

HET TUCHTCOLLEGE VAN HET NEDERLANDS INSTITUUT VAN REGISTEREXPERTS

heeft de navolgende beslissing gewezen

inzake:

A
wonende te Z
klager

tegen

B
aangesloten bij de kamer van het NIVRE
verweerster

1. Het verloop van de procedure.

- 1.1 Klager heeft op 21 juli 2020 een klacht ingediend tegen verweerster (met bijlagen, genummerd 1 – 11c).
- 1.2 Verweerster heeft op de klacht gereageerd met een brief van 28 augustus 2020 met producties (ongenummerd).
- 1.3 Klager heeft op 28 september 2020 een repliek ingezonden (met een bijlage).
- 1.4 Verweerster heeft gedupliceerd met een brief van 27 oktober 2020 (zonder bijlagen).
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 december 2020 met behulp van beeldverbinding. Klager was daarbij aanwezig in persoon, vergezeld door zijn echtgenote. Aan de zijde van verweerster waren aanwezig C (teamleider) en D (directeur) en E (expert, hierna: de expert). De partijen hebben hun standpunten toegelicht (klager mede op basis van pleitaantekeningen) en vragen van het Tuchtcollege beantwoord.

2. De feiten, voor zover voor de beoordeling van de klacht van belang.

- 2.1 Klager heeft opdracht verleend aan F (hierna: de aannemer) tot vervanging van twee bestaande dakkapellen op zijn woning met een daartoe getekende overeenkomst van 12 februari 2018, voorafgegaan door een offerte van 8 februari 2018. In de offerte zijn als maten voor de dakkapellen opgenomen '(3400 x 1500)' voor de dakkapel aan de voorzijde en '(3250 x 1400)' voor de dakkapel aan de achterzijde. In de overeenkomst staat: *'Aanbieding 2 x dakkapel (...) incl. BTW. (3400 x 1500 en 3250 x 1400)'*.
- 2.2 De aannemer heeft een vergunning aangevraagd voor het vervangen van de dakkapellen. Op de vergunningstekening is onder meer vermeld: *'De oude dakkapellen worden vervangen door nieuwe. De buitenwerkse maten blijven hetzelfde evenals de basisconstructie (slapers en knie-*

schot of muurconstructie) van de dakkapellen. De balklaag van de dakkapellen wor[d]en uiteraard wel vervangen. (...) Het werk bestaat uit het vervangen van een dakkapel aan de voorgevel en achtergevel van de woning. Specificaties: Buitenwerkse maten ca. resp 3400 x 1500 mm en 3250 x 1400 mm. Dit zijn dezelfde buitenwerkse maten als de bestaande dakkapellen'. De vergunning is verleend is op 20 maart 2018.

- 2.3 In de Welstandsnota Z 2012 staat bij nr. 6 'Stratenwijken onder meer vermeld: 'Dakkapellen en dakopbouwen in het zicht zijn per rij van hetzelfde model en de plaatsing uitgelijnd.' Bij nr. 7 'Dorpse wijken' staat onder meer: 'Vormgeving en plaatsing dakkapel afstemmen op de identieke situatie in de directe omgeving, voor zover de kapel een door de gemeente goedgekeurd precedent is.'
- 2.4 De dakkapellen zijn geplaatst op 28 mei 2018. Klager heeft hierna een geschil gekregen met de aannemer over de plaatsing van de dakkapellen.
- 2.5 In een in opdracht van klager opgemaakt rapport door G van 20 februari 2019 staat onder meer het volgende:

'Het onderzoek richt zich erop of de dakkapellen volgens de overeenkomst zijn geproduceerd en geplaatst.

(...)

Dakkapel voorzijde woning:

Wij stelden vast dat de dakkapel aan de voorzijde van de woning niet is geplaatst zoals op de tekening is aangegeven. De dakkapel is circa 18 cm hoger geplaatst, dat is zowel aan de buitenzijde zichtbaar, ten opzichte van de overige dakkapellen in de straat, als ten opzicht van de plafonddoogte van de vorige dakkapel.

(...)

Na het beoordelen van de foto's van de nieuw geplaatste dakkapel stelden wij vast dat [de aannemer] ten onrechte een extra houten balk en een houten regel onder de dakkapel heeft aangebracht met een totaalhoogte van circa 18 cm. Op onderstaande foto is deze verhoging zichtbaar.

Dakkapel achterzijde woning:

De dakkapel aan de achterzijde is ook te hoog geplaatst. (...)

Wij stelden vast dat [de aannemer] het kozijn te hoog heeft geproduceerd. Het kozijn aan de voor- en achterzijde van de woning heeft dezelfde hoogte. Op de doorsnedetekening op de vorige pagina is zichtbaar dat het kozijn aan de achterzijde 10 cm lager gemaakt moest worden (voor 1500 mm en achter 1400 mm).

Probleem is dat de gemeente een omgevingsvergunning heeft afgegeven voor het vervangen van de dakkapel met dezelfde maatvoering als de originele dakkapel. Het is niet uit te sluiten dat de gemeente Z handhavend optreedt, waardoor de dakkapel verwijderd moet worden.

