

D19.002

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 29 augustus 2019

Inzake:

mevrouw [klaagster] en de heer [klager], wonende te [woonplaats] (hierna gezamenlijk ook: “[klager]”),
klagers,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [architectenbureau], handelend onder de naam [architectenbureau], statutair gevestigd te [woonplaats] en kantoorhoudende te [woonplaats], BNA-lid (hierna: “[architectenbureau]”), verweerster.

1. Per e-mail van mr. [advocaat] van 18 december 2018 heeft [klager] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architectenbureau].
2. Per verweerschrift van mr. [advocaat] van 11 maart 2019 heeft [architectenbureau] verweer gevoerd.
3. Op verzoek van [klager] heeft de voorzitter van het College van Toezicht een tweede schriftelijke ronde toegestaan. Op 18 april 2019 heeft [klager] een repliek (met zeven producties) ingediend en op 15 mei 2019 heeft [architectenbureau] een dupliek (met drie producties) ingediend.
4. Per e-mail van 15 augustus 2019 heeft [architectenbureau] twee aanvullende producties in het geding gebracht. Conform het verzoek van het College van Toezicht per e-mail van 2 augustus 2019 heeft [klager] voorafgaand aan de mondelinge behandeling 12 aanvullende producties in het geding gebracht en heeft [architectenbureau] voorafgaand aan de mondelinge behandeling nog vijf aanvullende producties in het geding gebracht.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 29 augustus 2019 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:

- mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
- ir. F.J. Hoekstra,
- ir. R.H. Gortemaker, leden
- mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht. Namens klagers was daarbij de heer [klager] aanwezig, bijgestaan door mr. [advocaat]. Namens [architectenbureau] was daarbij de heer [architect] (architect, enig directeur en enig aandeelhouder) aanwezig, bijgestaan door mr. [advocaat].

6. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van partijen overweegt het College het volgende.

De feiten

7. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
8. De heer [klager] (één van de klagers) en [architect] zijn géén familie van elkaar.
9. [Architect] en zijn broer, de heer [broer], zijn gezamenlijk eigenaar van een perceel grond met daarop een woonhuis, gelegen aan de [adres] te [woonplaats], gemeente [gemeente] (hierna: “[Adres 2]”). [Adres 2] was eigendom van de inmiddels overleden ouders van [architect] en [broer]. [Architect] heeft [Adres 2] in de jaren negentig van de vorige eeuw ontworpen.
10. [Adres 2] is gebouwd vlak naast een bedrijfswoning en atelier, gelegen aan de [Adres 1] te [woonplaats], gemeente [gemeente] (hierna: “[Adres 1] ”). [Adres 1] is ontworpen door de bekende architect [bekende architect]. [Adres 1] (inclusief het perceel waarop [Adres 2] later is gebouwd) was sinds 1959 eigendom van de ouders van [architect] en [broer]. In 2007 hebben de ouders van [architect] en [broer] [Adres 1] overgedragen aan [vennootschap], een vennootschap van [architect].
11. Aanvankelijk was sprake van één perceel (met kadastraal nummer [1]). Dat is in 2008 gesplitst in drie percelen, te weten kadastraal nummer [2] ([Adres 1] , tevens toe- en uitrit en parkeerplaats voor [Adres 1] en [Adres 2]), kadastraal nummer [3] ([Adres 2]) en kadastraal nummer [4] (tuin [Adres 2]).
12. Volgens het bestemmingsplan rust op de percelen de bestemming “Dienstverlening”. In 1993 is vergunning verleend om bij [Adres 1] (bedrijfswoning en atelier) een tweede wooneenheid

([Adres 2]) te realiseren op hetzelfde bouwperceel, ten behoeve van bewoning door de eigen familie.

