

Wij mochten geen specialistenvereniging heten; wij waren een specialisatievereniging!

Ivette Mol en Nathalie Amiel, datum 22-12-2017

We leven 1989: het jaar waarin de Iraanse ayatollah Khomeiny een fatwa uitsprak over Salman Rushdie vanwege 'De Duivelsverzen'^[1], detanker Exxon Valdez lek sloeg voor de kust van Alaska en tienduizenden tonnen stookolie de kust vervuilden^[2], de Berlijnse Muur viel^[3] en heel Nederland op de klanken van de Lambada van Kaoma swingde in de zomerzon^[4]. En het was ook het jaar waarin Bert Paulus het idee kreeg om een specialisatievereniging op te richten voor huurrechtadvocaten. Bert benaderde Wim Dormaar^[5] en de eerste voorzichtige schreden werden gezet om de Vereniging van Huurrecht Advocaten op te richten. Later voegde Fred Boom zich bij dit gezelschap.

Een woord vooraf

Op 4 februari 1992 zag onze vereniging het levenslicht. Bert Paulus, Wim Dormaar en Fred Boom^[6] stonden in de kraamkamer. Het 25-jarig jubileum van onze vereniging vormde voor ons bestuur de aanleiding om samen met Bert Paulus en Wim Dormaar terug te gaan in de tijd. Aldus geschiedde. Wij mochten de heren aanspreken met 'Bert' en 'Wim'.

Wie is Bert Paulus?

Bert: Ik ben in 1980 begonnen als advocaat bij mijn huidige kantoor^[7]. Ik hoop hier overigens ook te eindigen. Oorspronkelijk had ik een algemene praktijk. Ik deed van alles. Binnen kantoor vernam men dat ik weleens een huurzaak deed. En langzamerhand kreeg ik steeds meer huurzaken; dat ging eigenlijk heel natuurlijk. Ik ben getrouwd met Janny. Wij hebben twee kinderen. Onze zoon zit in de ontwikkelingshulp (hij verblijft nu in Nepal) en onze dochter is advocaat in Amsterdam. Als ik niet met mijn vak bezig ben, lees en luister ik graag naar klassieke muziek en ga ik graag naar concerten. Tot voor kort was ik een fervent zweefvlieger. Samen met een vriend had ik een 'kist'. Maar die hebben we van de hand gedaan. De sport is fantastisch maar wel solistisch; mijn echtgenote kwam er niet aan te pas. En dat wilde ik op den duur niet meer. Te meer niet omdat ik over niet al te lange tijd wil stoppen met de advocatuur en dan is het leuk om meer met je partner te gaan doen. Mijn vrouw opperde toen om de grote hoogtes te verruilen voor de 'woeste wateren' en een boot te kopen. En dat hebben we gedaan. Ik heb inmiddels op vrijdagen vrij. Als je vier dagen werkt, kan je nog prima compagnon zijn; als je drie dagen wilt werken, is het partnerschap niet reëel.

Wie is Wim Dormaar?

