

## UITSpraak

---

Zaaknummer: KZ/2013/03  
Datum: 19 mei 2014

### Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de heer [klager],  
wonende te [plaats],  
klager, hierna te noemen: [klager],  
procederend in persoon,

tegen

de heer ing. [rentmeester],  
werkzaam bij rentmeesterskantoor [kantoor],  
kantoorhoudende te [plaats],  
verweerder, hierna te noemen: [rentmeester],  
procederend in persoon.

### Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 5 december 2013
- het verweerschrift van 10 februari 2014.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 7 april 2014. Klager is verschenen, tezamen met zijn echtgenote. Verder is [rentmeester] verschenen.

Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben beide partijen hun standpunten nader toegelicht. Klager heeft tevens een schriftelijke toelichting en enkele schriftelijke stukken overgelegd.

### De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. [B.V. A], een onderneming van [klager], is eigenaar van het perceel met de daarop gelegen woning aan de [adres] te [plaats] (hierna: de woning). De heer [B], wonende te [plaats] aan de [adres], heeft interesse getoond in de woning van [klager]. [B] heeft [rentmeester] opdracht gegeven de woning te taxeren. [B] en [klager] zijn overeengekomen om beiden de helft van de kosten van het taxatierapport te dragen.

b. De bezichtiging door [rentmeester] heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2013. [Rentmeester] heeft zijn taxatierapport uitgebracht op 4 november 2013. Het rapport vermeldt onder meer:

'(...)

**Reden en aard taxatie**

Deze taxatie betreft het object gelegen [adres] te [plaats].  
Bepaald is: **de marktwaarde** vrij van huur en gebruik. (...)

**Object omschrijving**

Het te waarderen object betreft een woonhuis met ondergrond/tuin gelegen in het buitengebied van [plaats]. Het bestemmingsplan geeft aan bedrijfswoning behorend tot het (ernaast gelegen) agrarisch bedrijf. Betreffende bedrijfswoning mag door derden gebruikt worden.

**Beknopte omschrijving**

*In overleg met opdrachtgever is gekozen voor een beknopte omschrijving van het object.*

**Woonhuis**

Gebouwd in 1970. Nadien meerdere keren gerenoveerd. Er is volgens de eigenaar spouwisolatie aangebracht. Het dak is voorzien van een glaswoldeken. Ca 2005 is een serre aangebouwd. Traditionele bouw. Geheel voorzien van dubbelglas en rolluiken. De begane grond is vrijwel volledig voorzien van vloerverwarming. Maakt gebruik van aardwarmte.

**Indeling**

Begane grond : voorportaal met meterkast; woonkamer met open haard; keuken met gebruikelijke toiletvoorzieningen; badkamer; achterentree; toilet; bijkeuken; kelderkast; serre.  
Verdieping : overloop; 4 slaapkamers; badkamer; kantoorruimte.  
Vliering : bereikbaar via mangat.  
Inhoud ca. 740 m<sup>3</sup>.

**Garage/bergingen**

Oud bouwwerk. Ingedeeld in drie delen en voorzien van platdak.  
Vloeroppervlakte: ca 310 m<sup>2</sup>.

**Tuinhuisje**

Houten tuinhuisje.

**Perceelsoppervlakte**

10 a 83 ca.

**WAARDE**

**Marktwaarde**

**€ 280.000,--**

(...)

- c. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de [gemeente] is beschreven dat de woning aan de [adres] als bedrijfswoning, behorend bij het perceel [adres], op de plankaart wordt opgenomen, omdat dat overeenkomt met de oorspronkelijke bestemming van de woning. Omdat de woning niet als bedrijfswoning wordt gebruikt, is het gebruik door derden in de planvoorschriften toegestaan.
- d. De woning staat thans te koop voor een vraagprijs van € 350.000,--.

