

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2014/04
Datum: 28 mei 2015

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

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

tegen

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

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 18 november 2014 en de schriftelijke aanvulling daarop bij brief van 30 november 2014;
- het verweerschrift van 19 januari 2015;
- de bij e-mailbericht van 23 januari 2015 toegezonden luchtfoto's door [klager].

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 12 mei 2015. [Klager] en [rentmeester] zijn verschenen en hebben hun standpunten – [klager] aan de hand van een pleitnotitie – toegelicht.

2. De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. De vader van [klager] was eigenaar van een landgoed te [K] en andere gronden in de [gebied].

b. De broer van [klager], de heer [A] (hierna ook: [A]), heeft op 8 maart 2007 een brief aan zijn vader geschreven. In die brief doet [A] zijn vader een voorstel tot de overname van 31,6 hectare landbouwgrond ([K]). De brief vermeldt onder meer:

Waarde

Uitgangspunten daarbij zijn:

[K] beslaat 31,6 ha verpachte landbouwgrond (het stuk van [X] reken ik als verpacht nu ik het bij aankoop niet te gelde wil maken en opstaprechten voor 10 ha althans momenteel niet kunnen worden bedongen)

De netto pachtopbrengst (i.e. minus waterschapslasten voor zover door verpachter gedragen) bedraagt E 13.862

[De gezamenlijke poldereigenaren] kopen momenteel grond in verpachte staat voor E 19.000 à 21.000 en verwachten daarbij een rendement van 2,5%. Zou je de werkelijke pacht terugrekenen naar dit percentage dan ontstaat een waarde per ha van E 17.546 (schrikbarend laag). Ervan uitgaande dat de pacht in de komende tijd omhoog zal gaan en 2,5% rendementseis aan de hoge kant is zou ik willen voorstellen de waarde van [K] op E 19.000 te stellen (massa E 600.400).

(...)

c. Conform de brief van [A] heeft vader de percelen [K] op 29 maart 2007 overgedragen aan [A] tegen € 19.000 per hectare.

d. Vader is overleden op 6 augustus 2007 met achterlating van zijn vijf kinderen als erfgenamen.

e. Tussen [klager] en haar broer is onenigheid ontstaan over de verkoop van [K]. [Klager] is een gerechtelijke procedure gestart en heeft primair gevorderd dat de koopovereenkomst van 29 maart 2007 tussen vader en [A] wordt vernietigd.

f. Bij brief van 4 november 2014 heeft [rentmeester] aan [A] het volgende geschreven:

‘Graag bevestig ik u op 28 februari 2007 voorafgaande aan de vergadering van gecommitteerden van de [gezamenlijke poldereigenaren] met u gesproken te hebben over de prijsstelling van het bouwland van uw vader onder [K].

Ik heb u toen aangegeven een prijs van € 19.000,- per hectare voor grond in verpachte staat voor een overdracht binnen familieverband reëel te vinden. De lage prijs compenseert immers het feit dat u de overgang van vermogen niet in liquide middelen ontvangt, terwijl de overige nazaten van uw vader wel het genot krijgen over liquide vrij besteedbaar vermogen.

Met de verkrijging van de gronden nabij de [straat] te [K] heeft u ook de grote onderhoudsplicht van het Rijksmonument de ‘[monument]’ vanuit de familie overgenomen. Gezien de staat van onderhoud op het moment van verkrijging heeft u daarmee een zware last op uw schouder genomen.

(...)

g. In een tweede brief d.d. 4 november 2014 van [rentmeester] aan [A] schrijft [rentmeester] als volgt:

‘U verzocht mij mijn licht te laten schijnen over uw bewering gedaan in de E mail d.d. 8 maart 2007 aan uw vader, luidend als volgt: “De [gezamenlijke poldereigenaren] kopen momenteel grond in verpachte staat voor € 19.000 à € 21.000 en verwachten daarbij een rendement van minimaal 2%.

(...)

De door uw vader aan u verkochte grond is matig van vorm als gevolg van de bochtige krekken die om de grond liggen en daarmee moeilijk bewerkbaar. De gronden zijn derhalve minder courant hetgeen tot uitdrukking komt in de prijs bij verkoop.

In het licht van vorenstaande meen ik dat uw bewering over de door de Gorzen te hanteren prijzen en rendementsverwachting passend en juist is bij de gronden die het onderwerp waren van onderhandeling tussen u en uw vader.