13. [Architect] en [broer] hebben na het overlijden van hun beide ouders besloten [Adres 2] te verkopen aan een derde en dat [broer] [Adres 1] zou kopen.
14. In januari 2018 heeft [klager] te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn om [Adres 2] te kopen. In de daarop volgende periode is hierover veelvuldig gecommuniceerd tussen [architect] en [klager], onder meer via WhatsApp.
15. [Architect] heeft in de periode januari-maart 2018 diverse tekeningen en schetsen (met daarop de vermelding: [architectenbureau]) gemaakt met betrekking tot de manier waarop [Adres 1] en [Adres 2] door middel van een talud, muur en/of groenstrook volledig van elkaar gescheiden zouden kunnen worden. Onderdeel daarvan waren (i) de kadastrale splitsing van perceel [2] en (ii) een naast perceel [2] gelegen, van de gemeente [gemeente] aan te kopen strook grond (kadastraal nummer [5]), waardoor zowel [Adres 1] als [Adres 2] zouden komen te beschikken over een eigen toe- en uitrit en een eigen parkeerplaats. [Architect] heeft hierbij rekening gehouden met de wensen van zowel [klager] als zijn broer [broer] .
16. Op 21 februari 2018 heeft [architectenbureau] als gevolmachtigde van [architect] een omgevingsvergunning bij de gemeente [gemeente] aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan (inzake perceel met kadastraal nummer [1]) en het realiseren van een inrit/uitrit (inzake perceel met kadastraal nummer [5]). Als projectomschrijving werd in de aanvraag vermeld: *“afwijken bestemmingsplan: opsplitsing perceel met 1 woning met bedrijfsruimte dienstverlening naar 2 percelen met 2 woningen waarvan huisnummer 1 woning met dienstverlening en huisnummer 2 alleen woning. Deze situatie is reeds aanwezig sinds 1993 alleen waarschijnlijk nooit geëffectueerd.”*
17. Per WhatsApp-bericht van 19 februari 2018 heeft [architect] hierover het volgende aan [klager] gemeld: *“Daarnaast vraag ik via het OLO een ontheffing aan van het bestemmingsplan inzake de bestemming wonen & wonen/werken op dit kavel hetgeen schijnbaar nooit officieel geformaliseerd is terwijl het dat al wel 25 jaar was/is. Gelijktijdig vragen we de inrit vergunning aan via het OLO.”*
18. Op 4 april 2018 hebben [architect] en [broer] als verkopers en [klager] als kopers een koopovereenkomst ondertekend met betrekking tot [Adres 2] . Aan de koopovereenkomst werd een door partijen geparafeerde tekening d.d. 3 april 2018 van de beoogde verkaveling gehecht. In artikel 21.4 van de koopovereenkomst is overeengekomen: *“[Architect], architect, zal de aanpassingen aan het pand van koper om niet ontwerpen.”* De koopovereenkomst is opgesteld door mevrouw [klaagster] (één van de klagers), die advocaat van beroep is. [Klager]

heeft een waarborgsom van € 58.500 (zijnde 10% van de koopprijs) bij de notaris gestort. De koopovereenkomst is onder meer aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat [klager] voor de financiering van de koopprijs en de verwervingskosten niet uiterlijk op 1 augustus 2018 een bindend aanbod tot hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekken bankinstelling heeft verkregen (financieringsvoorbehoud).