Wim: In 1972 ben ik begonnen als advocaat. Aanvankelijk bestierde ook ik alle rechtsgebieden. En op een gegeven moment deed ik alleen nog maar huurrecht. Net als Bert heb ik altijd bij hetzelfde kantoor gewerkt: CMS Derks Star Busmann in Utrecht. In 2011 heb ik afscheid genomen van de advocatuur, ik was toen 63 jaar. Vanaf je 55e mocht je minder gaan werken, maar dan was het wel de bedoeling dat je drie jaar na dat moment uit de partnergroep zou treden. Ik ben getrouwd met Vera en wij hebben twee dochters. Onze ene dochter werkt nu op de know how afdeling bij Loyens Loeff (zij heeft fiscale economie en Nederlands recht gestudeerd) en onze andere dochter werkt bij RTL Z. Wij hebben drie kleinkinderen. Wij wonen in Wekerom: het is daar prachtig, midden in de bossen tussen Apeldoorn, Amersfoort en Arnhem in. Wij wonen op een groot terrein en dat vergt veel onderhoud; daar ben ik druk mee. Verder wandel ik veel met onze, vanuit Frankrijk meegenomen, hond en hebben wij een huis, ook in Frankrijk, dat de nodige zorg en aandacht vraagt. Daarnaast golf ik graag en vind ik motorrijden heel plezierig. Op mijn 58ste heb ik dat laatste weer opgepakt, na 40 jaar niet te hebben gereden. Iedereen raadde het mij af, maar ik was niet tegen te houden. Ik ben lid van het Juristen Motor Gezelschap. Overigens, inmiddels heb ik besloten de motor te verkopen. Alles wat snel gaat en gedurfd is, gaat op de rem. Maar ik heb een gezegende leeftijd en daar wil ik nog even van genieten. Ik houd mij overigens wel keurig aan de verkeersregels hoor, maar dat wil niet zeggen dat ik uitdagingen uit de weg ga. Ik heb ooit de Mont Blanc beklommen op ski's, net als mijn grootvader. Dat is misschien wel de meest heftige uitdaging die ik op mijn pad ben tegengekomen, zowel mentaal als fysiek.

Heeft u een huurwoning of een koopwoning en heeft uw kennis van het huurrecht u ervan weerhouden om zelfverhuurder te worden?

Bert: Ik woon zelf in een koopwoning, maar daarnaast verhuur ik een woning in Amsterdam. Volgens mij ben ik zelfs één

van de eerste verhuurders in Nederland die gebruik heeft gemaakt van de nieuwe mogelijkheid om een kortlopende huurovereenkomst te sluiten die zonder opzegging kan eindigen. Een mooi appeltje voor de dorst voor als ik ben opgehouden in de advocatuur.

Wim: Voor ons geldt iets vergelijkbaars. Op ons terrein hebben wij twee woningen: in de ene woning woon ik met mijn echtgenote en de andere woning verhuren wij. Daarnaast hebben wij nog een woning in Frankrijk. Eigenlijk heb ik in al die tijd maar één klein akkefietje gehad. En dat ging niet eens echt over huurrecht, maar meer over de beweegredenen van de huurders die in het buitenland woonden en in Nederland een postadres wilden hebben.

Wat vindt u zo leuk aan het huurrecht?

Wim: Wat ik destijds het allerleukste vond, was het labyrint waar je in terecht kwam als het niet duidelijk was welke kwalificatie de huurovereenkomst kreeg: was nu het woonruimte huurrecht van toepassing of het bedrijfsruimte huurrecht? En in het laatste geval: het 7:290 BW regime of het 7:230a BW regime. Dat gepuzzel vond ik het allerleukste.

Bert: Wat ik buitengewoon leuk vind aan het huurrecht is dat het midden in het leven, midden in de maatschappij staat. Een huurovereenkomst is voor veel mensen en bedrijven een belangrijke overeenkomst, ongeacht of het nu om een commerciële huurovereenkomst gaat of niet. Ik heb er echt nooit spijt van gehad dat ik huurrecht ben gaan beoefenen; ik vind het prima!

Wie was de initiator tot de oprichting van de Vereniging van Huurrechtadvocaten en waarom?

Wim: Bert was de initiator. Hij benaderde mij eind jaren '80. In die tijd schoten de specialisten verenigingen als paddenstoelen uit de grond.

