Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0594 (mr. L. van Berkum, voorzitter, mr. A.W.H. Vink, mr. dr. K. Engel, leden en mr. T.A. Tang, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 2 maart 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Klaverblad Schadeverzekeringsmaatschappij N.V., h.o.d.n. Klaverblad Verzekeringen, gevestigd te Zoetermeer, verder te noemen 'de verzekeraar', waarbij de uitvoering van rechtsbijstand is overgedragen aan Klaverblad Rechtsbijstand Stichting, verder te noemen 'de uitvoerder'.
Datum uitspraak	: 30 juni 2021
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering (gedeeltelijk) toegewezen
Bijlage	: Relevante voorwaarden Relevante correspondentie

Samenvatting

Rechtsbijstandverzekering. De uitvoerder heeft verzuimd op tijd bezwaar in te dienen tegen het besluit van de gemeente om een oude leerlooierij op het perceel van de consument als monument aan te wijzen. De consument heeft de uitvoerder aansprakelijk gesteld voor zijn schade omdat de monumentenstatus hierdoor onherroepelijk is geworden. De uitvoerder heeft het verzoek van de consument om een externe advocaat in te schakelen geweigerd, maar heeft zelf wel een advocaat ingeschakeld om hem over de aansprakelijkstelling te adviseren. De uitvoerder is op grond van dat advies tot de conclusie gekomen dat ook als tijdig bezwaar was gemaakt, de monumentenstatus niet zou zijn ingetrokken omdat consument zijn bezwaren tegen de monumentenstatus onvoldoende heeft onderbouwd. De commissie gaat ervan uit dat indien wel tijdig bezwaar was ingesteld, de consument, met bijstand van de uitvoerder zijn bezwaar - dat hij onevenredig nadeel zou lijden door het verlenen van de monumentenstatus - beter had kunnen onderbouwen. Onder die omstandigheden schat de commissie de kans dat een tijdig ingesteld bezwaar tot succes zou hebben geleid op 25%. Dit betekent dat de uitvoerder 25% van de door de consument als gevolg van het besluit gevorderde schade moet vergoeden. De vordering wordt gedeeltelijk toegewezen.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de uitvoerder; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de uitvoerder.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 7 oktober 2020 en zijn aldaar verschenen.

1.3 Partijen hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft in 2013 een rechtsbijstandverzekering afgesloten bij Klaverblad Schadeverzekeringsmaatschappij N.V. Op de rechtsbijstandverzekering zijn van toepassing de voorwaarden 'RB016'. De verzekeraar heeft de uitvoering van de rechtsbijstandverzekering uitbesteed aan de uitvoerder.

2.2 De consument is eigenaar van het perceel aan [adres] te [plaats], dat naast het gemeentehuis ligt (hierna: het perceel). Op het perceel staat zijn woning met tuin en een historisch gebouw dat als leerlooierij heeft gediend. In 2017/2018 heeft de consument gesprekken met de gemeente [plaats] (hierna: de gemeente) gevoerd over de verkoop van zijn perceel aan de gemeente. De gesprekken hebben niet geleid tot de verkoop van het perceel.

2.3 Op 13 december 2018 heeft de gemeente aan de consument bekendgemaakt dat zij heeft besloten om te onderzoeken of de leerlooierij op het perceel kan worden aangewezen als gemeentelijk monument.

2.4 De consument heeft vervolgens op 7 januari 2019 een beroep op zijn rechtsbijstandverzekering gedaan en de uitvoerder verzocht hem bij te staan bij het indienen van een zienswijze tegen het voornemen van de gemeente. De uitvoerder heeft het verzoek in behandeling genomen en de rechtsbijstand is verleend door een jurist van de uitvoerder (hierna: de jurist).

2.5 Nadat de jurist een door de consument opgestelde zienswijze juridisch had getoetst, heeft de consument op 7 mei 2019 zijn zienswijze tegen de brief van 13 december 2018 ingediend bij de gemeente.

