

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 13 juli 2018

Inzake:

Mevrouw [klaagster], wonende te [woonplaats],
klager,

tegen

[Architect], gevestigd te [woonplaats], BNA-lid.
verweerder.

1. Bij mailberichten van 7 en 23 juni 2017, aangevuld bij mailberichten van 23 augustus 2017 en 31 oktober 2017, met bijlagen, heeft [klaagster] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architect].
2. Bij mailberichten van 19 december 2017 en 30 januari 2018 heeft [architect] op de klacht gereageerd.
3. Bij mailbericht van 7 maart 2018, met bijlagen, heeft [klaagster] gereageerd op het verweer. [architect] heeft op 26 april 2018 hierop een reactie, met bijlagen, aan het College van Toezicht gezonden.
4. Bij mailbericht van 13 juni 2018, met afschrift aan [architect] heeft de secretaris van het College van Toezicht namens het College nadere vragen gesteld aan [klaagster], die hierop bij mailbericht van 13 juni 2018, met bijlagen, heeft gereageerd.
5. In de loop van de procedure is aan partijen verzocht duidelijk te maken of zij een hoorzitting in Nederland wilden bijwonen of wilden deelnemen aan een skype-conference call dan wel het College zouden laten beslissen op basis van de schriftelijke stukken. [klaagster] heeft laten weten te opteren voor de skype-conference-call. [architect] heeft laten weten: "I trust your committee will understand our frustration in this matter and make the correct decisions. The

possibility of travel to Holland to attend a hearing is slim during these busy times in [woonplaats]”. Ook heeft hij meer dan eens laten weten geen noodzaak te zien zich te verdedigen. Op 12 juni 2018 is aan hem gevraagd of hij wilde deelnemen aan een conference-call op 13 juli 2018. Hierop kwam geen reactie. Op 27 juni 2018 is hem een uitnodiging gezonden voor deelname aan de conference-call. Dit ging opnieuw gepaard met een verzoek om door te geven of hij hieraan wilde deelnemen, en, zo ja, dit per ommekeer mee te delen. Hierop kwam evenmin reactie.

Behandeling van de klacht

6. De klacht is op 13 juli 2018 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:
 - De heer mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
 - De heer ir. R.H. Gortemaker,
 - Mevrouw ir. D. Segers, architect-leden
 - Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris
7. De mondelinge behandeling vond plaats door middel van een facetime-gesprek met [klaagster], die zich liet bijstaan door haar [broer klaagster]. De behandeling vond plaats in de Engelse taal.
8. Bij mailbericht van 16 juli 2018 heeft het BNA-secretariaat aan de secretaris van het College laten weten dat [architect] zich in de nacht van 12 op 13 juli 2018 en in de vroege ochtend van 13 juli 2018 alsnog had gemeld voor deelname aan de mondelinge behandeling. Het BNA-secretariaat was op 13 juli 2018 onbemand.
9. Naar aanleiding hiervan heeft het College besloten [architect] de gelegenheid te geven een aantal vragen te beantwoorden, op welke antwoorden [klaagster] nog zou kunnen reageren. De vragenlijst is hem bij mailbericht van 17 juli 2018 toegestuurd, de Engelse vertaling ervan volgde daags erna.
10. [architect] heeft de vragenlijst bij mailbericht van 27 juli 2018 beantwoord. [architect] kreeg tevens de gelegenheid te reageren op het door [klaagster] aan het College nagezonden mailbericht met bijlagen, waarop echter geen reactie is binnengekomen.
11. Bij mailbericht van 3 september 2018, met bijlagen, heeft [klaagster] op voormeld mailbericht van [architect] gereageerd.

12. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van [klaagster] overweegt het College het volgende.