(...)

Wij zijn van oordeel dat het gebrek opvallend is. Indien de handhavers de situatie niet legaliseren en de dakkapellen moeten worden verwijderd, is er onzes inziens sprake van een ernstig gebrek.'

- 2.6 De (advocaat van de) aannemer heeft later zelf opdracht verleend aan verweerster om een expertiseonderzoek te laten verrichten. In een brief van de advocaat van de aannemer van 25 september 2019 aan verweerster staat onder meer:

'Op 30 september aanstaande staat in bovengenoemde kwestie een onderzoek ter plaatse gepland (...). Hierbij wil ik in het kader van dit onderzoek de navolgende documenten toesturen:

- *Opdrachtbevestiging d.d. 8 februari 2018;*
- *Omgevingsvergunning d.d. 20 maart 2018;*
- *Correspondentie partijen direct na de oplevering;*
- *Foto's van [klager] dakkapel.*

Geschil partijen

Tussen partijen is een geschil ontstaan over de uitvoering van de werkzaamheden door [de aannemer] bij [klager].

(...) De dakkapellen dienen gebouwd te worden in lijn met de afgegeven vergunning (...).

De dakkapellen worden op 28 mei 2018 geplaatst, waarna er tussen partijen een discussie ontstaat over – kort gesteld – de navolgende onderwerpen:

- 1. Of de dakkapellen conform de gesloten overeenkomst zijn geplaatst;*
- 2. Of de dakkapellen qua maatvoering conform de afgegeven vergunning zijn geplaatst?*
- 3. Als er fouten zouden zijn gemaakt in de uitvoering van de overeenkomst/naleving van de vergunning, wat is dan de hoogte van de herstelkosten?'*

Voorts wordt is een aantal onderzoeksvragen opgenomen welke deels hieronder bij het rapport van verweerster geciteerd worden.

- 2.7 In het in vervolg op de genoemde opdracht van de aannemer opgemaakte rapport van verweerster van 19 november 2019 is onder meer het volgende opgenomen:

'Deskundigenrapport

(...)

Expert: E

(...)

De hoekwoning van [klager] is na de archieffoto 1, door [de aannemer] voorzien van een nieuwe prefab dakkapel aan de voorzijde van de woning. De onderzijde van de dakkapel (bij de zwarte loodplank) staat in lijn met de naastgelegen dakkapellen en ook de breedte komt visueel overeen met de naastgelegen dakkapellen in de straat. Wat niet overeenkomt is de totale hoogte van de door [de aannemer] geleverde dakkapel. Deze nieuwe dakkapel heeft een hogere loodplank onderaan de dakkapel en de nieuwe dakkapel heeft een hoger boei boord boven het kozijn van de dakkapel, ten opzichte van de naastgelegen dakkapellen.

(...)

Tijdens onze inspectie is de binnenzijde van de dakkapel aan de voorzijde, gelegen op de eerste verdieping van de woning, netjes afgewerkt tot één grote ruimte. Wij meten een kozijnhoogte van circa 1060 mm en een borstwering van circa 1280 mm. Daaruit volgt een totale binnenmaat-hoogte van circa 2340 mm vanaf de afgewerkte vloer tot onderaan het plafond van de dakkapel. Uitgaande van een boei boord van maximaal 250 mm en een loodplank van 200 mm boven de dakpanlijn, dan is de totale hoogte van de dakkapel 1510 mm (200 loodplank + 1060 kozijn + 250 boei boord). Rekening houdend met de vloerafwerkingsdikte is de dakkapel aan de voorzijde. 1500 mm hoog.

(...)

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de dakkapel op de zolderverdieping van de woning. Wat opvalt is dat de loodplank van de dakkapel aan de achterzijde minder hoog is ten opzichte van de loodplank van de dakkapel aan de voorzijde van de woning. De dakkapel aan de achterzijde van de woning heeft geen paneel voor een eventuele tussenwand, de ruimte achter de dakkapel is één grote ruimte. Voor de borstwering van de dakkapel aan de achterzijde van de woning meten wij vanaf de afgewerkte vloer tot aan de bovenkant van de vensterbank. 910 mm op. De kozijnhoogte van de achter dakkapel. komt overeen met kozijn hoogte aan de voorzijde van de dakkapel, namelijk 1060 mm op. In totaal is de dakkapel aan de achterzijde van de woning (250 boelboord + 1060 kozijn + 100 loodplank =) 1410 mm hoog. Rekening houdend met de vloer-afwerking is de dakkapel 1400 mm hoog tussen de pannenlijn en de bovenkant van het boeiboord.

(...)

6.2 Contractstukken

Op 12 februari 2019 is de offerte opgemaakt door [de aannemer] voor het plaatsen van een prefab dakkapel van 3400 x 1500 mm en een prefab dakkapel van 3250 x 1400 mm, (...) met onderstaande offertetekeningen. Uit de tekeningen maken wij op dat de totale hoogte van beide dakkapellen 1500 mm bedraagt en dat de loodplank is gemaakt op (1244-1088=) 156 mm.