2.6 Bij besluit van 18 juni 2019 heeft de gemeente de leerlooierij als gemeentelijk monument aangewezen (hierna: het besluit). Dit besluit is op 21 juni 2019 per e-mail naar de consument gestuurd. De jurist heeft vervolgens verzuimd tijdig bezwaar in te dienen tegen dit besluit.

2.7 In zijn e-mail van 26 augustus 2019 heeft de consument de uitvoerder aansprakelijk gesteld voor de schade die hij hierdoor heeft geleden.

2.8 De uitvoerder heeft in zijn e-mail van 26 september 2019 aan de consument voorgesteld om de aansprakelijkstelling overeenkomstig de geschillenregeling, artikel 9 van de verzekeringsvoorwaarden, te regelen. Hierop heeft de consument aan de uitvoerder voorgesteld om het geschil voor te leggen aan een door hem zelf gekozen advocaat. Hiertoe was de uitvoerder niet bereid.

2.9 Vervolgens heeft de uitvoerder zelf een advocaat ingeschakeld (hierna: de advocaat van de uitvoerder) en hem gevraagd advies te geven over zijn aansprakelijkheid jegens de consument. De advocaat heeft dit advies op 6 januari 2020 uitgebracht aan de uitvoerder (hierna: het advies). De advocaat van de uitvoerder is tot de conclusie gekomen dat de uitvoerder toerekenbaar is tekortgeschoten in de uitvoering van de rechtsbijstand door niet tijdig bezwaar te maken en dat de uitvoerder voor de daardoor geleden schade aansprakelijk is. De advocaat oordeelt echter dat ook als wel tijdig bezwaar was ingediend, de monumentenstatus zou zijn verleend. Hij is daarbij uitgegaan van de door de consument op 7 mei 2019 ingediende zienswijze en oordeelt dat de daarin aangedragen argumenten niet zodanig concreet en gemotiveerd waren dat de gemeente daarom had moeten afzien van de monumentenstatus.

2.10 Nadat de consument op 8 januari 2020 per e-mail heeft gereageerd op het advies van de advocaat van de uitvoerder, is er door de advocaat van uitvoerder op 14 januari 2020 een aanvullend advies (hierna: het aanvullend advies) gegeven. De relevante correspondentie is in de bijlage van deze uitspraak opgenomen.

2.11 Hierna heeft de uitvoerder de consument in zijn e-mail van 4 februari 2020 gevraagd om zijn argumenten tegen het verlenen van de monumentenstatus nader uiteen te zetten. De consument heeft op 6 februari 2020 gehoor gegeven aan dit verzoek. Hierna hebben partijen elkaar op 11 februari 2020 over de telefoon gesproken. Vervolgens heeft de uitvoerder ingeschat dat het concretiseren van de argumenten in de zienswijze in het kader van een bezwaar niet zou hebben geleid tot vernietiging van het besluit. De uitvoerder meent dat de consument om die reden geen schade heeft geleden door niet tijdig instellen van bezwaar en ziet daarom geen aanleiding om de consument tegemoet te komen. Dit heeft de uitvoerder in zijn e-mail van 27 februari 2020 aan de consument geschreven.

2.12 Partijen zijn het oneens over een door de uitvoerder te betalen schadevergoeding en hebben de onenigheid niet kunnen oplossen. De consument heeft zijn klacht daarom aan Kifid voorgelegd.

De klacht en vordering

2.13 De consument stelt dat de uitvoerder toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens hem en dat hij hierdoor schade heeft geleden. De schade is in ieder geval € 30.000,-. Dit is een ruwe schatting. Het bedrag bestaat onder meer uit waarde-vermindering van de opstallen die op het perceel staan, schade doordat de verhuisplannen van de consument zijn gestagneerd, kosten die de consument nu moet maken om de leerlooierij op te knappen en immateriële schade omdat zijn relatie met de gemeente ernstig is beschadigd.