19. Op 1 mei 2018 heeft de gemeente [gemeente] de aangevraagde omgevingsvergunning aan [architect] verleend.
20. Op 3 mei 2018 heeft [architect] een koopovereenkomst getekend met de gemeente [gemeente] met betrekking tot de naast perceel 2190 gelegen strook grond (kadastraal nummer [5]). De levering vond plaats op 19 juni 2018.
21. Op 12 en 13 juli 2018 heeft [architectenbureau] aan [klager] door [architect] gemaakte schetsen en tekeningen toegestuurd en gepresenteerd met betrekking tot de verbouwing van [Adres 2]. Het betrof een extra slaapkamer, een uitbouw en wijzigingen in de keuken en badkamer.
22. Op 27 juli 2018 heeft de taxateur aan [klager] laten weten dat er een probleem was omdat [Adres 2] volgens het bestemmingsplan geen woonbestemming heeft. De taxatie was nodig in verband met de financiering, en zonder taxatie zou geen financiering verstrekt kunnen worden. [Klager] heeft hierover direct contact opgenomen met [architect]. Per e-mail van 29 juli 2018 heeft [klager] het volgende vastgelegd: *“We hebben samen al besproken dat de overdracht van de woning niet op 1 augustus plaatsvindt maar op een in onderling overleg vast te stellen datum. Het uitstel heeft te maken met o.a.: taxatie en financiering, af te ronden werkzaamheden c.q. oplevering conform koopovereenkomst, (on)duidelijkheid over woonbestemming. We hebben afgesproken om donderdag bij elkaar te zitten om nader af te stemmen. We sturen deze mail uitsluitend uit formele overwegingen nu we met ons allen afwijken van de oorspronkelijke datum.”*
23. In de periode daaropvolgend heeft veelvuldig e-mailcontact plaatsgevonden tussen [klager], [architect], (medewerkers van) [architectenbureau] en de gemeente [gemeente]. Ook heeft veelvuldig contact via Whatsapp plaatsgevonden tussen [klager] en [architect]. In deze periode heeft [architect] een kopie van de vergunning van 1 mei 2018 aan [klager] toegestuurd.
24. Per brief van 20 augustus 2018 heeft [klager] de koopovereenkomst ontbonden met een beroep op het financieringsvoorbehoud. [Architect] en [broer] stellen zich op het standpunt dat [klager] de koopovereenkomst niet mocht ontbinden en deze gewoon moest nakomen.

25. Op 2 oktober 2018 heeft een kort geding plaatsgevonden tussen [klager] als eisers en [architect] en [broer] als gedaagden, met als insteek de vrijgave van de waarborgsom van € 58.500 aan [klager]. Bij vonnis van de voorzieningenrechter van de rechtbank [Rechtbank], van 10 oktober 2018 zijn de vorderingen van [klager] afgewezen bij gebrek aan spoedeisend belang.
26. Op 24 oktober 2018 heeft op instigatie van [klager] en bemiddelingsgesprek plaatsgevonden met de BNA deken van de regio [regio], hetgeen niet tot een oplossing heeft geleid.
27. Bij de rechtbank [Rechtbank], is vervolgens bij dagvaarding van 22 februari 2019 een bodemprocedure aanhangig gemaakt door [klager]. In conventie vordert [klager] - kort gezegd - ontbinding van de koopovereenkomst en veroordeling van [architect] en [broer] tot betaling van een boete van 10% van de koopsom. In reconventie vorderen [architect] en [broer] - kort gezegd - eveneens ontbinding van de koopovereenkomst en veroordeling van [klager] tot betaling van een boete van 10% van de koopsom. Bij tussenvonnis van 24 juli 2019 heeft de rechtbank [Rechtbank], aan [klager] een bewijsopdracht gegeven en beide partijen bevolen afschriften van bepaalde stukken/communicatie in het geding te brengen. Daarbij heeft de rechtbank overwogen dat ervan moet worden uitgegaan dat [Adres 2] wel geschikt is voor bewoning en dat het bestemmingsplan daaraan niet af doet.

De klacht

28. [Klager] verwijt [architectenbureau] schending van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit. [Klager] heeft - samengevat - de volgende zeven klachtonderdelen geformuleerd.
29. [Klager] stelt dat [architect] in zijn hoedanigheid van architect namens [architectenbureau] een overeenkomst van opdracht met hen is aangegaan. De klacht luidt in de eerste plaats dat die opdracht niet is vastgelegd in een overeenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect deugdelijk worden vastgelegd.
30. [Klager] stelt in de tweede plaats dat [architectenbureau] hun belangen als opdrachtgevers niet naar beste weten en kunnen heeft behartigd, doordat sprake was van belangenverstrengeling. De belangen van [architect] als verkoper waren strijdig met zijn belangen als architect. De architectenwerkzaamheden waren niet "om niet", aangezien [klager] het pand inclusief architectenwerkzaamheden had gekocht. [Architectenbureau] heeft [klager] misleid door herhaaldelijk te doen voorkomen dat alles vergunning-technisch in orde was terwijl dat niet het geval was, aldus [klager].

