

Dossiernummer: 23516

Datum: 26 juni 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B. RT

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder 1

C. RT,

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder 2

D. RT

register taxateur te [plaats]

hierna verweerder 3

gezamenlijk te noemen verweerders

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 14 maart 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 14 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, alsmede E. (partner van klager) en F. (hierna gemachtigde van klager);
- verweerders en G. (medewerkster verweerder 3).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld, dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders gezamenlijk opgestelde taxatierapport d.d. 9 maart 2023 van het object gelegen aan de [adres].

Klager heeft het object, de woning, naast zijn eigen woning laten bouwen voor zijn moeder. Omdat de grond al van klager was, maar de woning gezamenlijk is gefinancierd heeft klager gekozen voor een recht van opstal constructie in combinatie met een leningsovereenkomst. Inmiddels is de moeder onder bewind gesteld. De bewindvoerder heeft besloten dat de moeder niet langer in de woning kan blijven wonen; een taxatie van de woning zal uitkomst moeten bieden bij de financiële ontvlechting.

Het feit dat de woning op de grond van klager staat naast zijn eigen woning, maakt dat er een bovengemiddelde behoefte is om de woning in volledige eigendom te verkrijgen. Dat mag echter niet meewegen in het bepalen van de waarde. In de recht van opstalakte is een aanbiedingsplicht opgenomen. De opstaller heeft de plicht om het recht van opstal aan klager (grondeigenaar) aan te bieden waarbij de aanbiedingsprijs als ondergrens geldt voor een eventuele vrije verkoop op de markt. Dit impliceert ook het doel van de taxatie, namelijk het vaststellen van een reële marktwaarde van het recht van opstal.

In eerste instantie heeft de bewindvoerder zelfstandig een rapport op laten stellen door verweerder 2. Klager was het niet eens met de hierin vastgestelde taxatiewaarde en heeft, op basis van de opstalakte, verzocht om een drie-deskundigen-taxatie. Hoewel de waarde van dit rapport € 65.000 lager is, zitten ook in dit rapport volgens klager diverse fouten en heeft klager de indruk dat taxateurs zich hebben laten beïnvloeden door de partijdeskundige van de bewindvoerder. Daarnaast hebben verweerders niet gereageerd op de opmerkingen die door klager zijn aangevoerd naar aanleiding van het concept-rapport.

Tenslotte stelt klager dat voor de verrichte werkzaamheden de factuur aan de hoge kant is en niet in lijn met de geleverde kwaliteit.

Klager zit met aanzienlijke gevolgschade, nu klager is gedwongen het object tegen een veel hogere prijs dan de waarde over te nemen.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. verweerders hebben niet gereageerd op het inhoudelijke commentaar van klager op het concept-rapport;
2. verweerders hebben een verkeerde taxatiewaarde gehanteerd bij de onderliggende berekening. Verweerders gaan uit van een waarde zonder gebreken;
3. de herstellkosten van de gebreken hadden niet moeten worden verrekend met de totale waarde maar uitsluitend met de waarde van de opstal;
4. de bouwkundige gebreken, zoals vastgesteld door de Raad van Arbitrage worden niet in het taxatierapport vermeld. Er wordt vermeld dat de woning zich in goede staat bevindt, echter liggen er meerdere rapporten op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gebreken;

