

UITSPRAAK

Tuchtcommissie NIVRE

Onderwerp van de klacht

De klager heeft de klacht voorgelegd aan de beklaagde.

Het bedrijf van klager, was huurder van een winkelpand binnen de gemeente. Vanwege de slechte staat van onderhoud heeft (het bedrijf van) klager het winkelpand verlaten. De gemeente heeft het winkelpand onveilig verklaard naar aanleiding van een toezichtrapport van de bouwkundig toezichthouder. Vervolgens is de gemeente door de eigenaar van het winkelpand (hierna: de eigenaar) aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van gedeelde huurpenningen door het vertrek van de huurder.

Na overleg heeft de gemeente beklaagde opdracht gegeven om een bouwkundig onderzoek naar het winkelpand uit te voeren. Klager verwijt beklaagde dat de gemeente hem de opdracht heeft gegund op voorspraak van de raadsman van de eigenaar, dat klager niet bij het onderzoek is betrokken, dat beklaagde conclusies heeft getrokken op basis van eenzijdige voorlichting en onvoldoende onderzoek en dat beklaagde een uitlating heeft gedaan die door klager als bedreigend wordt ervaren.

Standpunt van de klager

Voor het standpunt van de klager verwijst de commissie naar de overgelegde stukken. In de kern komt het standpunt op het volgende neer.

Beklaagde heeft in opdracht van de gemeente een deskundigenrapport opgesteld betreffende de bouwkundige toestand van het winkelpand.

Het winkelpand was eerder door (de toezichthouder van) de gemeente, evenals door een andere NIVRE-expert, constructief onveilig verklaard. De eigenaar kreeg daarop van de gemeente de opdracht om het winkelpand binnen twee weken te slopen en een plan van aanpak over te leggen. De eigenaar heeft een aannemer ingeschakeld, die is gestart met sloop- en verbouwingswerkzaamheden.

Nadat tussen de gemeente en de eigenaar een geschil was ontstaan over de bouwkundige situatie van het winkelpand ten tijde van de onveilig-verklaring door de gemeente, is beklaagde door de gemeente aangesteld om nader onderzoek te doen.

Klager stelt dat beklaagde heeft gehandeld in strijd met de gedragsregels van het NIVRE en dat hij niet op een onafhankelijke, onpartijdige en zorgvuldige wijze tot zijn advies heeft kunnen komen.

Hiervoor draagt klager de volgende gedragingen aan:

Voorgedragen door eigenaar

Klager stelt dat beklaagde de opdracht heeft verkregen op aandringen en op voorspraak van de raadsman van de eigenaar. Voordien was beklaagde nog niet bekend bij de gemeente.

Niet betrokken bij het onderzoek

Klager stelt dat beklaagde in reactie op de klacht heeft aangevoerd dat klager geen partij zou zijn. Klager wijst er echter op dat hij in het verslag van beklaagde uitdrukkelijk wordt vermeld als partij 3. Verder voert klager aan dat hij door beklaagde niet is uitgenodigd om het onderzoek ter plaatse bij te wonen, noch op enige wijze is betrokken bij het onderzoek, de communicatie of de rapportages. Desondanks maakt het rapport inmiddels onderdeel uit van de civielrechtelijke procedure tussen de gemeente, de eigenaar en klager.

Conclusies onderzoek

Klager stelt dat beklaagde in zijn rapport vergaande conclusies heeft getrokken over een bouwkundige toestand die hij zelf nooit heeft waargenomen. Hierdoor is beklaagde tot een geheel andere conclusie gekomen dan de andere NIVRE-expert, die eerder onderzoek heeft gedaan. Daarbij is volgens klager geen acht geslagen op de informatie die door hem is verstrekt over de staat van het winkelpand op het moment dat hij, althans het bedrijf, het heeft verlaten.

Verder had het op de weg van beklaagde gelegen om contact op te nemen met de eerder betrokken deskundige, teneinde te vernemen wat destijds ter plaatse is waargenomen. Beklaagde is immers gevraagd de toestand van het pand te beoordelen zoals deze was ten tijde van de eerdere constatering. Hij had in zijn rapport moeten vermelden dat een dergelijke beoordeling niet meer mogelijk was, nu de situatie inmiddels was gewijzigd.

