Op 17 mei 2019 heeft klager gereageerd. Klager heeft geschreven dat hij met afschuw kennis heeft genomen van "het vonnis", dat volgens hem "het directe en logische gevolg" is van falen van verweersters. Klager heeft in het bericht zijn ongenoegen geuit

over de kwaliteit van de bijstand van verweersters en henverweersters aansprakelijk gesteld.

1.19 Op 29 mei 2019 heeft verweester 1 gereageerd. Zij heeft tot uitdrukking gebracht dat de ontevredenheid van klager haar spijt en zij heeft de bezwaren en verwijten van klager weersproken. Verweester 1 heeft klager uitgenodigd op haar kantoor voor een gesprek over de kwestie.

1.20 Klager heeft op 12 juni 2019 gereageerd. Hij heeft zijn ongenoegen over de bijstand van verweersters en zijn ontevredenheid over de uitkomst van de zaak tegen de huurder herhaald en nader onderbouwd. Klager heeft het aanbod om de kwestie met verweester te bespreken afgewezen.

1.21 Op 20 juli 2019 heeft klager bij de deken een klacht ingediend over verweersters.

2 KLACHT

2.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweersters tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet. Klager verwijt verweersters het volgende.

a) Verweester 1 heeft twee keer vlak voor een zitting laten weten dat zij klager niet ter zitting kon bijstaan. De eerste keer heeft klager de zitting zonder advocaat laten doorgaan. De tweede keer, de zitting van 25 april 2019, heeft verweester 2 de zitting waargenomen.

b) De procedure is geëindigd in een voor klager ongunstig vonnis, wat zonder enige twijfel het directe en logische gevolg is van ernstig falen van verweersters.

c) Verweester 1 heeft zich grievend uitgelaten tegen klager.

d) Verweester 2 wist niets van de zaak af. Klagers belangen zijn niet afdoende behandeld.

e) Verweester 2 heeft klager tegengewerkt doordat zij tijdens de zitting klager heeft geadviseerd om genoegen te nemen met een schikkingsvoorstel van de wederpartij.

2.2 De stellingen die klager aan de klacht ten grondslag heeft gelegd worden hierna, voor zover van belang, besproken.

3 VERWEER

3.1 Verweersters hebben tegen de klacht verweer gevoerd. De voorzitter zal hierna, waar nodig, op het verweer ingaan.

4 BEOORDELING

4.1 De voorzitter stelt voorop dat klachtonderdelen a en c uitsluitend zien op gedragingen van verweester 1. Klachtonderdelen d en e zien uitsluitend op gedragingen van verweester 2. Klachtonderdeel b ziet op gedragingen van beide verweersters. Klachtonderdeel a)

4.2 Een advocaat die (plotseling) verhinderd is om een cliënt te vergezellen naar een zitting moet zorgen voor een vervanger of vragen om uitstel van de zitting. Een verzoek om uitstel wordt vaak niet gehonoreerd. Klager verwijt verweester 1 dat zijn twee maal een vervanger heeft gestuurd, terwijl zij uitstel had moeten vragen.

4.3 Uit het in de feiten weergegeven e-mailbericht van 29 mei 2019 van verweester 1 blijkt dat verweester klager niet heeft vergezeld naar een zitting in 2016. Volgens verweester 1 was zij plotseling verhinderd door gezondheidsklachten. Verweester 1 heeft in 2016 een collega huurrechtsspecialist bereid gevonden haar te vervangen. Verweester 1 heeft haar vervanger destijds goed voorgelicht over de zaak. Klager heeft de zaak uiteindelijk gewonnen volgens verweester 1.

4.4 De voorzitter stelt vast dat klager dit alles niet weersproken heeft. Gelet daarop kan niet worden vastgesteld dat verweester 1 in 2016 onzorgvuldig heeft gehandeld jegens klager, in aanmerking genomen dat niet kan worden vastgesteld dat klager in 2016 nadeel heeft ondervonden van de gang van zaken. De voorzitter komt daarom

tot het oordeel dat klachtonderdeel a op dit punt kennelijk ongegrond is. Bij deze stand van zaken kan in het midden blijven of klager gezien het lange tijdsverloop wel ontvankelijk is in zijn klacht over de zitting in 2016.

