

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 24-016/A/A

Beslissing van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam
van 15 april 2024
in de zaken 24-016/A/A en 24-020/A/A
naar aanleiding van de klacht van:

klaagster
gemachtigde: mr. L. Boor

over:

verweerders
gemachtigde: mr. L. Bruinhof

1 VERLOOP VAN DE PROCEDURE

1.1 Op 22 juni 2023 heeft klaagster bij de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam (hierna: de deken) een klacht ingediend over verweerders.

1.2 Op 12 januari 2024 heeft de raad het klachtdossier met kenmerken 2246200/JS/YH en 2246208/JS/YH van de deken ontvangen.

1.3 De klacht is behandeld op de zitting van de raad van 4 maart 2024. Daarbij was namens klaagster mevrouw Steffen aanwezig, vergezeld door de gemachtigde van klaagster. Verweerders waren met hun gemachtigde aanwezig. Van de behandeling is proces-verbaal opgemaakt.

1.4 De raad heeft kennisgenomen van het in 1.2 genoemde klachtdossier en van de op de inventarislijst genoemde bijlagen 1 tot en met 4.

2 FEITEN

2.1 Voor de beoordeling van de klacht gaat de raad, gelet op het klachtdossier en de op de zitting afgelegde verklaringen, uit van de volgende feiten.

2.2 Klaagster, een makelaars- en taxatiekantoor, is verwickeld geweest in een geschil met de heer F (hierna: F). F werd hierin bijgestaan door verweerders.

2.3 In 2017 is F in de aankoop van een woning in Rotterdam begeleid door een aankoopmakelaar, mevrouw K (hierna: de aankoopmakelaar).

2.4 Makelaarskantoor V (hierna: de verkoopmakelaar) was betrokken als verkoopmakelaar van de woning.

2.5 Ten behoeve van de verkoop heeft de verkoopmakelaar een verkoopbrochure opgesteld. In de verkoopbrochure stond dat de woning een woonoppervlakte had van 195 m². De vraagprijs van de woning bedroeg € 945.000,-.

2.6 Op 26 juni 2017 heeft F de woning met de aankoopmakelaar bezichtigd. Dezelfde dag berichtte de aankoopmakelaar aan F, voor zover relevant:

"Ik heb de meters nagekeken. Klopt inderdaad van geen kant. Niet heel erg fraai. Het woonoppervlak bedraagt ca. 170 m2, exclusief kelder. (...) Ik vind een koopsom van maximaal € 875.000,00 k.k. (...) reëel. (...) Morgen breng ik een openingsbod uit van € 835.000,00 k.k. (...)"

2.7 Dezelfde dag heeft F aan de aankoopmakelaar bericht, voor zover relevant: "Wat mij betreft is een bod van E 835K OK. (...) Ik zou nog wel apart noemen dat het opgegeven aantal m2 niet juist is."

2.8 Op 24 augustus 2017 heeft de aankoopmakelaar aan F geschreven, voor zover relevant:

"Nog af te stemmen met verkoper:

- (...)

- Nog opgave meting conform richtlijnen van totale woonoppervlak (ergens tussen 170 en 175 m2)"

2.9 Op verzoek van F heeft klaagster de woning vervolgens getaxeerd. Op 29 augustus 2017 heeft mevrouw S (hierna: S), werkzaam bij klaagster, het taxatierapport uitgebracht. De woning werd in het rapport getaxeerd op een bedrag van 915.000. In het rapport staat, voor zover relevant:

"Volgens opgave van taxateur is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld: wonen: 195 m2."

2.10 Op 30 augustus 2017 heeft F aan zijn aankoopmakelaar geschreven, voor zover relevant:

"De volgende documenten zijn nu gereed:

- (...)

- Taxatie rapport (trouwens wel tenminste 10K lager dan ze had aangegeven en opgegeven aantal m2 is niet juist. Laat maar staan zo, maar dat heeft ze dus zelf niet goed bekeken)."

2.11 F heeft de woning vervolgens voor een bedrag van € 925.000,- gekocht.

2.12 Eind 2019 heeft F, ten behoeve van de verkoop van de woning, de woning door een derde opnieuw laten taxeren en op laten meten door een ander taxatiebedrijf. De woonoppervlakte van de woning bleek toen 164 m2 te zijn.