(...)

h. Beide brieven van [rentmeester], gedateerd op 4 november 2014, zijn als stukken door of namens [A] ingediend in de procedure voor de rechtbank te Amsterdam. [Rentmeester] was geen partij in deze procedure.

i. De rechtbank te Amsterdam heeft bij vonnis van 31 december 2014 de vordering van [klager] afgewezen.

3. De klacht

[Klager] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat [rentmeester] niet integer en in strijd met de wet heeft gehandeld door in zijn brieven van 4 november 2014 beweringen te doen die bezijden de waarheid liggen, terwijl hij wist dat deze brieven zouden worden ingebracht in een gerechtelijke procedure en dat de rechtbank zou vertrouwen op zijn deskundigheid als beëdigd rentmeester NVR. Voorts heeft [rentmeester] opzettelijk een zinsnede uit de brief van [A] d.d. 8 maart 2007 eigenhandig veranderd. Hij heeft in plaats van ‘een rendement van 2,5%’ opgeschreven: ‘een rendement van minimaal 2%’. Hij doet echter voorkomen alsof sprake is van een citaat. Tot slot heeft [klager] aangevoerd dat [rentmeester] de grond in 2007 heeft getaxeerd op een bedrag van € 19.000 per hectare, terwijl hij een jaar later dezelfde grond taxeert op een bedrag van € 67.035 per hectare.

4. Het verweer

[Rentmeester] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat hij op geen enkele wijze betrokken is geweest bij de totstandkoming van de verkooptransactie tussen de vader en [A]. Hij heeft slechts in een gesprek met [A] op diens vraag of € 19.000 per hectare voor verpachte grond een goede prijs was, geantwoord dat hem dat een redelijke prijs leek voor de overdracht in familieverband. Er is nimmer sprake geweest van een taxatie op dat moment. Het object was [rentmeester] wel bekend, omdat het object in het verleden werd beheerd door collega rentmeesters binnen zijn kantoor. In de brief van 4 november 2014 heeft [rentmeester] bevestigd dat hij een gesprek heeft gehad met [A]. Het ging om een gesprek in de wandelgangen voordat een vergadering plaatsvond. De zinsnede van [A] die onjuist is overgenomen, betreft een verschrijving. Tot slot heeft [rentmeester] aangevoerd dat hij de taxatie in 2008 in opdracht van [A] op correcte wijze heeft uitgevoerd, rekening houdend met alle relevante factoren, onder meer de verpachte staat op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, waarvan uit onderzoek door [rentmeester] is gebleken dat die termijn eind 2008 afliep.

5. De beoordeling

5.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

5.2. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Deze bepaling brengt mee dat [klager], als zij direct in haar belang is getroffen, kan klagen over een rentmeester van wie zij niet de opdrachtgever is. [Klager] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat [rentmeester] niet integer heeft gehandeld door opzettelijk valselijk bewijsstukken op te maken waardoor zij in haar belangen is geschaad in een door haar gevoerde gerechtelijke procedure en dat [rentmeester] onjuist heeft getaxeerd. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] inzake haar direct getroffen belang voldoende heeft gesteld en dat zij om die reden en in zoverre ontvankelijk is in haar klacht.

5.3. 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. 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.

5.4. De klacht van [klager] valt in een drietal onderdelen uiteen. Die onderdelen zullen hierna afzonderlijk worden besproken.

5.5. Valsheid in geschrift

5.5.1. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] valsheid in geschrift heeft gepleegd, omdat hij een zinsnede van [A] heeft geciteerd en daarbij de tekst 'een rendement van 2,5%' heeft veranderd in 'een rendement van minimaal 2%'. Volgens [klager] is geen sprake van een kennelijke verschrijving, zoals door [rentmeester] is aangevoerd, maar betreft het een opzettelijke wijziging in een citaat.

