

HOF VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 240077

Beslissing van 13 december 2024 in de zaak 240077

naar aanleiding van het hoger beroep van:

verweerder

gemachtigde: mr. A.A.H. Bruinhof

tegen:

1. (...) B.V.
gemachtigde: mr. O. Zwijnenberg
2. Beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar (...)
gemachtigde: S.M. van der Meer

klagers

1 INLEIDING

1.1 Een geschil over de oppervlakte van een woning heeft uiteindelijk geleid tot deze klacht. Klaagster 1 is als verkopend makelaar betrokken geweest bij de verkoop van een woning aan F. In de door klaagster 1 opgestelde verkoopbrochure stond dat de woning een woonoppervlakte had van 195 m². Later bleek dat de woning kleiner was. F heeft bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een tuchtklacht ingediend tegen zijn aankoopmakelaar. F werd daarbij bijgestaan door mr. Z, destijds kantoorgenoot van verweerder. Uit de beslissing van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op de tuchtklacht blijkt dat F en de aankoopmakelaar voor het sluiten van de koopovereenkomst hebben gecorrespondeerd over de oppervlakte van de woning en dat F wist dat de in de verkoopbrochure opgegeven oppervlakte niet juist was.

1.2 Enige tijd na de uitspraak van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft F, bijgestaan door mr. Z en verweerder, klaagster 1 in een civiele procedure aansprakelijk gesteld. Klagers verwijten verweerder dat hij in deze civiele procedure

geen melding heeft gemaakt van de informatie die bij F bekend was over de oppervlakte van de woning.

1.3 Het hof zet eerst het verloop van de procedure bij de raad en het hof uiteen. Vervolgens zet het hof het volgende op een rij: de feiten, de klacht en de beoordeling door de raad. Daarna volgen de redenen waarom verweerder in beroep is gekomen en hoe het hof daarover oordeelt.

2 DE PROCEDURE

Bij de raad van discipline

2.1 De Raad van Discipline in het ressort Amsterdam (hierna: de raad) heeft in de zaak tussen klagers en verweerder (zaaknummer: 23-652/A/A) een beslissing gewezen op 29 januari 2024. In deze beslissing is klaagster 2 niet-ontvankelijk verklaard in de klacht. In relatie tot klaagster 1 is de klacht gegrond verklaard. Aan verweerder is de maatregel van waarschuwing opgelegd. Verder is verweerder veroordeeld tot betaling van het griffierecht, reiskosten en proceskosten.

2.2 Deze beslissing is onder nummer ECLI:NL:TADRAMS:2024:22 op tuchtrecht.nl gepubliceerd.

Bij het hof van discipline

2.3 Het beroepschrift van verweerder tegen de beslissing is op 28 februari 2024 ontvangen door de griffie van het hof.

2.4 Verder bevat het dossier van het hof:

- de stukken van de raad;
- het verweerschrift van klaagster 1.

2.5 Het hof heeft de zaak mondeling behandeld tijdens de openbare zitting van 18 oktober 2024. Daar zijn partijen, bijgestaan door hun gemachtigden, verschenen. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht. De gemachtigde van verweerder heeft dat gedaan aan de hand van spreek aantekeningen, die onderdeel uitmaken van het dossier van het hof.

3 FEITEN

3.1 Het hof heeft de volgende feiten vastgesteld.

3.2 Klaagster 1, een makelaarskantoor, is verwickeld geweest in een geschil met de heer F (hierna: F). F werd hierin bijgestaan door verweerder en zijn kantoorgenoot mr. Z. Klaagster 2 is de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van klaagster 1.

3.3 Klaagster 1 is in 2017 als verkopend makelaar betrokken geweest bij de verkoop van een woning aan F. Ten behoeve van de verkoop heeft klaagster 1 een verkoopbrochure opgesteld. In de verkoopbrochure stond dat de woning een

woonoppervlakte had van 195 m². De vraagprijs van de woning bedroeg € 945.000,-. F werd bij de koop van de woning bijgestaan door aankoopmakelaar mevrouw K (hierna: de aankoopmakelaar).

