

## **RAAD VAN DISCIPLINE**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-053/A/A

Beslissing van de voorzitter van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam  
van 9 maart 2020

in de zaak 20-053/A/A

naar aanleiding van de klacht van:

klager

tegen:

verweerder

De 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 (hierna: de deken) van 23 januari 2020 met kenmerk 2019-866365, door de raad ontvangen op 24 januari 2020, en van de op de daarbij gevoegde inventarislijst vermelde stukken.

### **1 FEITEN**

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

1.1 De heer W was eigenaar van een pand in het centrum van Amsterdam (hierna: het pand). Het pand was ingedeeld als winkelruimte en drie zelfstandige woonruimtes, die alle werden verhuurd.

1.2 Eind mei 2018 heeft de heer W aan klager als een makelaar opdracht verstrekt te bemiddelen bij de verkoop van het pand. Een aan de huurder van de winkelruimte gelieerde vennootschap (Summa Vastgoed B.V., hierna: Summa) beriep zich in het kader van de voorgenomen verkoop op een voorkeursrecht.

1.3 Op 2 juli 2018 heeft klager verweerder gevraagd hem te adviseren over het voorkeursrecht van Summa. Dat heeft verweerder op 7 juli 2018 gedaan.

1.4 Op 18 juli 2018 heeft Nederlandsche Beleggings Maatschappij B.V. (hierna: NBM) klager meegedeeld bereid te zijn een bedrag van € 2.700.000,- voor het pand te betalen. Eind augustus 2018 is een "Overeenkomst (concept) op hoofdlijnen" (hierna: de overeenkomst) opgesteld die niet is ondertekend.

1.5 Op 30 augustus 2018 heeft klager verweerder per e-mail benaderd met het verzoek of verweerder de heer W zou willen bijstaan met betrekking tot de verkoop van het pand.

1.6 Nadat verweerder contact had gehad met de heer W en de heer W verweerder opdracht had gegeven hem als advocaat bij te staan terzake de verkoop van het pand, heeft verweerder in overleg met mr. S, de advocaat van NBM, contact onderhouden met de advocaat van Summa. Dit contact heeft er uiteindelijk toe geleid dat Summa het gestelde voorkeursrecht prijs heeft gegeven.

1.7 Op 12 oktober 2018 heeft klager e-mailcorrespondentie die klager op 10 en 12 oktober 2018 met NBM had gevoerd aan verweerder doorgestuurd. NBM had zich in die e-mailcorrespondentie op het standpunt gesteld dat zij met klager had afgesproken dat de huurcontracten tijdig worden opgezegd en dat de woningen uiterlijk per september

2019 vrij van huur zijn. Het leegkomen van de woningen diende volgens NBM daarom in de koopovereenkomst te worden opgenomen. Verder lagen volgens NBM de afspraken vast die waren gemaakt in de concept-koopovereenkomst (die was gebaseerd op de voorovereenkomst), kon van staken van overleg geen sprake meer zijn en was de heer W gehouden de gemaakte afspraken integraal na te komen.

1.8 Bij e-mail van 17 oktober 2018 heeft klager NBM onder meer geschreven:

“ik trek hiermee formeel het aanbod aan NBM in.

(...)

Blijkens de door u zo gewenste, of beter gezegd door u gevorderde, erkenning van een verondersteld akkoord op de (...) voorgestelde concept voorovereenkomst is deze voor u zo essentieel dat deze behoort tot de essentialia voor NBM. U bracht het document mee (...) op 30 augustus 2018 (...) met het plan het te bespreken doch wij kwamen daar niet aan toe. [De heer W] heeft er, ook nu nog, geen kennis van genomen.

(...)

Ondanks de in uw schrijven voortdurend naar voren gebrachte feitelijke onwaarheden en onjuistheden dienaangaande blijft mijn cliënt erbij de genoemde, vermeende afspraken niet te kennen noch te erkennen.”

1.9 Klager heeft zijn e-mail van 17 oktober 2018 op 18 oktober 2018 doorgestuurd aan verweerder. In de begeleidende e-mail heeft klager onder meer geschreven:

“Ik verwacht dat indien mijn cliënt zich de veronderstelde afspraken laat aanpraten dit in de nabije toekomst met deze partij NBM tot aansprakelijkstellingen zal komen waarvan de kosten vele malen hoger zijn dan het verweer tegen de eis waarvan thans sprake is.

Indien dat zo uitkomt dan houd ik u verantwoordelijk voor een onjuiste advisering. (...) Prima als u uw medewerking verleent aan de dreigementen van [mr. S] en de zorg van [de heer W] niet door een stevig standpunt wegneemt maar ik voorzie dat hij uiteindelijk mede onder uw verantwoordelijkheid pootje wordt gelicht.”

