

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer

Uitspraak van 9 april 2009 inzake de klachtbehandeling van:

[klager],
wonende aan de [adres],
te [plaats],
verder te noemen: klager,

t e g e n

[de rentmeester 1] (hierna: verweerder sub 1),
beëdigd rentmeester NVR,
kantoor houdende aan de [adres],
te [plaats],
gemachtigde: mr. D.M.H.M. van Dijk, advocaat te Arnhem,

en

[de rentmeester 2] (hierna: verweerder sub 2),
beëdigd rentmeester NVR,
kantoor houdende aan de [adres],
te [plaats].

Het procesverloop

Dit verloop blijkt, voor zover relevant, uit:

- het klaagschrift (met bijlagen) van 30 augustus 2008;
- de brief van 7 oktober 2008 van verweerder sub 2;
- de brief van 28 oktober 2008 (met bijlagen) van klager;
- het verweerschrift namens verweerder sub 1, gedateerd 28 november 2008;
- de brief van verweerder sub 2 van 23 december 2008;
- aantekeningen van de behandeling ter zitting van 26 januari 2009 van de door de stichting Rentmeesterskamer (hierna: de rentmeesterskamer) ingestelde commissie van onderzoek.

Feiten

Klager is tezamen met zijn zus -mevrouw [A]- eigenaar van landbouwgronden te [plaats], tot een totale oppervlakte van 55.79.15 hectare. Verweerder sub 1 trad op als rentmeester ten behoeve van klager, verweerder sub 2 ten behoeve van diens zuster inzake de scheiding en deling c.a. van deze gronden.

Klager heeft bij de rechtbank te Arnhem verdeling gevorderd van die gronden.

Tijdens een comparitie in die procedure op 20 november 2007 zijn klager en zijn zuster, voor zover thans relevant, het volgende overeengekomen:

[...]

2. Zij geven hun respectieve adviseurs [verweerder sub 1] en [verweerder sub 2] opdracht gezamenlijk te onderzoeken de mogelijke meerwaarde van de aan partij [klager] toe te delen gronden veroorzaakt door de eventuele mogelijkheid landgoederen ter plaats te stichten. In het geval van een eensluidend oordeel verklaren partijen dat zij daaraan gebonden zullen zijn.

3. In het geval een meerwaarde zal worden vastgesteld met als gevolg een overbedeling van partij [klager] dan zal de helft daarvan door hem aan partij [A] worden uitgekeerd onder aftrek van de helft van de door hem reeds gemaakte kosten besteed aan de ontwikkeling van landgoederen ter plaatse. Partij [klager] zal op zo kort mogelijke termijn een specificatie van zijn kosten aan de wederpartij doen toekomen. Gezamenlijk zal gestreefd worden naar overeenstemming op dit punt.

[...]

Verweerders hebben bij brief van 12 februari 2008 in een eensluidend oordeel verwoord dat en welke meerwaarde volgens hen kan worden toegekend aan de gronden waarop klager nieuwe landgoederen zou kunnen creëren.

Verweerder sub 1 heeft naar aanleiding van contact met klager, alsook met diens advocaat, bij brief van 29 februari 2008 aan verweerder sub 2 bericht zijn advies van 12 februari 2008 in te trekken.

Bij brief van 5 maart 2008 verzoekt hij verweerder sub 2 zijn brief van 29 februari 2008 als niet verzonden te beschouwen, die brief te vernietigen en hij biedt verweerder sub 2 zijn verontschuldiging aan voor de door hem benoemde "dwaling".

Verweerder sub 1 heeft bij afzonderlijke brief van 5 maart 2008 aan de advocaat van klager bericht dat hij het gezamenlijke advies van 12 februari 2008 wèl onderschrijft.

Klager heeft bij brief van 9 maart 2008 aan de rechtbank verklaard dat hij het eensluidend oordeel van verweerders niet erkent, alsook dat hij de ondertekening van het advies van 12 februari 2008 door verweerder sub 1 niet erkent als namens hem gedaan.