3.4 Op 26 juni 2017 heeft de aankoopmakelaar onder meer het volgende geschreven aan F:

“(…) Ik heb de meters nagekeken. Klopt inderdaad van geen kant. Niet heel fraai. Het woonoppervlak bedraagt ca: 170 m², exclusief kelder.”

3.5 Dezelfde dag heeft F aan de aankoopmakelaar geschreven dat een bod van € 850.000,- voor hem oké is. Verder heeft hij geschreven:

“(…) Ik zou nog wel apart noemen dat het opgegeven aantal m² niet juist is. (…)”

3.6 F heeft op 24 augustus 2017 het volgende geschreven aan de aankoopmakelaar:

“(…) nog opgave meting conform richtlijnen van totale vloeroppervlak (ergens tussen 170 en 175 m²)”

3.7 In een e-mail van 24 augustus 2017 van de aankoopmakelaar aan klagster 1 staat onder meer het volgende:

“(…) Daarnaast heeft hij toch wel wat moeite met de meteropgave van het woonoppervlak en wil graag weten wat het nu wel is. Wil jij svp nog laten weten wat het oppervlakte is. Ik kwam uit op ca. 172 m². (…)”

3.8 Op 29 augustus 2017 heeft F de woning voor een bedrag van € 925.000,- gekocht.

3.9 In opdracht van F is de woning getaxeerd. De op 29 augustus 2017 getaxeerde waarde is € 915.000,-. In het taxatierapport is een woonoppervlakte van 195 m² vermeld. Over die taxatie meldt F in een e-mail aan zijn aankoopmakelaar:

“(…) 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)”

3.10 Eind 2019 heeft F, ten behoeve van de verkoop van de woning, de woning opnieuw laten taxeren en op laten meten. De woonoppervlakte van de woning bleek 164 m² te zijn. F heeft de woning op 31 juli 2020 verkocht voor € 885.000,-.

3.11 Op 14 oktober 2020 heeft F, bijgestaan door mr. Z, een klacht ingediend tegen zijn aankoopmakelaar. Zij zou hem niet hebben behoed voor het betalen van een onredelijke vierkante meterprijs bij de aankoop van de woning in 2017.

3.12 Op 25 februari 2021 heeft de Raad van Toezicht van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (hierna: Stichting Tuchtrechtspraak NVM) de klacht van F over de aankoopmakelaar ongegrond verklaard. In de uitspraak is geciteerd uit correspondentie tussen F en de aankoopmakelaar, waarin de woonoppervlakte van de woning herhaaldelijk aan bod komt. Het gaat onder meer om de hiervoor in 3.4 tot en met 3.6 weergegeven berichten.

3.13 Bij dagvaarding van 20 december 2021 heeft F klagster 1 aansprakelijk gesteld voor door hem geleden schade omdat klagster 1 een onjuiste

woonoppervlakte in de verkoopbrochure heeft vermeld. In de dagvaarding is namens F onder meer gesteld dat hij “vertrouwde” op de opgegeven woonoppervlakte in de verkoopbrochure (alinea 1.7), dat de door hem geboden koopprijs “vooral gebaseerd was op het aantal vierkante meters van de woning”, dat hij een woning wilde met voldoende ruimte (alinea 1.8), dat hij voornemens was om de woning later weer te verkopen en daarom een goede prijs per vierkante meter wilde (eveneens alinea 1.8). Zou F hebben geweten dat de woonoppervlakte 31 m² kleiner was dan vermeld in de verkoopbrochure, dan zou hij de woning niet hebben gekocht en al helemaal niet voor een koopprijs van € 925.000 (alinea 2.9). Hij zou de woning waarschijnlijk niet eens hebben bezichtigd (alinea 2.13), zo staat in de dagvaarding.

