



Kwartaalupdate

Beroepsaansprakelijkheid

Q3 2022

Introductie

Auteurs: [Vincent Terlouw](#), [Suzanne van Aalst](#) en [Boaz van Honk](#)

In het derde kwartaal van 2022 zijn op www.rechtspraak.nl weer verschillende uitspraken gepubliceerd waarin een (civiele of tuchtrechtelijke) vordering tegen een beroepsbeoefenaar werd ingesteld. Denk hierbij onder andere aan de mogelijke aansprakelijkheid van accountants, advocaten, notarissen, assurantietussenpersonen, hypotheekadviseurs en makelaars.

In deze Kwartaalupdate Beroepsaansprakelijkheid voor Q3 2022 is een selectie gemaakt uit deze uitspraken. De navolgende onderwerpen komen aan bod:

- 01. Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Geen beroepsfout wegens gesteld suboptimaal procederen (Rechtbank Rotterdam 10 augustus 2022)** 2
- 02. Beroepsaansprakelijkheid van advocatenkantoor en deurwaarderskantoor voor het niet tijdig instellen van hoger beroep (Gerechtshof 's-Hertogenbosch 23 augustus 2022)** 5
- 03. Ondanks schending zorgplicht door de hypotheekadviseur, geen aansprakelijkheid vanwege ontbreken causaal verband schending zorgplicht en schade (Component C) (Rechtbank Amsterdam 20 april 2022)** 8
- 04. Aansprakelijkheid aankoopmakelaar. Schending zorgplicht door kopers niet te wijzen op risico's van vergaande vrijwaring in de koopovereenkomst (Rechtbank Noord-Holland 13 juli 2022)** 12
- 05. Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Laten verlopen verjaringstermijn dwangsommen (Rechtbank Gelderland 24 augustus 2022)** 15

01

Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Geen beroepsfout advocaat wegens gesteld suboptimaal procederen

(Rechtbank Rotterdam 10 augustus 2022)

In deze zaak wordt Den Hollander Advocaten B.V. aangesproken door haar voormalige cliënt. Dit betrof een agrariër die samen met zijn broer en moeder in 1993 een perceel cultuurgrond had verworven in de gemeente 's-Hertogenbosch met als doel daarop een mega varkensbedrijf te realiseren. Het college van B&W van de gemeente 's-Hertogenbosch was bereid om het bestemmingsplan hiervoor aan te passen, maar Gedeputeerde Staten weigerde haar goedkeuring aan het besluit van de gemeente.

De agrariër begint vervolgens een procedure tegen de gemeente 's-Hertogenbosch ter verkrijging van een schadevergoeding op de grondslag dat hem ten onrechte was voorgehouden dat hij een varkensboerderij kon vestigen op zijn perceel. Het advocatenkantoor is in 1996 gevraagd hem hierin bij te staan. Zowel rechtbank als hof wijzen na jaren van procederen slechts een gedeelte van de gevorderde schade toe.

De agrariër neemt hiermee geen genoegen en richt zijn pijlen op zijn advocaat. Dit doet hij door zijn (beweerdelijke) vordering op het advocatenkantoor aan Driehoek Agro B.V. te cederen en Driehoek Agro B.V. stelt vervolgens het advocatenkantoor aansprakelijk stellende dat een aan haar verbonden advocaat in de schadestaat procedure onvoldoende zou hebben onderbouwd dat de agrariër daadwerkelijk van plan was om een megavarkensbedrijf op te richten als gevolg waarvan zowel de rechtbank als het hof de tegen de gemeente 's-Hertogenbosch ingestelde vordering ten aanzien van indirecte schade, bestaande uit gedeerde varkensfokkerij-inkomsten, heeft afgewezen.

De rechtbank Rotterdam stelt vast dat het hier gaat om een overeenkomst van opdracht tussen het advocatenkantoor en de agrariër.