Bert: Ja dat klopt! Je had toen al de Vereniging voor Insolventierecht Advocaten (INSOLAD), de Vereniging voor Arbeidsrecht Advocaten Nederland (de VAAN) en nog meer verenigingen. Daardoor kreeg ik het idee van een vereniging voor huurrechtadvocaten. De Orde van Advocaten liet mij weten dat een dergelijke vereniging nog niet bestond, noch in de 'maak' was. Ik heb toen met Wim contact gelegd en met Fred Boom; zij hielden zich allebei met het huurrecht bezig. Wim en ik zijn in die periode een aantal keer naar Den Haag gereden om te overleggen met het Bureau van de Orde van Advocaten. Wij hebben destijds veel afgestemd met de Orde. Die suggereerde ook om een kring van betrokkenen te zoeken, advocaten die zich veel bezig houden met het huurrecht om vervolgens met hen een oprichtingsvergadering te houden. Er zijn heel wat vergaderingen aan de oprichting vooraf gegaan. Er moest natuurlijk een behoorlijke blauwdruk komen: waar moet de vereniging aan voldoen, wat is het doel van de vereniging en nog meer van dat soort vragen. De Orde stimuleerde het ook om dergelijke verenigingen op te richten. Als een soort paraplu hing de Orde destijds boven de verenigingen. De Orde organiseerde heel regelmatig vergaderingen waar dan bestuursleden van alle verenigingen bij aanwezig waren. De Orde wilde verenigingen begeleiden (en met name sturen, herinner ik mij) daar waar het de eisen betrof die aan het lidmaatschap en aan de opleiding van de vereniging werden gesteld. En zo kwam het dat wij op enig moment ook aan tafel zaten. Ik weet nog goed dat de Orde absoluut niet wilde dat wij ons een 'specialistenvereniging' zouden noemen; dat zou namelijk suggereren dat we beter zijn dan 'de rest' en dat moest je eerst maar eens bewijzen. Nee, 'specialistenvereniging' zou veel te aanmatigend zijn. Wij mochten onszelf wel een specialisatievereniging noemen. Wisten jullie dat het destijds ook niet was toegestaan om reclame te maken als advocaat? Dat is nu wel anders.

Wat was uw ambitie toen u destijds bij elkaar kwam?

Bert: Wij wilden het niveau bevorderen waarop het huurrecht door de advocatuur in Nederland werd bedreven en wij wilden mensen die op dit rechtsgebied actief waren, bijeenbrengen. Verder wilden wij een aanspreekpunt zijn voor het ministerie. Deze ambitie hebben we ook neergelegd in onze oprichtingsstatuten.

Wim: Fred Boom heeft zich met deze statuten bezig gehouden. Hij heeft onder meer het concept opgesteld; hij was een meester in het opstellen van dit soort documenten. Fred was van de details; hij was een 'Pietje Precies' en dus was hij ook bij uitstek degene om zich met de statuten bezig te houden. Daar ging veel werk in zitten en hij heeft het heel bekwaam gedaan. Fred is ook degene die verschillende modeldocumenten heeft opgesteld voor het modellenboek van Kluwer^[1]. Het opstellen van die statuten was een interessant proces. En zo kwam de vereniging tot stand. Bert was meteen de voorzitter. Wij zijn beiden in het bestuur gebleven tot en met 1999; in dat jaar hebben wij afscheid genomen. Ik weet nog dat wij ons destijds met het wetsvoorstel tot vernieuwing van het huurrecht bedrijfsruimte hebben bemoeid. Dat wetsvoorstel heeft het uiteindelijk niet gehaald^[2]. Overigens, ik was tegen het wetsvoorstel.

Hoe werd men destijds lid van de vereniging?

Bert: Als je aan bepaalde criteria voldeed, dan mocht je lid worden van de vereniging. We hadden in het begin nog niet een

opleidings- en examenverplichting, dat is pas jaren later gekomen. De eerste kring van leden was ontheven van deze examenverplichting toen we dit invoerden. En nee, dat was niet omdat wij vreesden dat we niet zouden slagen. De leden waren niet per se de bollebozen van het huurrecht, zoals de latere advocaat-generaal Huydecoper. De leden waren overwegend advocaten die zich veel bezig hielden met het huurrecht.

Zijn er advocaten die u liever niet als opponent tegenover u heeft of had?

Wim: Nou, eigenlijk niet. Dat wil niet zeggen dat ik andere advocaten niet goed vond. Integendeel zelfs: Huydecoper vind ik heel goed, alhoewel hij de laatste jaren natuurlijk geen advocaat meer was, en Dolf Rueb is heel goed in het woonruimtehuurrecht. Ik heb Albert Flesseman en Bernard Tomlow altijd als geduchte en respectvolle tegenstanders ervaren. Ik hield er eigenlijk altijd wel rekening mee dat de advocaat aan de andere kant goed was.