2.13 F heeft de woning op 31 juli 2020 verkocht voor € 885.000,-.

2.14 Op 15 mei 2020 heeft verweerder 2 klaagster, namens F, aansprakelijk gesteld.

2.15 Op 10 juli 2020 heeft de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van klaagster richting verweerder 2 op de aansprakelijkheidsstelling gereageerd. Hierbij wordt het onder 2.10 genoemde e-mailbericht van 30 augustus 2017 genoemd. In de reactie staat, voor zover relevant:

"(...) Allereerst gaat u eraan voorbij dat uw cliënt op de hoogte was van het feit dat de woning minder vierkante meter. Gebruiksoppervlak mat dan verzekerde vermelde in haar taxatierapport. Naar aanleiding van het taxatierapport mailde uw cliënt aan zijn (aankoop)makelaar: "(...) ze [verzekerde] zit 10,000,- lager, terwijl ze hoger zei en zo te zien dezelfde m2, dus kennelijk ook niet helemaal goed gemeten, maar laat dat maar zo...". Klaarblijkelijk vond uw cliënt het destijds -ondanks zijn wetenschap op het juiste aantal vierkante meter - niet noodzakelijk actie ondernemen. Op welke wijze uw cliënt daarom meent dat verzekerde aansprakelijk is, begrijpen wij niet goed. Wellicht dat u dit - als U nog op de zaak terugkomt- nader kunt toelichten.(...)"

2.16 Op 14 oktober 2020 heeft F, bijgestaan door verweerder 1, een tuchtklacht tegen klaagster ingediend bij de klachtencoördinator van het kantoor van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM). In het klaagschrift van 14 oktober 2020 staat, voor zover relevant:

“[F] heeft vervolgens op 29 augustus 2017 de woning gekocht voor een bedrag ad € 925.000. Dit bedrag was (voornamelijk) gebaseerd op het aantal vierkante meters van de woning en het door [S] uitgebrachte taxatierapport. (...) Inmiddels heeft [F] (...) de woning wederom laten opmeten (...). Tot [F]’s verbazing bleek het woonoppervlak van de woning niet 195 m2 te bedragen, zoals destijds door [S] vermeld in het taxatierapport, maar slechts 164 m2. (...) [F] is afgegaan op het taxatierapport bij de aankoop van de woning. (...)”

2.17 In het verweer op deze tuchtklacht heeft klaagster wederom het e-mailbericht van 30 augustus 2017 genoemd.

2.18 Op 25 februari 2021 heeft de Raad van Toezicht (hierna: RvT) van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM de klacht van F tegen klaagster deels gegrond verklaard. De RvT oordeelde dat K de meting niet volgens de NVM-meetinstructie heeft verricht en daarmee niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van haar had mogen worden verwacht. De klacht is op grond daarvan werd gedeeltelijk gehonoreerd.

2.19 Op 6 juli 2021 heeft verweerster 1 klaagster namens F (nogmaals) aansprakelijk gesteld. In de brief van 6 juli 2021 schrijft verweerster 1, voor zover relevant:

“[F] heeft vervolgens op 29 augustus 2017 de woning gekocht voor een bedrag ad € 925.000. Dit bedrag was vooral gebaseerd op het aantal vierkante meter van de woning en het door [klaagster] uitgebrachte taxatierapport. Eind 2019 heeft [F] (...) de woning laten inmeten door (...). Tot [F] zijn verbazing bleek het woonoppervlak van de woning niet 195 m2 te bedragen, zoals destijds door [klaagster] vermeld in het taxatierapport, maar slechts 164 m2. (...) Als [klaagster] de woning juist had getaxeerd was [F] niet overgegaan tot de aankoop van de woning voor een bedrag van € 925.000. Weliswaar had [F] een licht vermoeden dat het aantal m2 niet helemaal klopte, maar hij vertrouwde (helaas onterecht) op de deskundigheid van [klaagster] als NVM-makelaar en –taxateur. (...) Bovendien kon [F] op geen enkele wijze vermoeden dat het daadwerkelijke aantal m2 zo veel lager was dan het aantal dat [S] had vermeld in haar taxatierapport.”