## **De klacht**

[Klager] heeft – zakelijk weergegeven – het volgende aan zijn klacht ten grondslag gelegd. Eind 2012 had [klager] de wens om zijn woning te verkopen. Hij heeft een drietal makelaars opdracht gegeven op een vraagprijs te bepalen. De makelaars kwamen ieder afzonderlijk uit op ongeveer dezelfde waarde van de woning, zodat de vraagprijs werd vastgesteld op € 380.000,--. [Klager] heeft evenwel besloten de woning toch niet te verkopen. Vervolgens heeft de heer [B] zich bij [klager] gemeld. [B] is eigenaar van de plantenkwekerij die vlakbij de woning van [klager] is gevestigd. [B] had daarom interesse in de woning van [klager]. [B] wenste een nadere waardevaststelling. De bank wilde een makelaar met kennis van de bestemmingsplannen in de buitengebied, waardoor de keuze van [B] op [kantoor] viel. [B] en [klager] hebben afgesproken dat zij allebei de helft van de kosten van het taxatierapport zouden dragen. [Klager] vindt dat hij daarom als mede-opdrachtgever jegens [rentmeester] heeft te gelden. Voorts hebben zij afgesproken dat [B] het contact met [rentmeester] onderhield. [Klager] heeft uiteindelijk niet de helft van de kosten voldaan. [B] heeft daarom wel verzocht, maar [klager] is niet akkoord gegaan met het betalen van de nota, omdat het taxatierapport een onjuiste voorstelling van zaken geeft met betrekking tot de woning en [rentmeester] een te lage waarde aan de woning heeft toegekend. [Rentmeester] heeft voorts de woning als bedrijfswoning aangemerkt, terwijl [klager] op grond van de omliggende plattelandswoningen dezelfde bescherming geniet als deze plattelandswoningen hebben. [Klager] wenst dat het bewuste rapport van tafel gaat, omdat hij vreest dat het rapport bij de bank een eigen leven gaat leiden en de onjuist toegekende waarde van de woning door [rentmeester] in de toekomst nadelige gevolgen heeft voor [klager] bij de verkoop van de woning.

## **Het verweer**

[Rentmeester] heeft ten verweere het volgende – zakelijk weergegeven – aangevoerd. Niet [klager], maar [B] is opdrachtgever van [rentmeester]. Die opdracht is mondeling tot stand gekomen. [B] had de woning al bezichtigd en had [rentmeester] opgedragen om te volstaan met een beperkte rapportage. Het doel van de taxatie was een realistische marktwaarde te geven aan het pand. [Rentmeester] dient het belang van zijn opdrachtgever, [B], bij een realistische marktwaarde van de woning en niet het belang van [klager] bij een zo hoog mogelijke taxatie. Ten tijde van de taxatie, waar [klager] en de heer [C] van [kantoor] te [plaats] aanwezig waren, voelde [rentmeester] zich geïntimideerd. [Klager] gaf meermalen aan welke waarde andere makelaars aan de woning hadden toegekend. De woning van [klager] is geen plattelandswoning, maar een bedrijfswoning die ook door derden bewoond mag worden. Dat heeft [rentmeester] ook in zijn rapport opgenomen.

## **De beoordeling**

1.

[Rentmeester] is beëdigd lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (hierna NVR). Dit betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is kennis te nemen van de door [klager] ingediende klacht.

2.

Uit de stellingen van [klager] begrijpt de Rentmeesterskamer dat [klager] zich in deze procedure ten doel heeft gesteld dat het door [rentmeester] opgemaakte taxatierapport van tafel gaat. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat [klager] aldus de positie van de tuchtrechter miskent. De Rentmeesterskamer kan op een dergelijk verzoek geen beslissing geven, omdat de tuchtrechter erop is gericht het gedrag en de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester te beoordelen. De beoordeling van het gedrag en de beroepsuitoefening van een rentmeester vindt op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer plaats op klacht van de opdrachtgever van de rentmeester, dan wel op klacht van degene die direct in zijn belang is getroffen.

3.

[Klager] heeft aangevoerd dat hij als opdrachtgever moet worden aangemerkt omdat hij had in te staan voor de helft van de rekening. De Rentmeesterskamer volgt [klager] niet in dat standpunt. Uit niets blijkt dat [klager] – samen met [B] – [rentmeester] opdracht heeft gegeven tot taxatie van de woning. Indien [klager] met [B] mocht hebben afgesproken dat zij beiden de opdracht verstrekken aan [rentmeester] en dat zij ook beiden bijdragen in de kosten van het taxatierapport brengt dat niet gelijktijdig mee dat tussen [klager] en [rentmeester] een overeenkomst van opdracht is ontstaan. Immers, deze interne afspraak tussen [klager] en [B] kan [rentmeester] niet binden. Het bestaan van een overeenkomst van opdracht tussen [klager] en [rentmeester] kan bijvoorbeeld blijken uit een opdrachtbevestiging van [rentmeester] aan [klager] of een aan [klager] toegezonden factuur. Daarvan is geen sprake. [Klager] heeft gesteld dat alle correspondentie met [rentmeester] via [B] verliep. Indien het zo is dat [B] de tussen partijen gemaakte afspraak kennelijk niet juist aan [rentmeester] heeft overgebracht, dan kan [klager] dat [rentmeester] niet verwijten, maar dient hij zich tot [B] te wenden.