1.10 Bij e-mail van 18 oktober 2018 heeft verweerder klager onder meer geschreven:

“1. Zoals u weet werd ik vandaag gebeld door [mr. S]. Van de inhoud van dat gesprek heb ik [de heer W] op de hoogte gebracht, zoals hij van mij mocht verwachten. [Mr. S] meldde mij onder meer dat NBM uit de recente correspondentie begrijpt dat dezerzijds de deur is dichtgegooid. (...) Ik herhaal dat u niet moet onderhandelen over de verkoop omdat ik mij anders genoodzaakt zie een klacht daarover te uiten. U had dat ook aan [mr. S] moeten melden en afstand moeten nemen omdat u niet de advocaat bent voor [de heer W] in dit geschil.

Hij meldde mij bovendien dat zijn cliënte het daarbij niet wil laten zitten en dat inmiddels conservatoir beslag is gelegd [ter zijde: in tweede gesprek bevestigde hij zojuist dat het uitsluitend gaat om beslag op de onroerende zaak (...)]

Ik heb [de heer W] vanzelfsprekend ook van de melding van beslaglegging op de hoogte gesteld. (...)

2. Ik heb [de heer W] voorgehouden dat hij voor de keuze staat om ofwel (1) de dagvaardingsprocedure die naar alle waarschijnlijkheid volgt (immers: anders vervalt het beslag) zonder meer af te wachten en daarin verweer te voeren, dan wel (2) eerst te proberen in overleg alsnog tot overeenstemming te komen. Ik heb hem bovendien laten weten dat ik in zijn geval voor (2) zou kiezen. Die keuze zou ik maken, niet om ‘medewerking aan dreigementen’ te verlenen, maar omdat ik denk dat de geschilpunten oplosbaar zijn (...)

5. Uw bewering dat ik buiten mijn opdracht zou hebben gehandeld is onbegrijpelijk en onjuist. Ik heb niets gedaan buiten mijn opdracht (die u (...) überhaupt niet kent). (...) Die opdracht heb ik met [de heer W] besproken en is gericht op het van tafel krijgen

van het voorkeursrecht en uiteindelijk een eindoordeel over een koopovereenkomst. U moet zich onthouden van bemoeienis met het verkoopproces.”

1.11 Bij e-mail van 19 oktober 2018 heeft klager verweerder onder meer geschreven: “Ik constateer dat u zonder kennis te hebben genomen van de inhoud van het dossier zich bezighoudt met het verkoopproces van [het pand].

U weet dat [het kantoor van klager] de verkoopopdracht uitvoert en dat u zich met bemoeienis en verstoring daaromtrent dient te onthouden. (...)

Waar u naar voren brengt dat NBM veel geld wil betalen voor de panden en het misschien verstandig is nogmaals te proberen tot overeenstemming te komen door te kijken of we de huurders niet kunnen bewegen de overeenkomsten nu al op te zeggen bent u bezig het belang van NBM te behartigen.

Dat is tegenstrijdig aan het belang van [de heer W] om zich te verweren tegen het aldoor gevoerde betoog, inmiddels met dwangmiddelen, om verplichtingen te aanvaarden die [de heer W] niet wil. (...)

U laat zich intimideren door de onbeschoftheid (...) Dat u meent dan toch nog een taak te hebben om alsnog te proberen er met NBM uit te komen is nergens op gebaseerd.”

1.12 Eind oktober 2018 heeft de heer W de opdracht aan klager beëindigd.

1.13 Eind november/begin december 2018 hebben de heer W en NBM een overeenkomst getekend, waarbij het pand is verkocht voor een bedrag van € 2.643.000,-.

1.14 Bij brief, ontvangen op 12 april 2019, heeft klager bij de deken een klacht ingediend 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 hij:

- a) zich op onrechtmatige wijze en ongevraagd heeft gemengd in de door de heer W aan klager verleende verkoopopdracht, teneinde zichzelf te kunnen verrijken;
- b) zich teveel heeft laten leiden door de redeneringen van de beoogd koper en haar advocaat mr. S, teneinde daar zelf financieel voordeel mee te behalen;
- c) het ‘valse spel met mr. S heeft meegespeeld’ ten aanzien van het standpunt dat de heer W aan een niet-getekende conceptovereenkomst gebonden zou zijn, waarmee verweerder zijn eigen belang en het belang van NBM heeft gediend en het belang van de heer W en klager heeft geschaad;
- d) na 18 oktober 2018 geen contact en overleg meer met klager heeft gehad.