2.20 Op 13 juli 2021 heeft de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van klaagster op voornoemde aansprakelijkheidsstelling gereageerd met, voor zover relevant:

“(...) U gaat er daarbij echter aan voorbij dat uit overige correspondentie tussen [F] en diens aankoopmakelaar duidelijk blijkt dat [F] op de hoogte was van nagenoeg de exacte afwijking in vierkante meters, hij hier door de aankoopmakelaar expliciet op is gewezen, dat de aankoopmakelaar een lagere koopprijs adviseerde en [F] uit eigen beweging daarna de aankoopmakelaar de opdracht heeft gegeven 925.000 euro te bieden. Hieruit volgt niet alleen dat [F] wel wat meer had dan een licht vermoeden dat het werkelijke woonoppervlak afweek van het oppervlak als genoemd in de verkoopinformatie maar ook dat [F] (terwijl hij van het juiste aantal vierkante meters op de hoogte was) reeds voor de taxatie het bod van 925.000 euro heeft uitgebracht. Tevens volgt uit deze informatie dat [F] voor hij de reeds eerder door hem getekend koopovereenkomst aan verkoper liet sturen, [klaagster] er niet op heeft gewezen dat zij een te groot woonoppervlak hanteerde of bij [klaagster] heeft nagevraagd of een aanpassing naar het juiste vierkante meters woonoppervlak tot een andere taxatiewaarde zou leiden. Hiermee staat vast dat (de waarde in) het taxatierapport van [klaagster] op geen enkele wijze heeft bijgedragen aan de aankoopbeslissing van [F] en dat zelfs al zou [klaagster] verkeerd hebben getaxeerd (hetgeen nadrukkelijk wordt ontkend) het causale verband tussen deze fout en de door [F] geclaimde schade is doorbroken. Daarbij heeft de eigen handelswijze van [F] dermate bijgedragen tot het ontstaan van de schade dat deze in zijn geheel voor diens eigen

rekening dient te blijven. (...)”Tot slot moet het mij van het hart dat ik het op zijn zachtst gezegd merkwaardig vind dat u uw brief van 06 juli 2021 heeft verzonden terwijl u (als gemachtigde van [F]) exact op de hoogte was van het voorgaande. U heeft immers ook opgetreden in de tuchtzaken die [F] (uit niets anders dan misplaatste rancune) jegens de makelaars en de taxateur heeft gevoerd en was er daarmee van op de hoogte dat [F] veel meer wetenschap had van het correcte woonoppervlak dan "een licht vermoeden" maar gewoonweg op de hoogte was van het correcte woonoppervlak. Ook wist u dat [F] reeds voor de woning werd getaxeerd een bod had gedaan van 925.000 euro. Hieruit volgt dat u weet dat hetgeen u in uw brief van 06 juli jl schrijft onjuist, of in elk geval in hoge mate onvolledig, is hetgeen in mijn ogen niet de bedoeling kan zijn.”

2.21 Op 20 december 2021 heeft verweerster 1 klaagster namens F gedagvaard. In de dagvaarding staat, voor zover relevant:

“1.7 [F] heeft vervolgens op 29 augustus 2017 de woning gekocht voor een bedrag van € 925.000. Dit bedrag was vooral gebaseerd op het aantal vierkante meters van de woning en het door [klaagster] uitgebrachte taxatierapport, (...).

1.8 Eind 2019 heeft [F], (...) de woning laten meten (...). Tot [F] zijn verbazing bleek de woonoppervlakte van de woning niet 195 m2 te bedragen, zoals destijds door [klaagster] vermeld in het taxatierapport, maar slechts 164 m2 (...).

3.3 Ten tweede is [klaagster] van mening dat [F] op de hoogte was van nagenoeg de exacte afwijking in vierkante meters. Dit wordt door [F] betwist. [De aankoopmakelaar] twijfelde of de woning wel een woonoppervlakte van 195 m2 had en dit vermoeden heeft zij met [F] gedeeld. Dit was slechts een schatting van [de aankoopmakelaar]. Zij heeft echter nooit aangegeven dat zij dacht dat de woonoppervlakte van de woning maar liefst 31 m2 kleiner was. [De aankoopmakelaar] heeft op verzoek van [F] aan [de verkoopmakelaar] wat het werkelijke aantal vierkante meters is en of het vermelde aantal vierkante meter wel klopte. [de verkoopmakelaar] heeft hier nooit op geantwoord.

3.4 Omdat [F] de woning moest laten taxeren en omdat hij wilde weten wat nou het daadwerkelijke aantal vierkante meter aan woonoppervlakte was heeft hij [klaagster] opdracht gegeven de taxatie uit te voeren. [F] vertrouwde hierbij onterecht op de deskundigheid van [klaagster]. Hij had inderdaad een licht vermoeden dat het aantal vierkante meter niet klopte, maar dit bleef bij een licht vermoeden. Bovendien zag dit lichte vermoeden op een veel kleinere afwijking. Omdat hij geen idee had dat het om maar liefst 31 m2 (!) ging heeft hij het hierbij gelaten.