De offerte is voorzien van diverse foto's, waaronder een foto van de prefab dakkapel, waarin het hoge(re) boeiboord aan de bovenzijde en de loodplank aan de onderzijde duidelijk zichtbaar zijn (zie foto 11). Ook bijgevoegd is een foto van een dakkapel in gemonteerde toestand, waarbij de loodplank aan de onderzijde van de dakkapel, wegvalt onder de dakpanlijn.

(...)

6.3 Vergunning

De woning van [klager] ligt volgens de welstandsnota van Z in een dorpse wijk. In de nota, zijn voor het plaatsen dakkapellen op de woning, de volgende voorwaarden relevant;

(...)

- 4) Vormgeving en plaatsing dakkapel afstemmen op identieke situatie In de directe omgeving, voor zover de kapel een door de gemeente goedgekeurd precedent is.

(...)

Op de vergunningstekening zijn zowel de bestaande als de nieuwe dakkapellen gelijk gemaakt. De vergunningstekening gaat daarbij uit van een gelijkblijvende situatie voor en na het plaatsen van de dakkapel, aangaande de buitenmaatvoering om aan de welstandsnota van de Gemeente Z te kunnen voldoen.

(...)

6.4 Antwoord op uw vragen

Overeengekomen in de offerte; zijn twee dakkapellen van 1500 mm hoog.

Uitgevoerd zijn dakkapellen met een hoogte van 1500 mm (voorzijde) en 1400 mm (achterzijde), in overeenstemming met de vergunningstekeningen

1. Zijn de dakkapellen (zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het huis) geplaatst conform de gegeven opdracht en de daarbij opgestelde bouwtekeningen?

Nee, overeengekomen in de offerte zijn twee dakkapellen van 1500 mm hoog. Uitgevoerd zijn dakkapellen met een hoogte van 1500 mm (voorzijde) en 1400 mm (achterzijde).

2. Zijn de dakkapellen gebouwd conform de maatvoering zoals afgegeven in de vergunning

Ja, uitgevoerd zijn dakkapellen met een hoogte van 1500 mm (voorzijde) en 1400 mm (achterzijde) in overeenstemming met de vergunningstekeningen.

3. Zijn er vaktechnisch gezien gebreken in de constructie te signaleren ter zake de geplaatste dakkapellen?

Nee, wij hebben geen (vak)technische gebreken gesignaleerd ter zake de geplaatste dakkapellen.

4. Indien niet aan 1,2 en/of 3 is voldaan, dan zouden wij graag de navolgende vragen beantwoord willen zien.

a. Is er afgeweken van de maatvoering conform de tekeningen uit de opdracht/vergunning en zo ja hoeveel afwijking wordt er geconstateerd? Is dit een gebruikelijke afwijking?

Ja. de dakkapel aan de achterzijde is in de vergunningstekeningen 100 mm lager getekend dan in de offertetekeningen is aan gegeven. Uiteindelijk is de dakkapel aan de achterzijde ook 100 mm lager uitgevoerd dan in de offertetekeningen is aangegeven. Dit is een afwijking die niet zo zeer gebruikelijk is in zijn algemeenheid, maar de dakkapel is 100 mm lager geplaatst om het geheel passend te krijgen (anders kwam de dakkapel boven de nok van de woning uit).

b. Als er gebreken zijn, waardoor worden de gebreken veroorzaakt?

Niet van toepassing.

f. Indien er niet conform vergunning zou zijn gebouwd, maar de geplaatste dakkapellen zouden alsnog worden gelegaliseerd, zijn er dan nog gebreken te signaleren en zo ja wat zouden de kosten zijn voor de meest voor de hand liggende oplossing?

Zie antwoord hieronder bij vraag 5.

5. Geeft het onderzoek nog aanleiding tot het maken van aanvullende opmerkingen. die niet bij de beantwoording van bovenvermelde vragen aan de orde zijn geweest?

Antwoord: Overeengekomen in de offerte; zijn twee dakkapellen van 1500 mm hoog.

Uitgevoerd zijn dakkapellen met een hoogte van 1500 mm (voorzijde) en 1400 mm (achterzijde), in overeenstemming met de vergunningstekeningen, die bij goedkeuring door de gemeente worden getoetst aan de welstandsnota van Z.

In de welstandsnota van Z staat de volgende wetslandseis opgenomen: "1) Vormgeving en plaatsing dakkapel afstemmen op identieke situatie in de directe omgeving, voor zover de kapel een door de gemeente goedgekeurd precedent is".

Hoewel op dit moment de vormgeving ogenschijnlijk niet is afgestemd op de identieke situatie in de directe omgeving, de nieuwe dakkapel van [klager] is hoger dan de naastgelegen dakkapellen (zowel de loodplank als het boeiboord zijn hoger dan de dakkapellen van de naastgelegen woningen), zal dit naar verwachting bij de gemeente geen problemen opleveren, omdat de dakkapel zeer waarschijnlijk als "goedgekeurd precedent" kan worden gezien, zoals bepaald in bovengenoemde welstandseis. De dakkapel van de woning van [klager] is weliswaar hoger, maar deze hoogteverschillen zullen verdwijnen als de overige dakkapellen in de straat ook worden vervangen en de dakkapel van de woning van [klager] in deze, dus precedent is.