3.14 Op 21 december 2021 heeft de gemachtigde van klaagster 1, mr. Z per e-mail het volgende bericht:

“Ik nam inmiddels kennis van de ten opzichte van cliënte uitgebrachte dagvaarding. Tegen de achtergrond van de stellingen die in de dagvaarding worden betrokken wijs ik er (nogmaals) op dat cliënte beschikt over de uitspraak in de tuchtprocedure die uw cliënt ten opzichte van de aankoopmakelaar aanhangig heeft gemaakt (...). Ik laat graag aan u ter beoordeling of u meent dat de inhoud van de stellingen die in de dagvaarding worden betrokken, zich laten rijmen met hetgeen uit de tuchtspraak blijkt.

Gelet op het beeld dat uit de tuchtspraak blijkt bezien in het licht van de stellingen die in de dagvaarding worden betrokken, heeft cliënte mij gevraagd om in de procedure aanspraak te maken op een reële proceskostenvergoeding. Ik bespreek nog met cliënte of zij wil dat ten opzichte van u tevens tuchtrechtelijke consequenties worden verbonden aan het feit dat in de dagvaarding stellingen worden betrokken die, op zijn zachtst gezegd, op gespannen voet staan met de werkelijkheid. Bij die overweging zal worden betrokken dat u uw cliënt ook hebt bijgestaan in de tuchtprocedure, en dus bekend bent met de in de uitspraak geciteerde correspondentie. Het leek mij goed u reeds in dit stadium over het voorgaande te informeren, zodat u en uw cliënt een weloverwogen besluit kunnen nemen over het al dan niet doorzetten van de procedure.”

3.15 Op 27 december 2021 heeft mr. Z, voor zover relevant, per e-mail aan de gemachtigde van klaagster 1 geschreven:

“Hartelijk dank voor uw bericht. Graag zou ik van u vernemen welke in de dagvaarding genoemde stellingen volgens u op gespannen voet staan met de werkelijkheid.”

3.16 Diezelfde dag heeft de gemachtigde van klaagster 1 per e-mail als volgt op het bericht van verweerster 1 gereageerd:

“Voor wat betreft uw vraag (al meen ik dat u naar de bekende weg vraagt): zie - zonder volledig te willen zijn - alinea 1.5, 1.7, 1.8, 1.9, 2.9, 2.13, 2.16, 2.17, 2.18 en 3.4 (...) U hebt bovendien in strijd met artikel 21 Rv geen melding gemaakt van alle overige correspondentie tussen uw cliënt en de aankoopmakelaar. Het enkel overleggen van productie 2 volstaat uiteraard niet in het licht van hetgeen uit de tuchtspraak blijkt. Evenzeer hebt u ten onrechte geen melding gemaakt van het feit dat ook de taxateur in rechte is betrokken. Kennelijk wenst uw cliënt een poging te doen om (ten minste) tweemaal dezelfde schade te verhalen.

Cliënt acht een verdere correspondentie buiten rechte weinig zinvol. Wanneer de dagvaarding wordt aangebracht, dan zal in de procedure verweer worden gevoerd waarbij - zoals aangekondigd - onder meer aanspraak zal worden gemaakt op een reële proceskostenveroordeling. U zult in dat licht bezien dan ook aan de rechtbank kunnen uitleggen waarom uw cliënt meent dat hij geen onjuiste en/of onvolledige voorstelling van zaken heeft gegeven in de dagvaarding.”

3.17 Bij conclusie van antwoord van 25 mei 2022 is namens klaagster 1 gesteld dat F de rechtbank onjuist en onvolledig heeft voorgelicht over de gebeurtenissen voorafgaand aan de koop van de woning. Klaagster 1 heeft de rechtbank verzocht om F te veroordelen in de daadwerkelijk door klaagster 1 gemaakte proceskosten wegens handelen in strijd met de waarheidsplicht van artikel 21 Rv. Volgens klaagster 1 was F er voorafgaand aan het uitbrengen van zijn (eerste) bod op de woning mee bekend dat de woonoppervlakte (aanzienlijk) kleiner was dan vermeld in de verkoopbrochure. Daarop was hij door zijn aankoopmakelaar namelijk expliciet gewezen. Dit blijkt uit correspondentie tussen F en de aankoopmakelaar, zoals geciteerd in de uitspraak van 25 februari 2021 van Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

3.18 Verweerder en mr. Z hebben tijdens de mondelinge behandeling van de zaak tegen klaagster 1 op 19 oktober 2022 namens F onder meer het volgende naar voren gebracht:

“1. In beide conclusies van antwoord wordt door (...) [klaagster 1] onterecht de suggestie gewekt dat [F] op de hoogte zou zijn van het daadwerkelijke aantal vierkante meters woonoppervlakte op het moment dat hij de woning kocht.
(...)