Bert: Dát is ook zo belangrijk aan het lidmaatschap van de VHA. Als je een advocaat tegenover je hebt die ook lid is van de VHA, dan opereer je in de regel op gelijkwaardig niveau en heb je wederzijds respect voor elkaar en zo behandel je elkaar ook. Je luistert naar elkaars argumenten. Ik heb liever iemand tegenover mij die beter is dan ik zelf ben, dan dat ik iemand moet uitleggen hoe het huurrecht in elkaar zit. Dan gaat het namelijk geregeld mis. Het zijn juist vaak de 'koekebakkers' die niets van het huurrecht weten waar je eindeloos tegen procedeedt over niets! Met huurrechtsspecialisten bereik je vaak wel (redelijk snel) een regeling als de zaak zich daarvoor leent. Ik heb ook nog nooit ruzie gehad met een lid van de VHA. In wetenschappelijke zin sprong Toon Huydecoper er ook voor mij uit: maar die kwam je niet tegen omdat hij cassaties deed.

Wat vindt u van de VHA zoals deze nu is geworden?

Bert: Wij zijn tamelijk bescheiden begonnen met het zo goed mogelijk invullen van de doelstellingen; die staan in de oprichtingsakte^[10]. Wij hadden twee keer per jaar een vergadering: één inhoudelijke en één jaarvergadering. Wij vonden het toen al heel wat dat wij een opleiding klaar hadden en dat er mensen waren die bereid waren om daarin te investeren. Docenten en cursisten: er moesten readers komen, er moest fysiek les worden gegeven en van de cursisten vergde het ook behoorlijk wat inspanning. Petje af daarvoor hoor, het is namelijk niet niets. Ik vind dat de vereniging zich in de afgelopen jaren boven verwachting goed heeft ontwikkeld: er zijn inmiddels zelfs inhoudelijke cursussen waar je opleidingspunten voor kunt verkrijgen en dan de congressen! Ik was bij het laatste congres. Ik vond het heel goed georganiseerd. Het inhoudelijke niveau vond ik prachtig. Toen ik daar zat, kwam er een gevoel van trots over mij heen, trots dat onze vereniging dit niveau heeft bereikt. En hoe geweldig dat je zo'n grote zaal vol krijgt met beroepsgenoten, die met elkaar in discussie gaan over het vak en die vervolgens gezellig tijdens de lunch met elkaar praten. Op een gegeven moment ken je zoveel mensen, omdat je lid bent van de vereniging.

Bezoekt u de VHA bijeenkomsten frequent (jaarvergaderingen/opleidingsdagen)?

Wim: Ik ben al een aantal jaar geen advocaat meer en ik bezoek dus ook de vergaderingen niet meer.

Bert: In ieder geval bezoek ik jaarlijks de decembervergadering; die van juni valt bijna altijd in mijn vakantie en dus moet ik dan verstek laten gaan. Maar de decembervergadering alleen vind ik al heel nuttig.

Wat is de allerleukste zaak die u in uw carrière heeft gedaan?

Bert: Nou, laat ik beginnen met de zaak die het meest opzienbarend is geweest. Hoe een mooie lentedag toch een dieptepunt in je praktijk kan opleveren. De kwestie zag op een kwalificatievraag.