Technisch gezien is ook aannemelijk dat de dakkapel van de woning van [klager] de precedent is. De hoogte van het boeiboord wordt grotendeels bepaald door de huidige isolatie- en waterdichtheidseisen, waaraan de voormalige dakkapel en de overige dakkapellen in de straat, niet voldoen. De hoogte van de loodplank van de dakkapellen wordt bepaald door de ondersteunende constructie.

De loodplank van de dakkapel op de zolderverdieping aan de achterzijde van de woning toont minder hoog vanaf de buitenzijde, omdat de kapconstructie dit daar wel toelaat. De loodplank aan de voorzijde toont hoger, omdat deze rust op het blokkeel, de horizontale uitstekende balk die van de muur(plaat) naar de kreupele stijl loopt (zie foto 17).

Samengevat voldoet de nieuwe dakkapel aan de huidige isolatie- en waterdichtheidseisen en kan als precedent voor de directe omgeving worden gezien.

(...)

Dakkapellen met een lager boeiboord en een aangepaste loodplank, die dieper in de constructie onder de dakpan lijn vallen zijn wel degelijk mogelijk, maar dit betreft maatwerk met complexere renovatie aansluitingsdetails. Deze maatwerkdakkapellen zijn veel duurder in aanschaf dan een prefab dakkapel, zoals geleverd door [de aannemer] in deze kwestie.

(...)

8 Ondertekening rapport

Opgemaakt op 19 november 2019 te Y

B'

3. De klacht en het verweer.

3.1 De klacht houdt (samengevat) het volgende in. Omdat de aannemer het niet eens was met de bevindingen van G heeft hij, via zijn advocaat, een contra-expertiseonderzoek laten uitvoeren door verweerster. Hierna heeft klager ook zelf metingen verricht. Daarbij is hem onder meer gebleken dat de nieuwe dakkapel aan de voorzijde een totale hoogte heeft van 1600 mm en de dakkapel aan de achterzijde een totale hoogte van 1500 mm. In het rapport van verweerster zijn meerdere punten te onderkennen waar onjuistheden, aannames en tegenstrijdigheden zijn opgenomen die wijzen op strijdig handelen met de gedragsregels van het NIVRE. Daartoe is door klager onder meer het volgende naar voren gebracht:

- De vermelding van de stukken als opgenomen in het rapport is niet volledig en in het rapport wordt ten onrechte gesteld dat de dakkapellen visueel overeenkomen met de naastgelegen bestaande dakkapellen.

- De hoogte van 1500 mm als vermeld in het rapport is gebaseerd op onjuistheden, aannames en onzorgvuldig onderzoek. De expert had kunnen en moeten weten dat de dakkapel in ieder geval hoger was dan 1500 mm omdat de aannemer in het bijzijn van de expert letterlijk gezegd heeft dat 'de dakkapel hoger is gekomen dan de bedoeling was'. Dat in het rapport toch staat dat de dakkapel aan de voorzijde van de woning 1500 mm hoog is, is dan ook onjuist, niet te volgen en duidt op een rapport dat is geschreven om het gewenste resultaat van de opdrachtgever te bereiken.

- Ook de hoogte van dakkapel aan de achterzijde van de woning is gebaseerd op onjuistheden, aannames en onzorgvuldig onderzoek. De conclusie dat de dakkapel aan de achterzijde een totale hoogte heeft van 1400 mm is bovendien nog dubieuzer nu tijdens de contra-expertise de expert vraagt of dit de dakkapel van 1500 mm is, waarop de aannemer antwoordt dat het een 150 (cm) dakkapel is, dat dat niet op tekening staat, alleen de vergunning is 140 (cm). De expert wist dus, althans had kunnen en moeten weten, dat de dakkapel niet conform de overeenkomst en vergunning was geplaatst maar dat de dakkapel aan de achterzijde van de woning een hoogte had van 1500 mm en niet 1400 mm. Dat in het rapport toch staat dat de dakkapel aan de achterzijde van de woning 1400 mm hoog is, is dan ook onjuist, niet te volgen en duidt op een rapport dat is geschreven om het gewenste resultaat van de opdrachtgever te bereiken.

- In het rapport van verweerster is vermeld dat er in de offerte een foto bijgevoegd is van een dakkapel in gemonteerde toestand, waarbij de loodplank aan de onderzijde van de dakkapel wegvalt onder de pannenlijn. Dat de loodplank (nagenoeg) wegvalt onder de pannenlijn blijkt ook uit de door de aannemer verzorgde vergunningstekening. Het is dan ook vreemd dat in het rapport van verweerster bij de berekening van de totale hoogte van beide dakkapellen wordt uitgegaan van een loodplank van respectievelijk 200 en 100 mm boven de pannenlijn, waarbij volgens de in het rapport vermelde hoogteberekeningen de loodplank deel uit zou maken van de totale hoogte van de dakkapel (loodplank + kozijn + boeideel). Dit is tegenstrijdig.