5. Het is dus onjuist dat [F] wetenschap had van het daadwerkelijke aantal vierkante meters woonoppervlakte, tot het moment dat hij opnieuw een taxatie en meting heeft laten uitvoeren ten behoeve van de verkoop van de woning twee jaar later.”

3.19 Bij tussenvonnis van 16 november 2022 heeft 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.”

3.20 Bij eindvonnis van 25 januari 2023 is F veroordeeld tot betaling van de daadwerkelijk door klaagster 1 gemaakte proceskosten.

3.21 Op 15 maart 2023 hebben klagers bij de deken een klacht over verweerder en mr. Z ingediend.

4 KLACHT

4.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet. Klagers verwijten verweerder in strijd met artikel 21 Rv en gedragsregel 8 te hebben gehandeld door in de dagvaardingsprocedure tegen klaagster 1 stellingen te betrekken waarvan hij wist of behoorde te weten dat deze in strijd met de waarheid waren.

5 BEOORDELING RAAD

5.1 De raad heeft klaagster 2 niet-ontvankelijk verklaard in haar klacht.

5.2 De raad heeft de klacht van klaagster 1 gegrond verklaard, omdat verweerder wist of behoorde te weten dat F op de hoogte was van de werkelijke oppervlakte van de woning en dat hij daarover in de procedure tussen klaagster 1 en F onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt aan de rechter.

5.3 Het oordeel van de raad luidt als volgt:

5.8 De raad is van oordeel dat het verwijt van klaagster 1 terecht is. Ter toelichting geldt het volgende. Verweerders hebben klaagster 1 namens F aansprakelijk gesteld omdat bij de verkoop een onjuist woonoppervlak (195 m²) vermeld heeft gestaan in de verkoopbrochure. In de dagvaarding van 21 december 2021 is gesteld dat F “vertrouwde” op het opgegeven woonoppervlak (alinea 1.7 van de dagvaarding) en dat het door hem uitgebrachte bod vooral was gebaseerd “op het aantal vierkante

meters van de woning” omdat hij een woning wilde met voldoende ruimte, dat hij ook voornemens was om de woning weer te verkopen, en daarom een goede prijs per vierkante meter wilde (alinea 1.8 van de dagvaarding). Zou F hebben geweten dat het woonoppervlak aanzienlijk kleiner was dan het opgegeven woonoppervlak, dan zou F de woning niet hebben gekocht (alinea 2.9 van de dagvaarding). Sterker nog, hij zou de woning waarschijnlijk niet eens hebben bezichtigd (alinea 2.13 van de dagvaarding). Ook tijdens de mondelinge behandeling op 19 oktober 2022 (weergegeven bij randnummer 2.12) hebben verweerders namens F betoogd dat het F niet bekend was dat de woonoppervlakte van de woning (aanzienlijk) kleiner was dan vermeld in de verkoopbrochure.

5.9 Deze stellingen stroken niet met de e-mailwisselingen tussen F en de aankoopmakelaar, die zijn overgelegd in de tuchtprocedure die verweester 1 voor F heeft gevoerd. Uit de geciteerde e-mailcorrespondentie (weergegeven in de uitspraak van de Raad van Toezicht van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM 25 februari 2021 en het tussenvonnis van de rechtbank van 16 november 2022) blijkt dat de woonoppervlakte tussen F en de aankoopmakelaar herhaaldelijk is besproken. Zo heeft de aankoopmakelaar aan F op 26 juni 2017 laten weten dat zij het woonoppervlak had nagemeten en uitkwam op ongeveer 170 m², waarop F antwoordde dat dit moest worden vermeld bij het uitbrengen van het eerste bod. Op 24 augustus 2017 e-mailt F aan de aankoopmakelaar dat de woonoppervlakte “ergens tussen 170 en 175 m² is”. Hieruit blijkt naar het oordeel van de raad onmiskenbaar dat F wist dat de woonoppervlakte kleiner was dan de 195m² die in de verkoopbrochure was vermeld.