Het advocatenkantoor is dan op grond van een toerekenbare tekortkoming aansprakelijk als komt vast te staan dat de behandelend advocaat bij de behartiging van de belangen van de agrariër niet heeft gehandeld als van een redelijk handelend en redelijk bekwaam vakgenoot in vergelijkbare omstandigheden mocht worden verwacht en hierdoor schade is geleden. Bepalend is of het handelen van de advocaat 'ex tunc' (d.w.z. gezien naar de omstandigheden destijds) gerechtvaardigd was.

De rechtbank geeft aan dat indien een procedure een voor een cliënt ongewenste uitkomst heeft, dit (achteraf) niet zonder meer als het onvermijdelijke gevolg van het handelen van de advocaat mag worden beschouwd. Als een advocaat vergeet om tijdig hoger beroep in te stellen dan is dat een duidelijke beroepsfout. Als het echter gaat om de inhoud van de prestatie van de advocaat, dan is suboptimaal handelen onvoldoende om aansprakelijkheid aan te nemen. Er is immers een duidelijk ondermaats optreden vereist. Dit is in 2016 door het [Gerechtshof Amsterdam](#) ook aangenomen.

Ten aanzien van de stelplicht geldt dat een (voormalig) cliënt concrete feiten en/of omstandigheden zal dienen aan te voeren die aantonen dat de advocaat niet goed gehandeld heeft. De enkele stelling van de cliënt dat de procesaanpak niet goed was, is onvoldoende om een beroepsfout aan te nemen.

In deze zaak werd de advocaat vooral verweten in hoger beroep niet afdoende te hebben gereageerd op een door de wederpartij in eerste aanleg in het geding gebracht rapport, terwijl uit het vonnis in eerste aanleg duidelijk zou blijken dat dit nodig was voor een andersluidend oordeel in hoger beroep. De rechtbank schuift dit verwijt ter zijde onder verwijzing naar de memorie van grieven waarin zes pagina's met steekhoudende onderbouwing was gewijd aan de bestrijding van dit rapport.

Daarnaast gaat de rechtbank niet mee in de stelling van Driehoek Agro B.V. dat de advocaat meer had moeten aanvoeren. Volgens de rechtbank had er misschien meer aangevoerd kunnen worden, maar meer is niet altijd beter. Een advocaat mag niet worden verweten dat hij naast de wat kansrijker lijkende argumenten niet ook de argumenten naar voren heeft gebracht die op voorhand wat minder kansrijk lijken.

Kortom, de aan te leggen norm is niet die van de meest scherpzinnige advocaat die de best denkbare prestatie levert. Soms had een advocaat misschien meer kunnen doen, maar betekent het nalaten daarvan niet dat daarmee ook een beroepsfout is begaan.

02

Beroepsaansprakelijkheid van advocatenkantoor en deurwaarderskantoor voor het niet tijdig instellen van hoger beroep

([Gerechtshof 's-Hertogenbosch 23 augustus 2022](#))

In deze procedure bestaat er geen discussie over de vraag of er een beroepsfout is gemaakt. Dat is evident nu een appeldagvaarding te laat wordt uitgebracht. De vraag is wel wie er jegens de client aansprakelijk is voor de gevolgen van de fout: het deurwaarderskantoor (of de deurwaarder zelf), het advocatenkantoor of beide? En zo ja, op welke grond?

De omvangrijke uitspraak van het hof bevat een hoeveelheid aan interessante juridische vraagstukken ten aanzien van o.a.: toepasselijkheid van algemene voorwaarden, toerekenen van interne kennis, de reikwijdte van de zorgplicht van de advocaat, aansprakelijkheidsgronden van de advocaat bij fouten van derden, omvang risicoaansprakelijkheid advocaat, de aansprakelijkheid van de deurwaarder of zijn kantoor en de aansprakelijkheid van een deurwaarderskantoor voor fouten van ondergeschikten ten opzichte van niet-contractspartijen.

De feiten houd ik kort: vaststaat dat de advocaat tijdig het deurwaarderskantoor heeft geïnstrueerd om namens zijn cliënte een appeldagvaarding uit te brengen. Door een interne fout van een medewerker van het deurwaarderskantoor komt het appelexploot niet tijdig in handen van de deurwaarder. Gevolg is dat er niet tijdig appel wordt ingesteld tegen een eerder gewezen vonnis. Een vonnis waarin – kort gezegd – de bestuurder en indirect bestuurder van een vennootschap aansprakelijk worden gehouden voor onbetaald gebleven vorderingen van een crediteur van die inmiddels failliete vennootschap op grond van het niet voldaan hebben aan de stortingsplicht van artikel 2:180 lid 2 BW (oud).