- De woning ligt in een stratenwijk en niet in een dorpse wijk. Voor stratenwijken gelden andere voorwaarden voor het plaatsen van dakkapellen dan voor dorpse wijken. De verwijzing naar de welstandsnota ten aanzien van dorpse wijken is dan ook niet juist en onzorgvuldig.

- Volgens het rapport zou uit de vergunningstekening volgen dat de kozijnmaten respectievelijk circa 1250 en 1150 mm hoog zijn. Dat leidt ertoe dat de loodplank onder pannenlijn wegvalt. Dat is strijdig met de eerdere vermelding dat de loodplanken van resp. 200 en 100 mm boven de pannenlijn geplaatst zijn.
- De antwoorden op de vragen in het rapport zijn onjuist. Gelet op alle aannames, onjuistheden en tegenstrijdigheden in het rapport kan aan de beantwoording van de vragen 3 en 4 geen waarde worden gehecht. Alleen al uit het feit dat de nieuwe kapel aan de voorzijde boven de bestaande tussenmuur uitkwam (er zat ruimte tussen de bestaande tussenmuur het plafond van de dakkapel en het kozijn en de ramen staken eveneens boven de tussenmuur uit), betekent dat er nooit sprake geweest kan zijn van gelijk gemaatvoerde dakkapellen. De conclusie dat er geen sprake is van gebreken en er geen schade is lijkt gestuurd naar een door de opdrachtgever gewenste uitkomst. Van een onafhankelijk, integer en gedegen onderzoek lijkt geen sprake.
- Bij vraag 2 werd geantwoord dat de dakkapellen in overeenstemming met de vergunning zijn uitgevoerd. Uit het antwoord bij vraag 5 volgt echter dat de dakkapellen niet conform de vergunning zijn geplaatst (want hoger dan de andere bestaande dakkapellen in de naaste omgeving).
- In haar verweer geeft verweerster aan dat zij enkele vermoedens en aannames die ter plaatse gesteld zijn na nader onderzoek heeft moeten bijstellen. Onduidelijk is welke vermoedens en aannames dit betreft. Tijdens de expertise heeft de expert van verweerster gezegd dat de dakkapel aan de voorzijde duidelijk hoger staat dan de rest van de straat en dat hij zich afvraagt of dit de bedoeling van de vergunning was. De conclusie in het rapport dat de dakkapellen wel (op de millimeter nauwkeurig) overeenkomstig de vergunning zijn geplaatst is op dat punt inderdaad een flinke bijstelling.
- Verweerster erkent in haar verweerschrift dat het rapport ten onrechte vermeldt dat de woning van klager is gelegen in een dorpse wijk. Vervolgens probeert verweerster in haar verweer deze fout te herstellen door hierop aan te geven dat naar haar inzicht de geplaatste dakkapellen zouden voldoen aan de welstandsnota voor stratenwijken.

- 3.2 Klager heeft tenslotte bij repliek zijn standpunt gehandhaafd dat in het rapport is toegeschreven naar een voor de opdrachtgeefster gunstige conclusie, die niet te rijmen valt met de vergunningstekening, de tekeningen bij de opdrachtbevestiging en de uiteindelijke situatie.
- 3.3 Verweerster heeft onder meer gesteld dat de klacht onterecht is en dat er geen sprake is geweest van partijdigheid bij het schrijven van het rapport. In het rapport is het beoordelingsproces en de uiteindelijke beoordeling zo duidelijk en helder mogelijk omschreven. Hoor en wederhoor ter plaatse is in het rapport verwerkt, alsmede de eerste indruk en uitgevoerde metingen tot en met de beoordeling na nader onderzoek. Hieruit blijkt dat de uiteindelijke beoordeling na nader onderzoek afwijkt van de eerste indruk. In het rapport heeft men inzichtelijk willen maken welke zaken bij nader onderzoek zijn gebleken en welke invloed deze hebben gehad op het uiteindelijke oordeel. Helaas is een foutieve aanname vermeld, namelijk dat de woning van klager is gelegen in een 'dorpse wijk'. Nu blijkt de woning van klager gelegen is in een 'stratenwijk'. De vermelding 'dorpse wijk' is dus onjuist geweest. In de Welstandsnota voor stratenwijken staat vermeld: 'dakkapellen en dakopbouwen in het zicht zijn per rij van hetzelfde model en de plaatsing uitgelijnd'. De nieuwe dakkapel is uitgelijnd, parallel aan de rooilijn en in lijn met de naastgelegen dakkapellen. De dakkapel is ook van eenzelfde model, rechthoekig en identieke dakopbouw. Door de eigenschappen van de onderliggende constructie, de huidige energie-eisen aan de dakisolatie en de dakrandhoogte tegen wateroverlast, zijn de nieuwe dakkapellen hoger dan de oude. Deze Bouwbesluiteisen worden ook gesteld in de Bouwverordening waarvan de Welstandsnota onderdeel is. In de praktijk levert dit zelden een probleem op omdat de maatschappelijke wensen en eisen ten aanzien van energiemaatregelen niet altijd zonder zichtbare gevolgen kunnen worden uitgevoerd. Of er voordelen of nadelen kunnen ontstaan aangaande de gemaakte vergissing is ook onduidelijk. Verweerster is pas bekend geworden met het rapport van

G na ontvangst van de klacht. Het rapport van G heeft achteraf gezien geen zaken naar voren gebracht die de beoordeling van verweerster anders had laten uitvallen.