Daarnaast voert klager aan dat hij niet is uitgenodigd om te reageren op het onderzoek of op de conceptrapportage, en dat beklaagde zich eenzijdig heeft laten informeren. Volgens klager heeft beklaagde zich in zijn beoordeling laten leiden door de wederpartij, te weten de eigenaar.

Dreiging brief

Tot slot merkt klager op dat beklaagde in zijn brief, opgesteld als reactie op de klachtbrief van klager, een dreigende passage heeft opgenomen. Beklaagde schrijft daarin het volgende:

“Afsluitend dien ik u er op te attenderen dat wij bij een eventuele arbitraire afhandeling, de kosten voor de juridische behandeling door een advocaat vermeerderd met onze kosten ter afhandeling daarvan via de daarvoor gebruikelijke wegen zullen gaan verhalen.”

Klager stelt dat een dergelijke mededeling bedreigend overkomt en ongepast is binnen de context van een klachtenprocedure.

Ter zitting

Na een vraag van de commissie heeft beklaagde benadrukt dat er nooit een bouwkundig constructeur bij het onderzoek betrokken is geweest.

Standpunt van de beklaagde

Voor het standpunt van de beklaagde verwijst de commissie naar de overgelegde stukken. In de kern komt het standpunt op het volgende neer.

Voorgedragen door eigenaar

Beklaagde voert aan dat er geen band bestaat tussen hem en de partijen voor wie het onderzoek is uitgevoerd. Of zijn naam tijdens een ambtelijk overleg is genoemd, is hem niet bekend.

Beklaagde benadrukt dat hij als onafhankelijk bouwkundig onderzoeker werkzaamheden verricht voor diverse opdrachtgevers. Beklaagde heeft als gerechtsdeskundige, na benoeming door de rechtbank, drie onderzoeken uitgevoerd waarbij de raadsman van de eigenaar optrad als vertegenwoordiger van één van de partijen. Of deze onderzoeken positief zijn uitgekapt voor de partijen die door deze raadsman werden vertegenwoordigd, weet beklaagde niet, aangezien hij nooit het oordeel van de rechter te horen krijgt in de zaken waarin hij een rapport heeft opgesteld.

Niet betrokken bij onderzoek

Beklaagde wijst erop dat de opdrachtgever de gemeente was. Het onderzoek is uitgevoerd conform de instructies van de gemeente. De opdracht van de gemeente luidde: het uitvoeren van een bouwkundig onderzoek naar de vraag of het onbewoonbaar verklaren van het pand door de gemeente terecht was.

Beklaagde heeft geen instructies ontvangen om klager bij het onderzoek te betrekken. Wel is door beklaagde geadviseerd om klager ter plaatse uit te nodigen. De gemeente heeft echter nooit de instructie gegeven om klager daadwerkelijk uit te nodigen voor het deskundigenonderzoek.

Conclusies onderzoek

Beklaagde verklaart dat de procedure van het onderzoek als volgt is verlopen:

Beklaagde is benaderd door de gemeente voor een opdracht aangaande een bouwkundig geschil tussen de gemeente en de eigenaar. Het onderzoek bestond voornamelijk uit de beoordeling van de beschikbare rapportages van de betrokken inspecteurs en adviseurs. Daarbij bleek dat het winkelpand al lange tijd niet meer werd verhuurd en dat de eigenaar inmiddels aanpassingen aan het dak had laten uitvoeren door een aannemer.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de instructies van de opdrachtgever, de gemeente. De bevindingen zijn, op instructie van de gemeente, gerapporteerd in de conceptrapportage van (datum) aan de gemeente. Na ontvangst van de reacties en beantwoording van de aanvullende vragen van de gemeente en de eigenaar, is overgegaan tot het opmaken van de definitieve rapportage van (datum), welke is verzonden aan de gemeente.

Dreiging brief

Klager stelt dat de volgende passage bedreigend zou zijn:

“Afsluitend dien ik u er op te attenderen dat wij bij een eventuele arbitraire afhandeling, de kosten voor de juridische behandeling door een advocaat vermeerderd met onze kosten ter afhandeling daarvan via de daarvoor gebruikelijke wegen zullen gaan verhalen”

Beklaagde meent dat het hier gaat om een normale weergave van het feit dat beklaagde zich bij een mogelijke afwikkeling van juridische kwesties het recht voorbehoudt een advocaat in te schakelen om zich te laten vertegenwoordigen bij een rechtbank. Beklaagde benadrukt dat dit een gebruikelijk recht is en een informatieve wijze van communiceren.