31. In de derde plaats stelt [klager] dat [architectenbureau] onzorgvuldig heeft gehandeld door (zonder [klager] te informeren over de eventuele noodzaak van een omgevingsvergunning) het oude perceelnummer ([1]) in de vergunningaanvraag te noemen en te verzoeken dit perceel te splitsen, terwijl dat in 2008 al was gebeurd.
32. In de vierde plaats stelt [klager] dat [architectenbureau] onzorgvuldig heeft gehandeld door niet aan [klager] te vermelden dat op het betreffende perceel een lichte PAK verontreiniging is geconstateerd.
33. In de vijfde plaats meent [klager] dat [architect] door te handelen als verkoper en als architect een onverantwoorde dubbele pet op heeft gehad en zijn eigen (met name financiële) belangen laten prevaleren boven die van [klager] als opdrachtgevers.
34. In de zesde plaats stelt [klager] dat [architectenbureau] belangrijke informatie voor [klager] heeft verzwegen en daarmee in strijd heeft gehandeld met de verplichting om de opdrachtgevers op reële en heldere wijze te informeren over de haar bekende c.q. bekend veronderstelde mogelijkheden en onmogelijkheden betreffende het bestemmingsplan.
35. Tot slot meent [klager] ten zevende dat [architectenbureau], in de persoon van [architect], in strijd met de Gedragscode heeft gehandeld door in een bemiddelingsgesprek met de deken te blijven volhouden dat hij niets verkeerd heeft gedaan, niets wist van de strijdigheid met het bestemmingsplan en dat de omgevingsvergunning op de juiste wijze was aangevraagd.
36. Ter zitting heeft [klager] het College verzocht om, indien geoordeeld wordt dat [architectenbureau] in strijd met de gedragsregels heeft gehandeld, aan [architectenbureau] een voorwaardelijke boete van € 50.000 op te leggen voor het geval [klager] in de civiele procedure wordt veroordeeld tot betaling van de boete van € 58.500 aan [architect] en [broer] . Vanwege het niet-integere gedrag van [architect] is [architectenbureau] in dat geval immers verantwoordelijk voor de eventuele civiele boete.

Het verweer

37. In reactie op de verwijten van [klager] heeft [architectenbureau] - samengevat - de volgende verweren gevoerd.
38. [Architectenbureau] meent primair dat [klager] niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard in de klacht, omdat het in deze zaak volgens [architectenbureau] uitsluitend gaat om de vaststelling van rechten en plichten naar burgerlijk recht. Dat hoort thuis bij de burgerlijke rechter en de klachtprocedure is daarom de verkeerde weg, aldus [architectenbureau]. Om die reden behoort het volgens [architectenbureau] ook niet zo te zijn dat een eventueel op grond van de civiele procedure betaalde boete teruggedraaid zou kunnen worden via de tuchtprocedure.
39. Daarnaast is er een andere reden voor niet-ontvankelijkheid volgens [architectenbureau], te weten dat de klachtprocedure bij het College van Toezicht een betrekkelijk eenvoudige manier van behandeling van klachten tegen architecten is, die niet voorziet in uitgebreide bewijslevering zoals het onder ede horen van getuigen. Om de klacht goed te kunnen beoordelen, is volgens [architectenbureau] evenwel nodig dat een aantal cruciale feiten komt vast te staan, waaronder de vraag of [Adres 2] legaal bewoond mag worden door anderen dan familie van [architect] en [broer] . Aangezien de vaststelling hiervan niet mogelijk is in het kader van deze tuchtprocedure, dient [klager] niet-ontvankelijk te worden verklaard in de klacht, aldus [architectenbureau].
40. Voor het geval het College de klacht toch inhoudelijk zou willen beoordelen, heeft [architectenbureau] - samengevat - het volgende verweer gevoerd en geconcludeerd dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.
41. [Architectenbureau] stelt dat er geen overeenkomst van opdracht tot stand is gekomen tussen [klager] en [architect] of [architectenbureau]. Het ging puur om een service die [architect] om niet wilde verlenen aan [klager], om hun additionele woonwensen te vertalen in een ontwerp. Dat wilde hij doen omdat hij het huis zelf heeft ontworpen, er trots op is en er de [prijs] mee heeft gewonnen. Door de aanpassingen zelf te ontwerpen, zou hij de controle erover houden.
42. [Architectenbureau] stelt voorts dat de afspraak afdoende is vastgelegd door middel van de zin in artikel 21.4 van de koopovereenkomst: “[*Architect*], *architect*, zal de aanpassingen aan het pand van koper om niet ontwerpen.” Op basis daarvan was glashelder wat de afspraak was en over (de uitvoering van) deze afspraak wordt ook nog geklaagd. De koopovereenkomst is opgesteld door mevrouw [klaagster], die advocaat is. Als zij had gevonden dat de afspraak anders had moeten worden vastgelegd, dan had ze dat bij het opstellen van de koopovereenkomst moeten zeggen en/of doen. Nu ze dat niet gedaan heeft, kan ze daar niet