- 3.4 Bij dupliek heeft verweerster nog onder meer het volgende naar voren gebracht. De deskundige heeft in bijzijn van klager diverse metingen verricht, heeft vervolgens onderzoek verricht en heeft de resultaten verwerkt in het deskundigenrapport. Vastgesteld is dat de gerapporteerde meetgegevens gecorrigeerd zijn en daardoor afwijken van hetgeen ter plaatse mondeling is aangegeven, op dit punt heeft verweerster excuses aangeboden. Dat de uitkomsten niet in het voordeel van klager spreken, wil hiermee niet impliceren dat er sprake is van het opzettelijk weglaten van informatie, het doen van aannames of het opnemen van vermeende tegenstrijdigheden. Stelling(en) die tijdens het bezoek zijn gegeven, zijn na nader onderzoek bijgesteld. Er is geen sprake van bewust onjuiste of misleidend gegeven informatie. De opdrachtgever heeft verzocht een passage in het conceptrapport aan te passen. De deskundige heeft hierop gereageerd door te stellen dat in het kader van onafhankelijkheid deze passage niet aangepast kon worden. Er is geen sprake van enige belangenverstrengeling. Verweerster heeft geen van de door klager aangevoerde NIVRE-regels geschonden.

4. De bevoegdheid van het Tuchtcollege en de ontvankelijkheid van de klacht.

Verweerster is als Bureau aangesloten bij de Kamer van het NIVRE. Het Tuchtcollege is derhalve bevoegd om van de klacht jegens verweerster kennis te nemen. De ontvankelijkheid van de klacht is tussen deze verweerster en klager niet in geschil. Klager heeft ook geklaagd jegens de expert. Het Tuchtcollege is niet bevoegd van deze klacht kennis te nemen. Dit omdat de expert niet is ingeschreven in het Register van het NIVRE. Daaruit vloeit voort dat eventuele gedragingen van de expert zelve in beginsel niet voor beoordeling in aanmerking komen. De inhoud van het rapport van verweerster – dat weliswaar door de expert is opgesteld maar uitgebracht door en op naam van verweerster – komt voor zover dat raakt aan de gedragsregels van het NIVRE wel voor beoordeling in aanmerking. Dit laatste staat verder tussen partijen ook niet in geschil.

5. De beoordeling.

- 5.1 Voorop gesteld wordt dat een Bureau/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 Bureau/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. Deze gedragsregels zijn bedoeld, zo blijkt uit de inleiding daarvan, als een norm voor de verwachtingen die mensen hebben over het gedrag en de intentie van een NIVRE-geregistreerde.

Het inhoudelijke werk van een Bureau/expert staat in beginsel niet ter beoordeling van het Tuchtcollege. Inhoudelijke geschillen, zoals die over de hoogte van een vergoeding voor geleden schade, dienen langs daartoe geëigende wegen beslecht te worden. Indien en voor zover een expert een inhoudelijk standpunt heeft betrokken dat of een gedraging heeft verricht die redelijkerwijze niet verdedigbaar is, kan dat wel 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 een Bureau/expert achteraf/objectief gezien een (inhoudelijke) fout heeft gemaakt, daar niet automatisch uit volgt dat hij tevens klachtwaardig gehandeld heeft.

- 5.2 Het Tuchtcollege overweegt voorts als volgt. Klager heeft een groot aantal argumenten aangevoerd waaruit zou moeten volgen dat het rapport van verweerster niet deugdelijk is, zodanig

dat daaruit afgeleid zou moeten worden dat er is toegeschreven naar een door de opdrachtgever wenselijke uitkomst. Het Tuchtcollege volgt dat laatste niet. Om het bestaan van een dergelijke intentie te kunnen aannemen moet er meer naar voren gebracht worden dan veronderstelde fouten of gebreken in de methodiek van een expertiserapport. Dergelijke 'externe' argumenten ontbreken, terwijl verweerster nadrukkelijk naar voren gebracht heeft dat zij geen enkele band heeft met de opdrachtgever (anders dan de eenmalige opdracht die tot het in het geding zijnde expertiserapport geleid heeft) en getracht heeft onafhankelijk te werk te gaan.

- 5.3 In het licht van het hiervoor overwogene ziet het Tuchtcollege geen aanleiding om elk door klager naar voren gebracht argument te beoordelen, maar zal het zich beperken tot wat naar zijn oordeel de kern van de problematiek betreft. Er is naar het oordeel van het Tuchtcollege immers wel degelijk iets mis gegaan, hetgeen hieronder nader onderbouwd wordt.

