

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2015/01
Datum: 13 oktober 2015

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

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

tegen

ing. [rentmeester],
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 5 april 2015
- het verweerschrift van 11 juni 2015.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 1 september 2015. [Klager] en [rentmeester] zijn verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

2. De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

- a. De vader van [klager] was eigenaar van een landgoed te [plaats].
- b. [Klager] heeft zijn vader bij brief van 8 maart 2007 een voorstel gedaan tot de overname van 31,6 hectare landbouwgrond ([landgoed]). [Klager] heeft de gronden van vader overgenomen voor € 19.000 per hectare. Vader is op 6 augustus 2007 overleden.
- c. Tussen [klager] en zijn zuster, [A], is een geschil ontstaan omtrent de waarde van genoemde gronden te [landgoed]. [A] is een gerechtelijke procedure gestart en heeft primair gevorderd dat de koopovereenkomst van 29 maart 2007 tussen vader en [klager] wordt vernietigd. De rechtbank heeft de vordering afgewezen. [A] heeft tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld.

d. [Rentmeester] heeft op 15 oktober 2014 in een brief aan [A] zijn mening gegeven over de brief van [klager] d.d. 8 maart 2007. De brief van [rentmeester] d.d. 15 oktober 2014 is door [A] ingebracht in de gerechtelijke procedure. [Rentmeester] was geen partij in deze procedure.

3. De klacht

[Klager] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat de brief van [rentmeester] diens opinie bevatte en bedoeld was om, met het gezag ontleend aan de goede naam en reputatie van een NVR-rentmeester, te worden ingebracht in de juridische procedure bij de rechtbank Amsterdam tussen [A] als eiseres en [klager] en diens kinderen als gedaagden. [Rentmeester] heeft artikel 1 van de gedragscode geschonden, omdat hij niet integer heeft gehandeld. In de eerste plaats heeft hij het beginsel van hoor en wederhoor geschonden door [klager] niet te betrekken bij de totstandkoming van de brief aan [A] d.d. 15 oktober 2014. Als hij dat wel had gedaan, dan zouden bepaalde misslagen in de brief niet zijn gemaakt en zouden onjuistheden zijn voorkomen. [Rentmeester] heeft daarnaast feiten en omstandigheden beschreven in zijn brief die hem niet uit eigen wetenschap of waarneming bekend konden zijn. Hij heeft dat echter niet duidelijk vermeld in zijn brief.

4. Het verweer

[Rentmeester] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat [klager] niet kan worden ontvangen in zijn klacht, omdat tussen hem en [klager] geen contractuele relatie bestaat. Bovendien is [klager] niet direct in zijn belang getroffen, te meer niet omdat hij in de rechtbankprocedure te Amsterdam in het gelijk is gesteld.

Voor het geval [klager] toch ontvankelijk mocht worden geacht in zijn klacht, voert [rentmeester] aan dat goed denkbaar is dat zijn oordeel [klager] onwelgevallig is, maar dat dat op zichzelf geen grond kan zijn om de klacht te honoreren. Naar zijn overtuiging is de gewraakte brief van 15 oktober 2014 voorzien van een vaktechnisch voldoende deugdelijke onderbouwing en die omstandigheid zal moeten leiden tot afwijzing of ongegrondverklaring van de klacht.

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 hij direct in zijn belang is getroffen, kan klagen over een rentmeester van wie hij niet de opdrachtgever is. [Klager] heeft – kort samengevat – aangevoerd dat hij in zijn belangen is geschaad, omdat [rentmeester] in strijd met de waarheid en zonder hem, [klager], te horen in zijn brief stellingen als feiten heeft gepresenteerd die niet juist zijn. Omdat de brief van [rentmeester] in een juridische procedure is ingebracht die thans nog loopt, aangezien hoger beroep is ingesteld van

de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 31 december 2014, is hij in zijn belangen geschaad, aldus [klager]. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] voldoende heeft gesteld inzake zijn belang om te kunnen worden ontvangen in zijn 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. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] hem niet heeft gehoord alvorens zijn advies uit te brengen en dat hij daarmee het beginsel van hoor en wederhoor heeft geschonden. Toepassen van hoor en wederhoor is, aldus [klager], een algemeen beginsel van integriteit en schending van dit beginsel levert direct schending van artikel 1 van de gedragscode op.