De feiten

13. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
14. [klaagster] en [partner klaagster], hierna samen [klaagster c.s.] zijn mede-eigenaren van een stuk grond in [woonplaats] te Sint Maarten. In juni 2014 zijn [klaagster c.s.] met [projectontwikkelings-BV] het bedrijf van [projectontwikkelaar] overeengekomen dat [projectontwikkelings-BV] binnen 12 maanden een villa op deze grond zou bouwen. Dit zou moeten gebeuren op basis van ontwerptekeningen van [ontwerper] en diens bedrijf, en de door [ontwerper] aangevraagde bouwvergunning.
15. Op 27 juni 2015 heeft op verzoek van [klaagster c.s.] een inspectie van de site plaatsgevonden door [architect] en architect Y, met wie [architect] een samenwerkingsverband heeft. De villa was niet af en zou op allerlei punten niet voldoen aan wat was overeengekomen.
16. Na de inspectie van de site heeft [architect] aan [klaagster] c.s. voorgesteld om arbitrage te beproeven, ter vermindering van een langdurig, kostbaar juridisch proces.
17. Bij mailbericht van 6 juli 2015 heeft architect Y aan [partner klaagster] onder meer bericht:

“Je ne suis pas expert (contrairement à mon partenaire [architect]), et pour être complètement honnête, je n’ai jamais fait cela avant pour une tierce partie. En même temps, il me semble que c’est essentiellement une affaire de bon sens! Donc ça devrait aller.

Nous acceptons de vous aider à régler ce différend afin de vous éviter à tous les deux les désagréments d’une action en justice, et si j’ai bien compris vous êtes tous les deux sur les starting-blocks, essayons donc de trouver ensemble une meilleure résolution à cette crise.

Nous nous chargeons de contacter Mr. Darlay. Si il refuse, c’est pas il n’est pas d’accord pour une médiation, à ce moment-là plus la peine de dépenser de l’argent dans un arbitrage. Et ces questions régleront devant un juge Hollandais. Mais ce n’est pas ce qu’il nous a laissé entendre, il a, à priori, le même désir que vous de sortir de l’impasse.”

18. [architect] heeft [klaagster c.s.] per mail verzocht om het toesturen van additionele informatie, “as you have agreed to arbitration”. Onderaan dit mailbericht (van onbekende datum) staat:

"With this information we shall evaluate the documentation and render our opinion on the status of the Contract and the financial situation thereof. We shall also expect you both to sign a standard agreement accepting the arbitration as binding".

Bij mailbericht van 16 juli 2018 heeft [architect Y] (alleen) de alinea's die betrekking hadden op [architect]s' verzoek om additionele informatie in het Frans vertaald.

19. Bij mailbericht van 18 juli 2015 heeft [architect] aan [klaagster c.s.] laten weten dat [architect Y] vergat mee te delen dat [klaagster] en [partner klaagster] beiden het contract in de bijlage moesten ondertekenen. De bijlage bevatte een document met als datum 14 juli 2015, inhoudende dat [projectontwikkelings-BV], vertegenwoordigd door [advocaat], en [klaagster c.s.] zijn overeengekomen hun conflict te onderwerpen aan een bindend rapport met betrekking tot de status van het gebouwde en de verschuldigdheid van betalingen, opgesteld door [architect] en [architect Y]. Onder 2. Is vermeld:

"The disputed areas shall be assessed by the Architects, who have inspected the building site and will present parties with a binding report (..)"

De kosten daarvoor, aldus het contract, zouden door partijen worden gedeeld.