2.14 Door de fouten van de uitvoerder is de monumentenstatus van de leerlooierij onherroepelijk geworden. Hierdoor is het voor de consument moeilijker geworden om zijn perceel te verkopen. Ook zal de verkoopopbrengst hierdoor lager zijn. Bij zijn repliek heeft de consument een brief van de verkopend makelaar van 29 mei 2020 overgelegd waarin het verloop van het verkooptraject is beschreven. In de brief heeft de verkopende makelaar ook geschreven dat door de monumentenstatus een waardevermindering is ontstaan van € 75.000,- tot € 105.000,-. Daarnaast heeft de verkopende makelaar verklaard dat de verwachte kosten aan renovatie en instandhoudingskosten € 50.000,- tot 80.000,- zullen bedragen.

2.15 Anders dan de advocaat in zijn adviezen stelt, bestond er wel een redelijke kans dat door tijdig bezwaar in te stellen de monumentenstatus zou zijn ingetrokken. Dit blijkt volgens de consument al uit de omstandigheid dat de uitvoerder het geschil met de gemeente in behandeling heeft genomen en niet het standpunt heeft ingenomen dat het door de consument gewenste resultaat niet haalbaar was.

2.16 De consument verwijt de uitvoerder verder dat hij na de aansprakelijkstelling zelf wel een advocaat heeft ingehuurd, terwijl aan hem geen rechtsbijstand (meer) werd geboden.

2.17 Het voorstel van de uitvoerder om de geschillenregeling toe te passen heeft de consument niet afgewezen. Om een gelijk speelveld te creëren heeft de consument gevraagd of het mogelijk was om daarbij op kosten van de uitvoerder voor hem een advocaat in te schakelen. Dit heeft de uitvoerder afgewezen.

Het verweer

2.18 De uitvoerder heeft allereerst aangevoerd dat hij op grond van artikel 6 lid 3 onder j van de voorwaarden niet kan worden verplicht om de consument externe juridische of technische ondersteuning te bieden voor dit geschil.

2.19 Hoewel er door de uitvoerder fouten zijn gemaakt, hebben die fouten volgens de uitvoerder geen schade tot gevolg gehad.

Ook al was het bezwaar tijdig ingesteld en waren de argumenten in de zienswijze concreter gesteld of gemotiveerd dan had dit niet geleid tot intrekking van het besluit om de leerlooierij een monumentenstatus toe te kennen. De uitvoerder is tot dit standpunt gekomen aan de hand van de adviezen van de advocaat van de uitvoerder en de informatie die de consument daarna heeft verstrekt. Het standpunt van de uitvoerder is dat het causaal verband tussen de schade en de fout van de uitvoerder ontbreekt.

3. De beoordeling

3.1 Partijen zijn het erover eens dat de uitvoerder jegens de consument een fout heeft gemaakt door niet tijdig bij de gemeente bezwaar in te dienen tegen het besluit. Het staat dus vast dat de uitvoerder is tekortgeschoten in de uitvoering van de verzochte rechtsbijstand jegens de consument. De vraag is dan of en in welke omvang de consument door de tekortkoming van de uitvoerder schade heeft geleden.

3.2 Voor de beantwoording van die vraag moet een vergelijking worden gemaakt tussen de situatie waarin de consument zich nu bevindt, en de situatie waarin hij zich zou hebben bevonden zonder de fout van de uitvoerder.

3.3 De situatie waarin de consument zich nu bevindt, is duidelijk: door het niet tijdig instellen van bezwaar is het besluit van de gemeente om de leerlooierij op het perceel van de consument een monumentenstatus te geven onherroepelijk geworden.

3.4 Wat er zou zijn gebeurd als de uitvoerder wel tijdig bezwaar had ingesteld, is minder duidelijk en niet eenvoudig te bepalen. Of het bezwaar succes zou hebben gehad, is namelijk ook afhankelijk van de argumenten die de consument zou hebben aangevoerd, en hoe de gemeente daarop zou hebben gereageerd. De uitkomst daarvan is achteraf niet meer met zekerheid vast te stellen. Wel staat vast dat de consument door de fout van de uitvoerder nu geen kans meer heeft op een betere uitkomst in de bezwaarprocedure tegen de gemeente. Die kans – de kans op succes – is hem ontnomen.

