

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2014/02
Datum: 27 januari 2015

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

1. [A],
woonplaats kiezende te Breukelen,
gemachtigde N. van Laar,
2. [B],
woonplaats kiezende te Breukelen,
gemachtigde N. van Laar,
3. [C],
wonende te [plaats],
procederend in persoon,
klagende partij,

tegen

de heer ing. [rentmeester],
werkzaam bij rentmeesterskantoor [naam kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verwerende partij,
gemachtigde mr. P. Wanders.

Klagers zullen hierna worden aangeduid als [klagers] dan wel respectievelijk [A], [B] en [C].
De rentmeester zal hierna worden aangeduid met [rentmeester].

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 1 juli 2014
- het verweerschrift van 30 september 2014.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 16 december 2014. Namens [A] en [B] is hun gemachtigde, mevrouw N. van Laar, verschenen. [C] is verschenen in persoon. Verder is [rentmeester] verschenen, vergezeld van zijn gemachtigde.

Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben beide partijen hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

- a. In 2001 hebben [klagers] aan [rentmeester] opdracht gegeven om het landelijk vastgoed, liggend in de gemeente [plaats], [plaats], [plaats] en [plaats], te beheren, de administratie daarvoor te voeren, adviezen uit te brengen en het verrichten van taxaties en het bemiddelen bij koop en verkoop van onroerende goederen. De opdracht is aangegaan voor de duur van een jaar en wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd indien [klagers] de opdracht niet intrekken.
- b. Op de opdrachtovereenkomst is eerst de 'Regeling NVR 1992' van toepassing verklaard. Met ingang van 19 maart 2003 is de 'Regeling NVR 2001' van toepassing.
- c. Eind 2009 heeft [C] met inachtneming van een opzegtermijn de opdracht aan [rentmeester] beëindigd. Bij e-mailbericht van 22 oktober 2013 heeft [rentmeester] aangekondigd zijn opdracht ten aanzien van [A] en [B] neer te leggen. De beheersovereenkomst is geëindigd per 15 januari 2014.

3. De klacht

[Klagers] hebben – zakelijk weergegeven – het volgende aan hun klacht ten grondslag gelegd. [Rentmeester] heeft ieder jaar 8% en later 9% aan honorarium in rekening gebracht. In strijd met de opdrachtovereenkomst heeft hij het pachtersdeel van de waterschapslasten meegenomen in de bruto-opbrengsten, waardoor [klagers] te veel hebben betaald. Voorts heeft [rentmeester], naast het honorarium van 9%, ook nog uren gedeclareerd. [Rentmeester] hield inkomsten die [klagers] toebehoorden onder zich en betaalde daarover geen rente, terwijl hij de inkomsten langdurig (ruim een jaar) op zijn eigen rekening liet staan. Omdat [rentmeester] de inkomsten onder zich hield, kon hij zijn declaraties verrekenen, terwijl [klagers] geen goedkeuring hadden verleend aan de declaratie. [Rentmeester] heeft bemiddeld bij de verkoop met betrekking tot '[X]'. In dit geval had hij 1,25% courtage mogen rekenen, omdat de prijs hoger lag dan één miljoen gulden. Hij heeft echter ook een rekening op uurbasis gedeclareerd zonder toestemming van [klagers]. Verder zijn in de koopovereenkomst geen meerwaardeclausule en delfstoffenclausule opgenomen. [Klagers] hebben hun klacht besloten met het verzoek aan de Rentmeesterskamer om – kort samengevat – [rentmeester] te veroordelen tot het betalen van de door hen geleden schade en hem te veroordelen tot de vergoeding van rente en kosten.

4. Het verweer

[Rentmeester] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat het aan de Rentmeesterskamer is om te oordelen of de rentmeester de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad. Een tuchtrechtelijke procedure is er niet op gericht om de klagende partij schadeloos te stellen. [Klagers] hebben een deel van de klachten niet feitelijk onderbouwd, zodat [rentmeester] zich daar niet goed tegen kan verweren. Bovendien is een deel van de klachten te laat ingediend. [Rentmeester] heeft nooit vooraf gedeclareerd, maar declareerde steeds achteraf. Voor werkzaamheden die [rentmeester] buiten de reguliere beheerswerkzaamheden verrichtte, heeft hij steeds afzonderlijke declaraties op uurbasis opgemaakt. [Klagers] hebben nooit bezwaar gemaakt tegen de vaste werkwijze van [rentmeester] om na afloop van het