De kapel aan de achterzijde.

- 5.4 Uit het rapport van G volgt dat de achterste kapel een verkeerde maatvoering heeft (namelijk 150 cm hoog), terwijl uit het rapport van verweerster volgt dat deze maatvoering 140 cm hoog is (de maatvoering waarvoor de vergunning verleend is). Volgens het rapport van G komt deze kapel door deze verkeerde (te hoge) maatvoering te hoog bij de nok. Uit het rapport van verweerster volgt dat deze kapel inderdaad tegen de nok aanzit, evenwel zonder dat dit als problematisch gezien wordt. Of er aan de achterzijde van de woning ook een praktisch probleem kleeft (inwendig verbouwings-technisch of qua aanzien) wordt door klager verder niet gesteld (behalve dan dat er mogelijk een probleem zou zijn geweest met legalisering).

- 5.5 Wat betreft het verschil tussen beide rapporten ten aanzien van de maatvoering van de kapel aan de achterzijde oordeelt het Tuchtcollege dat dit een inhoudelijk element betreft waar hij in beginsel niet over kan oordelen. De onderbouwing op dit punt ontbreekt in het G-rapport en de onderbouwing in het rapport van verweerster is niet op voorhand onbegrijpelijk of redelijkerwijze onverdedigbaar. Ook indien zou blijken, langs de weg van bijvoorbeeld een derde expertise, dat het rapport van verweerster onjuist is op dit punt, zou dat niet tot het oordeel kunnen leiden dat er hier sprake is van klachtwaardig handelen. Het door klager naar voren gebrachte feit (ondersteund met een zonder toestemming gemaakte opname van het gesprek tijdens de expertise), dat de aannemer ter plaatse lijkt te bevestigen dat er inderdaad in strijd met de vergunning ook aan de achterzijde een kapel van 150 cm hoog geplaatst is (in plaats van een kapel van 140 cm hoog), maakt dat niet anders. Uiteraard roept het de vraag op waarom de expert die informatie niet opneemt in zijn rapportage. Zelfs roept het de vraag op of van hem verwacht had mogen worden dat hij hier in het rapport melding van gemaakt had. Het zijn evenwel vragen die niet op het gedrag van de expert zien en daarmee bij de procedure voor het Tuchtcollege niet ter discussie staan.

De kapel aan de voorzijde.

- 5.6 De werkelijke pijn voor klager zit hem in de dakkapel aan de voorzijde (een mogelijk legaliseringsprobleem in zijn verhouding tot de gemeente, alsmede de aansluiting op het binnenwerk, onder meer de destijds aanwezige tussenmuur). Volgens zowel het rapport van G als het rapport van verweerster is de maatvoering van de kapel aan de voorzijde 150 cm hoog (beide conform vergunning). Er is alleen wel een probleem met de positionering op het dak; de kapel aan de voorzijde staat hoger dan oude en ook hoger dan de naastgelegen kapellen. Dit volgt eveneens uit beide rapporten; wel valt het Tuchtcollege op dat beide rapporten dat verschillend waardeeren. Waar dit aspect in het rapport van G als een probleem gezien wordt, is dat volgens het rapport van verweerster niet het geval. In haar rapport wordt enerzijds aangevoerd dat de dakkapel niet anders geplaatst had kunnen worden ten gevolge van de bestaande dakconstructie

en het gebruik van een prefab-dakkapel. Anderzijds wordt de verwachting uitgesproken dat de realisatie van deze dakkapel vergunningstechnisch gezien kan worden als een precedent en als zodanig door de vergunningverlener gekwalificeerd zal worden.