De rechtbank te Arnhem heeft in deze gang van zaken, noch in de door klager daartegen aangevoerde grieven, grond gevonden voor het oordeel dat geen sprake is van een eensluidend advies dat klager en zijn zuster bindt. De rechtbank is aan

de door klager aangevoerde bezwaren voorbij gegaan en heeft vervolgens bij eindvonnis van 16 juli 2008 de verdeling gelast van de betreffende percelen, overeenkomstig een aan het vonnis gehecht overzicht en onder gehoudenheid van klager aan zijn zuster een bedrag van € 186.976,18 (honderdzesentachtigduizend negenhonderd zesenzeventig euro en achttien eurocent) wegens overbedeling uit te keren.

Klager heeft hoger beroep ingesteld van het vonnis van de rechtbank.

De klacht

Ten aanzien van zowel verweerder sub 1 als verweerder sub 2

Klager stelt dat in de rechtbankprocedure de overeenkomst met zijn zuster, betreffende het door verweerders uitgebrachte onderzoek en advies, onjuist is geïnterpreteerd, alsmede dat verweerders een onzuivere waardebeoordeling hebben opgesteld.

Verweerders hebben volgens hem hun onderzoek, zo daarvan al sprake is, ten onrechte niet gericht op de feitelijke voortgang in de landgoedontwikkeling, maar op een subjectieve toekomstverwachting. Hun argumentatie betreft meningen en inschattingen en biedt onvoldoende onderbouwing als basis voor het advies, aldus klager.

Zij hebben onvoldoende rekening gehouden met de bij hen bekende realisatieproblematiek waarmee klager zich geconfronteerd ziet voor zover het betreft het ontwikkelen van een of meer landgoederen. Zij hebben ten onrechte tegen de door klager geschetste onvoorspelbare factoren de kans op tenminste één landgoed op 100% gesteld.

Klager stelt dat de rechtbank de conclusies van verweerders ten onrechte als objectieve waardebeoordeling voor dat moment heeft aangenomen, ondanks dat er geen enkele garantie is dat er ooit een landgoed op die gronden kan worden ontwikkeld. Omdat er ten tijde van het eensluidend oordeel van verweerders geen landgoed was, hadden zij volgens klager ook niet tot (samengevat) vaststelling van enige meerwaarde kunnen komen. Bovendien worden in een contra-expertise andere waarden genoemd. Aangezien in een verdeling het moment van verdeling peildatum is, dien(d)en die feiten volgens hem ook op dat moment aanwezig te zijn.

Meer concreet ten aanzien van verweerder sub 1

Klager heeft de overeenkomst ter zitting met zijn zuster ondertekend vanuit het uitgangspunt dat verweerder sub 1 zijn belang zou behartigen. Een compromis zou

alleen tot stand komen zolang dat in lijn was met zijn standpunt als opdrachtgever. Verweerder sub 1 wist bij aanvang van het gezamenlijk onderzoek met verweerder sub 2 dat het standpunt van klager was dat vanwege (kort weergegeven) realisatieproblematiek geen sprake kon zijn van meerwaarde van de gronden door de eventuele mogelijkheid van landgoedontwikkeling daarop.

Volgens klager heeft de opdracht van de rechtbank tot het doen van onderzoek niets afgedaan aan de voortbestaande relatie tussen opdrachtgever en rentmeester. Volgens klager heeft verweerder sub 1 niet voor enige meerwaarde kunnen tekenen en heeft hij door dat wel te doen tegen het belang van zijn opdrachtgever in gehandeld. Hij had de opdracht tot onderzoek aan de rechtbank moeten teruggeven, opdat een onafhankelijke deskundige kon worden aangewezen.

Klager heeft verweerder sub 1 om deze redenen opdracht gegeven zijn ondertekening van het advies van 12 februari 2008 in te trekken, aan welke opdracht verweerder sub 1 gehoor heeft gegeven. Omdat verweerder sub 1 zijn intrekking weer ongedaan heeft gemaakt, heeft hij volgens klager – op onjuiste gronden – volhard in een standpunt dat lijnrecht tegenover dat van klager stond. Daaruit volgt conform de regeling voor rentmeesters de aansprakelijkheid van verweerder sub 1, aldus klager.