3.5 (...) Het klopt inderdaad dat het bod van € 925.000 al was uitgebracht alvorens het taxatierapport was ontvangen door [F]. Het koopcontract was echter nog niet ondertekend. [F] had dit bod gedaan in de veronderstelling dat de woning een verkoopoppervlakte van ongeveer 195 m2 had. [F] heeft het koopcontract pas ondertekend nadat hij was gerustgesteld dat in het taxatierapport geen veel kleiner woonoppervlakte naar voren kwam dan 195 m2. (...)

2.22 Verweerders hebben tijdens de mondelinge behandeling van de zaak op 19 oktober 2022 namens F onder meer het volgende naar voren gebracht:

“Het klopt dat [F] van zijn aankopend makelaar enkele signalen kreeg dat de woonoppervlakte geen 195 vierkante meter was. (...) [F] heeft vervolgens een taxatierapport laten opstellen waaruit expliciet volgt dat de woonoppervlakte 195 vierkante meter zou zijn. (...) Het voorgaande gaf [F] voldoende vertrouwen om de woning te kopen.”

2.23 Bij tussenvonnis van 16 november 2022 heeft de rechtbank Rotterdam (hierna: de rechtbank) de vorderingen van F zonder inhoudelijke beoordeling afgewezen

wegens handelen in strijd met de waarheidsplicht van artikel 21 Rv. Voor zover relevant, heeft de rechtbank overwogen:

“4.5 Uit het bovenstaande blijkt dat [F] zich meerdere malen op het standpunt heeft gesteld dat hij voorafgaand aan de koop van de woning niet wist dat het woonoppervlakte van de woning veel kleiner was dan 195 m², dat hij met dit feit pas in 2019 bekend is geworden en dat hij de woning niet zou hebben gekocht als hij dit ten tijde van de koop van de woning had geweten, omdat hij op zoek was naar een woning van ongeveer 200 m². De rechtbank merkt op dat de hierboven geciteerde passages dienen als voorbeelden; de stellingen zijn in de dagvaarding en tijdens de mondelinge behandeling herhaaldelijk en in verschillende bewoordingen ingenomen.

4.6 De door [F] ingenomen standpunten stroken niet met de e-mailwisselingen tussen hem en [de aankoopmakelaar], waarin de woonoppervlakte herhaaldelijk is besproken. Zo heeft [de aankoopmakelaar] aan [F] laten weten dat zij het woonoppervlak heeft nagemeten en uitkomt op ongeveer 170 m², waarop [F] antwoordt dat dit moet worden vermeld bij het uitbrengen van het eerste bod. Op 24 augustus 2017 mailt [F] aan [de aankoopmakelaar] dat de woonoppervlakte “ergens tussen 170 en 175 m² is”. Na het ontvangen van het taxatierapport bericht [F] [de aankoopmakelaar] dat het daarin opgegeven aantal vierkante meters niet juist is. [F] vervolgt zijn bericht met: “Laat maar staan zo, maar dat heeft ze dus zelf niet goed bekeken.”, een mededeling die op geen enkele manier valt te rijmen met zijn standpunt tijdens de mondelinge behandeling dat (onder meer) het taxatierapport (...) hem voldoende vertrouwen gaf om de woning te kopen, ook omdat daarin stond dat conform de meetinstructie was gemeten. Uit het voorgaande blijkt dat [F], nog vóór de koop van de woning, anders dan hij herhaaldelijk heeft gesteld niet slechts (licht) vermoedde, maar wist dat de woning geen oppervlakte van 195 m² had, maar een (veel) kleinere oppervlakte. Desondanks heeft hij de woning gekocht.

4.7 Uit deze gang van zaken volgt dat [F], zowel in de dagvaarding als tijdens de mondelinge behandeling, de rechtbank op het punt van voor de beslissing relevant zijnde feiten herhaaldelijk in strijd met de waarheid heeft voorgelicht. [F] heeft daarmee in ernstige mate zijn verplichting geschonden om de voor de beslissing van belang zijnde feiten volledig en naar waarheid aan te voeren.”

4.8 De rechtbank is van oordeel dat [F] in ernstige mate in strijd met doel en strekking van artikel 21 Rv heeft gehandeld en daarin heeft volhard nadat [klaagster] hier uitdrukkelijk op heeft gewezen, zodat het zonder verdere inhoudelijke beoordeling afwijzen van de vorderingen de enige passende gevolgtrekking is.”

2.24 Bij eindvonnis van 25 januari 2023 is F door de rechtbank veroordeeld tot betaling van de daadwerkelijk door klaagster gemaakte proceskosten.