20. Diezelfde dag hebben [klaagster c.s.] dit contract getekend en \$ 1.000,- aan [architect] overgemaakt.
21. Bij mailbericht van 22 juli 2015 heeft [partner klaagster] aan [architect] laten weten dat hij bij hem was langs geweest om te vragen of de arbitrage die avond of op een andere datum zou plaatsvinden. [architect] heeft hier niet op gereageerd.
22. Op 14 augustus 2015 hebben [klaagster c.s.] van [architect] en [architect Y] een document ontvangen met als datum 20 juli 2015 en getiteld *"Dispute resolution through Binding Advice"*. [klaagster c.s.] worden in dit document aangeduid als eigenaar, terwijl [projectontwikkelings-BV] wordt aangeduid als de bouwer.
- Op p. 2 wordt verder gemeld dat het bindend advies is gebaseerd op inspectie van de bouwplaats op 27 juni 2015, die plaatsvond op verzoek van de eigenaar, kopieën van de tekeningen van [derde-architect], de bouwovereenkomst en additionele informatie van beide partijen.
- Op p. 3 wordt melding gemaakt van een rapport van *"Caribbean Architectural Technology CAT"* (hierna: het CAT-rapport) met als datum 23 juni 2015, en op p. 4 (onder 4.d) staat onder meer: *"The builder claims a balance due of \$ 23.103,80. Note that the recent report prepared at the request of the builder by CAT advises that deductions to the Contract Sum should total only \$ 11.819,- (..)"*.

Volgens een samenvatting wordt aan partijen vanwege de “*toxic relationship between parties*” ten eerste aangeraden de relatie te beëindigen, in die zin dat de bouwer zich terugtrekt uit het contract en de eigenaar het bouwwerk zelf voltooit, waarmee hij volgens de bindend adviseurs (die stellen dat de eigenaar sinds enkele weken aan de bouwer de toegang had onzegd) in feite al was begonnen.

De slotsom is, voor zover hier van belang, het geschil te beëindigen door middel van betaling door de eigenaar aan de bouwer van een “*termination fee*” van \$ 12.500,- , waarna de eigenaar het gebouw accepteert zoals het is en het ontbrekende zelf afmaakt.

23. Na ontvangst van voormeld document heeft [partner klaagster] [architect] per mail verzocht om een afspraak en om inzage van het CAT-rapport. [architect] heeft hierop geantwoord dat [klaagster c.s.] het bindend advies als “*final*” hebben geaccepteerd, en dat zij, als ze een bijeenkomst met hem wilden hebben, daarvoor moeten betalen.
24. Op 27 augustus 2015 heeft [bouwexpert] in opdracht van [klaagster c.s.] de bouwplaats geïnspecteerd voor een expertise. Dit heeft geleid tot een expertiserapport met als datum 18 november 2015, dat een enkele pagina's lange lijst bevat van gebrekkige of niet-uitgevoerde werkzaamheden.
25. Bij brief van 25 oktober 2016 heeft [ontwerper] aan [klaagster c.s.] - samengevat en voor zover hier van belang - geschreven dat hij weliswaar niet de opdracht had om als architect bouwtoezicht uit te oefenen, maar wel af en toe op de bouwplaats is komen kijken en toen [projectontwikkelaar] in een ander daglicht zag, omdat [projectontwikkelaar] - gedwongen om zijn verantwoordelijkheden onder ogen te zien - zich steeds beriep op het bouwcontract waarin helaas niets uitputtend was opgesomd. Volgens [ontwerper] heeft hij toen begrepen hoe [projectontwikkelaar] functioneerde, “*souvent dans la plus totale mauvaise foi*”, en verklaarde hij bereid te zijn voor [klaagster c.s.], net als voor andere opdrachtgevers van [projectontwikkelaar], op te treden als getuige.
26. [klaagster c.s.] zijn na dagvaarding door [projectontwikkelings-BV] door de Nederlandse rechters op Sint Maarten veroordeeld tot betaling van het hiervoor in 22. genoemde bedrag.
27. [partner klaagster] heeft bij de Franse beroepsorganisatie van architecten een klacht ingediend tegen [architect Y]. Deze procedure is, voor zover bekend, nog niet afgerond.
28. Uit informatie van het ministerie van huisvesting VROMI op Sint Maarten is gebleken dat [architect] in het verleden ten behoeve van een bouwproject van [projectontwikkelaar] een bouwvergunning heeft aangevraagd.