Meer concreet ten aanzien van verweerder sub 2

Volgens klager heeft verweerder sub 2 ten onrechte vastgehouden aan zijn in de onderhandelingsfase ingenomen standpunt (dat er sprake is van een meerwaarde van de grond wegens de mogelijkheid van landgoedontwikkeling).

Volgens klager is die fase echter voorbij, omdat hij inmiddels verdeling van de gronden heeft gevorderd en de waarde die voor verrekening in aanmerking komt, de huidige waarde moet zijn. Meerwaarde zou gebaseerd moeten zijn op concrete successen in de landgoedontwikkeling, gebaseerd op feitelijk onderzoek. Klager verwijt verweerder sub 2 dat hij ondanks de veranderde omstandigheden aan zijn oorspronkelijke standpunt heeft vastgehouden, alsmede dat hij verweerder sub 1 onder druk heeft gezet de intrekking van zijn ondertekening van het eensluidend advies d.d. 29 februari 2008 ongedaan te maken.

Volgens klager heeft verweerder sub 2 aldus ook onzuiver gehandeld, omdat alleen klager in de positie was om verweerder sub 1 opdrachten te geven, dan wel te corrigeren. Verweerder sub 2 had de intrekking door verweerder sub 1 van zijn instemming met het eensluidend oordeel moeten accepteren. Verweerder sub 2 had geen enkel recht om druk uit te oefenen op verweerder sub 1, in welke vorm dan ook.

De verweren

Verweerder sub 1

Verweerder sub 1 concludeert primair tot de niet-ontvankelijkheid van de klacht, omdat betwisting van de rechtsgeldigheid van het bindend advies niet in de onderhavige procedure aan de orde kan komen. Volgens hem dient klager vernietiging van het bindend advies te vorderen bij de daartoe bevoegde rechtbank, omdat de rentmeesterskamer niet kan oordelen over de rechtmatigheid c.q. juistheid van het bindend oordeel van verweerders.

Verweerder sub 1 concludeert subsidiair tot de ongegrondheid van de klacht omdat kort weergegeven hij naar eer en geweten, integer heeft gehandeld bij het invulling geven aan zijn opdrachten alsook bij de totstandkoming van het eensluidend oordeel. Hij heeft ervoor zorg gedragen dat hij op deskundige wijze in samenspraak met een ander bindend adviseur tot zijn oordeel is gekomen. Hij heeft de opdracht op grond van de overeenkomst tussen klager en zijn zuster naar eer en geweten uitgevoerd. De omstandigheid dat klager het niet eens is met de uitkomst rechtvaardigt niet de conclusie dat verweerder sub 1 klachtwaardig heeft gehandeld. Hij bestrijdt de visie van klager dat hij een resultaat had moeten zien te bereiken dat in het voordeel van klager was, omdat hij na de afspraak, gemaakt ter zitting van de rechtbank, met meer dan de belangen van klager alleen rekening had te houden.

Verweerder sub 1 stelt dat hij door, althans namens klager onder druk is gezet om terug te komen op (zijn bijdrage aan) het bindend advies. Verweerder heeft aan die druk toegegeven, maar is diezelfde dag teruggekomen op zijn mededeling. Aan zijn brief van 29 februari 2008 mag geen waarde worden toegekend. Hij was niet opgewassen tegen de druk. Toen hij tot bezinning was gekomen, heeft hij gedaan wat hij naar zijn mening moest doen: onderstrepen dat hij op grond van zijn deskundigheid en integriteit het bindend advies bleef onderschrijven. Verweerder sub 1 verzoekt de rentmeesterskamer klager te veroordelen in de kosten van het geding.

Verweerder sub 2

Verweerder sub 2 heeft zich in zijn brieven van 7 oktober en 23 december 2008, alsook op de zitting van 26 januari 2009 onder verwijzing naar het reglement van tuchtrechtspraak van de rentmeesterskamer op het standpunt gesteld dat de klacht tegen hem niet-ontvankelijk is, omdat – kort weergegeven – tussen klager en hem geen sprake is van een contractuele relatie.