kwartaal conform een urenspecificatie het verschuldigde bedrag te voldoen vanuit de beheerrekening van [klagers] Ten aanzien van de verkoop van de boerderij [X] heeft [rentmeester] met [A] (mede handelend namens [B]) afgesproken dat een tarief van 2% in rekening werd gebracht aan courtage, omdat sprake was van een aankoop op onteigeningsbasis. Een belangrijk deel van de kosten is vergoed door de aankoper, [D]. Met betrekking tot de wijze waarop de meerwaardeclausule in de overeenkomst is opgenomen, is steeds contact geweest met [klagers] Zij waren dus op de hoogte van de wijzigingen die de aankoper had voorgesteld. Met betrekking tot de delfstoffenclausule geldt dat [C] in een gerechtelijke procedure tussen de broers (waarbij [C] werd gedwongen mee te werken aan de verkoop van [X]) meermalen heeft aangegeven dat de delfstoffenclausule voor hem van belang was. [A] en [B] hebben die mening niet gedeeld en [C] is uiteindelijk via een kort gedingvonnis gedwongen mee te werken aan de koopovereenkomst zonder delfstoffenclausule.

5. De beoordeling

5.1. [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 [klagers] ingediende klacht. [Klagers] zijn, als opdrachtgever van [rentmeester], ontvankelijk in hun klacht.

5.2. Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. Artikel 1 van de gedragscode bepaalt dat de 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.

Verder bepaalt artikel 2 van de gedragscode dat het belang van de opdrachtgever bepalend is voor de wijze waarop de rentmeester zijn opdrachten uitvoert. De Rentmeesterskamer toetst het gedrag en de handelwijze van de rentmeester en beoordeelt de wijze waarop de rentmeester invulling geeft aan zijn opdracht en of hij in die hoedanigheid de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad. Dit betekent onder meer dat de Rentmeesterskamer niet bevoegd is om een rentmeester te veroordelen tot betaling van enige vorm van schadevergoeding.

5.3. De klacht van [klagers] valt in twaalf subklachten uiteen. De klachten zullen hierna, afzonderlijk dan wel geclusterd, worden besproken.

5.4. Klacht 1: meewegen waterschapslasten bij berekening honorarium

5.4.1. De klacht op dit punt ziet op de omstandigheid dat [rentmeester] bij de berekening van zijn honorarium van 9% de waterschapslasten van Tricijs heeft meegenomen bij de bepaling van de hoogte van de bruto-inkomsten van het beheer. [Klagers] hebben [rentmeester] verzocht om het in hun optiek te veel betaalde bedrag van € 2.637,79 terug te betalen, maar [rentmeester] heeft daar geen gehoor aan gegeven.

5.4.2. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat deze klacht niet ziet op een tuchtrechtelijk verwijt, maar betrekking heeft op een zakelijk verschil van mening. Er is sprake van een

technische discussie over de wijze waarop de bruto-inkomsten van het beheer moeten worden berekend, te weten inclusief of exclusief waterschapslasten. Nu daarover tussen partijen noch binnen de beroepsgroep eenduidigheid bestaat, kan niet worden geoordeeld dat [rentmeester] tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klacht is op dit punt ongegrond.

5.5. Klacht 2: urendeclaratie naast 9% honorarium

5.5.1. [Klagers] hebben aangevoerd dat [rentmeester] naast het in rekening brengen van 9% honorarium jarenlang uren heeft gedeclareerd. [Klagers] hebben [rentmeester] reeds aangesproken op een aantal declaraties en hij heeft enkele bedragen terugbetaald aan [klagers]. [Klagers] hebben nog niet alle declaraties onderzocht.