Ter zitting

Beklaagde verklaart dat klager van toegevoegde waarde zou zijn geweest als extra informatiebron indien hij bij het onderzoek aanwezig was geweest. Tevens wordt benadrukt dat de situatie tijdens het opstellen van het onderzoeksrapport anders was dan bij eerdere waarnemingen.

Beoordeling van de klacht

De commissie heeft het volgende overwogen.

Toegevoegde stukken

Op 25 september 2025 heeft klager een aanvullend stuk aan het dossier toegevoegd. Klager stelt dat dit document eerder in het systeem aanwezig was, maar dat hij het daar niet langer kon terugvinden. Beklaagde betwist dit en geeft aan het stuk niet te kennen.

Het ingediende stuk betreft een inventarisatie van schade als gevolg van een lekkage aan het dak van het bedrijfspand, opgesteld door (naam). De commissie stelt vast dat dit document overeenkomt met bijlage 6 bij de stukken die door klager zijn ingediend en door het secretariaat zijn ontvangen op 11 september 2024.

Nu dit stuk reeds voorafgaand aan het verweer onderdeel was van het dossier, wordt vastgesteld dat het tijdig en correct is ingebracht. De commissie neemt het document daarom mee in haar beoordeling.

Inhoudelijke beoordeling

Ingevolge artikel 3.1. van haar reglement heeft de commissie tot taak het behandelen van klachten over het handelen en/of nalaten van een beklagde ten tijde van diens NIVRE-registratie of inschrijving in de Kamer van het NIVRE, dat mogelijk in strijd is met de gedragscode en/of Statuten en/of Reglementen van het NIVRE en/of met hetgeen overigens bij een goede beroepsuitoefening door beklagde betamelijk is. Zij doet dit door een uitspraak te doen.

Voorop gesteld wordt dat een expert dient te handelen conform de Gedragsregels, de Statuten en Reglementen van het NIVRE, alsmede conform al hetgeen overigens bij een goede beroepsuitoefening betamelijk is. Zo dient men zich te gedragen zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend expert betaamt, waarbij men dient te voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid, professionaliteit, integriteit en collegialiteit, zoals nader omschreven in de gedragsregels van het NIVRE.

Het inhoudelijke werk van een expert staat in beginsel niet ter beoordeling van de commissie. Inhoudelijke geschillen, zoals die over de hoogte van een vergoeding voor geleden schade, dienen langs daartoe geëigende wegen beslecht te worden. Slechts indien en voor zover een expert een inhoudelijk standpunt heeft betrokken dat redelijkerwijze niet verdedigbaar is, kan dat strijd opleveren met de gedragsregels en tot een gegrondverklaring en/of tot een eventuele tuchtrechtelijke veroordeling leiden. Daarbij dienen alle omstandigheden van het geval betrokken te worden waardoor het mogelijk is dat, ook indien men achteraf/objectief gezien een (inhoudelijke) fout heeft gemaakt, daar niet automatisch uit volgt dat men tevens klachtwaardig gehandeld heeft.

De commissie beoordeelt met inachtneming van de gedragsregels de door klager ingediende klacht als volgt, waarbij zij de door partijen ingediende stukken meeneemt en ook laat meewegen wat partijen tijdens de mondelinge behandeling naar voren hebben gebracht.

De door klager ingebrachte klachten hebben betrekking op de onafhankelijkheid van beklaagde en de mate van zorgvuldigheid waarmee het rapport tot stand is gekomen.

Voorgedragen door eigenaar

Klager stelt dat beklaagde niet onafhankelijk heeft gehandeld, omdat de gemeente hem de opdracht heeft gegund op voorspraak van de raadsman van de eigenaar. Beklaagde betwist dit en voert aan dat er geen enkele band bestaat met de raadsman en dat hij zijn werkzaamheden steeds als onafhankelijk deskundige heeft verricht.

De commissie stelt voorop dat van een deskundige verwacht mag worden dat hij zijn werkzaamheden onafhankelijk en onpartijdig uitvoert. Dit volgt uit de inleiding van de NIVRE-gedragsregels van 18 april 2023 en is nader verankerd in artikel 5.1, aanhef en onder i, van deze gedragsregels.