5. de herstelkosten van de gebreken zijn niet correct opgenomen. De Raad van Arbitrage heeft een bedrag van € 36.000,- ex BTW vastgesteld. Daarnaast zijn, als gevolg van de inflatie, de feitelijke herstelkosten inmiddels hoger dan dit bedrag.
6. verweerders gaan uit van een onjuist aantal vierkante meters in de berekening van de grondwaarde;
7. verweerders gaan uit van een onjuist aantal vierkante meters in de berekening van de taxatiewaarde;
8. er is sprake van een onjuiste contraberekening blooteigendom doordat wordt uitgegaan van een onjuiste waardestijging van de grondwaarde;
9. verweerders hanteren een verkeerd percentage voor de retributie in de berekening;
10. verweerders geven een onjuiste en onvolledige uiteenzetting inzake de retributie. De huidige retributie is bewust ver onder de marktwaarde vastgesteld en geldt tot eind 2024. De retributie zal conform de akte van opstal per 1 januari 2025 opnieuw worden vastgesteld en zal dan, op basis van de grondprijs, fors omhoog gaan. Verweerders hadden dit moeten opnemen en meewegen bij het vaststellen van de taxatiewaarde;
11. voorwaarden uit akten worden genegeerd of in strijd met elkaar opgevoerd. Klager verwijst naar de volgende punten. Concreet had men de onder randnummers a t/m h opgesomde punten als zodanig moeten benoemen in het taxatierapport (SWOT) en de vertaling hiervan in de vorm van een afwaardering op de taxatiewaarde mee moeten laten wegen in de taxatiewaarde. Klager verwijst naar de volgende punten:
  - a. géén onder opstal mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);
  - b. géén verhuur mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);
  - c. géén ter beschikkingstelling aan derde mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);
  - d. het feit dat een dergelijk privaatsrecht van opstal vrijwel niet dan wel uiterst beperkt financierbaar is voor een kredietverlener en daarmee de markt voor deze woning zeer beperkt is. De woning is volgens onze taxateur onverkoopbaar aan een derde;
  - e. er sprake is van een aanbiedingsplicht aan de grondeigenaar bij vervreemding;
  - f. anti-speculatiebeding van NS, conform de akte;
  - g. de retributie die zeer fors omhoog gaat en tevens elke 5 jaar opnieuw wordt vastgesteld;
  - h. de uitspraak van de RvA inzake de gebreken die onherroepelijk zijn vastgesteld en die niet zijn verholpen;
12. verweerders hebben de grondwaarde niet correct vastgesteld en daardoor te laag gewaardeerd. Verweerders hebben gebruik gemaakt van een fictieve berekening op basis van de verkeerde uitgangspunten. De grondwaarde van referentiekavels is veel hoger.
13. anti-speculatiebeding niet meegenomen als waarde verminderende factor;
14. ten tijde van de opname lag er conservatoir beslag op de woning, dit wordt door verweerders niet vermeld en meegewogen bij de taxatie.

Verweerders hebben derhalve bij het opstellen van het rapport niet conform de regelgeving van NRVT gehandeld en klager heeft hierdoor extra kosten moeten maken en schade geleden.

### 3. Het verweer

Verweerders voeren gezamenlijk verweer. Na een korte toelichting wordt puntsgewijs gereageerd op de klachtonderdelen.

In de akte van het Recht van Opstal, onder 'Bepalingen betreffende het recht van opstal'

onder g is bepaald dat bij een voorgenomen (gedeeltelijke) vervreemding door de opstaller van het recht van opstal (of een gedeelte daarvan), de opstaller verplicht is het recht van opstal allereerst aan te bieden aan de eigenaar, tegen een prijs, vast te stellen in onderling overleg en bij geschil tegen een prijs vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één benoemd door de eigenaar, één benoemd door opstaller, en de derde benoemd door beide benoemde deskundigen tezamen. Een en ander is geheel in lijn hiermee gebeurd.

Verweerders stellen dat het alleen voor gekwalificeerde taxateurs duidelijk is hoe moet worden omgegaan met alle beperkingen van erfpacht / recht van opstal ten opzichte van eigendom en hoe allocatie moet worden toegepast. Het woord 'allocatie' wordt bij taxaties gebruikt voor het toerekenen van waarde aan eenheden die niet zelfstandig op de markt te brengen zijn. Bij erfpacht/ recht van opstal is de bebouwde (onder)grond zo'n niet zelfstandig op de markt te brengen eenheid waaraan rechtstreeks geen waarde is toe te kennen. Er dient een waarde aan te worden toegedeeld vanuit de marktwaarde van een wel zelfstandig op de markt te brengen eenheid. Bij erfpacht/ recht van opstal gaat het dan om het toedelen vanuit de (fictieve) marktwaarde van grond met opstallen aan de niet afzonderlijk op de markt te brengen eenheden 'bebouwde grond' en 'opstallen, werken en beplantingen'. Bebouwde grond kent daarom ook geen zelfstandige ontwikkeling van de marktwaarde. In gezamenlijkheid met de opstallen, werken en beplantingen ontwikkelt de waarde zich. Voor het toerekenen van een totaalwaarde aan niet afzonderlijk op de markt te brengen delen van een totaalobject zijn meerdere methoden mogelijk. Daarom worden veelal twee of meer methoden gebruikt, waarna verzoening plaats vindt van de uitkomsten. Verzoening is een soort middeling, waarbij ruimte is om de zwaarte van de voors en tegens mee te wegen: een te beredeneren, maar in de kern subjectief proces. Bij een drie deskundigen taxatie is er bovendien sprake van drie meningen die ook verzoend dienen te worden om tot een eensluidend gezamenlijk oordeel te komen.