De eerste vraag die beantwoordt moet worden is de vraag of de deurwaarder zelf of het deurwaarderskantoor aansprakelijk is. In r.o. 3.38 van het arrest wijst het hof terecht op de bijzondere positie van de gerechtsdeurwaarder onder de Gerechtsdeurwaarderswet. Het uitbrengen van een dagvaarding kan in het wettelijk stelsel alleen

gedaan worden door een deurwaarder zelf, die dat doet in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar. Dit brengt mee dat de deurwaarder als onafhankelijk functionaris de enige is die verantwoordelijk is voor zijn handelen bij het uitbrengen van de dagvaarding. Dat deurwaarders zich organiseren in samenwerkingsverbanden maakt dit in beginsel niet anders.

Onder omstandigheden kan het voorgaande echter anders zijn, zoals in het geval dat het niet tijdig betekenen van de appeldagvaarding zijn oorzaak vindt in een administratieve fout van een medewerker van het kantoor, zonder dat de deurwaarder zelf daarbij ook een fout heeft gemaakt en de fout van de medewerker een zelfstandige onrechtmatige daad oplevert tegenover wie de appeldagvaarding moest worden uitgebracht. De fout kan dan op basis van de [Kleuterschool Babbel-leer](#) uit 1979 worden toegerekend aan het deurwaarderskantoor. Dit gebeurt hier.

Vervolgens komt de aansprakelijkheid van het advocatenkantoor aan de orde. De eerste vraag die in het kader van de aansprakelijkheid van het advocatenkantoor aan de orde komt, is de vraag naar de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van het advocatenkantoor ten opzichte van haar cliënten. De relevantie zit hem er o.a. in dat het advocatenkantoor – als te doen gebruikelijk – in haar algemene voorwaarden een uitsluiting had opgenomen ten aanzien van de aansprakelijkheid voor fouten van door haar ingeschakelde hulpverleners.

Vaststaat dat het advocatenkantoor in het verleden had opgetreden voor de failliete vennootschap waarvan de cliënte bestuurder was. Er kan in de procedure door het advocatenkantoor echter niet aangetoond worden dat bij eerdere opdrachten daadwerkelijk toepasselijkheid van de algemene voorwaarden was overeengekomen. Hier blijkt opnieuw hoe belangrijk het is voor de praktijk om over de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden geen misverstand te laten bestaan.

In r.o. 3.23 van het arrest stipt het hof aan dat er vervolgens ook nog sprake van zou moeten zijn dat de kennis van de algemene voorwaarden, die de cliënte van het advocatenkantoor had vanwege zijn rol als bestuurder bij de failliete vennootschap, zou kunnen gelden als kennis van de cliënte zelf. Toerekening van kennis dus zoals eerder aan de orde kwam in de jurisprudentie bij o.a. [HR 11 september 2020 \(Treston/HDI\)](#).



Overigens doet zich hier dan weer een tweetal bijzonderheden voor: de kennis van de bestuurder was opgedaan vanuit zijn hoedanigheid bij een andere vennootschap en is er hier geen sprake van toerekening vanuit de bestuurder aan de vennootschap, maar juist net andersom: vanuit de vennootschap (en haar bestuurder) naar de bestuurder in privé. Ik laat dit punt – net als het hof - verder rusten nu de algemene voorwaarden niet van toepassing zijn.

Nu het advocatenkantoor zich ter afwering van de vordering niet kon beroepen op haar algemene voorwaarden met daarin een uitsluiting van aansprakelijkheid voor fouten van derden, is de vraag of, en op welke grond, zij dan voor die fout van het deurwaarderskantoor aansprakelijk is: is er sprake van een eigen fout of is hier sprake van risicoaansprakelijkheid ex. art. 6:76 BW. De relevantie zit hem vooral in de (latere) draagplichtdiscussie met de deurwaarder.