4.

Nu [klager] niet als opdrachtgever kan worden aangemerkt, dient te worden beoordeeld of hij als belanghebbende in de zin van het hiervoor genoemde artikel 2.1 van het Reglement voor de tuchtrechtspraak kan worden aangemerkt, waarvoor vereist is dat hij direct in zijn belang is getroffen. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat daarvan geen sprake is. In de eerste plaats is niet [klager] zelf maar zijn onderneming [B.V. A] de belanghebbende bij de waarde van de onroerende zaak. Maar ook als [klager] in zijn kwaliteit van bestuurder van zijn vennootschap de klacht heeft ingediend, geldt nog het volgende. Het belang van [klager] is – zoals hij zelf heeft aangevoerd – dat de waarde van de woning op een hoger bedrag wordt gesteld en dat het rapport van [rentmeester] van tafel gaat. De Rentmeesterskamer kan dat belang niet dienen. De Rentmeesterskamer kan – zoals hiervoor is overwogen – slechts oordelen over het gedrag en de beroepsuitoefening van een rentmeester en kan niet vaststellen of de door [rentmeester] toegekende waarde aan de woning te hoog of te laag is. In elk geval is het enkele feit dat [klager] beschikt over waardebepalingen, waarin een hogere waarde wordt toegekend aan de woning, onvoldoende om in dit geval te kunnen zeggen dat geen redelijk handelend en oordelend rentmeester had kunnen komen tot de vaststelling van de waarde zoals [rentmeester] dat heeft gedaan. [Rentmeester] heeft gesteld – en [klager] heeft dat ook erkend – dat het door [rentmeester] opgemaakte rapport niet bedoeld is voor

de bank ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire lening. Dat brengt mee dat [klager] niet hoeft te vrezen dat het rapport bij de bank een eigen leven gaat leiden, nog daargelaten dat niet [rentmeester] of [B] het rapport aan de bank heeft toegezonden, maar dat [klager] dit zelf heeft gedaan, zoals hij ter zitting heeft verklaard. Tot slot heeft [klager] gesteld dat hij beschikt over meerdere waardebeoordelingen die een andere, hogere waarde toekennen aan zijn woning. Het vorenstaande in aanmerking genomen, brengt de Rentmeesterskamer tot het oordeel dat [klager] niet rechtstreeks in zijn belang is getroffen.

5.

Het voorgaande neemt echter niet weg dat [rentmeester] in zijn hoedanigheid van rentmeester NVR wel dient in te staan voor een zorgvuldige uitoefening van zijn beroep. Dit volgt uit artikel 1 van de Gedragscode, dat bepaalt dat een rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daardoor wordt bevestigd. Het door [rentmeester] opgemaakte taxatierapport roept echter vraagtekens op en voldoet niet aan de minimale eisen die door de beroepsgroep worden gedeeld. Zo ligt aan het rapport geen voor akkoord getekende offerte of schriftelijke opdrachtverlening en –aanvaarding ten grondslag. Voorts is in het taxatierapport geen vermelding opgenomen van het doel van de taxatie, de definitie ‘marktwaaarde’ is niet verklaard, het object is onvoldoende afgebakend en onvoldoende beschreven en er is onvoldoende aandacht voor de gevolgde procedure en de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de waardering. Gelet op de RICS Taxatiestandaarden en hetgeen in de beroepsgroep als norm aanvaard is (the best practice) is de Rentmeesterskamer van oordeel dat het taxatierapport van [rentmeester] beter had gekund en gemeeten om de kwalificatie ‘rapport’ te verdienen. In de huidige vorm is veeleer sprake van een advies inzake de waarde van de woning. Dit leidt echter niet tot een ambtshalve gegrondverklaring van de klacht, te meer niet nu van de zijde van [B], [rentmeester]’ opdrachtgever, hierover geen klacht is vernomen.

6.

De conclusie moet zijn dat [klager] niet-ontvankelijk is in zijn klacht jegens [rentmeester].

### **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

- verklaart [klager] niet-ontvankelijk in zijn klacht jegens [rentmeester].

Aldus uitgesproken op 19 mei 2014 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorrenbosch en jhr. mr. F.F.C.M. van Rijkevorsel, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.