## 3 VERWEER

3.1 Verweerder voert verweer dat hierna, voor zover van belang, zal worden weergegeven.

## 4 BEOORDELING

Klachtonderdeel a)

4.1 Klager verwijt verweerder in klachtonderdeel a) dat hij zich op onrechtmatige wijze en ongevraagd heeft gemengd in de door de heer W aan klager verleende verkoopopdracht, teneinde zichzelf te kunnen verrijken. Daarbij is sprake geweest van misleiding omdat verweerder het onder valse voorwendselen heeft doen voorkomen dat er beslag zou zijn gelegd op de bankrekening van de heer W en de heer W ervan heeft overtuigd dat hij een advocaat nodig zou hebben. Vervolgens heeft verweerder de verkoopopdracht zelf ter hand genomen. De inmenging van verweerder heeft tot een lagere verkoopprijs geleid dan in de koopovereenkomst was opgenomen en aanzienlijke advocaatkosten voor de heer W met zich mee gebracht, aldus klager.

4.2 De voorzitter overweegt als volgt. Klager was in de onderhavige zaak geen cliënt en ook geen wederpartij van verweerder. Voor zover dit klachtonderdeel gelet daarop al ontvankelijk is, geldt dat verweerder uitgebreid en met stukken onderbouwd heeft

toegelicht dat hij – nota bene via klager – van de heer W opdracht heeft gekregen de heer W als advocaat bij te staan bij de verkoop van het pand, en na 18 oktober 2018 van de heer W opdracht heeft gekregen met (de advocaat van) NBM te onderhandelen over een minnelijke regeling. Dat verweerder de heer W onder valse voorwendselen ervan heeft overtuigd dat hij een advocaat nodig zou hebben, is niet gebleken. Verweerder heeft toegelicht dat hij in eerste instantie dacht dat er door NBM ook beslag was gelegd op de bankrekening van de heer W, maar dat uit navraag bij mr. S bleek dat dit niet het geval was. Dit heeft hij direct aan de heer W (en klager) meegedeeld. Dat de inmenging van verweerder tot een lagere verkoopprijs heeft geleid is evenmin gebleken. Uit het klachtdossier volgt dat NBM slechts bereid was de aanvankelijke prijs van € 2.700.000,- te betalen indien in de koopovereenkomst zou worden opgenomen dat de woningen per 1 september 2019 vrij van huur zouden zijn. Dat wilden klager en de heer W niet. Klachtonderdeel a) is kennelijk ongegrond.

Klachtonderdelen b) en c)

4.3 Deze klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

4.4 De voorzitter stelt bij de beoordeling van deze klachtonderdelen voorop dat het in de Advocatenwet voorziene recht om een klacht in te dienen over een advocaat niet aan eenieder toekomt, maar slechts aan diegene die door het handelen of nalaten waarover wordt geklaagd rechtstreeks in zijn belang is of kan worden getroffen. Voor zover in het algemeen belang een tuchtrechtelijke procedure is vereist, wordt het klachtrecht uitgeoefend door de deken.

4.5 Klager verwijt verweerder dat hij zich teveel heeft laten leiden door de redeneringen van de beoogd koper en haar advocaat mr. S en het ‘valse spel met mr. S heeft meegespeeld’ ten aanzien van het standpunt dat de heer W aan een niet-getekende conceptovereenkomst gebonden zou zijn. Nu niet klager, maar de heer W de cliënt van verweerder is (geweest), is het aan de heer W om hierover een klacht in te dienen. Nu klager de klacht niet namens de heer heeft ingediend en een eigen rechtstreeks belang ontbreekt, zijn klachtonderdelen b) en c) niet-ontvankelijk.

Klachtonderdeel d)

4.6 Klager verwijt verweerder tot slot dat hij na zijn e-mail aan klager van 18 oktober 2018 (zie hiervoor, 1.10) geen contact en overleg meer met klager heeft gehad.

4.7 De voorzitter overweegt als volgt. Zoals hiervoor al is overwogen, is niet klager maar de heer W de cliënt van verweerder (geweest). Verweerder heeft als advocaat een geheimhoudingsplicht jegens de heer W en het stond verweerder dan ook niet vrij om (zonder toestemming van de heer W) informatie met klager te delen. Verweerder was ook niet verplicht contact en/of overleg met klager te hebben. Klachtonderdeel d) is kennelijk ongegrond.

BESLISSING

De voorzitter verklaart:

klachtonderdelen b) en c), met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, kennelijk niet-ontvankelijk;

Klachtonderdelen a) en d), met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, kennelijk ongegrond.

Aldus in het openbaar uitgesproken door mr. Q.R.M. Falger, voorzitter, met bijstand van mr. S. van Excel als griffier op 9 maart 2020.

Griffier Voorzitter

mededelingen van de griffier ter informatie:

Deze beslissing is in afschrift op 9 maart 2020 verzonden.