Het hof oordeelt dat het advocatenkantoor hier uit hoofde van art. 6:76 BW aansprakelijk is. Het advocatenkantoor had immers de opdracht hoger beroep in te stellen en het ingeschakelde deurwaarderskantoor was daarvoor de ingeschakelde hulpperson bij het uitvoeren van die overeenkomst. Het gedrag van het deurwaarderskantoor wordt dan op grond van de wet toegerekend aan het advocatenkantoor, ook als haar geen verwijt van de fout gemaakt kan worden. Overigens vond het hof het te ver gaan om hier een eigen fout aan te nemen doordat er niet op was toegezien dat tijdig een appelexploot was uitgebracht.

Kortom, de eerder al door de rechtbank aangenomen hoofdelijke aansprakelijkheid van het advocatenkantoor en het deurwaarderskantoor blijft in stand. De vervolgens in de procedure aan de orde gekomen vraag naar de causaliteit tussen deze beroepsfout en de gestelde schade laat ik hier verder voor wat hij is.

03

Ondanks schending zorgplicht door de hypotheekadviseur, geen aansprakelijkheid vanwege ontbreken causaal verband schending zorgplicht en schade (Component C)

(Rechtbank Amsterdam, 20 april 2022)

Kort gezegd, heeft deze zaak betrekking op door een hypotheekadviseur aan eisers verstrekte hypotheekadviezen. Eisers zijn van mening dat de hypotheekadviseur zowel bij het oversluiten naar een lagere rente van hun hypothecaire geldlening in 2015 als bij de aankoop van hun nieuwe woning in 2019 een verkeerd advies heeft gegeven, als gevolg waarvan zij stellen schade hebben geleden.

Eisers vorderen via deze procedure schadevergoeding van het hypotheekadvieskantoor waar de hypotheekadviseur werkzaam is. Eisers baseren hun schadevergoeding op drie componenten. Omwille van de omvang zullen in deze bijdrage de twee meest relevante componenten worden besproken waarbij tevens op het oordeel van de rechtbank zal worden ingegaan.

Alvorens de schadevergoedingscomponenten worden besproken, is belangrijk om op te merken dat in de onderhavige zaak artikel 7:401 BW van toepassing is. Ingevolge dat artikel moet het hypotheekadvieskantoor bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen. Het hypotheekadvieskantoor is aansprakelijk voor de negatieve gevolgen van het advies van haar hypotheekadviseur indien een 'redelijk handelend en redelijk bekwaam' adviseur dat advies niet zou hebben gegeven. Bij het oversluiten of het omzetten van een hypotheek(vorm) houdt deze zorgplicht van de hypotheekadviseur in dat hij moet onderzoeken of dit oversluiten of omzetten wel in het belang is van zijn cliënt. Tegen deze achtergrond dienen de schadevergoedingscomponenten te worden besproken.

Component A

Ten aanzien van component A hebben eisers gesteld dat de hypotheekadviseur hun in 2015 ten onrechte heeft geadviseerd om hun hypotheek over te sluiten. Zijn advies om de hypotheek in 2015 – ondanks de hoge oversluitkosten (EUR 50.612,82 boeterente en EUR 3.994,69 overige kosten) – over te sluiten, blijkt achteraf niet-passend te zijn. De oversluitkosten worden pas na 8 jaar en 5 maanden terugverdiend en niet na “een kleine 6 jaar”, zoals de hypotheekadviseur hen had geadviseerd.