achteraf over klagen. [Architectenbureau] bestaat 30 jaar en heeft aan ca. 1.900 projecten gewerkt (en nooit een tuchtklacht ontvangen), waarvoor allemaal een contract met [architectenbureau] is opgesteld. In het geval van [klager] is dat niet gebeurd, omdat het ging om een service om niet.

43. [Architectenbureau] betwist dat sprake zou zijn geweest van ongeoorloofde belangenverstrengeling. [Architectenbureau] stelt dat [architect] volledig transparant is geweest over zijn belangen als verkoper. Aan [klager] is volstrekte duidelijkheid verschaft over de verschillende rollen en belangen van [architect]. Hij was in de eerste plaats één van de twee verkopers van het ouderlijk pand, hetgeen [klager] vanaf het eerste contact maar al te goed heeft geweten, aldus [architectenbureau].
44. [Architectenbureau] betwist dat [architect] zijn mededelingsplicht jegens [klager] zou hebben geschonden. [Architect] heeft [klager] middels het WhatsApp-bericht van 19 februari 2018 wel degelijk geïnformeerd over het bestemmingsplan en de vergunningaanvraag, die [architectenbureau] overigens niet namens [klager] maar namens [architect] als eigenaar heeft ingediend. Via de ontheffing is wonen in [Adres 2] wel degelijk mogelijk. Indien [klager] de taxateur juist had geïnformeerd, dan had hij een taxatierapport kunnen maken en was dat geen reden voor de bank geweest om [klager] de financiering te weigeren. In verband met de overdracht van [Adres 1] door [vennootschap] aan [broer] is ook een taxatierapport opgesteld (overgelegd als productie) en daar was de bestemming geen probleem, aldus nog steeds [architectenbureau].
45. Ten aanzien van de klacht over het bemiddelingsgesprek met de deken, stelt [architectenbureau] dat [architect] het volste recht had zich te verdedigen tegen onjuiste standpunten en dat zijn opstelling tijdens het gesprek uiterst correct was.

Beoordeling van de klacht

46. Het College oordeelt in de eerste plaats dat de klacht van [klager] niet (uitsluitend) ziet op het vaststellen van rechten en plichten naar burgerlijk recht. De klacht ziet (mede) op gestelde schendingen van de Gedragscode. Het verenigingstuchtrecht van de BNA staat los van civiele procedure(s). Het feit dat over deze zaak ook een civiele procedure loopt, is voor het College van Toezicht geen reden om [klager] niet-ontvankelijk te verklaren in de tuchtklacht. Evenmin is het feit dat de klachtprocedure bij het College van Toezicht een betrekkelijk eenvoudige manier van behandeling van klachten tegen architecten is, die niet voorziet in uitgebreide bewijslevering, een reden voor niet-ontvankelijkheid. In dit geval is het College in staat de klacht te beoordelen zonder dat dergelijke bewijslevering nodig is.