2.25 Op 22 juni 2023 heeft klaagster bij de deken een klacht over verweerders ingediend.

2.26 Bij beslissing van de raad van 29 januari 2024 (zaaknummers 23-652/A/A en 23-653/A/A) is de klacht van de verkoopmakelaar tegen verweerders gegrond verklaard. Aan verweerders is de maatregel van een waarschuwing opgelegd. De raad heeft in voornoemde beslissing onder 5.12 overwogen:

“Gelet op de overdaad aan informatie in het klachtdossier en het feit dat verweerster 1 voor F de klachtprocedure tegen de aankoopmakelaar heeft gevoerd, hadden verweerders nooit de stellingen kunnen betrekken die zij namens F hebben ingenomen in de dagvaardingsprocedure, waarbij verweerders de feiten uit de tuchtprocedure tegen de aankoopmakelaar volledig achterwege hebben gelaten. Hiermee hebben zij de rechtbank (bewust) een onjuiste en onvolledige voorstelling van zaken gegeven. Toen [de verkoopmakelaar] hen hierop aansprak, hebben

verweerders gevraagd aan te geven welke in de dagvaarding genoemde stellingen dan op gespannen voet met de werkelijkheid zouden staan. Gelet op al hetgeen uit de gedingstukken naar voren komt, hadden verweerders niet kunnen en mogen vertrouwen op de verklaring van F zoals verweerders ten tijde van de mondelinge behandeling van de klacht naar voren gebracht, maar hadden zij deze - ook gelet op hun eigen kennis van de feiten uit de tuchtprocedure tegen de aankoopmakelaar - op z'n minst moeten verifiëren. Verweerders hebben dit niet gedaan en hebben daarmee gedragsregel 8 veronachtzaamd, hetgeen een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. De raad acht de klacht van klaagster over verweerders dan ook gegrond."

3 KLACHT

3.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweerders tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet. Klagers verwijten verweerders de gedragsregels 1 en 8, alsmede artikel 10a lid 1 sub d en artikel 46 van de Advocatenwet te hebben geschonden door:

- a) zowel in- als buiten rechte klaagster, alsook de rechtbank, van informatie te voorzien waarvan zij wisten, althans behoorden te weten, dat deze onjuist was;
- b) de wederpartij en de rechtbank verstoken te laten van informatie waarvan zij wisten dat die informatie van belang was voor de beoordeling van de zaak door de rechter.

4 VERWEER

4.1 Verweerders hebben tegen de klacht verweer gevoerd. De raad zal hierna, waar nodig, op het verweer ingaan.

5 BEOORDELING

Toetsingskader

5.1 De klacht van klaagster gaat over verweerders als advocaten van de wederpartij. Uitgangspunt daarbij is dat de advocaat een ruime mate van vrijheid geniet om de belangen van zijn cliënt te behartigen op de wijze als hem in overleg met zijn cliënt goedgevindt. Deze vrijheid is niet absoluut, maar kan onder meer beperkt worden doordat (a) de advocaat zich niet onnodig grievend mag uitlaten over de wederpartij, (b) de advocaat geen feiten mag poneren waarvan hij de onwaarheid kent of redelijkerwijs kan kennen, (c) de advocaat bij de behartiging van de belangen van zijn cliënt de belangen van de wederpartij niet onnodig of onevenredig mag schaden zonder redelijk doel. Daarbij geldt dat de advocaat de belangen van zijn cliënt moet behartigen aan de hand van het feitenmateriaal dat zijn cliënt hem verschaft, en dat hij in het algemeen mag afgaan op de juistheid daarvan en slechts in uitzonderingsgevallen gehouden is de juistheid daarvan te verifiëren. De advocaat hoeft in het algemeen niet af te wegen of het voordeel dat hij voor zijn cliënt wil bereiken met de middelen waarvan hij zich bedient, opweegt tegen het nadeel dat hij daarmee aan de wederpartij toebrengt. Wel moet de advocaat zich onthouden van middelen die op zichzelf beschouwd ongeoorloofd zijn of die, zonder dat zij tot enig noemenswaardig voordeel van zijn cliënt strekken, onevenredig nadeel aan de wederpartij toebrengen.

5.2 Bij de beoordeling van een klacht moet de tuchtrechter het aan de advocaat verweten handelen of nalaten toetsen aan de in artikel 46 Advocatenwet omschreven normen. Bij deze toetsing is de tuchtrechter niet gebonden aan de gedragsregels, maar die regels kunnen, gezien het open karakter van de wettelijke normen, daarbij van belang zijn. Of het niet naleven van een bepaalde gedragsregel ook

tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen oplevert, hangt af van de feitelijke omstandigheden en wordt door de tuchtrechter per geval beoordeeld.