De klacht

29. [klaagster] verwijt [architect] de gedragsregels voor onpartijdigheid, integriteit en professionaliteit op flagrante wijze te hebben geschonden. Ook vraagt ze om [architect] ertoe te bewegen het hiervoor onder 22. genoemde CAT-rapport aan haar te overhandigen. Zij licht dit hieronder als volgt toe.
30. Volgens [klaagster] riepen zij in juni 2015 de hulp in van [architect], omdat hij BNA-architect was en zij een onafhankelijk rapport wilden over het werk aan de villa. Het werk zou niet alleen niet af zijn geweest binnen de afgesproken tijd, het zou tevens vele gebreken hebben vertoond. Enkele dagen na de inspectie zou [architect] hebben voorgesteld om met [projectontwikkelaar] samen op zijn kantoor een arbitragebijeenkomst te organiseren, ten einde tot een 'friendly solution' te komen. Omdat ze het volste vertrouwen hadden in [architect], aldus [klaagster], en wel wat zagen in zo'n 'friendly solution', hebben ze om die reden het (hiervoor in 20. aangehaalde) bindend-adviescontract ondertekend en \$ 1.000,- betaald, ook al begrepen zij (als zijnde Franstalig) de Engelse tekst niet goed.
31. Volgens [klaagster] veranderde vanaf het moment van ondertekening de houding van [architect]. Hij zou helemaal niet meer gereageerd hebben op hun herhaalde vraag naar de datum van de arbitragebijeenkomst. Het bindend advies dat ze uiteindelijk kregen toegestuurd was opgesteld zonder dat er een arbitragebijeenkomst was geweest, terwijl zo'n bijeenkomst tot de normale procedure bij arbitrage of bindend advies hoort, aldus [klaagster], en leidde tot een slotsom die niet alleen zeer onvoordelig voor hen was, maar tevens een geschatte eindafrekening bevatte die was gebaseerd op een rapport dat zij niet kenden en dus ook niet hadden kunnen weerspreken: het in opdracht van [projectontwikkelaar] opgestelde en door hem verstrekte CAT-rapport (zie hiervoor in 22.). Volgens [klaagster] wilde [architect] hen ook later nog niet in het bezit stellen van dit CAT-rapport, en verklaarde hij hen niet meer te willen ontvangen, tenzij ze daarvoor opnieuw betaalden. Het gevolg van dit alles is, aldus [klaagster], dat ze nu gebonden blijken te zijn aan een partijdig bindend advies, dat zeer in hun nadeel is, en dat alleen aantastbaar is als ze in het bezit worden gesteld van de kostencomputatie in het CAT-rapport.
32. Achteraf gezien, aldus [klaagster], heeft [architect] hen in de val gelokt door hen een bindend-adviescontract te laten tekenen, dat volgens haar werd opgesteld door [advocaat], die in het contract wordt genoemd als de advocaat van [projectontwikkelaar]. [klaagster] stelt ten bewijze van dit in de val lokken, behalve al het voorgaande, dat [projectontwikkelaar] een zakelijke relatie was van [architect] en dat hij hen hierover niet informeerde (volgens [klaagster] hoorden

ze recent zelfs dat [architect] en [projectontwikkelaar] jarenlang burens waren geweest), dat hij in strijd met zijn belofte samen een bindend advies opstelde zonder bijeenkomst van partijen op zijn kantoor, terwijl dit, aldus [klaagster], gebruikelijk is bij een arbitrage of bindend advies, en dat [architect] hen er niet over informeerde dat een bindend advies in een civiele procedure moeilijk aantastbaar is. Volgens [klaagster] komt daar nog bij, dat [projectontwikkelaar] in het verleden in Frankrijk voor fraude is veroordeeld.