3.5 Als de ontnomen kans op succes een reële, dat wil zeggen niet zeer kleine, kans is, kan de commissie de schade begroten door te beoordelen hoe de procedure tegen de gemeente was verlopen als de uitvoerder wel tijdig bezwaar (of daarna beroep en hoger beroep) had ingesteld, en kan zij het toewijsbare bedrag aan schadevergoeding schatten aan de hand van de goede en kwade kansen die de consument in de procedure zou hebben gehad.

3.6 De vraag is dan wat de kans was dat het tijdig instellen van bezwaar zou hebben geleid tot vernietiging van het besluit van 18 juni 2019 en dus tot intrekking van de monumentenstatus van de leerlooierij.

De commissie vindt het daarbij van belang dat het nu juist de taak van een rechtsbijstandverlener is om een consument te begeleiden en te adviseren bij het vormgeven en onderbouwen van zijn standpunten. Het was daarom aan de uitvoerder om de consument te helpen om zijn bezwaren in de zienswijze al met zoveel mogelijk (juridische) argumenten te onderbouwen en te concretiseren.

3.7 In deze zaak doet zich nu het wat vreemde geval voor dat de uitvoerder de consument tegenwerpt dat hij niet heeft laten zien dat zijn bezwaar een goede kans op succes zou hebben gehad, omdat hij zijn argumenten tegen het besluit niet voldoende heeft onderbouwd, terwijl het op grond van de verzekering nu juist de taak van de uitvoerder was om die argumenten voor de consument aan te voeren en te onderbouwen. Daarbij komt nog dat de uitvoerder heeft gekozen om zich in dit geschil met de consument zelf wél te laten bijstaan door een advocaat, maar dat hij op grond van de verzekeringsvoorwaarden het verzoek van de consument om rechtsbijstand door een advocaat in dit geschil heeft afgewezen. Hoewel dat laatste strikt genomen in overeenstemming is met de verzekeringsvoorwaarden, voelt dat voor de consument wel oneerlijk.

3.8 De commissie is tegen deze achtergrond van oordeel dat niet al te hoge eisen kunnen worden gesteld aan de door de consument te leveren onderbouwing van zijn stelling dat hij bij het tijdig instellen van bezwaar (en eventueel beroep) een reële kans op succes zou hebben gehad.

3.9 In het besluit van 18 juni 2019 heeft de gemeente uiteengezet waarom de zienswijze van de consument van 7 mei 2019 niet heeft geleid tot intrekking van de monumentenstatus. Als de uitvoerder daartegen samen met de consument tijdig bezwaar had ingesteld en dat deugdelijk had gemotiveerd en nader geconcretiseerd – bijvoorbeeld door te laten zien dat de consument onevenredig zwaar werd getroffen door het besluit en door dat te onderbouwen met een financiële vergelijking tussen de kosten en de verkoopmogelijkheden van het perceel met en zonder monumentenstatus – is voorstelbaar dat de gemeente, of later de rechter in beroep, het besluit had ingetrokken of vernietigd. De negatieve gevolgen van het besluit voor de eigenaar dienen namelijk door de gemeente bij de aanwijzing van een pand tot monument te worden meegewogen. De consument heeft in deze procedure onder meer met de brief van de verkopend makelaar van 29 mei 2020 concreet gemaakt dat hij daadwerkelijk substantieel nadeel ondervindt van het verlenen van de monumentenstatus. Weliswaar kan de gemeente ook dan nog tot de conclusie komen dat het algemeen belang bij toekenning van de monumentenstatus zwaarder weegt dan het belang van de eigenaar bij afwijzing, maar hoe beter de eigenaar zijn (financieel) belang uiteenzet en onderbouwt met rapporten van deskundigen, hoe groter de kans van slagen.