De rechtbank oordeelt – in lijn met hetgeen het hypotheekadvieskantoor in haar verweer aanvoert – dat uit het procesdossier blijkt dat eisers de wens hadden om hun maandelijkse lasten te verlagen en daarbij het plan hadden opgevat hun bestaande hypothecaire geldlening om te zetten. In dat kader hebben zij de hypotheekadviseur verzocht om hen hierover te adviseren. De hypotheekadviseur heeft vervolgens in een eerste opzet de opmerking geplaatst dat de boete na een kleine zes jaar kon worden terugverdiend. Dat de hypotheekadviseur eisers concreet over een terugverdientijd van zes jaar heeft geadviseerd, blijkt hier niet uit en is gelet op het karakter van deze eerste opzet ook niet te volgen. Ook is de rechtbank niet gebleken dat eisers na deze eerste opzet als voorwaarde voor het oversluiten van de hypotheek een terugverdientijd van zes jaar hebben gesteld. Integendeel, zij hebben in algemene bewoordingen aangegeven dat zij nog iets van tussen de zes á acht jaar in de huidige woning willen blijven wonen. Met de hypotheekadviseur is de rechtbank van oordeel dat de enkele opmerking in de eerste opzet van de hypotheekadviseur niet geldt als een toezegging waar eisers het hypotheekadvieskantoor aan kunnen houden.

De rechtbank oordeelt voorts ten aanzien van component A dat het voorgaande niet wegneemt dat het omzetten van de hypotheek uiteindelijk rendabel moet zijn voor de cliënt en dat dit door de hypotheekadviseur moet worden geïnventariseerd en als zodanig met de cliënt moet worden besproken. De hypotheekadviseur mocht bij zijn berekening of het loont om de hypotheek over te sluiten uitgaan van de uitspraken van eisers dat zij “de komende zes tot acht jaar niet zouden verhuizen”. Dat de terugverdientijd achteraf acht jaar en vijf maanden blijkt te zijn, betekent niet zonder meer dat het hypotheekadvieskantoor haar zorgplicht heeft geschonden.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat van door eisers geleden schade door het door de hypotheekadviseur gegeven advies niet is gebleken, aangezien eisers al in 2019 (dus vier jaar na het gegeven advies) zijn verhuisd, in plaats van de zes á acht jaar waarmee de hypotheekadviseur in het achterhoofd advies heeft uitgebracht.

Component C

Ten aanzien van component C hebben eisers gesteld dat de hypotheekadviseur in 2019 bij zijn berekeningen ten onrechte is uitgegaan van een nieuwe hypotheek met een langere looptijd, namelijk 28 jaar terwijl dat circa 23 jaar had moeten zijn. Als gevolg van deze fout heeft de hypotheekadviseur een onjuiste hypotheekberekening verstrekt aan eisers en daarbij ten onrechte meegegeven om de koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud te sluiten. Eisers moesten daarom noodgedwongen akkoord gaan met een alternatieve hypotheekconstructie waardoor zij schade zouden hebben geleden.

De rechtbank stelt voorop dat tussen partijen vaststaat dat voornoemde fout daadwerkelijk door de hypotheekadviseur is gemaakt waardoor de maandlast hoger uitkomt dan de voorgerekende maandlast en door eisers aangegeven gewenste maandlast. Daarnaast constateert de rechtbank dat eisers de woning hebben gekocht op grond van het (achteraf gebleken) onjuiste advies van de hypotheekadviseur. Op grond van het voorgaande wordt door de rechtbank geoordeeld dat de hypotheekadviseur niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en bekwaam hypotheekadviseur had mogen verwacht. De hypotheekadviseur is daarmee toerekenbaar tekortgeschoten in haar zorgplicht jegens eisers. De rechtbank komt daarmee toe aan de vraag of causaal verband bestaat tussen deze schending van de zorgplicht en de door eisers gestelde schade.

In dat kader hebben eisers gesteld dat causaal verband tussen de schending van de zorgplicht door de hypotheekadviseur en de schade omdat eisers op advies van de hypotheekadviseur de koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud zijn aangegaan. Hierdoor moesten eisers noodgedwongen akkoord gaan met een alternatieve hypotheekconstructie waardoor zij schade hebben geleden.

Het hypotheekadvieskantoor betwist dat causaal verband. Volgens haar hadden eisers de koopovereenkomst alsnog kunnen ontbinden en het hypotheekadvieskantoor voor de boete aansprakelijk kunnen stellen. Dat wilden eisers echter niet, omdat zij deze woning hoe dan ook wilden kopen. Zij hadden nauwelijks belangstelling voor alternatieven.