5.5.2. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat de brief van [rentmeester] geen andere bewijsfunctie heeft dan te bewijzen dat de rentmeester [A] op 28 februari 2007 in de marge van een vergadering heeft gesproken en dat hij toen, door [A] gevraagd of € 19.000 een redelijke hectareprijs voor de grond in verpachte staat is in geval van verkoop binnen familieverband, daarop bevestigend heeft geantwoord. Met name is de brief niet bestemd om tot bewijs van de waarde van de grond te dienen. Daar komt nog bij dat het niet de rentmeester is geweest, die de brief heeft gebruikt in het kader van een gerechtelijke procedure. De Rentmeesterskamer neemt voorts tot uitgangspunt dat opzet, zoals door [klager] gesteld, impliceert dat sprake moet zijn van het oogmerk tot bevoordeling of benadeling van een partij. De omstandigheden van het geval brengen de Rentmeesterskamer niet tot de overtuiging dat de verschrijving opzettelijk heeft plaatsgevonden. Immers, steeds is voor de rechtbank controleerbaar geweest

dat de zinsnede in de brief van [A] van 8 maart 2007 en het citaat uit de brief van [rentmeester] van 4 november 2014 van elkaar verschilden. Nu in de procedure zowel de bron als het citaat zijn overgelegd, kan noch sprake zijn van opzettelijk misleiden noch van enige poging daartoe. De klacht is op dit punt ongegrond.

5.6. Opzettelijke valse verklaring inzake de stelling dat sprake is van incurante grond met bochtige kreken

5.6.1. [Klager] heeft zich op het standpunt gesteld dat [rentmeester] de rechtbank valselijk heeft geïnformeerd dat sprake is van minder courante grond, omdat de kavels matig van vorm zijn als gevolg van bochtige kreken.

Andermaal moet worden vastgesteld dat het niet de rentmeester is geweest die de rechtbank heeft geïnformeerd. Afgezien hiervan verstaat de Rentmeesterskamer de klacht in die zin dat [klager] wenst te betogen dat de zienswijze van [rentmeester] gewoon onjuist is en getuigt van onvoldoende deskundigheid. [Rentmeester] heeft ten verwere aangevoerd dat voor landbouwgrond rechthoekige kavels het meest courant zijn en dat door de vorm van de percelen sprake is van minder courante grond. Dit is – zo heeft [rentmeester] ter zitting aangevoerd – in de agrarische sector algemeen bekend.

5.6.2. Het is de Rentmeesterskamer bekend dat een rechthoekige of vierkante kavel meer courant is dan een andersoortige vorm. Uit de door [klager] overgelegde stukken blijkt dat de kavels – op het middelste perceel na – niet (geheel) rechthoekig zijn. Dat [rentmeester] heeft verklaard dat sprake is van minder courante grond kan dan ook niet leiden tot het oordeel dat hij zich op dat punt niet deskundig of integer heeft gedragen. De klacht wordt op dit punt ongegrond verklaard.

5.7. Grote verschillen in taxatie 2007 en 2008

5.7.1. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] de grond in 2007 heeft getaxeerd op een bedrag van € 19.000 per hectare en dat hij een jaar later diezelfde grond heeft getaxeerd op een bedrag van € 67.035 per hectare.

[Rentmeester] heeft aangevoerd dat in 2007 geen sprake is geweest van een taxatie, maar slechts van een vraag van [A] die hem in de wandelgangen is gesteld. De taxatie in 2008 heeft [rentmeester] naar eer en geweten en volgens de regels der kunst uitgevoerd.

5.7.2. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat in 2007 geen sprake is geweest van een taxatie. Het gesprek dat heeft plaatsgevonden is niet meer geweest dan een terloopse bevestiging van een mogelijke verkoopprijs binnen de familiekring, waarbij [rentmeester] uitging en uit mocht gaan van de veronderstelling dat het geheel regulier verpacht was, eenvoudigweg omdat hem geen andere informatie bekend was en hij daar ook niet naar op zoek is geweest, juist omdat van hem geen taxatie werd gevraagd. Reeds daarom kunnen de verschillende prijzen per hectare niet met elkaar worden vergeleken. De Rentmeesterskamer hecht verder waarde aan het gegeven dat de taxatie 2008 slechts betrekking had op één perceel (in plaats van alle drie de percelen van [K] gezamenlijk) en dat dat perceel door zijn rechthoekige vorm het meest courante perceel is van de verkochte percelen te [K]. Bovendien gold dat op deze kavel, anders

dan op de andere kavels, naar later bleek niet het prijsdrukkende effect van reguliere pacht aanwezig was. Het voorgaande brengt mee dat niet kan worden geoordeeld dat [rentmeester] op dit onderdeel klachtwaardig heeft gehandeld. De klacht wordt ongegrond verklaard.

5.8. Slotsom is dat moet worden geoordeeld dat de klacht van [klager] in al haar onderdelen ongegrond moet worden verklaard.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 28 mei 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