De commissie volgt beklaagde in zijn standpunt. Niet is komen vast te staan dat beklaagde wist, of kon weten, dat hij mogelijk door de raadsman van de eigenaar was voorgedragen. Daarbij is ook van belang dat de gemeente beklaagde zelf heeft geselecteerd en hem zelf de opdracht heeft verstrekt. Voorts is uit de stukken niet gebleken dat beklaagde en de raadsman elkaar op andere wijze kenden dan uit eerdere, uitsluitend professionele contacten. Dat een deskundige in meerdere dossiers voorkomt waarin een bepaalde rechtshulpverlener optreedt, maakt op zichzelf niet dat sprake is van afhankelijkheid of partijdigheid.

De commissie acht daarom niet aannemelijk geworden dat beklaagde zijn onafhankelijkheid niet heeft bewaard of dat er sprake is van de schijn van partijdigheid.

De commissie komt dan ook tot het oordeel dat de klacht op dit punt ongegrond is.

Niet betrokken bij het onderzoek

Klager stelt dat hij partij was bij het onderzoek, maar niet is uitgenodigd om bij het onderzoek ter plaatse aanwezig te zijn en evenmin is betrokken bij de communicatie of de rapportage. Beklaagde betwist dat klager partij was bij zijn opdracht en voert aan dat hij van de gemeente geen instructie heeft gekregen om klager bij het onderzoek te betrekken.

De commissie stelt vast dat klager in het rapport van beklaagde wordt genoemd als “partij 3” bij de vermelding van de betrokken partijen. Op het voorblad van het rapport is klager echter niet als partij vermeld. Tevens blijkt uit paragraaf 5.1 van het rapport, waarin wordt gesproken over de uitnodiging van partijen, dat partij 3 niet aanwezig was bij het onderzoek.

Vast staat dat beklaagde geen opdracht heeft gekregen van de gemeente om klager uit te nodigen. Verder is niet betwist dat beklaagde aan de gemeente heeft meegedeeld dat het wenselijk zou zijn klager uit te nodigen, maar dat de gemeente daartoe geen nadere instructie heeft gegeven. Tevens volgt uit het dossier

dat voor beklaagde vooraf niet duidelijk was welke rol zijn rapport zou spelen in het geschil tussen klager en de eigenaar.

Strikt genomen had beklaagde, gelet op de aard van de situatie en de omstandigheid dat hij van oordeel was dat klager een relevante bijdrage had kunnen leveren, er wellicht sterker op aan kunnen dringen dat klager zou worden uitgenodigd om bij het onderzoek aanwezig te zijn. Echter, nu niet is gebleken dat beklaagde kon voorzien dat het rapport mede een rol zou gaan spelen in het geschil tussen klager en de eigenaar, acht de commissie het handelen van beklaagde onvoldoende verwijtbaar om de klacht gegrond te verklaren.

De commissie overweegt dat in deze zaak een nadere invulling wordt gegeven aan de reikwijdte zorgvuldigheidseisen die gelden voor deskundigen bij opdrachten waarbij meerdere belanghebbenden betrokken zijn. Dit betreft in het bijzonder de vraag hoe ver de verplichting van de deskundige reikt om transparantie te waarborgen en alle relevante partijen actief te betrekken bij het onderzoek.

Conclusies onderzoek

Klager stelt dat beklaagde bij het opstellen van het rapport niet zorgvuldig heeft gehandeld, omdat hij zich onvoldoende heeft laten informeren over de situatie van het winkelpand vóór de aangebrachte wijzigingen terwijl hij zelf ter plaatse de oude situatie niet meer kon waarnemen. Beklaagde betwist dit standpunt.

De commissie is van oordeel dat beklaagde in dit opzicht niet heeft voldaan aan de zorgvuldigheidsnorm, zoals bedoeld in artikel 5.1, sub c, van de gedragsregels van het NIVRE, waarin is bepaald dat een deskundige de opdracht zorgvuldig, discreet en op kwalitatief hoog niveau naar beste vermogen moet uitvoeren.