33. Meer specifiek zijn haar bezwaren tegen de inhoud van het bindend advies, samengevat, dat geen rekening wordt gehouden met het ontbreken van oorspronkelijk 22 vierkante meter en uiteindelijk nog 6,50 vierkante meter ten opzichte van het overeengekomen bouwwerk (ofwel \$ 8.450,- op basis van de grondprijs) en allerlei ander slecht en/of incompleet werk terwijl alle aandacht gaat naar de waardering van het werk dat wel is gedaan, op basis van het CAT-rapport dat namens de bouwer werd opgesteld. Ten onrechte wordt in het bindend advies bovendien aangenomen dat [ontwerper] als architect toezicht uitoefende, aldus [klaagster], met verwijzing naar diens verklaring (zie 25.). Volgens [klaagster] is het resultaat van het bindend advies dat zij nu zowel \$ 12.500,- aan [projectontwikkelaar] moeten betalen als \$ 35.000,- (aan reparaties en resterend werk) zelf moeten bekostigen.
34. [klaagster] heeft daarnaast nog aangevoerd dat [projectontwikkelaar] valselijk gebruik heeft gemaakt van de ontwerpschetsen voor de villa voor eigen advertentiedoeleinden, en dat dit evenmin in het bindend advies is verwoord.
35. Tijdens de mondelinge behandeling via Facetime heeft [klaagster] desgevraagd verklaard dat zij op eigen initiatief, en niet doordat [architect Y] hen benaderde, in juni 2015 contact zochten met [architect], omdat het kantoor ook Franstalig was. [klaagster] benadrukt dat zij uitsluitend uit waren op inspectie van de site en een report of 'non-completion' en dat zij niet wisten dat [projectontwikkelaar] ook contact met [architect] had gezocht. Ze verklaarde verder dat ze van haar advocaat had gehoord dat een bindend-adviescontract zoals zij hebben ondertekend moet zijn opgesteld door of met hulp van een advocaat. De mededeling dat er een bijeenkomst zou worden georganiseerd om een 'friendly solution' te bereiken, is telefonisch gedaan, aldus [klaagster]. Zij hadden daar geen bezwaar tegen.

Het verweer

36. [architect] betwist de klacht. Volgens [architect] werd hij aanvankelijk benaderd door [projectontwikkelaar], die erover klaagde dat de betalingen van [partner klaagster] niet conform het betalingsschema plaatsvonden. Zijn Franse collega [architect Y] sprak vervolgens met [partner klaagster], aldus [architect], waarna werd overeengekomen dat de twee architecten een

onpartijdige en bindende arbitrage zouden schrijven opdat [partner klaagster] en [projectontwikkelaar] hun contractuele verplichtingen konden beëindigen en hun wegen zich konden scheiden. Het bindend advies werd opgesteld met als conclusie een relatief klein bedrag dat [partner klaagster] nog aan [projectontwikkelaar] zou moeten betalen, aldus nog steeds [architect]. Volgens [architect] weigerde [partner klaagster] dit bedrag te betalen, waarna [projectontwikkelaar] een procedure begon en [partner klaagster] tot betaling werd veroordeeld. Veel later, aldus [architect], bleek [partner klaagster] een klacht tegen [architect Y] te hebben ingediend bij de Franse 'Orde van Architecten', en vervolgens kwam daar deze klacht bij de BNA bij.