Welk huurregime was van toepassing: de Huurwet (het huidige artikel 7:230a BW) of artikel 7A:1624 BW (nu 7:290 BW). Deze vraag was van belang, omdat het er uiteindelijk op neerkwam of de huurprijs kon worden herzien op grond van het regime van artikel 7A:1624 BW. Ik stond de huurder bij. De verhuurder verdedigde dat de Huurwet van toepassing was; volgens de verhuurder waren partijen een groothandelsbestemming overeengekomen. Mijn cliënt verdedigde dat artikel 7A:1624 BW van toepassing was omdat overeengekomen was een kleinhandelsbedrijf in het gehuurde uit te oefenen (hetgeen ook werd gedaan). De kwalificatievraag was op zichzelf overigens niet zo wonderlijk, maar wel hoe de rechter in eerste aanleg tot het vonnis was gekomen. Er was een comparitie van partijen geweest en partijen hadden de rechter geïnformeerd. Nadien was de rechter op de fiets gesprongen om zelf eens ter plaatse te kijken wat er feitelijk gebeurde in die bedrijfsruimte. De rechter was evenwel niet bij het gehuurde gaan kijken, maar bij de bedrijfsruimte die daar tegenover lag! En naar aanleiding daarvan kwam de rechter tot de conclusie dat het huurregime van artikel 7A:1624 BW niet van toepassing was. Wij waren geenszins bij deze bezichtiging betrokken geweest. In hoger beroep is dit vonnis onderuit gegaan^[11], maar je kunt je voorstellen dat de verbazing groot was toen ik het vonnis in eerste aanleg onder ogen kreeg. Geestig was ook dat het rechter Bienfait was die het vonnis in eerste aanleg had gewezen; nou, dit was bepaald niet 'bienfait'. En een zaak waar ik veel voldoening aan heb beleefd, is de kwestie tussen Stichting "C.A.S." Kampen en

Maxeda Nederland B.V.^[12] In die kwestie stond de vraag centraal of Maxeda (toen nog geheten Vendex KBB Nederland B.V.) bij de zoveelste verkoop en levering nog altijd een voorkeursrecht van koop genoot. In die uitspraak is uitgemaakt dat een voorkeursrecht van koop in beginsel niet een beding is dat onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde tegen de door de huurder te betalen prijs.

Wim: Mij staat, om meerdere redenen, de kwestie tussen mevrouw Albers en De Plashoeve nog heel goed op mijn netvlies. Ten eerste omdat mevrouw Jacobs één van de rechters was; toen zij nog advocaat was hadden wij geregeld 'juridische' onenigheid. Jullie kennen haar wel: zij schreef destijds het handboek 'Hoofdstukken Huurrecht voor de praktijk', samen met mevrouw Dozy. Toen zij rechter was, konden wij het evenwel uitstekend met elkaar vinden. Maar ten tweede vanwege de wijze waarop de cliënte zich richting mij opstelde. In die kwestie stond de vraag centraal of de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid zich verzette tegen de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder. Mevrouw huurde een ligplaats met een bijbehorend stukje land in Vinkeveen. In hoger beroep oordeelde de rechtbank dat de opzegging in verband met de omstandigheden van het geval geen stand hield, dus voor mevrouw een prachtige uitkomst^[13]. Tot mijn grote verbazing diende mevrouw later een klacht tegen mij in omdat zij van mening was dat ik de door mij in die kwestie opgedane kennis niet mocht gebruiken in een andere zaak. De klacht werd verworpen, maar ik weet nog heel goed dat ik hier zo verbaasd over was.

Heeft u praktijktips aan jonge huurrechtadvocaten, onze aanstormende talenten?

Bert: Ik juich het toe dat steeds meer advocaten zich specialiseren. Het is ook niet meer doenlijk om kennis te hebben van alle rechtsgebieden: hoe kan je nu het totale recht nog overzien, beheersen en de juiste kwaliteit bewaken? Overigens, met alle respect voor degenen die dat wel proberen. Wat mij de laatste jaren wel opvalt, onder meer door de vele regelgeving, is dat inmiddels het huurrecht alleen ook een te groot rechtsgebied dreigt te worden om het volledig te kunnen beheersen. Je ziet dan ook dat men zich gaat specialiseren binnen het huurrecht: de een specialiseert zich in het huurrecht woonruimte en de ander in het huurrecht bedrijfsruimte. Ik vraag het mij echter wel af of dat zo'n goede ontwikkeling is. Het huurrecht zelf begint nu ook versnipperd te raken. En juist die verschillende disciplines binnen het huurrecht vertonen veel raakvlakken. Het is wat mij betreft dan ook niet aan te bevelen om, zonder aandacht te hebben voor het 'andere huurrecht', huurrecht te beoefenen. Mijn aanbeveling is in lijn daarmee om te proberen het volledige rechtsgebied te blijven beoefenen, althans ook aandacht te hebben voor de andere delen van het huurrecht.