5.3 Uit gedragsegel 8 volgt dat een advocaat de belangen van zijn cliënt moet behartigen aan de hand van het feitenmateriaal dat zijn cliënt hem verschaft en dat hij in het algemeen mag afgaan op de juistheid van dat feitenmateriaal en slechts in uitzonderingsgevallen gehouden is de juistheid daarvan te verifiëren. Van schending van deze regel is sprake als een advocaat feitelijke gegevens verstrekt waarvan hij weet, althans behoort te weten dat die onjuist zijn. Schending is niet aan de orde als blijkt dat de advocaat is uitgegaan van de juistheid van de stellingen van zijn cliënt en dat hij ook geen reden heeft gehad om daaraan te twijfelen.

Ne bis in idem?

5.4 Op grond van het in het tuchtrecht geldende ne bis in idem beginsel kan niet opnieuw worden geklaagd over een gedraging van een advocaat waarover de tuchtrechter eerder al (onherroepelijk) heeft geoordeeld. Het dient hierbij te gaan om een situatie met dezelfde klager die klaagt over het handelen van dezelfde verweerder in eenzelfde feitencomplex.

Dat het handelen van een advocaat klachtwaardig is jegens de ene klager, wil immers nog niet zegen dat dit handelen per definitie ook klachtwaardig is jegens een andere klager. De raad stelt vast dat de eerdere klacht tegen verweerders in de zaaknummers 23-652/A/A en 23-653/A/A weliswaar op hetzelfde feitencomplex zag, maar dat deze klacht door twee andere klagers, dus niet zijnde klager, is ingediend. Gelet daarop kan van een ne bis in idem situatie in ieder geval geen sprake zijn. Voor zover verweerders hier een beroep op hebben gedaan, wordt dit dan ook door de raad verworpen.

Klachtonderdelen a) en b)

5.5 De raad ziet in de inhoud van de klachtonderdelen a) en b) aanleiding voor een gezamenlijke beoordeling. Klaagster verwijt verweerders in klachtonderdeel a) dat zij zowel voor, als tijdens, de gerechtelijke procedure stellingen hebben ingenomen waarvan zij wisten of hadden moeten weten, dat deze onjuist waren. In klachtonderdeel b) verwijt klagster verweerders dat zij hebben nagelaten om de onderliggende cruciale informatie (waaruit bleek dat de stellingen onjuist waren) met de rechtbank en de wederpartij te delen.

5.6 De raad is van oordeel dat beide klachtonderdelen gegrond zijn en overweegt hiertoe als volgt. In het op 14 oktober 2020 door verweester 1 namens F ingediende klaagschrift tegen klagster schrijft verweester 1 dat het woonoppervlak in 2019 “tot F’s verbazing” niet 195 m² bedroeg, maar slechts 164 m². F zou volgens verweester 1 zijn afgegaan op het taxatierapport van klagster bij de aankoop van de woning en F zou zijn aankoopbedrag ook op dat rapport hebben gebaseerd. Verweester 1 heeft deze stellingen namens F herhaald in haar aansprakelijkstelling van 6 juli 2021. Daarbij heeft zij ook betoogd dat, als klagster de woning juist had getaxeerd, F niet was overgegaan tot de aankoop van de woning voor een bedrag van € 925.000. Verweester 1 schrijft hierover dat F weliswaar “een licht vermoeden had” dat het aantal m² niet helemaal klopte, maar dat hij “helaas onterecht” op de deskundigheid van klagster vertrouwde. Bovendien, zo schrijft verweester in deze aansprakelijkstelling, kon F op geen enkele wijze vermoeden dat het daadwerkelijke aantal m² zo veel lager was dan het aantal dat vermeld stond in het taxatierapport. In de dagvaarding van 20 december 2021 hebben verweerders voornoemde stellingen gehandhaafd en daarbij ook nog genoemd dat F het koopcontract pas had ondertekend nadat hij was gerustgesteld dat in het taxatierapport geen veel kleiner woonoppervlakte naar voren kwam dan 195 m².