47. Het College overweegt dat [architect] in deze zaak in drie hoedanigheden heeft gehandeld, te weten: (i) als eigenaar/verkoper van [Adres 2] – mede namens zijn broer [broer] , (ii) als (indirect) eigenaar/verkoper van [Adres 1] , en (iii) als architect – namens [architectenbureau]. De feiten analyserend komt het College tot de conclusie dat [architect] jegens [klager] nagenoeg uitsluitend in zijn hoedanigheid van eigenaar/verkoper van [Adres 2] heeft gehandeld. Alleen in verband met de schetsen en tekeningen voor de verbouwing van [Adres 2] heeft [architect] jegens en ten behoeve van [klager] gehandeld in zijn hoedanigheid van architect. In het traject daarvóór, dat wil zeggen in verband met de tekeningen en schetsen met betrekking tot de manier waarop [Adres 1] en 2 door middel van een talud, muur en/of groenstrook van elkaar gescheiden zouden kunnen worden en in verband met de vergunningaanvraag, hebben [architect] en [architectenbureau] weliswaar ook werkzaamheden verricht als architect, maar dat is – kenbaar voor [klager] – gebeurd ten behoeve van de eigenaren/verkopers van [Adres 1] en [Adres 2].
48. De verhouding tussen [klager] enerzijds en [architect] en [broer] als eigenaren/verkopers van [Adres 2] anderzijds is onderwerp van geschil in de bodemprocedure bij de rechtbank [Rechtbank]. Het College is van oordeel dat het feit dat [architect] architect is, in die verhouding geen extra verantwoordelijkheid op hem legde. In die verhouding behoefde hij zijn gedrag niet (mede) te laten bepalen door de Gedragscode. [Klager] is dan ook niet-ontvankelijk in de klachtonderdelen die betrekking hebben op deze verhouding. Het betreft de klachtonderdelen die zien op de beweerdelijke schending van mededelingsplichten met betrekking tot het bestemmingsplan, de vergunning(aanvraag) en de mogelijke vervuiling, te weten het tweede, derde, vierde en zesde klachtonderdeel.
49. [Klager] is wel ontvankelijk in de klachtonderdelen die zien op de vastlegging van de opdracht (het eerste klachtonderdeel), de belangenverstrengeling (tweede en vijfde klachtonderdeel) en de opstelling tijdens het bemiddelingsgesprek met de deken (het zevende klachtonderdeel) .
50. Het College dient bij de beoordeling in de eerste plaats vast te stellen of sprake was van een overeenkomst van opdracht. Volgens artikel 7:400 BW is de overeenkomst van opdracht de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van een arbeidsovereenkomst werkzaamheden te verrichten die in iets anders bestaan dan het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard, het bewaren van zaken, het uitgeven van werken of het vervoeren of doen vervoeren van personen of zaken. De afspraak dat [architect] de aanpassingen aan het pand van koper zal ontwerpen, kwalificeert naar het oordeel van het College als een overeenkomst van opdracht. Aangezien [architect] zijn architectenwerkzaamheden doorgaans uitvoert via [architectenbureau] en in het onderhavige geval zowel [architect] als andere medewerkers van [architectenbureau] de facto werkzaamheden namens [architectenbureau] hebben uitgevoerd,

concludeert het College dat sprake was van een overeenkomst van opdracht tussen [klager] en [architectenbureau].