Bij het accepteren van de taxatie opdracht was het verweerders bekend dat het een gevoelig dossier betrof vanwege de familiale relatie tussen opstaller en blooteigenaar. Klager heeft zich grote moeite getroost om de taxateurs van alle mogelijke informatie te voorzien. Verweerders op hun beurt hebben hun uiterste best gedaan om de wijze waarop deze informatievoorziening tot hen kwam, niet als pogingen tot beïnvloeding te zien, waaraan de gedragsregels van het NRVT in de weg staan. Dat klager zich onvoldoende kan vinden in de uitkomst van de gezamenlijke taxatie spijt verweerders oprecht, maar zijn reactie in woord en geschrift hierop geven geen pas.

Klager is daarnaast eenzijdig van mening dat het indienen van een klacht een opschortende werking heeft met betrekking tot betaling van de factuur. Verweerders verzoeken het tuchtcollege klager erop te wijzen dat dit niet het geval is. De betalingsverplichting volgt uit de overeengekomen taxatieopdracht en dient te worden nagekomen.

Teneinde het juiste vertrekpunt van een taxatie te hebben is de doelomschrijving van cruciaal belang. In de opdrachtbevestiging is als doel van de taxatie opgenomen 'vaststellen van de marktwaarde van zowel het recht van opstal als de opstal zelf'.

De taxatiemethoden bieden de taxateurs de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De algemene ervaring van verweerders en de specifieke omstandigheden spelen een belangrijke rol bij het waarderingsproces. Verweerders hebben de comparatieve methode toegepast, waarbij enkele verkooppreferenties zijn genoemd. De verkooppreferenties geven inzicht in de gerealiseerde verkoopprijzen. Daarnaast is ook de inkomstenmethode toegepast,

Door klager wordt gesteld dat verweerders hun oren hebben laten hangen naar het belang van verweerder 2 om er zonder al teveel gezichtsverlies uit te springen. Dit is een ongefundeerde en grievende uitspraak die geen recht doet aan het zorgvuldig handelen van verweerders in dit dossier. Verweerder 1 is geenszins 'van kleur verschoten'. Een dergelijke kwalificatie wordt niet geaccepteerd en is ongefundeerd.

Ten aanzien van de klachtonderdelen:

1. de beide opdrachtgevers is gevraagd om inhoudelijk te reageren op de concept rapportage. Het inhoudelijke commentaar bevatte geen nieuwe informatie, om die reden is in de rapportage met een korte reactie volstaan;
2. verweerders zijn van mening dat op basis van de comparatieve methode de marktwaarde (vol eigendom) van de woning met ondergrond aan [adres] op de waarde peildatum een € 880.000,- bedraagt. Omdat bij de fysieke opname beperkte schade was waar te nemen en zij geen bouwkundigen zijn, hebben de taxateurs aansluiting gezocht bij de laatste uitspraak van de Raad van Arbitrage waaruit een bedrag van circa € 30.000 volgde. Door dat getal in mindering te brengen op de comparatief vastgestelde waarde is de gecorrigeerde marktwaarde vol eigendom vastgesteld op € 850.000;