De beoordeling

Prealabele opmerkingen

Voor zover klager zich niet kan verenigen met het eensluidend oordeel van verweerders of met het vonnis van de rechtbank dat daarop heeft voortgebouwd, zal hij zich moeten wenden tot de appèlrechter, zoals hij inmiddels heeft gedaan. Voor de rentmeesterskamer ligt hier geen taak.

Uitsluitend is aan de orde of (1) de klacht tegen verweerders ontvankelijk is en of (2) in zoverre dat het geval is, al dan niet in strijd is gehandeld met hetgeen van een beëdigd rentmeester NVR mag worden verwacht.

Ontvankelijkheidsverweren

Op grond van artikel 2.1 van het reglement voor tuchtrechtspraak van de rentmeesterskamer kan een opdrachtgever van een beëdigde rentmeester NVR en / of een andere beëdigde rentmeester NVR een klacht indienen bij de rentmeesterskamer over de beroepsuitoefening van een beëdigde rentmeester NVR.

Met betrekking tot verweerder sub 1 wordt vastgesteld dat hij een contractuele relatie heeft gehad met klager tot het moment (gelegen na het rechtbankvonnis van) dat klager die relatie heeft beëindigd. Daarom is de klacht tegen verweerder sub 1 ontvankelijk.

De contractuele relatie met klager heeft na de overeenkomst die klager en zijn zuster ter zitting zijn aangegaan, voortbestaan, maar is van inhoud veranderd. Verweerder sub 1 heeft op dat moment in feite een nieuwe opdracht van klager gekregen en daarmee een andere taakinvulling. Op grond daarvan kan zijn optreden bij die gelegenheid nog steeds worden getoetst aan de gedragscode en de voorwaarden die van toepassing zijn op de verhouding tussen een rentmeester NVR en een opdrachtgever, zoals bedoeld in de regeling voor rentmeesters.

Met betrekking tot verweerder sub 2 wordt daarentegen vastgesteld dat tussen hem en klager op geen enkel moment een contractuele relatie heeft bestaan. Dit wordt niet anders doordat verweerder sub 2 een opdracht heeft aanvaard om ter oplossing van het aan de rechtbank voorgelegde geschil samen te werken met de rentmeester van klager.

Nu voorts geen andere gronden zijn gesteld of gebleken waaruit volgt dat klager zich over het handelen dan wel nalaten van verweerder sub 2 als beëdigde rentmeester NVR kan beklagen, is de klacht tegen verweerder sub 2 niet-ontvankelijk.

De verdere beoordeling van de klacht tegen verweerder sub 1

Ter beoordeling staat of verweerder sub 1 in strijd met de door hem afgelegde eed heeft gehandeld, althans niet heeft gehandeld zoals van een rentmeester NVR mag worden verwacht.

Daaraan verbonden is allereerst de vraag of verweerder sub 1 uitsluitend aan het standpunt van klager had moeten vasthouden (dan wel zich zo nodig had moeten verschonen en zijn opdracht had moeten teruggeven aan de rechtbank) dan wel of hij tezamen met verweerder sub 2 tot een ander standpunt had kunnen komen. Voorts is aan de orde of verweerder sub 1 verwijtbaar heeft gehandeld door terug te komen op de intrekking van zijn ondertekening van het eensluidend oordeel van 12 februari 2008.

Zoals hiervoor in het kader van de ontvankelijkheidsverweren is overwogen, is de rentmeesterskamer van oordeel dat de contractuele relatie tussen verweerder sub 1 en klager na de overeenkomst ter zitting is blijven bestaan, maar dat de taakinvulling van verweerder sub 1 is veranderd. Hiervoor is redengevend dat klager aan zijn eigen rentmeester een opdracht heeft gegeven om tezamen met de rentmeester van zijn zuster een oplossing te zoeken om het tussen klager en zijn zuster bestaande dispuut te beëindigen. Uit de stukken blijkt dat beide rentmeesters deze opdracht van hun principalen hebben aanvaard. De rentmeesterskamer deelt dan ook niet de opinie van verweerders ter zitting dat zij geheel onafhankelijk van hun opdrachtgevers hebben geopereerd.