De commissie gaat ervan uit dat indien wel tijdig bezwaar was ingesteld, de consument, met bijstand van de uitvoerder het door hem te ondervinden nadeel van het verlenen van de monumentenstatus nog beter had kunnen onderbouwen. Onder die omstandigheden schat de commissie de kans dat een tijdig ingesteld bezwaar (en eventueel nadien ingesteld beroep) tot succes zou hebben geleid op 25%. Dit betekent dat de uitvoerder 25% van de door de consument als gevolg van het besluit geleden schade moet vergoeden.

3.10 De uitvoerder betwist dat de schade van de consument € 30.000,- bedraagt. Uit de brief van de verkopend makelaar van 29 mei 2020 blijkt echter al een veel hogere schade. De uitvoerder heeft deze begroting van de makelaar niet gemotiveerd betwist. Daarom schat de commissie de schade die de consument als gevolg van het toekennen van de monumenten-status leidt in ieder geval op € 30.000,-. Gelet op de kans op succes, is de uitvoerder voor 25% van dit bedrag aansprakelijk. De beslissing is daarom dat de uitvoerder een bedrag van € 7.500,- aan de consument moet vergoeden.

4. De beslissing

De commissie beslist dat de uitvoerder binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan de consument vergoedt een bedrag van € 7.500,-.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage- Relevante voorwaarden

"(…)
Artikel 6 Uitsluitingen
(…)
3. U krijgt geen rechtshulp als uw juridisch probleem te maken heeft met een van de volgende onderwerpen.
j. Dit verzekeringscontract.
(…)
Artikel 9 Geschillenregeling
1. In twee gevallen kunt u uw zaak op kosten van de Stichting laten beoordelen door een advocaat.
a. U vindt dat er wel een redelijke kans op succes is en de Stichting vindt van niet.
b. U bent het niet eens met de juridische aanpak van de Stichting.
2. De volgende regels gelden bij de beoordeling door een advocaat.
a. U moet schriftelijk laten weten waarom u het niet eens bent met de Stichting.
b. Wij nemen contact op met de Deken van de Orde van Advocaten in het gebied van uw woonplaats. De Deken wijst een advocaat aan in dit gebied. Deze advocaat zal de beoordeling doen.
c. De advocaat gebruikt bij zijn beoordeling alleen informatie die de Stichting al heeft en dus geen nieuwe informatie. De Stichting stemt met u af welke informatie zij aan hem geeft.
3. Als de advocaat het met u eens is, dan mag u een andere advocaat kiezen om uw zaak te behandelen. Dit moet een advocaat van een ander kantoor zijn. Verder gelden de regels van artikel 4 en 8.
4. Als de advocaat het eens is met de Stichting, dan zijn er twee mogelijkheden.
a. De advocaat vindt ook dat er geen redelijke kans op succes is. Dan stopt de Stichting de rechtshulp. U kunt dan op eigen kosten verder gaan zoals u van plan was. Als u daarmee uiteindelijk het gewenste succes heeft, dan vergoedt de Stichting uw kosten voor zover die verzekerd zijn en redelijk zijn. Als u gedeeltelijk succes heeft, dan vergoedt de Stichting de kosten naar verhouding van het succes.
b. De advocaat is het eens met de juridische aanpak van de Stichting. Dan geeft de Stichting rechtshulp volgens deze aanpak.
(…)"

Bijlage - Relevante correspondentie

- In de e-mail van 8 januari 2020 heeft de consument aan de teamleider stond voor zover relevant:
  "(…)
  Zoals aangegeven is deze zienswijze door Dhr. [achternaam van de jurist] gecontroleerd en akkoord bevonden voor toezending naar de gemeente [plaatsnaam]. De vraag is nu dan ook waarom deze niet volledig was?
  (…)"