5.10 Aangezien verweester 1 F heeft bijgestaan in de tuchtprocedure tegen de aankoopmakelaar kan er naar het oordeel van de raad eveneens 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. Ondanks dat hebben zij in de dagvaarding 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 die in strijd met de waarheid zijn.

5.11 Verweerders hebben - mede ter zitting - 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. F hechtte niet zoveel waarde aan de mededelingen van de aankoopmakelaar. Het ging bovendien slechts om een schatting van de aankoopmakelaar dat het woonoppervlak 170 tot 175 m² was en F dacht dat het wel zou meevallen. F dacht dat het dan misschien ging om een oppervlakte van 190 m², terwijl de woning uiteindelijk slechts 164 m² groot bleek te zijn. Verweerders menen dat zij mochten afgaan op deze feiten en interpretatie van de feiten zoals F hen had geschetst. Zij wisten zelf niet beter en behoefden ook niet beter of anders te weten.

5.12 De raad is het hier niet mee eens. Gelet op de overdaad aan informatie in het klachtdossier en het feit dat verweester 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 klaagster 1 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 1 over verweerders dan ook gegrond.

6 BEROEPSGRONDEN EN VERWEER

Beroepsgronden verweerder

6.1 Verweerder stelt in de kern dat klaagster 1 met betrekking tot het woonoppervlak van de via haar verkochte woning verkeerde informatie aan F heeft verstrekt en dat F de werkelijke oppervlakte van de woning niet kende. Verweerder heeft dus geen feitelijk onjuiste stellingen ingenomen. Omdat sprake is van feitelijk juiste informatie, is geen sprake van schending van de norm uit gedragsregel 8.

6.2 De stellingen die verweerder in beroep heeft ingenomen worden hierna, voor zover van belang, besproken.

Verweer klaagster 1

6.3 Klaagster heeft gemotiveerd verweer gevoerd in beroep. Waar dat relevant is, bespreekt het hof dit bij de beoordeling van het beroep.

7 BEOORDELING HOF

Maatstaf

7.1 Deze zaak betreft een klacht tegen de advocaat van de wederpartij. De maatstaf die het hof bij de beoordeling daarvan aanlegt is mede ingegeven door de voor advocaten geldende kernwaarde partijdigheid en houdt het volgende in. Een advocaat geniet een grote mate van vrijheid om de belangen van zijn cliënt te behartigen op de wijze die hem passend voorkomt. Deze vrijheid mag niet ten gunste van een wederpartij worden beperkt, tenzij haar belangen nodeloos en op ontoelaatbare wijze worden geschaad. Zo mag de advocaat (a) geen feiten stellen waarvan hij de onwaarheid kent of redelijkerwijs kan kennen, (b) bij de behartiging van de belangen van zijn cliënt de belangen van de wederpartij niet onnodig of onevenredig schaden zonder redelijk doel. Daarbij geldt verder dat de 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 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.

Overwegingen hof

Beroepsgrond 1: onjuiste citaten?

7.2 Verweerder stelt dat in 2.13 van de beslissing van de raad verkeerd is geciteerd. Het hof stelt vast dat de raad in deze overweging heeft geciteerd uit het vonnis van de rechtbank van 16 november 2022 en dat de raad de tekst uit het vonnis van de rechtbank letterlijk heeft overgenomen. De rechtbank heeft op haar beurt geciteerd uit e-mails van 26 juni 2017 van de aankoopmakelaar aan F en van 24 augustus 2017 van F aan de aankoopmakelaar. Deze berichten van 26 juni 2017 en 24 augustus 2017 vormen geen onderdeel van het klachtdossier. Hof noch raad hebben de citaten kunnen toetsen aan de bron.

