

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23-864/AL/MN

Beslissing van de voorzitter van de Raad van Discipline in het ressort
Arnhem-Leeuwarden van 12 februari 2024
in de zaak **23-864/AL/MN**
naar aanleiding van de klacht van:

klager

over

verweerder

De plaatsvervangend voorzitter van de raad van discipline (hierna ook: de voorzitter) heeft kennisgenomen van de brief met bijlagen volgens de inventarislijst van de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Midden-Nederland (hierna: de deken) van 11 december 2023 met kenmerk 2227855. Ook heeft de voorzitter kennisgenomen van de e-mail met bijlagen van verweerder van 8 januari 2024.

1 FEITEN

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

1.1 Klager heeft per 1 juni 2022 een appartement in Utrecht van 030-Vastgoed CV gehuurd. De huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van verhuurmakelaar Living Utrecht. Living Utrecht is tevens als beheerder van het vastgoed aanspreekpunt voor de huurder.

1.2 In mei 2022 heeft klager in het kader van screening, het tot stand komen van het huurcontract en de overdracht met verweerder contact gehad via WhatsApp.

1.3 Na 1 juni 2022 hebben klager en verweerder WhatsApp-contact gehad over diverse gebreken/problemen ter zake het gehuurde.

1.4 Klager heeft per e-mail van 27 december 2022 aan Living Utrecht de huur opgezegd. Klager heeft na de overdracht op 31 januari 2023 langs diverse wegen tevergeefs geprobeerd contact met verweerder en/of Living Utrecht te krijgen over terugbetaling van de borg, de verschuldigde kosten van het energieverbruik en schade die door klager veroorzaakt zou zijn.

1.5 Op 12 maart 2023 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 door:

- a) misbruik te maken van zijn kennis over het huurrecht;
- b) onjuistheden te stellen over de verplichtingen uit de huurovereenkomst en bemiddelingskosten in ontvangst te nemen;

c) zich intimiderend jegens hem te gedragen, als ook zich onfatsoenlijk te gedragen door niet transparant te zijn over de energiekostenverhoging en inhouding van de borg.

3 VERWEER

3.1 Verweerder heeft tegen de klacht onder meer het volgende verweer gevoerd. De voorzitter zal hierna, waar nodig, op het verweer ingaan.

4 BEOORDELING

4.1 Een advocaat dient zich te onthouden van handelingen waardoor het vertrouwen in de advocatuur als zodanig wordt geschaad, en zich te allen tijde dient te onthouden van een handelen of nalaten dat een behoorlijk advocaat niet betaamt. Dergelijk handelen is immers in strijd met de in artikel 46 van de Advocatenwet omschreven normen. Uitgangspunt is dat een advocaat moet handelen met de zorgvuldigheid die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsbeoefenaar mag worden verwacht.

4.2 Ook wanneer een advocaat optreedt in een andere hoedanigheid dan die van advocaat, blijft voor de advocaat het advocatentuchtrecht gelden. Indien hij zich bij de vervulling van die andere functie zodanig gedraagt dat daardoor het aanzien van en/of het vertrouwen in de advocatuur wordt geschaad, zal in het algemeen sprake zijn van handelen of nalaten in strijd met wat een behoorlijk advocaat betaamt en waarvan hem een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

4.3 Klager klaagt over de werkzaamheden die verweerder voor de verhuurmakelaar Living Utrecht heeft verricht. Verweerder heeft over deze klacht aangevoerd dat hij een zakelijke overeenkomst met Living Utrecht heeft voor onder meer het opmaken van huurcontracten en de uitvoering van screening huurders. Verweerder stelt verhuurder noch bemiddelaar te zijn en evenmin medeoprichter of mede-eigenaar van Living Utrecht te zijn. Ook stelt verweerder dat hij duidelijk heeft gemaakt op te treden namens Living Utrecht, maar zich nooit als advocaat heeft gepresenteerd bij klager.

4.4 De voorzitter constateert op grond van het klachtdossier dat niet altijd duidelijk is welke werkzaamheden verweerder voor Living Utrecht heeft verricht en in welke hoedanigheid hij dat heeft gedaan. Uit het klachtdossier zijn echter geen aanwijzingen te vinden dat verweerder misbruik heeft gemaakt van zijn kennis, zich intimiderend of onfatsoenlijk heeft gedragen of onjuistheden heeft gesteld. Met betrekking tot dat laatstgenoemde verwijt is van belang dat een advocaat de belangen van zijn cliënt dient te 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 zo'n uitzonderingsgeval is in deze zaak niet gebleken.

4.5 De voorzitter concludeert op grond van het voorgaande dat niet vast is komen te staan dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Dat betekent dat de klacht kennelijk ongegrond wordt verklaard.

BESLISSING

De voorzitter verklaart: de klacht, met toepassing van artikel 46j Advocatenwet, kennelijk ongegrond.

Aldus beslist door mr. O.P. van Tricht, plaatsvervangend voorzitter, bijgestaan door mr. W.B. Kok als griffier en uitgesproken in het openbaar op 12 februari 2024.

Griffier

Voorzitter

Verzonden d.d. 12 februari 2024