De commissie stelt vast dat beklaagde op het moment van zijn onderzoek niet goed kon beoordelen wat de staat van het winkelpand was ten tijde van eerdere onderzoeken. Vast staat immers dat er intussen verschillende sloop- en herstelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Verder staat vast dat beklaagde geen informatie heeft ingewonnen over de eerdere staat van het pand bij klager of bij de andere NIVRE-expert, die het winkelpand destijds constructief onveilig had verklaard. Hierdoor rijst de vraag of het onderzoek van beklaagde voldoende basis bood om tot een zorgvuldig rapport te komen.

De commissie volgt beklaagde in zijn verweer dat de opdracht van de gemeente inhield dat beklaagde zijn rapport hoofdzakelijk op basis van de aangeleverde stukken moest opstellen. De commissie betwijfelt echter of een voldoende zorgvuldig rapport onder deze omstandigheden kon worden opgesteld. Beklaagde had, indien dit niet mogelijk was, expliciet in zijn rapport kunnen en moeten vermelden dat hij op basis van de beschikbare stukken niet alles had kunnen beoordelen.

De conclusie is dat beklaagde meer informatie had moeten verzamelen over de eerdere bouwkundige status van het winkelpand óf in zijn rapport had moeten vermelden dat hij die status op basis van de beschikbare informatie niet voldoende kon beoordelen.

Gelet op het voorgaande acht de commissie dit klachtpunt gegrond.

Dreiging brief

Klager stelt dat de passage:

"Afsluitend dien ik u er op te attenderen dat wij bij een eventuele arbitraire afhandeling, de kosten voor de juridische behandeling door een advocaat vermeerderd met onze kosten ter afhandeling daarvan via de daarvoor gebruikelijke wegen zullen gaan verhalen"

Dreigend overkomt. Beklaagde betwist dit.

Niet in discussie is dat deze zin de afsluitende zin vormt van de brief die beklagde op 19 augustus 2024 aan klager heeft gestuurd.

De commissie is het met beklagde eens dat dergelijke formuleringen regelmatig in zakelijke correspondentie voorkomen en dat het gebruik hiervan binnen een kantoorpraktijk niet ongebruikelijk is. De commissie begrijpt dat klager deze passage, direct na de beantwoording van de klacht, als vervelend kon ervaren en dat deze formulering mogelijk het gevoel kan geven dat verdere reactie of actie niet mogelijk is.

De commissie stelt echter vast dat de passage niet zodanig is geformuleerd dat zij – objectief gezien – als bedreigend kan worden aangemerkt. De commissie volgt beklagde dan ook in het betoog dat de zinsnede vooral informatief bedoeld is. Niettemin adviseert de commissie beklagde om te overwegen of een dergelijke formulering op deze plaats in alle omstandigheden passend is.

Gelet hierop acht de commissie dit klachtpunt niet gegrond.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is de commissie van oordeel dat de klacht gegrond is.

Ingevolge artikel 13.2 van haar reglement kan de commissie bij het geheel of gedeeltelijk gegrond zijn van de klacht een sanctie opleggen. De commissie acht een waarschuwing in deze zaak een passende sanctie en zal deze dan ook opleggen.

Nu de klacht van klager gegrond wordt verklaard, dient beklagde overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van het reglement van de commissie, aan klager het klachtengeld dat deze aan de commissie heeft betaald voor de behandeling van deze klacht, geheel te vergoeden. Dit is een bedrag van € 252,50 (incl. btw).

Bovendien is de beklagde op grond van artikel 15 lid 1 van dat reglement een bijdrage in de behandelingskosten van de klacht verschuldigd.

Beslissing

De commissie:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt beklagde de sanctie van waarschuwing op;
- bepaalt dat beklagde binnen veertien dagen na verzending van deze uitspraak aan klagers het klachtengeld van € 252,50 dient te betalen;

– bepaalt dat beklaagde als bijdrage in de kosten van de behandeling van de klacht het door De Stichting De Geschillencommissie voor 2025 vastgesteld bedrag aan de commissie dient te betalen.

Aldus beslist door de Tuchtcommissie NIVRE, bestaande uit mevrouw mr. J.M. van Jaarsveld, voorzitter, de heer ing. P.W.M. Vlemmings, de heer P.C.J. Dinkgreve RA, leden, in aanwezigheid van mevrouw mr. L.H.A. van Doorn, secretaris, op 1 oktober 2025.