5.5.2. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat het een rentmeester is toegestaan om naast het afgesproken honorarium uren te declareren. Vereist is dan wel dat de rentmeester en de opdrachtgever dat zo hebben afgesproken. Uit de Regeling voor Rentmeesters die op de overeenkomst van opdracht van toepassing is, blijkt dat het [rentmeester] is toegestaan om uren te declareren naast het overeengekomen honorarium. Wel geldt daarvoor dat de werkzaamheden waarvoor wordt gedeclareerd buiten de normale beheerswerkzaamheden vallen. Het is de Rentmeesterskamer onvoldoende gebleken dat het in de onderhavige situatie gaat om werkzaamheden die behoren tot de normale werkzaamheden waarvoor het overeengekomen beheershonorarium een vergoeding pleegt in te houden. Dat er sprake is van dubbel declareren, wat klachtwaardig zou zijn, is derhalve niet komen vast te staan. De klacht wordt op dit punt ongegrond verklaard.

5.6. Klacht 3: het onder zich houden van grote geldsommen door [rentmeester]

5.6.1. [Klagers] hebben aangevoerd dat [rentmeester] inkomsten die aan [klagers] toebehoorden langdurig onder zich heeft gehouden. Het ging daarbij om grote geldsommen, waarover [klagers] geen beschikking hadden totdat [rentmeester], soms na verloop van meer dan een jaar, de bedragen aan [klagers] overboekte.

5.6.2. [Rentmeester] heeft betwist dat hij grote geldsommen van [klagers] heeft achtergehouden. Hij heeft aangevoerd dat hij ontvangen gelden op zijn derdenrekening liet staan totdat de jaarrekening was opgemaakt. Daarna werden de bedragen aan [klagers] uitgekeerd. Het ging niet om grote bedragen. Alleen in het begin van zijn beheersopdracht heeft hij een groot bedrag op zijn derdenrekening ontvangen; dit betrof de geldsom die [E], de vorige rentmeester van [klagers], nog in beheer had.

5.6.3. [Klagers] hebben ter zitting hun standpunt nader trachten te onderbouwen met een tweetal stukken, waarover de Rentmeesterskamer noch [rentmeester] de beschikking heeft. Die stukken kunnen derhalve niet worden meegewogen in de beslissing.

5.6.4. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat een rentmeester over zodanige bedragen mag beschikken die toereikend zijn om de lopende verplichtingen uit het beheer te voldoen. Tot uitgangspunt dient te worden genomen dat een rentmeester, zodra hij de beschikking

krijgt over een substantieel bedrag, overleg heeft met zijn principaal om te vragen wat er met het ontvangen bedrag moet gebeuren dan wel op welke wijze het bedrag moet worden aangewend. In verband met de in artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Stichting Rentmeesterkamer (hierna: het tuchtreglement) neergelegde plicht voor [klagers] om tijdig te klagen, kan de Rentmeesterskamer slechts oordelen over recente jaren. De genoemde voorbeelden ter zitting dateren uit de periode van de overgang van [E] naar [rentmeester] en de periode 2006/2007. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer hebben [klagers] hier niet tijdig geklaagd, daargelaten dat de klachten op dit punt onvoldoende zijn gestaafd met feiten. Wat betreft de recente periode geldt dat uit de overgelegde stukken door [klagers] onvoldoende is gebleken hoe lang de gelden op de derdenrekening van [rentmeester] hebben gestaan en om wat voor bedragen het precies ging. De Rentmeesterkamer verklaart [klagers] ten aanzien van deze klacht niet-ontvankelijk.

5.7. Klacht 4a: uitbetaling declaraties zonder voorafgaande toestemming van [klagers]

5.7.1. [Klagers] hebben aan deze klacht ten grondslag gelegd dat [rentmeester] zijn declaraties verrekende met de inkomsten van [klagers], zonder dat [klagers] daar vooraf kennis van konden nemen. Zij raakten pas op de hoogte van de declaraties ten tijde van de ontvangst van de jaarrekening, hetgeen doorgaans driekwart jaar na het afsluiten van het boekjaar plaatsvond.

5.7.2. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer mist deze klacht feitelijke grondslag. Op de declaraties (bijlage 6 bij het verweerschrift) staat vermeld dat het bedrag aan beheerdershonorarium zal worden afgeschreven en ten laste zal worden gebracht van de tussenrekening van [rentmeester], onder vermelding van het declaratienummer. Onweersproken is gebleven (en dat blijkt ook uit de stukken) dat de nota's zowel per e-mail als per post zijn toegezonden aan [klagers]. Het is daarom niet gebleken dat [klagers] niet op de hoogte waren van de tussentijdse afboekingen. De klacht is op dit punt ongegrond.