7.3 Het hof zal daarom veronderstellenderwijs uitgaan van de volgens verweerder juiste citaten, zoals door het hof overgenomen uit de beslissing van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (zie 3.4 en 3.6). Dit leidt echter niet tot een ander oordeel over de klacht. Het hof licht dit hierna toe.

Beroepsgrond 1: onvolledigheid feiten?

7.4 Verweerder heeft in beroep gesteld dat de door de raad vastgestelde feiten niet volledig zijn. Verweerder heeft de feiten die volgens hem ontbreken in de beslissing van de raad in zijn beroepschrift opgesomd (a tot en met n).

7.5 Het hof stelt voorop dat de feiten in deze beslissing zelfstandig zijn vastgesteld en aangevuld ten opzichte van de door de raad vastgestelde feiten. Het gaat daarbij om de voor de beoordeling van de klacht en het beroep relevante feiten. Deze komen niet zonder meer overeen met de door verweerder in zijn beroepschrift opgesomde (ontbrekende) feiten. De selectie van de voor de beoordeling relevante feiten is echter voorbehouden aan de tuchtrechter. Deze beroepsgrond slaagt daarom niet.

Beroepsgronden 2 en 3: vermoeden of wetenschap over oppervlakte woning?

7.6 Het hof is het met het oordeel van de raad over de klacht eens en zal dit oordeel bekrachtigen. Het hof voegt hier nog het volgende aan toe.

7.7 Het in gedragsregel 8 bepaalde – de advocaat verstrekt geen feitelijke informatie waarvan hij weet of moet weten dat deze onjuist is – vormt onderdeel van de hiervoor in 7.1 weergegeven maatstaf waaraan de tuchtrechter toetst.

7.8 Verweerder stelt dat hij niet in strijd met deze maatstaf heeft gehandeld. Onder beroepsgronden 2 en 3 heeft verweerder zich in essentie op het standpunt gesteld dat F slechts vermoedde dat de oppervlakte van de woning geringer was dan die vermeld in de verkoopbrochure. F wist dit niet met zekerheid. De werkelijke oppervlakte van de woning was F niet bekend. Zijn vermoeden dat de oppervlakte kleiner was dan die genoemd in de verkoopbrochure betrof bovendien een geringer verschil in aantal vierkante meters dan het daadwerkelijke verschil tussen 195 m² uit de verkoopbrochure en de 164 m² van de uiteindelijke meting.

7.9 Het hof overweegt dat uit de hiervoor onder 3.4 tot en met 3.8 aangehaalde feiten blijkt dat F wist dat de in de brochure vermelde woonoppervlakte niet klopte en dat de woning in werkelijkheid kleiner was. Verweerder wist dat ook, of had het moeten weten. Zijn kantoorgenoot mr. Z had F immers bijgestaan in de procedure die heeft geleid tot de beslissing van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in de zaak tegen de aankoopmakelaar van F en verweerder beschikte over de in die procedure gewezen beslissing. In deze beslissing is de correspondentie tussen F en de aankoopmakelaar over de oppervlakte van de woning niet alleen uitvoerig aan de orde gesteld, deze correspondentie heeft er ook aan bijgedragen dat de klacht ongegrond is verklaard.

7.10 Door desondanks in de procedure te stellen dat F vertrouwd op de (juistheid van de) informatie uit de verkoopbrochure, heeft verweerder een standpunt ingenomen dat naar het oordeel van het hof duidelijk bezijden de waarheid ligt. Het hof acht dit onbetamelijk, temeer omdat verweerder zijn strategie in de civiele procedure niet heeft aangepast en het ingenomen standpunt heeft gehandhaafd toen hij eerst voorafgaand aan het aanbrengen van de dagvaarding door de gemachtigde van klaagster 1 en vervolgens door de rechter werd gewezen op de onhoudbaarheid van de ingenomen stellingen. Het feit dat F niet exact wist hoeveel minder vierkante meters woonoppervlak de woning had ten opzichte van het door klaagster 1 in de verkoopbrochure vermelde woonoppervlak, is voor het Hof daarbij niet relevant; duidelijk is dat F wist dat het in de verkoopbrochure vermelde woonoppervlak groter was dan het daadwerkelijke woonoppervlak en verweerder wist dat eveneens, althans had dat behoren te weten op grond van de hem bekend zijnde informatie.

