

Smartnews AR 2019/1991

Eisers klagen te laat; geen inhoudelijke beoordeling beroepsfout Damsté



Rechtbank Overijssel, 6 februari 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1195  - Op SmartNews sinds: 10 april 2019

In deze uitspraak van de Rechtbank Overijssel ging het om een geschil aangaande een door gedaagden opgestelde huurovereenkomst. Het betrof een (huur)overeenkomst tussen eisende partij Norma MPM B.V. (hierna: “Norma MPM”) en Norma Real Estate B.V. (hierna: “Normal Real Estate”). Laatst genoemde vennootschap is opgericht door Norma MPM met behulp van juridische bijstand van twee gedaagden, werkzaam bij de eveneens gedaagde partij Coöperatie Damsté Advocaten-Notarissen (hierna: ‘Damsté’). Norma MPM is tevens een dochtermaatschappij van Norma Holding B.V. (hierna: ‘Norma Holding’).

De reden voor de oprichting van Normal Real Estate was de dringende behoefte van Norma MPM voor een nieuwe huisvesting van de onderneming. Via Normal Real Estate zou Norma MPM een nieuw bedrijfspand in eigen beheer kunnen realiseren en financieren. Hiervoor is een huurovereenkomst door gedaagden opgesteld, waarbij Normal Real Estate het nieuwe bedrijfspand met ondergrond, verhuurt aan Norma MPM. Damsté c.q. haar advocaten/juridisch adviseurs hebben voor Norma Real Estate de hiervoor benodigde notariële akten en de huurovereenkomst opgesteld.

Op 1 mei 2012 heeft Norma MPM het nieuwe bedrijfspand van Normal Real Estate in gebruik genomen met inachtneming van de daarbij overeengekomen huurprijs. Norma Holding en Norma MPM ontdekten echter dat Damsté de huurprijs in de opgenomen huurovereenkomst veel hoger heeft vastgesteld dan in werkelijkheid was afgesproken. Bovendien bleek dat Damsté, de structuur dusdanig had opgezet, dat Norma Holding niet bij machte was deze huurprijs te reduceren naar een normale prijs.

Achteraf blijkt dat de twee advocaten/juridisch adviseurs van Damsté de concrete instructies van Norma Holding omtrent de oprichting van Normal Real Estate hebben genegeerd en inhoudelijk zijn afgeweken van deze instructies. De advocaten/juridisch adviseurs van Damsté hebben de indexering van de huurprijs niet meegenomen in de huurovereenkomst, waardoor de huur beduidend hoger zou zijn voor Norma MPM. Daarnaast hebben zij de aandelenverhouding zo opgetuigd dat Norma Holding geen invloed kon uitoefenen op de overeenkomst tussen Norma MPM en Norma Real Estate. Vanwege dit handelen van Damsté c.q. haar advocaten/juridisch adviseurs, heeft Norma Holding schadevergoeding gevorderd. Aan deze vordering legt Norma Holding onrechtmatig handelen c.q. toerekenbaar tekortschieten in de nakoming ten grondslag.

Damsté verweert zich hiertegen door aan te voeren dat Norma Holding en/of Norma MPM niet tijdig hebben geklaagd omtrent hetgeen zij gevorderd hebben. Kortom, eisers hebben niet voldaan aan de klachtplicht van [artikel 6:89 !\[\]\(faf942dc3e59ce8eb64b4ac481eca7e0_img.jpg\) BW](#). Volgens Damsté advocaten/juridisch adviseurs was Norma MPM zich ervan bewust welke huursom zij verschuldigd was en zou zijn jegens Norma Real Estate. Tevens moest voor Norma Holding duidelijk zijn geweest dat er feitelijk geen mogelijkheid bestond om die huur omlaag te brengen, vanwege de door Damsté opgezette structuur. Toch hebben Norma Holding/Norma MPM pas op 7 april 2016, zoveel jaar na dato en zonder eerdere aankondiging, Damsté en haar advocaten/juridisch adviseurs aansprakelijk gesteld. Dit terwijl eind 2009 al het eerste contact aanwezig was tussen beide partijen. Door het genoemde langjarige tijdsverloop zijn eisers in een nadelige positie gebracht, vergeleken met de situatie dat eisers wel tijd en op juiste wijze inhoud hadden gegeven aan hun klachtplicht. De feiten en omstandigheden laten zich moeilijk reproduceren. Eisers hebben niet voldaan aan de klachtplicht. Gedaagden hebben hier een terecht punt. De rechtbank gaat mee in het verweer van Damsté en komt niet toe aan de inhoudelijke behandeling van het gevorderde. De rechtbank wijst het gevorderde af.

WETINGANG

Burgerlijk Wetboek Boek 6 artikel 89 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

[huurovereenkomst](#), [klachtplicht](#)