4.5 Over de zitting op 25 april 2019 heeft verweester 1 aangevoerd dat haar gezondheid het niet toeliet om klager te vergezellen naar de zitting. Omdat het ernaar uitzag dat verweester 1 langere tijd arbeidsongeschikt zou zijn, vond zij het uitstellen van de zitting geen redelijk optie. Verweester 1 heeft verweester 2, ook een huurrechtspecialist met jarenlange ervaring, gevraagd om haar te vervangen. Verweester 1 heeft klager zelf op de hoogte gesteld dat zij zich zou laten vervangen door verweester 2. Klager heeft er toen niet tegen geprotesteerd.

4.6 In het licht van dit verweer van verweester 1 heeft klager zijn stelling dat verweester 1 geen redelijke gronden had voor het inschakelen van een vervanger en in plaats daarvan uitstel had moeten vragen van de zitting op 25 april 2019 onvoldoende feitelijk onderbouwd. Bovendien is nog maar de vraag of aan een uitstelverzoek zou zijn voldaan. De voorzitter kan daarom niet vaststellen dat verweester onzorgvuldig heeft gehandeld ten aanzien van de zitting van 25 april 2019 en klachtonderdeel a is daarom ook in zoverre kennelijk ongegrond.

Klachtonderdelen b), d) en e)

4.7 Klager heeft in zijn nadere reactie van 26 januari 2020 geschreven dat “de zaak pas volledig fout ging tijdens de zitting” en dat de het advies van klaagster van 27 maart 2019 wel “een keurige wijze van advisering” is. De klacht ziet dus op de kwaliteit van de dienstverlening vanaf 20 april 2019, de dag waarop verweester 1 liet weten dat niet zij, maar verweester 2 klager zou begeleiden naar de zitting.

4.8 Bij de beoordeling staat voorop dat de tuchtrechter de kwaliteit van de dienstverlening in volle omvang toetst. De tuchtrechter houdt daarbij rekening met de vrijheid die de advocaat heeft met betrekking tot de wijze waarop hij een zaak behandelt en met de keuzes waarvoor hij bij de behandeling van een zaak kan komen te staan. Die vrijheid en die keuzes zijn niet onbegrensd, maar worden beperkt door de eisen die aan de advocaat als opdrachtnemer in de uitvoering van de opdracht mogen worden gesteld. Die eisen brengen met zich dat het werk van de advocaat dient te voldoen aan hetgeen binnen de beroepsgroep als professionele standaard geldt. Die professionele standaard veronderstelt dat de advocaat handelt met de zorgvuldigheid die in de gegeven omstandigheden van een behoorlijk handelend advocaat mag worden verwacht. Deze maatstaf brengt mee dat de tuchtrechter bij een klacht over de door de advocaat geleverde kwaliteit een eigen oordeel vormt.

4.9 Niet in geschil is dat verweester 1 klager voor 20 april 2019 deugdelijk heeft geïnformeerd over het geschil met de huurder. Verweester 1 heeft klager laten weten dat de huurder met het voor hem gunstige deskundigenbericht een procedure tot huurprijsverlaging zou kunnen starten. Zij heeft klager laten weten wat de uitgangspunten zijn door hem te wijzen op de peildatum en de omstandigheid dat de huurprijsvaststelling slechts gaat over het casco. Verweester 1 heeft klager er verder op gewezen dat de rechter doorgaans veel waarde hecht aan het deskundigenbericht en dat het deskundigenbericht slechts aangetast kan worden met een oordeel van een andere deskundige waaruit blijkt dat de gerechtelijk deskundige verkeerde uitgangspunten heeft gebruikt. Klager heeft ook een eigen deskundigenbericht aan verweester 1 toegestuurd, maar daarin werd het oordeel van de gerechtelijk deskundige bevestigd.