37. Volgens [architect] heeft hij gehandeld overeenkomstig de als juist aanvaarde praktijken van zijn beroep. Hij stelt zich op het standpunt dat de zaak wat hem betreft is gesloten, nu de Nederlandse rechters op Sint Maarten in essentie het bindend advies hebben bevestigd en [partner klaagster] de zaak over normale grenzen heen lijkt te willen voortzetten. [architect] voert aan geen tijd te hebben gevonden om de volumineuze beschuldigingen uitvoerig te lezen, maar wil wel uitdrukkelijk betwisten dat er een relatie zou zijn tussen hem en [projectontwikkelaars-BV] en/of [projectontwikkelaar] die een belangenconflict zou kunnen bewerkstelligen. [architect] erkent dat zijn bedrijf [projectontwikkelaar] een decennium geleden heeft geholpen met de aanvraag van een bouwvergunning om een gebouw te veranderen, maar hij betwist dat dit een belangenconflict in de onderhavige kwestie zou hebben gegenereerd. Volgens [architect] is de klachtprocedure het gevolg van het feit dat [klaagster] c.s. geld hebben willen besparen, door niet een architect te belasten met bouwtoezicht.
38. In antwoord op vragen van het College van Toezicht heeft [architect] verklaard dat hij door [projectontwikkelaar] werd benaderd vanwege een betalingsprobleem met [partner klaagster], terwijl [architect Y] door [partner klaagster] werd benaderd vanwege inconsistenties op de bouwplaats. Een minnelijke oplossing scheen vrijwel onmogelijk, aldus [architect], waarna arbitrage is gesuggereerd, wat door beide partijen schriftelijk werd geaccepteerd. Volgens [architect] werden beide partijen ervan op de hoogte gesteld, zowel in het Engels als in het Frans, wat een arbitrage zou inhouden, en hebben zij beide \$ 1.000,- betaald. Aan de fase van de arbitrage zijn geen advocaten aan te pas gekomen, aldus [architect], die aanvoert dat beide partijen volledig op de hoogte waren van alle documenten waarop het bindend advies werd gebaseerd, alsmede, dat aan de vervaardiging van het rapport een hoop discussie vooraf ging, vooral met [partner klaagster], die lang voor de voltooiing van het bouwwerk de effectieve controle van de site had overgenomen.
- Volgens [architect] was de berekening in het bindend advies gebaseerd op het bouwcontract, ontelbare aanpassingen van dat contract, elementen die werden toegevoegd en zaken die door de eigenaar zouden worden verstrekt. Er was niet altijd een touw aan vast te knopen, aldus

[architect], maar als arbiters namen we de tijd om de voors- en tegens tegen elkaar af te wegen en het conflict op rechtvaardige manier te beslechten. Met betrekking tot de relatie met [projectontwikkelaar]] voert [architect] aan dat de aanvraag van de bouwvergunning ten behoeve van [projectontwikkelaar]], een decennium geleden, een kleine opdracht betrof, en dat er verder geen sprake is geweest van een relatie anders dan incidenteel overleg over andere projecten, een dienst die wij, aldus [architect], hebben verleend aan honderden en waarschijnlijk duizenden cliënten zonder dat er klachten over waren. [architect] stelt dat de klacht grenst aan smaad.

Beoordeling van de klacht

39. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
40. Nu de verweten handelwijze plaatsvond in 2015, dus voordat op 1 januari 2016 de BNA Gedragscode in werking trad, zal deze (ambtshalve) worden getoetst aan de voor die tijd geldende gedragsregels, zoals gewijzigd en vastgesteld op 5 maart 2014.
41. Vast is komen te staan dat de bouwplaats door [architect] en [architect Y] werd geïnspecteerd op 27 juni 2015 en dat dit gebeurde op verzoek van [klaagster] c.s. (zie voor dit laatste p. 2 bindend advies onder 22.). Ook gaat het College ervan uit dat dit gebeurde met het oog op een onafhankelijk expertiserapport door beide architecten, en dat [architect] pas daarna heeft geopperd de kwestie via arbitrage te beslechten, nu [architect] dit op zich niet heeft betwist. Eveneens gaat het College ervan uit, dat [projectontwikkelaar]] een zakelijke relatie van [architect] was toen [klaagster c.s.] hem benaderden. Uit het verweer van [architect] begrijpt het College dat [projectontwikkelaar]] wat hem betreft een onbelangrijke opdrachtgever was, maar ook al zou dit waar zijn, dan doet het niets af aan het door [architect] – naar aanleiding van door [klaagster] naar voren gebracht bewijsmateriaal - erkende feit dat [projectontwikkelaar]] een (ex-)cliënt was die hem incidenteel, en ook in het geschil met [klaagster c.s.], om advies bleef vragen. [klaagster c.s.] waren hier niet van op de hoogte, zoals [klaagster] onbetwist heeft gesteld.
42. Naar het oordeel van het College had een redelijk handelend architect, onder de omstandigheden van dit geval, zich tenminste moeten realiseren dat hier een belangenconflict kon optreden en had hij hierover helder moeten zijn ten opzichte van [klaagster c.s.], door dit met hen te bespreken. Dat is temeer het geval, nu een verzoek om een onafhankelijk expertiserapport uitmondde in een veel verdergaand voorstel voor een bindend advies, nog altijd zonder dat de verzoekende partij werd geïnformeerd over de voormelde zakelijke relatie.