5.4.1. De Rentmeesterskamer onderschrijft de stelling van [klager] niet. [Rentmeester] is in deze zaak niet benoemd door de rechtbank om als onpartijdige deskundige de rechtbank voor te lichten. In een dergelijk geval zouden de bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Boek 1, Titel 2, Afdeling 9, Paragraaf 6) toepasselijk zijn geweest en zou op de deskundige de verplichting hebben gerust beide partijen in de gelegenheid te stellen opmerkingen te maken en verzoeken te doen. In deze zaak is [rentmeester] evenwel benaderd door de zus van [klager] om haar vanuit zijn deskundigheid te adviseren. Aldus is sprake van een partij-deskundige of in de woorden van de wet van een niet door de rechter benoemde deskundige.

Het is de taak van [rentmeester] om vanuit zijn expertise zijn opdrachtgeefster zo goed mogelijk te adviseren. Hij is geenszins gehouden om bij zijn onderzoek de wederpartij van zijn opdrachtgeefster te horen, laat staan bij zijn rapport diens woord te spreken. In het laatste geval zou hij licht in strijd kunnen komen met artikel 2 van de gedragscode, dat de rentmeester verplicht slechts het belang van zijn opdrachtgever voor ogen te houden bij de uitvoering van zijn opdracht. Vanzelfsprekend is ook [klager] bevoegd een eigen rentmeester in de arm te nemen, op wie al evenmin de verplichting rust de wederpartij (in dat geval: [A]) te horen. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer hanteert [klager] zelf ook deze gedragslijn, nu uit het meergenoemde vonnis blijkt dat [klager] een verklaring van de rentmeester [X] in de rechtbankprocedure in het geding heeft gebracht, terwijl niet is gebleken dat bij de totstandkoming van die verklaring [A] betrokken is geweest.

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft [rentmeester] door in zijn advisering aan zijn opdrachtgeefster niet ook haar wederpartij te horen artikel 1 van de gedragscode niet geschonden.

5.5. [Klager] heeft voorts gesteld dat [rentmeester] te zeer is afgegaan op de mededelingen van zijn opdrachtgeefster en deze onvoldoende op juistheid heeft gecontroleerd. [Klager] acht dit onzorgvuldig.

5.5.1. Ook deze klacht faalt. [Rentmeester] heeft geen oordeel uitgesproken over de gezondheidstoestand van de vader van [klager] en ook niet of de brief van [klager] aan zijn vader van 8 maart 2007 wel of niet in een bedenkelijk daglicht staat. Hij heeft deze informatie als achtergrondinformatie van zijn opdrachtgeefster overgenomen om een kader te schetsen waarin de hem verleende opdracht moet worden geplaatst. Eerst daarna volgt de inhoudelijke beoordeling van een aantal passages in de brief en die opmerkingen komen geheel voor rekening van [rentmeester].

5.6. [Klager] heeft met nadruk betoogd dat [rentmeester] de plank mislaat waar hij de brief van 8 maart 2007 leest alsof [klager] in die brief een waarde heeft afgegeven voor de aan te kopen percelen. [Klager] betoogt dat het niet om de waarde ging, maar om de prijs die hij bereid was ervoor te betalen. Veronderstellenderwijs aangenomen dat dit juist is (de brief van 8 maart 2007 maakt wel een onderscheid tussen waarde en transactie, maar de opmerkingen over wat [klager] wenst te bieden staan onder het kopje Waarde en de laatste zin luidt: "... zou ik willen voorstellen de waarde van [landgoed] op E 19.000 te stellen (massa E 600.400)" betekent dat geenszins dat [rentmeester], die een onderzoek naar de werkelijke waarde heeft gedaan, hier een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven. Naar zijn oordeel was de werkelijke waarde immers hoger dan de prijs die [klager] wenste te betalen en dat oordeel heeft hij naar de eisen die daaraan mogen worden gesteld voldoende gemotiveerd. De Rentmeesterskamer ziet te dezen geen grond voor enig verwijt van onzorgvuldigheid of onvoldoende professionaliteit aan de kant van [rentmeester].

5.7. Slotsom is dat moet worden geoordeeld dat de klacht van [klager] op alle onderdelen ongegrond moet worden verklaard.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 13 oktober 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