De rechtbank overweegt dat ter zitting naar voren is gekomen dat partijen uitdrukkelijk hebben gesproken over de mogelijkheid van ontbinding van de koopovereenkomst. Eisers hebben aangegeven hiervan geen gebruik te hebben gemaakt, omdat zij kort gezegd geen toezegging van het hypotheekadvieskantoor kregen dat de hypotheekadviseur de boete als gevolg van de ontbinding voor haar rekening zou nemen. De rechtbank heeft begrip voor de lastige situatie waarin eisers op dat moment verkeerden, maar dit neemt echter niet weg dat eisers wel de mogelijkheid hadden om onder de koopovereenkomst uit te komen, weliswaar met een boete, maar hiervoor hadden zij de hypotheekadviseur aansprakelijk kunnen en moeten stellen. Dat hebben zij niet gedaan. Wel hebben zij zich laten adviseren naar mogelijkheden om de woning alsnog te kunnen financieren, met de door eisers gewenste maandlasten. Uiteindelijk hebben eisers gekozen voor een alternatieve hypotheekconstructie. De schade die eisers door deze alternatieve hypotheekconstructie lijden staat naar het oordeel van de rechter hierdoor niet in (direct) verband met het door de hypotheekadviseur gegeven advies. De rechtbank concludeert dan ook dat causaal verband ontbreekt waardoor de vordering van eisers ten aanzien van component C wordt afgewezen.

04

Aansprakelijkheid aankoopmakelaar. Schending zorgplicht door kopers niet te wijzen op risico's van vergaande vrijwaring in de koopovereenkomst

(Rechtbank Noord-Holland, 13 juli 2022)

In deze procedure spreken kopers de makelaar aan omdat hij een beroepsfout zou hebben gemaakt en daarom schadelijktig zou zijn jegens de kopers. De kopers hebben zich bij de aankoop van hun nieuwe woning laten bijstaan door deze makelaar. Deze procedure draait dus om de aansprakelijkheid van de makelaar. In een eerdere procedure voor de rechtbank hebben kopers (tevergeefs) de verkoper van de woning aangesproken. De vorderingen van de kopers zijn door die rechtbank afgewezen omdat de verkoper zich met succes op vrijwaringen in de koopovereenkomst kon beroepen.

In de koopovereenkomst is een artikel opgenomen met een verre gaande vrijwaring voor aansprakelijkheden inzake de mededelingsplicht voor de verkoper en de bouwkundige staat van de woning. Relevant in dit kader is dat de kopers voor de levering van de woning zelf een bouwtechnische keuring hebben laten uitvoeren. Na levering van de woning laten kopers een inspectie uitvoeren door een (andere) deskundige. Deze deskundige rapporteert dat er diverse gebreken aan de woning kleven. Met name de staat van de uitbouw is zo slecht dat deze ongeschikt is voor bewoning.


In november 2020 zijn kopers een klachtprocedure tegen de makelaar begonnen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. Uit de uitspraak van de Raad van Toezicht Amsterdam van 18 juni 2021 volgt dat de makelaar, door kopers niet te adviseren artikel 29 uit de koopovereenkomst te laten verwijderen dan wel te vervangen door een voor kopers minder belastend artikel, tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De Raad van Toezicht Amsterdam legt de makelaar een berisping op.

Kopers vorderen in de procedure voor de rechtbank Noord-Holland een verklaring voor recht dat de makelaar aansprakelijk is op grond van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de op hem rustende verplichting wegens een beroepsfout. Daarnaast vorderen kopers een veroordeling van de makelaar tot betaling van EUR 111.628,53. De grondslag hiervoor is schending van de zorgplicht uit art. 7:401 BW op twee manieren: (i) de makelaar heeft niet gewaarschuwd voor de vrijwaringsclausule en (ii) de makelaar heeft verzuimd om kopers te informeren over de leeftijd van de uitbouw, de ongeschiktheid daarvan als woonkamer en het feit dat de uitbouw geen fundatie had.