- In het aanvullend advies stond voor zover relevant:
  "(…)
  3. Kort gezegd meen ik dat in de zienswijze niet cq. onvoldoende concreet is gesteld/gemotiveerd dat en waarom (i) de aanwijzing van de looierij als gemeentelijk monument tot gevolg heeft dat de woning aan [adres] te [plaatsnaam] onverkoopbaar is (of daardoor bij verkoop een substantieel lagere verkoopprijs zal worden gerealiseerd) en/of dat en waarom (ii) de kosten van instandhouding van de looierij alsdan niet (meer) op te brengen zijn en/of dat en waarom (iii) andere (her)bestemmingen van de looierij daardoor niet mogelijk en/of financieel niet haalbaar zijn, alsook dat ik voorshands niet vermag in te zien dat, zonder dergelijke gemotiveerde stellingen, in bezwaar (als dat tijdig zou zijn ingediend) voor de heer [achternaam van de consument] een beter resultaat (een vernietiging van het aanwijzingsbesluit zonder daarop volgende nieuw besluit, met reparatie van de bezwaren, dat wel stand zou hebben gehouden) in het vat zou hebben gezeten.

  NB: Ik ben van mening dat mr. [achternaam van de jurist] scherper had moeten zijn bij de beoordeling van de door de heer [achternaam van de consument] opgestelde zienswijze, onder meer door hem te wijzen op voormelde uitspraken van de Raad van State en door hem actief te begeleiden bij het zoeken en onderbouwen van mogelijke concrete negatieve gevolgen van de aanwijzing van de looierij als gemeentelijk monument.

  4. Ten slotte merk ik op dat, als in de zienswijze en/of in bezwaar (als dat tijdig zou zijn ingediend) wel concrete negatieve gevolgen van de aanwijzing van de looierij als gemeentelijk monument aan de zijde van de heer [achternaam van de consument] zouden zijn gesteld en gemotiveerd, B&W van de gemeente [plaatsnaam] weliswaar op die aspecten had moeten ingaan, maar dat zulks niet per definitie tot een andere uitkomst zou hebben geleid omdat B&W van de gemeente [plaatsnaam] ook dan, in het kader van de belangenafweging, had kunnen oordelen dat het belang van aanwijzing van de looierij als gemeentelijk monument prevaleerde boven het belang van de heer [achternaam van de consument] om die aanwijzing achterwege te laten.

5. *In dat verband rijst de vraag welke concrete negatieve gevolgen van de aanwijzing van de looierij als gemeentelijk monument in de zienswijze en/of in bezwaar gemotiveerd hadden kunnen worden aangevoerd. Daaromtrent zal de heer [achternaam van de consument] zich dienen uit te laten. Aan de hand daarvan kan vervolgens worden ingeschat of die negatieve gevolgen in het kader van een belangenafweging realiter zouden hebben geleid tot de conclusie dat het belang van de heer [achternaam van de consument] prevaleerde boven het belang van B&W van de gemeente [plaatsnaam] om de looierij aan te wijzen als gemeentelijk monument en (afhankelijk van de uitkomst van die inschatting) of de heer [achternaam van de consument] schade heeft geleden die aan Klaverblad is toe te rekenen.*
   (…)"

- *Op 4 februari 2020 heeft de uitvoerder per e-mail aan de consument geschreven:*

"(…)
Voorts gaat de heer [achternaam van de advocaat van de uitvoerder] in op uw vraag of een uitgebreidere inhoudelijke zienswijze (of een inhoudelijke aanvulling in bezwaar op deze zienswijze) effect gesorteerd zou hebben. Het antwoord is -kortgezegd- dat [achternaam van de advocaat van de uitvoerder] niet kan beoordelen of een uitgebreidere zienswijze effect zou hebben gehad als hij niet weet welke argumenten en onderbouwing die zienswijze zou bevatten.

[achternaam van de advocaat van de uitvoerder] zet ook uiteen welke elementen de zienswijze had moeten bevatten om enige kans te maken.
(…)
De stellingen hadden goed gemotiveerd en onderbouwd moeten worden om effect te kunnen sorteren. Het is dus niet voldoende om te stellen dat het onverkoopbaar is. Er moet ook uitgelegd worden waaruit dat blijkt, eventueel bijvoorbeeld met een onderbouwing door bijvoorbeeld een makelaar.

Ik kan me voorstellen dat u nog vragen heeft hoe we dit samen verder kunnen oppakken. Vormt u daar rustig een gedachte over, belt u mij gerust, ik help u graag.
(…)"