- 5.7 Klager heeft er naar het oordeel van het Tuchtcollege terecht op gewezen dat het rapport van verweerster ten aanzien van de kapel aan de voorzijde innerlijk tegenstrijdig is. Enerzijds wordt gesuggereerd dat de plaatsing (en maatvoering) van de kapel conform de vergunning is (en conform hetgeen overeengekomen was). Anderzijds wordt betoogd dat naar verwachting de kapel gezien zal worden als een precedent. Als het nodig is dat een zekere bebouwing als precedent beschouwd wordt, geeft dat – naar zijn aard – al aan dat er dus in strijd met de vergunning gebouwd is. Die tegenstrijdigheid kan verweerster verweten worden, evenals het feit dat in het rapport voorbij gegaan wordt aan het feit dat klager een bebouwing zoals die uiteindelijk heeft plaatsgevonden op grond van de overeenkomst niet hoefde te verwachten. Het was anders geweest als het een en ander (zoals de hogere positionering, de gebrekkige aansluiting op het binnenwerk, alsmede het ontstaan van een mogelijk ‘precedent’), tussen de aannemer en klager overeengekomen was, hetgeen niet het geval is, althans dat is nergens uit gebleken.
- 5.8 Hetgeen vermeld wordt in het rapport ten aanzien van de waarschijnlijkheid van het vormen van een goedgekeurd precedent zou objectief gezien best waar kunnen zijn. Het Tuchtcollege kan dat niet beoordelen en ter zitting is nota bene verklaard door klager dat de kappen inderdaad door de gemeente inmiddels gelegaliseerd zijn. Maar dat is dus niet het enige waar het hier om gaat. De verklaring in het rapport dat de kapel hoger gepositioneerd is vanwege de constructie van het dak in combinatie met het feit dat er sprake was van een prefab-dakkapel moet voor klager als een verrassing zijn gekomen. Klager hoefde daar niet op bedacht te zijn op basis van hetgeen overeengekomen was. Dit te meer niet om dat op de foto's in de offerte/overeenkomst sprake is van kappen waarvan het kozijn aansluit op de pannenrij (zonder daar substantieel bovenuit te steken). Klager heeft er terecht op gewezen dat dit elders in het rapport van verweerster ook gesignaleerd is (zonder dat daar in het rapport verder conclusies aan verbonden zijn). Ook wordt in het rapport vermeld dat er op grond van de vergunningstekening sprake moet zijn van een gelijkblijvende situatie. Hoewel de concrete onderzoeksvragen aan verweerster alleen betrekking lijken te hebben op de maatvoering en niet de positionering, lag een gelijkblijvende positionering wel degelijk in de overeenkomst begrepen. Omdat er in ieder geval aan de voorzijde sprake was van een andere positionering (hoger dan de bestaande situatie) zijn de antwoorden op deze concrete onderzoeksvragen tenslotte in het licht van het voorgaande onbegrijpelijk. Dat er ook sprake is van een hoger boeiboord dan de bestaande dakkappen moge zo zijn. De uitleg daarvan in het rapport is wel begrijpelijk (in verband met moderne isolatie-eisen). Maar dat is niet het probleem. Klager heeft daar althans geen klacht op gericht.
- 5.9 Het Tuchtcollege overweegt ten opzichte van de procedurele gang van zaken nog het volgende. Klager heeft gesteld dat er sprake was van een contra-expertise. Dat klopt niet, omdat verweerster niet als zodanig ingeschakeld is en ook niet bekend was met het rapport van G. Althans dat blijkt nergens uit. De onder 2.6 aangehaalde brief van de advocaat van de aannemer maakt geen melding van dit rapport en op zich had dat naar het oordeel van het Tuchtcollege wel voor de hand gelegen. Verweerster had zich alsdan een beter beeld van de problematiek kunnen vormen en had ook meteen in haar rapportage in kunnen gaan op de stellingen van G. Klager heeft wel gesteld dat hij tijdens het bezoek van de expert van verweerster gemeld heeft dat hij al een ander rapport in bezit had dat zijn stellingen ondersteunde. Het had misschien wel beter geweest als de expert daarop doorgevraagd had. Maar dat dat niet gebeurd is kan verweerster niet verweten worden. Klager heeft er voorts nog terecht de aandacht voor gevraagd dat verweerster herhaaldelijk heeft geschreven dat er een correctie heeft plaatsgevonden op de meetgegevens (en bij dupliek daaraan toegevoegd dat deze afwijken van hetgeen ter plaatse mondeling is aangegeven) terwijl onduidelijk is gebleven wat verweerster daarmee precies bedoelt.

Wel heeft verweerster bij verweer gesteld dat de nieuwe dakkapel is uitgelijnd 'in lijn met de naastgelegen dakkapellen'. Dat is niet zo, en dat was ook niet de stelling in het rapport van verweerster. Verweerster is daarmee in haar verweer naar het oordeel van het Tuchtcollege voorbij gegaan aan de kern van de problematiek in deze zaak. Dat draagt er mede toe bij dat naar het oordeel van het Tuchtcollege de klacht gegrond verklaard moet worden. Het Tuchtcollege houdt het voor mogelijk dat verweerster als het ware een beetje op het verkeerde been gezet is door (de advocaat van) de aannemer door niet het rapport van G aan verweerster te verstrekken en door de concrete onderzoeksvragen zo te formuleren dat zij met name betrekking hebben op de maatvoering van de dakkapellen terwijl in het bijzonder de positionering voor klager een probleem was. Het Tuchtcollege kan de verstrekkende conclusies en beschuldigingen van klager ook om die reden niet volgen en is van oordeel dat een waarschuwing als sanctie passend is.

6. De beslissing.

- 6.1 Het Tuchtcollege verklaart de klacht jegens verweerster (gedeeltelijk) gegrond en legt de maatregel van waarschuwing op.
- 6.2 Nu de klacht (gedeeltelijk) gegrond is verklaard dient het Bureau op grond van art. 5.2 Reglement Tuchtrecht het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan klager te betalen.

Aldus gewezen door het Tuchtcollege van het Nederlands Instituut van Registerexperts, in de samenstelling van mr. P.J.M. Drion (voorzitter), prof.mr. N. van Tiggele-van der Velde en mr. C.W. Verloop, bijgestaan door mr. J.A.I. Wendt, secretaris, te Rotterdam op 1 maart 2021.