5.7 Voornoemde door verweerders ingenomen stellingen in respectievelijk de klachtprocedure, de aansprakelijkstelling en de dagvaarding, stroken niet met de in het feitenrelaas genoemde e-mailberichten tussen F en de aankoopmakelaar. Op 26 juni 2017 heeft de aankoopmakelaar aan F heeft gemaïld dat het in de verkoopbrochure genoemde aantal vierkante meters niet klopte en dat deze circa 170 m² bedroeg. In het e-mailbericht van 24 augustus 2017 herhaalt de aankoopmakelaar dit nog eens aan F. In de hierna volgende e-mail van F van 30 augustus 2017 schrijft F dat het taxatierapport (van klaagster) “onjuist is”, maar dat hij “het erbij wilde laten zitten”. De raad kan uit de inhoud van met name ook dit laatste bericht niet anders opmaken dat dat F wist dat de woonoppervlakte kleiner was dan de 195m² die in de verkoopbrochure stond vermeld.

5.8 Zoals de raad ook in haar beslissing van 19 januari 2024 reeds heeft overwogen, kan er, gelet op het feit dat verweerders F hebben bijgestaan in voornoemde procedures, vanuit worden gegaan dat ook verweerders ervan op de hoogte moeten zijn geweest dat F wist dat de woonoppervlakte van de woning kleiner was dan in de verkoopbrochure stond. De raad weegt hierin mee dat verweerders kennis droegen van de inhoud van de genoemde e-mailberichten waar deze wetenschap van F duidelijk uit blijkt. Het e-mailbericht van 30- augustus 2017 is door klaagster op 10 juli 2020 (in een reactie op de aansprakelijkheidsstelling) met verweerder 2 gedeeld. In ieder geval vanaf dat moment droeg verweerder 2 dan ook kennis van de inhoud van dit mailbericht. Ondanks dat, hebben verweerders ook hierna het tegenovergestelde betoogd en zelfs verkondigd dat, als F zou hebben geweten dat het woonoppervlak aanzienlijk kleiner was dan het opgegeven woonoppervlak, hij de woning niet had gekocht. Daarmee hebben verweerders naar het oordeel van de raad stellingen ingenomen waarvan zij wisten dan wel konden weten dat die in strijd met de waarheid zijn en hebben zij bovendien nagelaten om de onderliggende informatie (waaruit deze onjuistheid blijkt) actief in de procedures in te brengen, dan wel aan te halen.

5.9 Verweerders hebben aangevoerd dat F hen ondanks de e- mailcorrespondentie met de aankoopmakelaar en de gevoerde tuchtprocedure ervan heeft overtuigd dat hij niet wist dat de woning zoveel kleiner was dan in de verkoopbrochure stond. Verweerders menen dat zij mochten afgaan op deze feiten en interpretatie van de feiten zoals F hen had geschetst. Verweerders stellen dat zij niet in het hoofd van hun cliënt kunnen kijken en waren ervan overtuigd dat hij hen naar waarheid informeerde. Dat verweerders, zoals zij hebben aangevoerd, op enig moment navraag bij hun cliënt zouden hebben gedaan (toen zij onder meer kennis kregen van de e-mail van 30 augustus 2017) en dat hij hen toen zou hebben gezegd dat hij slechts een (licht) vermoeden had dat het aantal vierkante meters niet klopte, hebben verweerders niet nader onderbouwd en deze verificatie blijkt verder ook uit niets. Daarbij is het naar het oordeel van de raad niet te begrijpen dat verweerders ondanks die (vermeende) mededeling van F nog steeds van mening waren dat zij mochten blijven vertrouwen op die mededeling van hun cliënt. Die mededeling, voor zover deze dus al is gedaan, staat namelijk haaks op voornoemde correspondentie, waaruit onmiskenbaar meer dan slechts “een vermoeden” bij F blijkt.

5.10 Gelet op al het voorgaande hadden verweerders een meer kritische houding dienen aan te nemen ten aanzien van wat hun cliënt hen als waarheid heeft voorgehouden. Zij hebben niet kunnen en mogen vertrouwen op de verklaring van F zoals verweerders deze in de verschillende procedures naar voren hebben gebracht, maar hadden zij deze op z'n minst moeten verifiëren. Uit niets blijkt dat verweerders dit hebben gedaan en zij hebben daarmee gedragsregel 8 veronachtzaamd, hetgeen

een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Ook hebben verweerders nagelaten om de voornoemde e-mailberichten van 26 juni 2017, 24 augustus 2017 en van 30 augustus 2017 in hun stukken aan te halen. Dat zij deze berichten wel als bijlagen hadden bijgevoegd, zoals verweerders hebben betoogd, acht de raad (gelet op het belang van de inhoud van deze berichten) onvoldoende. Er wordt in de dagvaarding niet gesproken over deze berichten, terwijl verweerders hiervan (blijkens het voorgaande) wel degelijk kennis droegen. Deze correspondentie was cruciaal voor de beoordeling van de door F ingestelde vordering. Had de aankoopmakelaar die informatie niet met klagster gedeeld, dan waren de onjuistheden ook nooit aan het licht gekomen en was de procedure op basis van een verkeerde voorstelling van zaken gevoerd. Ook het niet inbrengen dan wel het niet noemen van deze cruciale informatie door verweerders is naar het oordeel van de raad tuchtrechtelijk verwijtbaar.