5.8. Klacht 4b: declaratie met betrekking tot een bezoek aan [Y]

5.8.1. [Klagers] hebben aangevoerd dat [rentmeester] voor een bezoek aan [Y] een bedrag van € 420,00 heeft gedeclareerd, terwijl hij niet kan aantonen dat hij hiervoor opdracht heeft gekregen.

5.8.2. Uit de stukken is de Rentmeesterskamer gebleken dat [rentmeester] in 2009 een voorlichtingsbijeenkomst heeft bijgewoond. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is de klacht op dit punt te laat ingediend, omdat de voorlichtingsbijeenkomst bijna vijf jaren geleden heeft plaatsgevonden. [Klagers] kunnen op dit onderdeel niet met succes klagen over het optreden van [rentmeester].

5.9. Klachten 5 tot en met 11: bemiddeling en verkoop [X]

5.9.1. Met betrekking tot de bemiddeling bij de verkoop van [X] wensen [klagers] in wezen te vernemen of de handelwijze van [rentmeester] juist was waar het gaat om de hoogte van

de courtage, de extra gedeclareerde uren en het niet opnemen van de meerwaardeclausule en de delfstoffenclausule in de koopovereenkomst.

5.9.2. Op grond van artikel 2.1 van het Tuchtreglement dient een klacht binnen een redelijke termijn na het ontstaan ervan te worden ingediend. De klachten van [klagers] zien vooral op de gebeurtenissen rond de bemiddeling en verkoop van [X], die vooral in 2009 hebben plaatsgevonden. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer kan een klacht die vijf jaren na de gebeurtenissen waarop de klacht betrekking heeft, niet aangemerkt worden als een klacht die tijdig is ingediend bij de Rentmeesterskamer. Het feit dat eerst na het einde van de opdrachtrelatie tussen [C] en [rentmeester] (eind 2009) er aan de zijde van [klagers] een nader onderzoek is gestart, dat in juli 2014 tot de klacht heeft geleid, kan [klagers] niet baten, omdat zij niet hebben kunnen overtuigen dat een eerdere actie niet mogelijk was, nu de gegevens rond de verkoop van [X] al zeer geruime tijd voorhanden waren. [Klagers] zijn op deze onderdelen niet-ontvankelijk in hun klacht.

5.10. Klacht 12: beëindiging opdracht

5.10.1. [Klagers] hebben aangevoerd dat [C] de opdrachtovereenkomst met [rentmeester] eind 2009 heeft beëindigd, waarbij [rentmeester] volgens de opdrachtbevestiging een opzegtermijn van één jaar in acht heeft genomen. [Rentmeester] heeft later, op 22 oktober 2013, de opdrachtovereenkomst met [A] beëindigd tegen 15 januari 2014, dat wil zeggen zonder de opzegtermijn van één jaar te hanteren. [Rentmeester] heeft vervolgens – tegen de gegeven instructies in – de zaken op zijn eigen wijze afgehandeld.

5.10.2. [Rentmeester] heeft onbetwist gesteld dat hij en [A] in onderling overleg een datum hebben bepaald voor de beëindiging van de opdrachtovereenkomst. [Klagers] kunnen daarom niet met succes klagen over het niet in acht nemen van de opzegtermijn van één jaar.

5.10.3. Ten aanzien van de klacht over de afwikkelingswijze van de opdrachtovereenkomst wensen [klagers] in wezen te vernemen of de handelwijze van [rentmeester] – door zijn declaraties te verrekenen met bij hem uitstaande gelden – juist is. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer berust de klacht op dit punt, evenals de vierde klacht, op onvoldoende feitelijke grondslag. Deze klacht wordt ongegrond verklaard.

5.11. Slotsom is dat [klagers] niet-ontvankelijk zijn in hun klachten 3, 4b en 5 tot en met 11. De overige klachten zijn ongegrond.

6. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

6.1. verklaart [klagers] met betrekking tot de klachten 3, 4b en 5 tot en met 11 niet-ontvankelijk;

6.2. verklaart de overige klachten ongegrond.

Zaaknummer: KZ/2014/03

Datum: 27 januari 2015

Aldus uitgesproken op 27 januari 2015 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen en mr. J.W.H. van der Goes-Petter, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. J.A.O.M. van Aerde