Uit de beschikbare gegevens en standpunten volgt dat verweerders (inderdaad) niet tot een eensluidend oordeel hadden hoeven te komen, in welk geval de rechtbank alsnog een onafhankelijke deskundige zou hebben benoemd.

Klager heeft, gegeven zijn expliciete standpunt over de meerwaarde en het moment van vaststelling daarvan, een zeker risico genomen door verweerder sub 1 opdracht te geven (namens hem) in een gelegenheidssamenstelling met verweerder sub 2 onderzoek te doen naar de mogelijke meerwaarde van de aan hem toe te bedelen gronden.

Dat sprake is van een bewust genomen risico, leidt de rentmeesterskamer af uit de omstandigheid dat klager zijn advocaat tijdens voornoemde comparitie daarover heeft geraadpleegd. Vervolgens heeft hij ingestemd met de opdracht aan beide rentmeesters, terwijl hij daarnaast kennelijk uitsluitend vanuit zijn eigen verwachting heeft geredeneerd dat verweerder sub 1 niet tot een compromis kon komen, dat afweek van de ruimte die hij meende zijn rentmeester vergund te hebben. Hoewel hij klaarblijkelijk dacht dat het sluiten van de overeenkomst ter zitting geen kwaad kon, had hij zich moeten realiseren dat een andere uitkomst mogelijk was. Hij heeft zijn verwachting evenwel niet getoetst aan die van zijn

rentmeester. Overigens heeft ook verweerder sub 1 niet aan klager duidelijk gemaakt dat na de overeenkomst ter zitting hij een iets andere koers moest varen. Toch treft de rentmeester daarvan geen verwijt omdat voor het antwoord op de vraag tot welke informatieverschaffing de rentmeester gehouden was, moet worden meegewogen dat de overeenkomst ter zitting van de rechtbank tussen klager en zijn zuster tot stand is gekomen in aanwezigheid van de rechter, klager en zijn zuster, hun respectieve rentmeesters en hun raadslieden. In die setting moet de strekking van zijn medewerking aan de overeenkomst ter zitting voor klager duidelijk zijn geweest. Deze overeenkomst heeft aan verweerder sub 1 de ruimte verschaft, die hij heeft genomen.

Niet weersproken is dat verweerder sub 1 onder druk van, of namens klager tot een andere houding is gekomen en dat hij kort daarop weer zijn oorspronkelijke positie heeft ingenomen. Dit betekent evenmin dat hij verwijtbaar heeft gehandeld. Zijn koerswijziging moge niet de schoonheidsprijs verdienen, maar het uiteindelijke resultaat getuigt wel van het inzicht dat hij na de zitting van de rechtbank meer en andere belangen had te dienen dat alleen het belang van zijn opdrachtgever.

Uit de gedingstukken en het verhandelde ter zitting concludeert de rentmeesterskamer voorts dat van een onjuiste interpretatie van de overeenkomst ter terechtzitting bij verweerder sub 1 geen sprake is geweest.

De Rentmeesterskamer komt, alles in samenhang beschouwende, tot ongegrondverklaring van de klacht tegen verweerder sub 1.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht jegens verweerder sub 2 niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht jegens verweerder sub 1 ongegrond;
- compenseert de kosten van de procedure in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt.

Deze uitspraak is op 9 april 2009 gegeven door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. P.S.A. Overwater en jhr mr. F. van Rijckevorsel, leden, in aanwezigheid van mr. Y.H.M. Marijs, ambtelijk secretaris.

Zaaknummer: 2008/2/YM
9 april 2009

9

w.g.
ambtelijk secretaris
mr. Y.H.M. Marijs

w.g.
voorzitter
mr. J.A.O.M. van Aerde