8 MAATREGEL

8.1 Naar het oordeel van het hof heeft verweerder met zijn processtrategie uit het oog verloren dat hij, naast partijdigheid, ook onafhankelijkheid moet betrachten. Die onafhankelijkheid behelst onder meer dat een advocaat kritisch moet zijn ten aanzien van het standpunt van zijn cliënt en in ieder geval geen feitelijke stellingen mag innemen waarvan hij weet of moet weten dat deze onjuist zijn.

8.2 Verweerder had in deze zaak kritisch moeten zijn ten aanzien van de stelling van F dat hij de werkelijke oppervlakte niet kende. Uit de aangehaalde feiten blijkt immers dat F wel degelijk wist dat de woning kleiner was dan de opgave in de verkoopbrochure. Door ondanks de rode vlaggen klakkeloos het standpunt van F over te nemen heeft verweerder zich niet met de een advocaat passende onafhankelijkheid opgesteld. Uiteindelijk heeft hij daarmee overigens niet alleen de belangen van klaagster 1, maar ook die van F geschaad. F is immers in de werkelijke proceskosten veroordeeld. Naar het oordeel van het hof kan niet worden volstaan met een waarschuwing, maar moet dit gebrek aan onafhankelijkheid worden gecorrigeerd met het opleggen van een berisping.

9 PROCESKOSTEN

9.1 Omdat het hof de beslissing van de raad bekrachtigt en daarbij een hogere maatregel oplegt, zal het hof verweerder op grond van artikel 48ac, eerste lid, Advocatenwet veroordelen in de kosten van de procedure bij het hof conform de Richtlijn kostenveroordeling Hof van Discipline 2021:

- a) € 50,- kosten van klaagster 1 (forfaitair);
- b) € 1.050,- kosten voor rechtsbijstand van klaagster 1;
- c) € 1.000,- kosten van de Nederlandse Orde van Advocaten;
- d) € 1.000,- kosten van de Staat.

9.2 Verweerder moet op grond van artikel 48ac lid 4 Advocatenwet het bedrag van € 1.100,- aan kosten van klaagster 1 binnen vier weken na deze beslissing betalen aan klaagster 1. Klaagster 1 geeft binnen twee weken na de datum van deze beslissing haar rekeningnummer schriftelijk aan verweerder door.

9.3 Verweerder moet op grond van artikel 48ac lid 4 Advocatenwet het bedrag van € 2.000,- binnen vier weken na deze uitspraak overmaken naar rekeningnummer IBAN: NL85 INGB 0000 079000, BIC: INGBNL2A, Nederlandse Orde van Advocaten, Den Haag, onder vermelding van "kostenveroordeling hof van discipline" en het zaaknummer.

10 **BESLISSING**

Het Hof van Discipline:

10.1 vernietigt de beslissing van 29 januari 2024 van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam, gewezen onder nummer 23-652/A/A, voor zover daarin de maatregel van waarschuwing is opgelegd;

10.2 legt aan verweerder de maatregel van berisping op;

10.3 bekrachtigt de beslissing van 29 januari 2024 van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam, gewezen onder nummer 23-652/A/A, voor het overige en voor zover deze aan het hof is voorgelegd;

10.4 veroordeelt verweerder tot betaling van de kosten in de procedure bij het hof van € 1.100,- aan klaagster 1, op de manier en binnen de termijn zoals hiervóór bepaald;

10.5 veroordeelt verweerder tot betaling van de proceskosten in de procedure bij het hof van € 2.000,- aan de Nederlandse Orde van Advocaten, op de manier en binnen de termijn zoals hiervóór bepaald.

Deze beslissing is genomen door mr. J.D. Streefkerk, voorzitter, mrs. K. van Dijk en J.A. Huijgen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. Tijs, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 13 december 2024.

griffier voorzitter

De beslissing is verzonden op 13 december 2024.