Artikel 7:401 BW bepaalt dat een opdrachtnemer bij haar werkzaamheden de zorg van een 'goed opdrachtnemer' in acht moet nemen. Dat betekent dat de makelaar diende te handelen zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in gelijke omstandigheden mag worden verwacht. Wat hieronder wordt verstaan, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waaronder de aard en inhoud van de opdracht, de positie van de opdrachtnemer en de aard en de ernst van de betrokken belangen. De zorgplicht van de makelaar wordt volgens de rechtbank verder ingevuld door de eigen omschrijving van haar diensten, namelijk:

"Bij aankoop doen wij onder meer het volgende voor u: Bezichtigen, Gedegen waardebepaling, Advies over bouwkundige inspectie, Voeren van onderhandelingen, Juridische begeleiding, Doornemen van de koopakte, Inspectie op de dag van overdracht en begeleiding bij de notaris bij de levering."

De rechtbank oordeelt dat de makelaar niet heeft gehandeld als van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden. Reden hiervoor is dat de makelaar het (onbruikelijke) vrijwaringsartikel niet met kopers besproken heeft. Verder hadden de resultaten van het eerste bouwkundig onderzoek aanleiding moeten geven te waarschuwen voor de gevolgen van de opname van het desbetreffende artikel. De rechtbank verwijst daarbij nog naar een e-mail van de makelaar aan kopers waarin de makelaar schrijft dat hij 'na lezing van de overeenkomst geen vreemd zaken zag'. Dit is volgens de rechtbank des te opmerkelijker nu de makelaar zijn diensten aan de man brengt door te adverteren met onder ander het verlenen van juridische begeleiding aan aspirant-kopers en het ten behoeve van hen doornemen van de



Dit is volgens de rechtbank des te opmerkelijker nu de makelaar zijn diensten aan de man brengt door te adverteren met onder ander het verlenen van juridische begeleiding aan aspirant-kopers en het ten behoeve van hen doornemen van de koopakte.

Met betrekking tot het causaal verband oordeelt de rechtbank dat, na verwijdering of aanpassing van het vrijwaringsartikel, kopers nog steeds een procedure tegen de verkoper ingesteld zouden hebben. Het is volgens de rechtbank aannemelijk dat kopers deze procedure gewonnen zou hebben.

De rechtbank moet tot slot vaststellen wat de hoogte is van de door kopers geleden schade. Artikel 6:97 BW bepaalt daaromtrent dat de rechter de schade begroot op de wijze die het meest met de aard ervan in overeenstemming is. Als de omvang van de schade niet nauwkeurig kan worden vastgesteld, wordt zij geschat. Bij de schatting van de omvang van de schade beschikt de rechter over een zekere mate van vrijheid. De schade bestaat uit vervanging van de uitbouw en de kosten van de verloren procedure tegen de verkoper en wordt beraamd op EUR 44.393,--.

05

Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Laten verlopen verjaringstermijnen dwangsommen

(Rechtbank Gelderland, 24 augustus 2022)

In deze zaak gaat het om de aansprakelijkheid van een advocaat. De advocaat heeft verzuimd om de verjaring van een vordering tijdig te stuiten en heeft verzuimd zijn cliënt op de korte verjaringstermijn van zes maanden voor dwangsommen te wijzen.

Eiser is een vennootschap onder firma die zich richt op accountancy en administratie. Eiser is opgericht in 2006 en in de loop van de jaren zijn verschillende vennoten uitgetreden en toegetreden. Gedaagde drijft een advocatenpraktijk. Op 8 januari 2015 heeft eiser contact opgenomen met gedaagde met het verzoek om bijstand te verlenen in een geschil met een ex-vennoot over het teruggeven van zaken aan eiser en het tussen de ex-vennoot en eiser overeengekomen concurrentiebeding. Op 20 januari 2015 heeft eiser een overeenkomst gesloten met gedaagde, waarin gedaagde (als advocaat) de opdracht heeft gekregen een gerechtelijke procedure te starten tegen de ex-vennoot.