3. de keuze van de rekenmethodiek die wordt gehanteerd is aan verweerders, niet aan klager. De gehanteerde rekenmethodiek is de gebruikelijke vorm bij erfpacht/ recht van opstal. Allereerst wordt de marktwaarde comparatief vastgesteld (al dan niet gecorrigeerd) vervolgens wordt daar de waarde van de opstal uit gedestilleerd aan de hand van kengetallen. Hieruit wordt de waarde van de ondergrond verkregen. De actuele canon is de vergoeding voor deze ondergrond. Klager stelt dat in 2025 de retributie herzien zal gaan worden en veel hoger zal worden. Dit is een erg rooskleurige benadering die nergens op is gestoeld. Ten tijde van het opstellen van de rapportage hanteren de grote landelijke partijen een rekenrente tussen grofweg 3% en 3,5%. Door in de akte een percentage van 5% op te nemen is naar de mening van verweerders een onrealistisch uitgangspunt gecreëerd. Met andere woorden; zoals klager zelf al heeft aangegeven; de akte van recht van opstal is toegeschreven naar een familiale situatie. Verweerders zijn van mening dat deze (mede daarom) niet marktconform is en derhalve slechts beperkt als leidraad voor een marktwaarde taxatie kan worden gehanteerd.
4. verweerders hebben van de uitspraken van de Raad van Arbitrage kennis genomen en deze uitspraken meegewogen in hun waardeoordeel, naast de visuele opname van de woning. De gehanteerde correctie doet naar het oordeel van de taxateurs recht aan de feitelijk aangetroffen situatie;
5. idem 4;
6. in tegenstelling tot hetgeen klager beweert, wordt in de woningmakelaardij de Branchebrede meetinstructie gehanteerd en niet een meetmethodiek op basis van NEN2580. Verweerders zijn uitgegaan van de door de opdrachtgever aangeleverde tekeningen die bij de opname steekproefsgewijs zijn nagelopen. Verder geeft de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) eenzelfde aantal van 183 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) waarbij ook de overige inpandige ruimten en dakkapellen (20 m<sup>2</sup>) zijn meegenomen. Het totale aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte is daarmee juist;
7. idem 6;
8. de wijze van waarden is dat de Netto contante waarde van de canon wordt berekend aan de hand van een rentepercentage van 4.75%, waarbij de grondwaarde jaarlijks circa 2% stijgt. De waardeestijging is een langjarig proces én een aannahme. Op basis van recente ervaringen (periode 2008-2014) is de stelling dat jarenlang sprake is geweest van een waardedaling, gevolgd door een waardeestijging. Verweerders zijn van mening dat een langjarige gemiddelde waardeontwikkeling van 2% op bebouwde grond een hele reële aannahme is. Verder stelt klager dat de waarde van de grond zou zijn toegenomen door de realisatie van een woning daarop. Het tegenovergestelde is waar. Onbebouwde grond heeft een hogere waarde dan bebouwde grond, simpelweg vanwege het feit dat bij onbebouwde grond nog mogelijkheden zijn om er een eigen invulling aan te geven, daar waar bij bebouwde grond iemand die invulling al voor je heeft gedaan. Dat is 'next best';
9. de rekenmethodiek die wordt gehanteerd is aan de taxateurs, niet aan de opdrachtgever. De gehanteerde rekenmethodiek is de gebruikelijke vorm bij erfpacht/ recht van opstal. Zie ook sub 3;
10. in de akte is opgenomen: *'Na elke 5 jaar kunnen partijen op verzoek van de meest gerede hunner in overleg treden omtrent herziening van de retributie met betrekking tot de dan volgende 5 jaren....'* dat is dus een mogelijkheid, geen feit. Bovendien gaat klager er voor het gemak vanuit dat sprake zal zijn van een stijging, hetgeen allerminst een feit is. Een dergelijk overleg resulteert zelden in een minnelijke schikking dus zal opnieuw door drie taxateurs een actuele grondwaarde moeten worden vastgesteld. De vraag is of de meer- (of minder) opbrengst opweegt tegen de taxatiekosten. Verweerders hebben deze overwegingen meegenomen in hun verzoening;
11. de bijzonderheden die van invloed kunnen zijn op de waarde van de woning zijn aandachtig doorgelezen, beoordeeld en bediscussieerd door de taxateurs. De aangehaalde bepalingen zijn voor een deel standaard in alle akten bij uitgifte in erfpacht of recht van opstal. Bovendien komt een groot aantal bepalingen ook terug in een hypotheekakte als daar sprake van is. Om die reden zijn de taxateurs van mening dat het hier niet om bijzondere bepalingen gaat en hebben derhalve daaraan geen depreciatie toegekend. De stelling dat de retributie iedere 5 jaar 'fors omhoog' zal gaan wordt door de taxateurs bestreden, zoals hiervoor al toegelicht. Dat de schade niet is verholpen, staat los van de waardering, daar in de waardering met de herstelkosten rekening is gehouden;

12. onderdeel van de vaststelling van de marktwaarde is de vaststelling van de grondwaarde in bebouwde staat. Zoals eerder aangegeven zijn ook bij dit onderdeel de verschillende meningen van de drie verweerders verzoend tot een unanieme waarde die als onderdeel van deze waardering is gehanteerd. Verweerders bestrijden dat bouwgrond en bebouwde grond prima vergelijkbaar zijn. De onderbouwing van klager bij dit punt kan opnieuw niet los worden gezien van zijn uitdrukkelijke wens om de waarde van de opstal (door verhoging van de grondwaarde) te reduceren. Dit is onjuist, onethisch en onacceptabel voor verweerders;
13. het antispeculatiebeding van NS dat in de leveringsakte, alsmede in de vestigingsakte is opgenomen heeft in dit geval geen beperkende werking omdat daar letterlijk is opgenomen: *'Niet als vervreemding is te beschouwen een vervreemding aan de echtgenoot of een afstammeling van de vervreemder of een overdracht krachtens legaat of testamentaire last'*;
14. conservatoir beslag is beslag dat via een deurwaarder wordt gelegd voorafgaand aan een rechtszaak. Dit beslag is privaatrechtelijk en heeft in de basis geen derdenwerking. Het heeft derhalve geen invloed op de marktwaarde.