Wim: Daar ben ik het wel mee eens. Het kan natuurlijk wel zo zijn dat je accenten hebt binnen jouw praktijk.

Bert: Natuurlijk. Je kunt niet van alles alles weten. Maar probeer er niet in door te schieten. Want dan wordt het echt kruimelwerk ben ik bang en dan weet de een niet wat de ander doet. Het huurrecht is nog altijd één rechtsgebied, één specialisme.

Wim: Ik wil daar nog wel op aanvullen dat het, zeker in het begin van je carrière, beslist aan te bevelen is om ook de nodige 'kleine' zaken te doen. Daarmee bouw je kennis en ervaring op en die heb je nodig om uiteindelijk 'grote' zaken te kunnen behandelen.

Wat zijn uw aanbevelingen aan het huidige bestuur?

Bert: Ik heb er het volste vertrouwen in dat het huidige bestuur van de vereniging haar doelstellingen met de nodige inzet bewaakt en bevordert. Een aanbeveling matig ik mij niet aan. Jullie moeten gewoon op de ingeslagen weg doorgaan, de leden faciliteren met kennis en kunde en de wetgever (die mijns inziens aan juridische kwaliteit en kennis van de praktijk inboet) kritisch blijven volgen.

Afrondende opmerking

En met deze aanbevelingen aan zowel onze aanstormende talenten als aan ons als bestuur, keerden wij tevreden 'kantoorwaarts'. Wij hebben een onderhoudende en plezierige ochtend beleefd met de twee oprichters van onze vereniging die nog altijd met bezieling over het huurrecht konden spreken. Hoe kan het ook anders: wij bedrijven toch ook een prachtig rechtsgebied, niet dan?

Voetnoten

[1]

14 februari 1989.

[2]

24 maart 1989.

[3]

9 november 1989.

[4]

De gemiddelde maximale temperatuur in De Bilt in juli 1989 was 23,54 graden en in augustus van dat jaar 22,56.

[5]

Destijds werkzaam bij CMS Derks Star Busmann in Utrecht.

[6]

Destijds werkzaam als advocaat bij het huidige Dirkzwager advocaten & notarissen.

[7]

Nysingh advocaten - notarissen NV. (toen genaamd Nysingh Dijkstra de Graaff advocaten en notarissen).

[8]

Modellen voor de Rechtspraak van Kluwer.

[9]

Dit betreft het wetsvoorstel 24 150 dat is ingetrokken 23 augustus 1999. Vervolgens is op 30 november 2000 het wetsvoorstel 26 932 ingediend, dat uiteindelijk op 1 augustus 2003 in werking is getreden.

[10]

Ingevolge artikel 4 van de akte van oprichting d.d. 23 maart 1992 stelt de vereniging zich ten doel: *“1. het bevorderen van de deskundige beroepsuitoefening door advocaten op het gebied van huurrecht, zulks onder meer door: het organiseren van opleidingen en studiebijeenkomsten, dan wel het verlenen van medewerking daaraan; de onderlinge uitwisseling van informatie; alle overige activiteiten die tot dit doel kunnen bijdragen; 2. het volgen van en bijdragen aan ontwikkelingen op het gebied van het huurrecht, zulks onder meer door: het geven van adviezen van algemene strekking aan landelijke beleidsorganen; alle overige activiteiten die tot dit doel kunnen bijdragen.”*

[11]

Zie voor het vonnis in hoger beroep: Rechtbank Amsterdam 23 juni 1999, *Prg.* 1999/5226, m.nt. P. Abas; ECLI:NL:RBAMS:1999:AI9927.

[12]

Zie HR 15 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA1955.

[13]

Zie Rechtbank Utrecht 19 april 2000, *WR* 2000/39.