Eiser vordert te verklaren voor recht dat de advocaat jegens haar tekort is geschoten dan wel onrechtmatig jegens haar heeft gehandeld in de gerechtelijke procedure tegen de ex-vennoot. Dit omdat de advocaat bij de uitvoering van zijn opdracht meerdere fouten zou hebben gemaakt waardoor eiser schade zou hebben geleden. Zo zou de advocaat hebben verzuimd om de verjaring van de vordering van eiser op een ex-vennoot tijdig te stuiten en zou de advocaat hebben verzuimd eiser op de korte verjaringstermijn van zes maanden voor dwangsommen te wijzen.

De advocaat concludeert tot afwijzing van de vordering. Hij betwist onder andere dat hij een beroepsfout heeft gemaakt en betwist dat, als hij al een beroepsfout zou hebben gemaakt, er sprake is van causaal verband met de gevorderde schade. De ex-vennoot zou namelijk geen verhaal voor de vordering hebben geboden.

De rechtsverhouding tussen een advocaat en zijn opdrachtgever (cliënt) is gebaseerd op een overeenkomst van opdracht in de zin van artikel 7:400 e.v. BW. Die rechtsverhouding wordt verder beheerst door de Advocatenwet en de gedragsregels voor advocaten. Op de advocaat die een opdracht aanneemt, rust een inspanningsverplichting: hij moet de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen en daarbij de zorgvuldigheid betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend advocaat in de gegeven omstandigheden mag worden verwacht ten opzichte van degene wiens belangen hij behartigt. Er kan pas worden gesproken van een toerekenbare tekortkoming indien een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in de gegeven omstandigheden anders zou hebben gehandeld dan wel een advies wel of niet zou hebben gegeven.

Of de executie van de aan de ex-vennoot opgelegde dwangsommen onderdeel uitmaakte van de overeenkomst van opdracht, zoals eiser stelt en de advocaat betwist, kan in het midden blijven. Op een advocaat rust in een situatie als deze namelijk in ieder geval de verplichting om zijn cliënt op de korte verjaringstermijn van dwangsommen te wijzen. Dit geldt ook, of des te meer, als de cliënt zelf tot executie van die dwangsommen overgaat. Zoals de advocaat heeft erkend, heeft hij eiser niet van de verjaringstermijn van zes maanden op de hoogte gebracht. De advocaat heeft dus niet gehandeld zoals van een redelijk handelend en bekwaam advocaat mag worden verwacht. Hij is daarom tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst.

Voor toewijsbaarheid van de schade moet vast komen te staan dat de schade niet zou zijn geleden indien de advocaat de beroepsfout niet zou hebben gemaakt. Vast staat dat eiser een vordering had op de ex-vennoot die zij kon executeren. Door verjaring is die mogelijkheid er niet meer. De rechtbank stelt vast dat eiser haar (volledige) vordering op de ex-vennoot had kunnen verhalen en ook had verhaald indien de advocaat eiser wel op de verkorte verjaringstermijn had gewezen.

Hoewel er jaren over de volledige invordering heen zouden kunnen zijn gegaan, gaat de rechtbank ervan uit dat eiser uiteindelijk haar gehele vordering op de ex-vennoot had kunnen verhalen, en dit ook zou hebben gedaan. De rechtbank gaat er daarom van uit dat eiser de EUR 80.000,- kon innen. Dat zij dat niet meer kan, is het gevolg van de beroepsfout van de advocaat en de advocaat zal daarom worden veroordeeld tot vergoeding van de schade van eiser voor een bedrag van EUR 80.000,-.

Een vraag over beroepsaansprakelijkheid?

Neem contact op met een van onze specialisten



Vincent Terlouw

Partner / Advocaat

+31 6 5112 0296

v.terlouw@ploum.nl



Maurice Verhoeven

Partner / Advocaat

+31 6 2036 4060

m.verhoeven@ploum.nl



Thomas Munnik

Advocaat

+31 6 2248 1755

t.munnik@ploum.nl



Suzanne van Aalst

Advocaat

+31 6 1255 6802

s.vanaalst@ploum.nl



Annerieke Meerkerk

Advocaat

+31 6 1117 6305

a.meerkerk@ploum.nl



Boaz van Honk

Advocaat

+31 6 3008 0195

b.vanhonk@ploum.nl