Alleen al door dit na te laten, handelde [architect] in strijd met uit de Hoofdregel voortvloeiende plicht tot transparantie.

43. [klaagster]'s klacht gaat verder dan alleen een gebrek aan transparantie: zij verwijt [architect] dat zij onder valse voorwendselen en zonder bijeenkomst van partijen in de val van een bindend-adviescontract zijn gelokt en het opstellen van een vergaand partijdig bindend advies.
44. Het College stelt voorop dat van een BNA-architect, die de uitoefening van zijn eigen beroep combineert met geschilbeslechting, mag worden verwacht dat hij zich op de hoogte stelt van de basisregels die hiervoor gelden, waaronder de procedure van hoor en wederhoor.
45. Uit hetgeen over de gang van zaken in de aanloop naar het bindend advies is komen vast te staan, volgt naar het oordeel van het College allereerst dat partijen bij dit bindend advies stukken aan [architect] en [architect Y] konden overhandigden die de andere partij niet kende en voorts, dat niet is gebleken van het besef bij [architect] dat het nodig was te checken of overgelegde documenten bekend waren bij de andere partij, noch dat de andere partij de mogelijkheid moest hebben tot weerspreking. Ook is er geen bijeenkomst geweest waarop alle documenten ter sprake hadden kunnen komen.
46. Nu [architect] ermee volstaat slechts in vage, algemene bewoordingen te bestrijden dat [klaagster c.s.] geen weet hadden van het CAT-rapport, wat in het licht van het voorgaande volstrekt onvoldoende is, zal het College dit standpunt tot het hare maken. Voor deze gevolgtrekking pleit bovendien dat [klaagster], zoals zij onweersproken heeft betoogd, vanaf augustus 2015 erop uit is geweest het CAT-rapport van [architect] overhandigd te krijgen, en deze BNA-procedure juist met het oog daarop is begonnen.
47. Met [klaagster] kan verder worden geconstateerd dat het bedrag dat de eigenaar volgens de bindend adviseurs bij wijze van finale kwijting nog aan de bouwer verschuldigd is, wel heel dicht aanzit tegen het bedrag dat in dit advies wordt weergegeven als zijnde afkomstig uit het CAT-rapport, en dat er geen andere bedragen zijn genoemd waarop de eindafrekening kan zijn gebaseerd. [architect] heeft dit punt wederom slechts in de meest algemene bewoordingen bestreden - namelijk dat de bindend adviseurs de "voors- en tegens" tegen elkaar hebben afgewogen - terwijl een specifiek verweer op z'n plaats was geweest, zodat het College ook hier [klaagster] volgt en ervan uitgaat dat de geadviseerde eindafrekening op dit CAT-rapport is gebaseerd.
48. In het midden moet blijven of [architect] en [architect Y] allerlei specifieke gebreken aan het bouwwerk niet, dan wel onvoldoende hebben meegewogen, en ten onrechte aan [ontwerper]