Verweerders hebben gehandeld in lijn met de reglementen en praktijkhandreiking van NRVT en hebben naar eer en geweten een waarde bepaald.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van kracht op 9 maart 2023.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat op het moment van het verrichten van de taxatie, verweerder 1 was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed, verweerder 2 was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en verweerder 3 was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hen uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder in andere zaken overwogen, dat het tuchtcollege de door verweerders aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerders bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering hebben kunnen komen en of verweerders zich hierbij aan de reglementen van NRVT hebben gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur mogen worden verwacht.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld. Door klager is een veertiental klachtonderdelen aangevoerd tegen het door verweerders opgestelde rapport. Verweerders hebben hiertegen gemotiveerd verweer gevoerd.

Het tuchtcollege overweegt dat in de onderhavige kwestie verweerders het object hebben opgenomen, hun bevindingen hebben verwerkt in een taxatierapport en een geschatte waarde hebben bepaald. Taxeren is een schatting met een bepaalde mate van onzekerheid. Deze schatting dienen de register taxateurs zo goed mogelijk te onderbouwen met objectieerbare gegevens. Alleen als een rapport navolgbaar is kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege toetst niet of een taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld – mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerders zich bij het opstellen van het taxatierapport hebben gehouden aan de reglementen van de NRVT.

Het tuchtcollege oordeelt dat het taxatierapport binnen dit kader op twee onderdelen tekortschiet. In het verweer en ter zitting is door verweerders met betrekking tot de weging van het anti-speculatie-beding (klachtonderdeel 13) toegelicht dat dit hier niet van toepassing is nu sprake is van overdracht in de familiale sfeer. Dit uitgangspunt kan niet juist zijn nu uitsluitend voor dit onderdeel de specifieke situatie – overdracht tussen klager en zijn moeder - als uitgangspunt is genomen terwijl de overige onderdelen van het rapport als uitgangspunt hebben, het vaststellen van de marktwaarde voor de overdracht tussen derden, te weten een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper. Er wordt hier op twee gedachten gehinkt.

Ook ten aanzien van de door verweerders gebruikte taxatiemethodiek (klachtonderdeel 3), oordeelt het tuchtcollege dat het uitgangspunt van verweerders, het verrekenen van de gebreken in de opstal met de totale waarde, niet juist kan zijn. Juist nu sprake is van het vaststellen van de waarde van een recht van opstal, hadden de gebreken (uitsluitend) met de waarde van de opstal moeten worden verrekend.

Naar het oordeel van het tuchtcollege hebben verweerders met betrekking tot deze klachtonderdelen van het taxatierapport dan ook voor belanghebbenden onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe zij tot de getaxeerde waarde zijn gekomen en daarmee de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie geschonden. Het tuchtcollege stelt vast dat het rapport op deze punten niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld en acht de klachtonderdelen 3 en 13 gegrond.

Voor wat betreft de door klager aangevoerde klachtonderdelen 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 14 overweegt het tuchtcollege dat geen sprake is van het hanteren van evident onjuiste uitgangspunten bij het opstellen van het rapport, danwel dat verweerders deze punten voldoende hebben weerlegd in hun verweer. Van klachtwaardig gedrag, waarvoor verweerders een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege op deze punten niet gebleken.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 is het tuchtcollege tijdens de hoorzitting wel gebleken dat de communicatie tussen partijen voor verbetering vatbaar was en gedurende de uitvoering van de opdracht moeizaam is geweest. Klager heeft echter onvoldoende aannemelijk gemaakt dat dit uitsluitend aan verweerders is te wijten. Ook op dit punt kan niet worden gesproken van een klachtwaardig handelen van verweerders.

Wat de op te leggen maatregel betreft: het tuchtcollege acht het opleggen van een waarschuwing een adequate reactie op de gesignaleerde gebreken.

Zowel klager als verweerders hebben nog aangegeven dat tussen partijen onenigheid bestaat over de betaling van de factuur. Klager geeft voorts aan schade te hebben geleden. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT is het tuchtcollege niet bevoegd hierover een oordeel te geven.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2023 door het Tuchtcollege NRVT.