5.11 De raad acht de klachtonderdelen a) en b) gelet op het voorgaande gegrond.

6 MAATREGEL

6.1 Verweerders hebben in de verschillende procedures stellingen ingenomen waarvan zij wisten of behoorden te weten dat deze in strijd met de waarheid zijn. Ook hebben zij nagelaten om relevante informatie in de procedures in te brengen die van belang was voor de beslissing. Hiermee hebben verweerders niet gehandeld zoals het een behoorlijk advocaat betaamt in de zin van artikel 46 Advocatenwet en tevens in strijd met gedragsregel 8 gehandeld.

6.2 Dat, zoals verweerders hebben betoogd, op grond van het -onder 5.4 genoemde- ne bis idem beginsel geen maatregel aan verweerders dient worden opgelegd, kan de raad niet volgen. Zoals onder 5.4 reeds vastgesteld is van ne bis idem geen sprake en de raad ziet verder ook geen aanleiding om van de oplegging van een maatregel af te zien.

6.3 De raad is alles overziend van oordeel dat de oplegging van een maatregel in de vorm van een waarschuwing voor elk van beide verweerders op zijn plaats is.

7 GRIFFIERECHT EN KOSTENVEROORDELING

7.1 Omdat de raad de klacht van klagster over verweerders gegrond verklaart, moeten verweerders op grond van artikel 46e lid 5 Advocatenwet het door klagster betaalde griffierecht van ieder € 50,- (in totaal € 100,-) aan haar vergoeden binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden. Klagster geeft binnen twee weken na de datum van deze beslissing haar rekeningnummer schriftelijk aan verweerders door.

7.2 Nu de raad een maatregel oplegt, zal de raad verweerders daarnaast ieder op grond van artikel 48ac lid 1 Advocatenwet veroordelen in de volgende proceskosten:

- a) € 50,- reiskosten van klagster (waarvan verweerders ieder de helft betalen);
- b) € 750,- kosten van de Nederlandse Orde van Advocaten en
- c) € 500,- kosten van de Staat.

7.3 Verweerders moeten het bedrag van € 50,- aan reiskosten binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, betalen aan klagster. Klagster geeft binnen twee weken na de datum van deze beslissing haar rekeningnummer schriftelijk aan verweerders door.

7.4 Verweerders moeten ieder het bedrag van € 1.250,- (het totaal van de in 7.2 onder b en c genoemde kosten) binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, overmaken naar rekeningnummer IBAN: NL85 INGB 0000 079000, BIC: INGBNL2A, Nederlandse Orde van Advocaten, Den Haag, onder

vermelding van "kostenveroordeling raad van discipline" en het zaaknummer.

BESLISSING

De raad van discipline:

In de zaak 24-016/A/A over verweerster 1

- verklaart de klachtonderdelen a) en b) gegrond;
- legt aan verweerster 1 de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt verweerster 1 tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klagster;
- veroordeelt verweerster 1 tot betaling van de reiskosten van € 25,- aan klagster op de manier en binnen de termijn als hiervóór bepaald in 7.3;
- veroordeelt verweerster 1 tot betaling van de proceskosten van € 1.250,- aan de Nederlandse Orde van Advocaten, op de manier en binnen de termijn als hiervóór bepaald in 7.4.

In de zaak 24-020/A/A over verweerder 2

- verklaart de klachtonderdelen a) en b) gegrond;
- legt aan verweerder 2 de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt verweerder 2 tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klagster;
- veroordeelt verweerder 2 tot betaling van de reiskosten van € 25,- aan klagster op de manier en binnen de termijn als hiervóór bepaald in 7.3;
- veroordeelt verweerder 2 tot betaling van de proceskosten van € 1.250,- aan de Nederlandse Orde van Advocaten, op de manier en binnen de termijn als hiervóór bepaald in 7.4.

Aldus beslist door mr. E.J. van der Molen, voorzitter, mrs. L.C. Dufour en P.F.P. Nabben, leden, bijgestaan door mr. E.E. Wouters als griffier en uitgesproken in het openbaar op 15 april 2024.

Griffier

Voorzitter

Verzonden op: 15 april 2024