51. Het College acht het eerste klachtonderdeel gegrond. Tussen [klager] en [architectenbureau] heeft in het geheel geen schriftelijke vastlegging van de opdracht plaatsgevonden. Maar ook de zinsnede “[Architect], architect, zal de aanpassingen aan het pand van koper om niet ontwerpen.” is volstrekt onvoldoende, gelet op regel 6 van de Gedragscode dat de architect opdrachten dient te aanvaarden op basis van voorwaarden waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect op schrift deugdelijk zijn vastgelegd. Deugdelijke vastlegging is juist ook belangrijk in situaties als de onderhavige, waarin de architect in meerdere hoedanigheden handelt. Vastgelegd had – voor zover hier relevant – in elk geval moeten worden welke werkzaamheden [architectenbureau] precies in opdracht van [klager] zou verrichten (en wat precies met “de aanpassingen aan het pand van koper” werd bedoeld) en welke niet, dat [architectenbureau] óók werkzaamheden in opdracht van [architect] en [broer] als eigenaren/verkopers verrichtte en welke werkzaamheden dat waren, en hoe de (afwezigheid van een) beloning voor de architectenwerkzaamheden zich verhiel tot het feit dat [architect] één van de verkopers van [Adres 2] was. Daarbij is van belang: (i) dat artikel 7:405 lid 1 BW bepaalt dat de opdrachtgever loon verschuldigd is indien de overeenkomst door de opdrachtnemer in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf is aangegaan, en (ii) dat regel 3 van de Gedragscode voorschrijft dat de architect geen geldelijk belang of enig ander voordeel toekent aan derden bij het verkrijgen, verlenen, aanvaarden of uitvoeren van een opdracht anders dan de met de opdrachtgever overeengekomen beloning. [Architectenbureau] heeft nagelaten de afspraken deugdelijk op schrift vast te leggen en daarmee nagelaten te bewaken dat de verschillende hoedanigheden van [architect] helder van elkaar werden onderscheiden. Juist in een uitzonderlijke situatie als de onderhavige, had [architectenbureau] – die waarschijnlijk in andere opdrachten keurig volgens de Gedragscode werkt – erop bedacht moeten zijn dat schriftelijke vastlegging noodzakelijk was. Dat mevrouw [klaagster] de koopovereenkomst opstelde en niet meer dan één zin hierover heeft opgenomen, doet daaraan niet af aangezien het de verantwoordelijkheid van de architect is om te zorgen voor deugdelijke vastlegging van de opdracht.

52. Het College acht de klachtonderdelen met betrekking tot de belangenverstrengeling ongegrond. Er is geen regel die [architectenbureau] verbood om in de onderhavige situatie als architect op te treden. Voor zover de klachtonderdelen zien op de verplichting transparant te zijn over zijn zakelijke en persoonlijke belangen, is daarover reeds geoordeeld in bovenstaande beoordeling van het eerste klachtonderdeel over de schriftelijke vastlegging. Van schending van de kernwaarde Integriteit, in de zin dat [architectenbureau] zich op onoirbare wijze zou hebben laten beïnvloeden door nevenbelangen, is naar het oordeel van het College echter geen sprake.

53. Ook het klachtonderdeel met betrekking tot de opstelling tijdens het bemiddelingsgesprek met de deken acht het College ongegrond. Van enige schending van de Gedragscode op dit punt is niet gebleken.
54. Het College acht de schending van de Gedragscode door [architectenbureau] in zo geringe mate verwijtbaar, dat geen maatregel wordt opgelegd. Daarbij speelt een rol dat [klager] geen klachten heeft over de werkzaamheden die [architect] in zijn hoedanigheid van architect ten behoeve van hen heeft verricht, te weten de schetsen en tekeningen voor de verbouwing van [Adres 2] . Daarover was [klager] juist zeer tevreden.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij e-mail van 18 december 2018 door [klager] tegen [architectenbureau] ingediende klacht deels niet-ontvankelijk (voor zover het betreft het gedrag van [architect] in zijn hoedanigheid van eigenaar/verkoper), deels gegrond (voor wat betreft het vastleggen van de opdracht) en voor het overige ongegrond.

Het College van Toezicht legt [architectenbureau] geen maatregel op.

Aldus beslist op 29 augustus 2019 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. F.J. Hoekstra en ir. R.H. Gortemaker, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 24 september 2019

Tegen deze uitspraak kunt u binnen 30 dagen na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed beroepsschrift aan de Raad van Beroep, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, post@sixlegal.nl. Uiterlijk drie weken na ontvangst van het beroepsschrift dienen de administratiekosten ten bedrage € 350,- (zijnde € 289,26 + 21 % BTW) betaald te zijn op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA0466944349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam. De administratiekosten worden terugbetaald wanneer degene die beroep instelt geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld.

BNA-leden, hun opdrachtgevers, het lid in de hoedanigheid van deken en het bestuur zijn van het betalen van administratiekosten uitgezonderd. Een verzoek om van het betalen van administratiekosten te worden vrijgesteld omdat men onvermogen is, wordt conform artikel 6.4 van het reglement op het College van Toezicht en de Raad van Beroep in behandeling genomen.