4.10 Klager wist dus voorafgaand aan de zitting dat zijn positie in relatie tot de huurder niet erg sterk was en dat de kantonrechter waarschijnlijk in het voordeel van de huurder zou beslissen, althans klager kon dit weten. Dat verweester 1 in de conclusie van antwoord klagers standpunt heeft verwoord, doet daaraan niet af; die conclusie is juist

bedoeld om het standpunt van de betreffende partij weer te geven. De voorzitter acht daarom aannemelijk dat de getroffen schikking voor klager niet ongunstiger is dan het vonnis dat de kantonrechter gewezen zou hebben, althans dat hij op een verstandige manier het risico van een ongunstiger vonnis heeft 'afgekocht'. Gelet op dit alles is het advies om de schikking te aanvaarden naar het oordeel van de voorzitter niet onbegrijpelijk of onzorgvuldig. Klachtonderdeel b is daarom kennelijk ongegrond.

4.11 Klager stelt zich bij klachtonderdeel d in de kern op het standpunt dat de procedure anders afgelopen zou zijn als verweerster 1 hem had vergezeld naar de zitting. Verweerster 1 heeft daar tegenover gesteld dat zij klager, net als verweerster 2, geadviseerd zou hebben om de schikking te aanvaarden omdat deze waarschijnlijk gunstiger zou zijn voor klager dan een vonnis van de kantonrechter. Daargelaten dat uit niets blijkt dat verweerster 2 zich onvoldoende zorgvuldig heeft voorbereid op de zitting op 25 april 2019, volgt uit het voorgaande ook dat er geen grond is voor de stelling van klager dat de zaak anders afgelopen zou zijn als verweerster 2 beter op de hoogte was van de zaak. Gelet op dit alles is klachtonderdeel d ook kennelijk ongegrond.

4.12 Klager stelt dat hij zich gedwongen voelde om te schikken met de huurder, omdat verweerster 2 tegen de kantonrechter en de wederpartij had gezegd dat zij klager had geadviseerd om in te stemmen. Verweerster 2 heeft hiertegen aangevoerd dat zij geen ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend op klager.

4.13 Volgens de onweersproken stelling van verweersters heeft de kantonrechter op de zitting zijn voorlopige oordeel aan partijen kenbaar gemaakt. Dat hield in dat de huurprijs hoe dan ook omlaag zou gaan en was aldus in lijn met de door verweerster 1 gegeven prognose. Met het voorlopig oordeel van de kantonrechter werd nog waarschijnlijker dat een vonnis minder gunstig voor klager zou zijn dan een schikking. Verweerster 2 had daarom goede gronden om aan te sturen op een schikking. Met haar mededeling aan de kantonrechter en de wederpartij dat zij klager had geadviseerd om te schikken heeft zij de kans op een schikking – en aldus op een gunstiger uitkomst voor klager - vergroot en het belang van klager gediend. Dit betekent dat ook klachtonderdeel e kennelijk ongegrond is.

Klachtonderdeel c)

4.14 Klager heeft gesteld dat verweerster 1 hem heeft gegriefd door haar "kletspraatjes dat [hij] zich gelukkig moet prijzen dat er nog zo'n positief vonnis is gekomen".

4.15 De voorzitter stelt vast dat uit het klachtdossier niet blijkt dat verweerster 1 zich onnodig grievend heeft uitgelaten tegen of over klager. Dat verweerster 1 een standpunt heeft ingenomen over de uitkomst van de zaak en dat dit standpunt klager onwelgevallig is, betekent niet dat sprake is van onnodig grievende uitlatingen. Klachtonderdeel c is kennelijk ongegrond.

Slotsom

4.16 Op grond van het voorgaande zal de voorzitter de klacht, met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, daarom kennelijk ongegrond verklaren.

BESLISSING IN KLACHT 20-848/A/A

De voorzitter verklaart:

in klacht 20-848/A/A

klachtonderdelen a, b en c, met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, kennelijk ongegrond.

in klacht 20-849/A/A

klachtonderdelen b, d en e met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, kennelijk ongegrond.

Aldus beslist door mr. Q. Falger, voorzitter, bijgestaan door mr. A. Tijs als griffier en uitgesproken in het openbaar op 21 december 2020.

Griffier Voorzitter

Verzonden op:

mededelingen van de griffier ter informatie:

Deze beslissing is gelijktijdig in afschrift verzonden.