een rol als toezichthouder hebben toegeschreven, nu de onderhavige, relatief eenvoudige procedure niet geschikt is om dit in detail te onderzoeken en er niet genoeg aanknopingspunten zijn om zonder een dergelijk onderzoek tot deze conclusie te komen. Dit verwijt van [klaagster] treft dan ook geen doel. Dit neemt echter niet weg dat hetgeen wel is komen vast te staan naar het oordeel van het College tot de conclusie leidt dat in het bindend advies het beginsel van hoor en wederhoor ernstig is geschonden. [architect] is als bindend adviseur opgetreden op een manier die een redelijk handelend professional onwaardig is. In samenhang met wat hiervoor onder 42. is overwogen, en temeer omdat [architect] er geen verklaring voor heeft gegeven waarom een verzoek om een onafhankelijk expertiserapport uitmondt in een bindend advies met een naar het zich laat aanzien vooral voor [projectontwikkelaar]] gunstige uitkomst, laadt hij de schijn op zich dat hij zich heeft laten beïnvloeden door nevenbelangen, te weten zijn zakelijke relatie met [projectontwikkelaar]].

49. Het verwijt van [klaagster], dat zij door [architect] welbewust in een bindend-adviesprocedure zijn gelokt om de belangen van [projectontwikkelaar]] te dienen, treft echter geen doel, omdat niet is komen vast te staan dat [architect] met dit doel voor ogen een bindend advies (of, zoals hij het ook wel noemt, arbitrage) heeft voorgesteld, en met dit belang voor ogen heeft gehandeld zoals hij heeft gedaan. Zo kan niet worden uitgesloten dat gebrek aan professionaliteit en ervaring van [architect] mede debet waren aan de bestreden gang van zaken rond het bindend advies. Een voorbeeld hiervan is dat aan het bindend advies niet een bijeenkomst van partijen vooraf ging. Hoewel zo'n bijeenkomst voor de hand ligt, zijn er omstandigheden denkbaar dat dit niet gebeurt. En hoewel er aanwijzingen zijn dat [klaagster c.s.] ervan mochten uitgaan dat zo'n bijeenkomst zou plaatsvinden, waaronder het hiervoor in 17. aangehaalde mailbericht van [architect Y], wijzen een later mailbericht en het bindend-adviescontract, aangehaald in 18. en 19., in de richting van een beslissing op basis van schriftelijke stukken. Er is onvoldoende gesteld voor de conclusie dat [klaagster c.s.] deze in het Engels gestelde passages niet hebben kunnen begrijpen, nu [klaagster] zich in deze klachtprocedure ook in het Engels heeft uitgedrukt.
50. Voor het verwijt van [klaagster], dat het bindend advies erover zwijgt dat [projectontwikkelaar] de ontwerptekeningen op frauduleuze manier ten eigen bate voor reclamedoelinden heeft gebruikt, is eveneens onvoldoende gesteld om te kunnen slagen.
51. Het voorgaande betekent dat de klacht (grotendeels) gegrond is en dat [architect] de Hoofdregel heeft geschonden, door zich onprofessioneel, niet onafhankelijk en niet integer te gedragen, en daardoor de vertrouwenspositie waarin hij de opdrachtgever terzijde hoort te staan heeft beschaamd. Het College heeft bij de vraag welke maatregel passend is, in de

overwegingen betrokken dat de handelwijze van [architect] dermate is dat een berisping op zijn plaats is, gecombineerd met een geldboete van € 1.500,-, te voldoen aan de vereniging.

52. Het College verklaart de klacht, voor zover deze zich richt op afgifte van het CAT-rapport door [architect], niet ontvankelijk, omdat het College hiertoe niet de bevoegdheid heeft.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij mailberichten van 7 en 23 juni 2017 door [klaagster] ingediende klacht grotendeels gegrond.

Het College van Toezicht legt [architect] de maatregel van berisping op, alsmede een geldboete van € 1.500,- te voldoen aan de vereniging.

Aldus beslist op 24 september 2018 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. R.H. Gortemaker en ir. D. Segers, architect-leden, en mr. A.M.R. Smolders, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op:

Tegen deze uitspraak kunt u binnen 30 dagen na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed bezwaarschrift in vijfvoud aan de Raad van Beroep, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, onder gelijktijdige overmaking van € 350,- (zijnde € 289,26 + 21 % BTW) op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam.