

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2015/02
Datum: 29 december 2015

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[klager],
vertegenwoordigd door [A],
voorheen wonende te [plaats], thans te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: [klager] dan wel [A],
gemachtigde mr. drs. L. van Wijnbergen,

tegen

ing. [rentmeester], werkzaam bij rentmeesterskantoor [kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verweerder, hierna te noemen: de rentmeester,
gemachtigde mr. A.S. graaf van Randwijck.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 4 mei 2015 en de aanvullende stukken daarop van 14 augustus 2015;
- het verweerschrift van 10 september 2015;
- de bij brief van 5 november 2015 nader toegezonden stukken van mevrouw [klager].

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 17 november 2015. Beide partijen zijn, vergezeld van hun gemachtigde, verschenen en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

- a. [Klager] (hierna: [klager]) is de tante van [A]. Op 27 november 2014 heeft [klager] haar neven [A], [B] en [C] gevolmachtigd om haar te vertegenwoordigen. Op 29 november 2014 hebben de heren [A, B en C] algehele volmacht gegeven aan [A], waardoor [A] zelfstandig bevoegd is geworden om alle (rechts)handelingen te verrichten voor en namens [klager].
- b. [Klager] verhuurt een schuur met naast gelegen grond aan de heer [D] (hierna: [D]), aanvankelijk zonder schriftelijke huurovereenkomst.
- c. Bij brief van 21 april 2008 schrijft de rentmeester aan [klager]:

'Afgelopen week heb ik telefonisch contact gehad met de heer [D] met betrekking tot de huurovereenkomst die wij voor u hebben opgesteld en in concept naar hem hebben toegezonden. In die huurovereenkomst is de huurprijs uiteraard benoemd. Nu ik de heer [D] afgelopen week heb opgebeld om een afspraak te maken en de overeenkomst door te spreken werd ik tot mijn verbazing geconfronteerd met het feit dat hij al met u had gesproken en een andere huurprijs met u is overeengekomen.

Hij stelde ook dat hij het wel met u zou afhandelen en mijn komst feitelijk niet op prijs stelde. Een hoogst opmerkelijke gang van zaken. Ik ga er vanuit dat u mij opdracht heeft gegeven om zoals wij hadden afgesproken in het bijzijn van de heer [E] de overeenkomst te effectueren. Ook heb ik met de heer [D] afgesproken dat een recht van eerste koop kan worden vastgelegd en dat u het daarmee eens bent.

Ik stel u voor om indien de heer [D] daaromtrent moeilijk blijft doen een andere huurder te zoeken. Ik stel ook voor dat u mij duidelijk laat weten of uzelf die onderhandelen en de afwikkeling gaat doen of dat ons bureau dat voor u dient te verzorgen. Mijns inziens hadden wij het laatste afgesproken.
(...)

d. Op 10 juni 2009 is er tussen [klager] en [D] een schriftelijke huurovereenkomst betreffende artikel 7:230a-bedrijfsruimte ondertekend met betrekking tot de schuur en de grond. [Klager] werd op dat moment bijgestaan door de rentmeester.

e. Op de huurovereenkomst zijn de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' (hierna: Algemene Bepalingen) van toepassing. In de Algemene Bepalingen is onder meer vermeld:

'Kosten van leveringen en diensten

16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde (...).
(...)

Belastingen, lasten, heffingen, premies

(...)

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

20.2.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaak-belasting (...);
- b. milieuheffingen (...);
- c. baatbelasting (...);
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen (...)

f. De door [D] in het gehuurde gemaakte kosten van water en energie alsmede de gebruikersbelastingen zijn steeds door [klager] voldaan.

g. [D] had, naast voornoemd perceel met de schuur, een weiland van [klager] in gebruik.

3. De beoordeling

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

3.2.1. De rentmeesterskamer stelt voorop dat uit de stukken en uit hetgeen ter zitting is besproken blijkt dat [A] en de rentmeester beiden een verschillende zienswijze hebben met betrekking tot de geestelijke gesteldheid van [klager]. [A] heeft onder verwijzing naar een verslag van het psychologisch onderzoek van 31 maart 2015 aangevoerd dat [klager] zwakbegaafd is en dat zij niet in staat is (geweest) om de gevolgen van juridische en financiële beslissingen te overzien. De rentmeester heeft aangevoerd dat [klager] als dochter van een man van aanzien zich steeds heeft omgeven met dezelfde allure als haar vader, dat zij heel goed wist wat zij wilde en geen tegenspraak duldde. Van zwakbegaafdheid was geen sprake, aldus de rentmeester.

3.2.2. Nu geen sprake is van ondercuratelestelling van [klager] of onderbewindstelling van haar vermogen, moet worden geoordeeld dat [klager] zelfstandig kan en mag deelnemen aan het rechtsverkeer. Daar komt bij dat [klager] ten overstaan van de notaris op 27 november 2014 nog een volmacht heeft gegeven aan haar drie neven om haar volledig te vertegenwoordigen. Vanuit zijn ambt is de notaris vertrouwd met het beoordelen of de persoon tegenover hem (nog) wilsbekwaam is. De notaris heeft kennelijk geoordeeld dat [klager] toen in staat was de reikwijdte en de gevolgen van de volmachtverlening te overzien. Ook [A] stelt zich kennelijk op dat standpunt, nu hij gebruik wenst te maken van de verleende volmacht. Daarom kan de rentmeesterskamer niet aanvaarden dat [klager] op andere momenten en met name in haar contacten met de rentmeester niet wilsbekwaam zou moeten worden geacht. De rentmeesterskamer neemt bijgevolg tot uitgangspunt dat [klager] in de contacten met de rentmeester in staat is geweest haar wil te bepalen. Indien de familie daar anders over denkt, dan had het op haar weg gelegen om de kantonrechter te verzoeken een beschermende maatregel als ondercuratelestelling of onderbewindstelling in te stellen.

3.2.3. Nu [klager] geacht wordt in staat te zijn geweest haar wil te bepalen en de rentmeesterskamer de door haar afgegeven volmacht rechtens accepteert, moet worden geoordeeld dat [klager] als klaagster kan worden aangemerkt. [Klager] is als opdrachtgever van de rentmeester bevoegd om een klacht in te dienen, zodat zij op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de rentmeesterskamer kan worden ontvangen in haar klacht.

3.3. 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.

3.4. De klacht van [klager] valt in verschillende onderdelen uiteen. De rentmeesterskamer zal de klachten hierna afzonderlijk bespreken.

3.5. Kosten van water, energie en belastingen

3.5.1. [Klager] heeft aangevoerd dat op grond van artikel 16.1 van de Algemene Bepalingen de kosten van levering, transport en verbruik van water en energie voor rekening van de huurder, [D], komen. Ook de gebruikersbelastingen komen voor rekening van de huurder, zo volgt uit artikel 20.2.1 van de Algemene Bepalingen. De rentmeester heeft nagelaten die kosten door te berekenen, waardoor [klager] schade heeft geleden.

3.5.2. De rentmeester heeft aangevoerd dat [D] sinds halverwege de jaren '90 de schuur van (de vader van) [klager] huurde. De huur bedroeg toen ongeveer NLG 4.000, waarbij [D] niet afzonderlijk voor de nutsvoorzieningen hoefde te betalen. [D] verbruikte immers bijna geen stroom, in tegenstelling tot de vorige huurder. Begin 2009 kreeg de rentmeester kennis van het feit dat [D] een schuur huurde van [klager]. Gelet op de liquiditeitsbehoefte van [klager] en de lage huur (die niet geïndexeerd was) heeft de rentmeester onderhandeld en een nieuwe huurovereenkomst gesloten met [D] tegen een te indexeren jaarhuur van € 12.500 per jaar, met een looptijd van vijf jaren plus vijf optiejaren. Tevens is aan [D] een recht van eerste koop gegeven. Zoals gebruikelijk was in de reeds jarenlange huurovereenkomst tussen partijen behoefde [D] niet voor de nutsvoorzieningen te betalen. Hetzelfde geldt voor de verrekening van de belastingen.

3.5.3. Het is niet aan de rentmeesterskamer om te beoordelen voor wiens rekening de nutsvoorzieningen en de belastingen moeten komen. De rentmeesterskamer kan slechts oordelen over de vraag of de rentmeester tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De rentmeester voert aan dat partijen een van de tekst van de Algemene Bepalingen afwijkende afspraak hebben gemaakt en hij erkent dat hij deze afspraak ten onrechte niet in de akte van de overeenkomst heeft opgenomen. Door dit verzuim heeft de rentmeester een onduidelijkheid in het leven geroepen. De ontstane discussie over de vraag wie te dezen als schuldenaar moet worden aangemerkt was niet nodig geweest bij een vollediger of scherper redactie (indien juist) van de overeenkomst. Naar het oordeel van de rentmeesterskamer heeft hij op dat punt onzorgvuldig gehandeld, hetgeen op grond van artikel 1 van het Tuchtreglement klachtwaardig handelen oplevert.

3.6. Gebruik weiland zonder schriftelijke overeenkomst

3.6.1. [Klager] heeft aangevoerd dat [D] jarenlang een weiland van [klager] in gebruik heeft gehad. De rentmeester heeft nagelaten het gebruik van het weiland schriftelijk vast te leggen. Bovendien heeft de laatste betaling voor het weiland in 2008 plaatsgevonden.

3.6.2. De rentmeester heeft aangevoerd dat [D] het weiland al in gebruik had sinds de gunning aan hem door [de vader van klager] tegen een bedrag van NLG 100,- per jaar. Dat gebruik is door [klager] onverkort voortgezet. De rentmeester heeft erkend dat het gebruik van het weiland in de huurovereenkomst had kunnen worden opgenomen.

3.6.3. Hetgeen hiervoor is overwogen ten aanzien van de nutsvoorzieningen en de belastingen geldt in gelijke zin voor het gebruik van het weiland. Kennelijk is er op enig moment

onduidelijkheid ontstaan bij [klager] over hetgeen er is afgesproken met [D] omtrent het gebruik van het weiland. Die onduidelijkheid had eenvoudig kunnen worden voorkomen door het gebruik mee te nemen in de tussen [klager] en [D] gesloten huurovereenkomst. De rentmeester heeft dit ook erkend. De rentmeesterskamer is van oordeel dat de rentmeester hier zorgvuldiger had dienen te handelen. Voor zover de klacht zich richt op het onzorgvuldig handelen door de rentmeester is de klacht gegrond. Voor zover de klacht betrekking heeft op de vraag wat er daadwerkelijk tussen [klager] en [D] is afgesproken en of [klager] schade heeft geleden, rekent de rentmeesterskamer het niet tot haar taak om daarover te oordelen.

3.7. De duur van de huurovereenkomst en het recht van eerste koop

3.7.1. [Klager] heeft aangevoerd dat de rentmeester bij het sluiten van de huurovereenkomst met [D] een langere duur van die overeenkomst heeft afgesproken dan noodzakelijk. Bovendien heeft de rentmeester [D] het recht van eerste koop gegeven. Daardoor is schade ontstaan.

3.7.2. De rentmeester heeft de klacht op dit onderdeel weersproken en heeft aangevoerd dat [D] als voorwaarde voor het sluiten van de huurovereenkomst had gesteld dat hij een recht van eerste koop zou krijgen en dat hij een optierecht zou krijgen voor nog eens vijf jaren. Het recht van eerste koop is in dit geval geen sterk recht; [klager] is niet vooraf gebonden aan een vastgestelde koopsom. Zelfs een procedure om tot die vaststelling te komen is niet voorgeschreven. [Klager] was zelf gerechtigd om een vraagprijs te bepalen. Van schade kan dan geen sprake zijn. Ten aanzien van de duur van de overeenkomst geldt dat [klager] bereid was [D] meer zekerheid te verschaffen. Bovendien mocht van mogelijke ontwikkelplannen op de locatie van de bedrijfsruimte ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst niets worden verwacht.

3.7.3. Naar het oordeel van de rentmeesterskamer is de klacht op dit onderdeel ongegrond. Weliswaar heeft de rentmeester onverplicht een vaste huurtermijn opgenomen, maar dat brengt niet gelijktijdig mee dat er onzorgvuldig is gehandeld. Aannemelijk is dat de overeengekomen huurtermijn en het recht van eerste koop zijn voortgevloeid uit de onderhandelingen tussen de rentmeester en [D]. [D] is immers een fors hogere huurprijs gaan betalen die bovendien geïndexeerd was. Niet alleen [D] had gedurende een langere periode meer zekerheid, maar dat geldt eveneens voor [klager]. Deze onderhandeling kan niet als klachtwaardig handelen worden aangemerkt.

3.8. Verhuur bedrijfsruimte zonder BTW

3.8.1. Ten aanzien van de klacht van [klager] dat de bedrijfsruimte zonder BTW is verhuurd, overweegt de rentmeesterskamer als volgt. Voor de vraag of BTW kan worden berekend over de huur is van belang of [klager] een BTW-nummer heeft en BTW dient af te dragen aan de Belastingdienst. Daarvan is niet gebleken. Evenmin is gesteld dat de huurprijs is verminderd met in rekening gebrachte BTW. De huurovereenkomst voorziet evenwel in een mogelijkheid om eventueel nadeel als daarvan sprake mocht zijn alsnog te compenseren. De rentmeesterskamer acht de klacht ongegrond.

3.9. Beheersvergoeding

3.9.1. [Klager] heeft aangevoerd dat de rentmeester in strijd met artikel 3 van de beheerovereenkomst ieder jaar 8% honorarium in rekening bracht met betrekking tot de landbouwgronden, terwijl partijen een honorarium van 6% hadden afgesproken.

3.9.2. De rentmeester heeft aangevoerd dat het hem niet duidelijk is waardoor dit verschil is ontstaan. Of er nadere afspraken zijn gemaakt op grond waarvan hij 8% kan declareren, kan de rentmeester niet meer nagaan, omdat hij het hele dossier heeft overgedragen aan [A]. Het verschil is inmiddels aan [klager] terugbetaald.

3.9.3. Naar het oordeel van de rentmeesterskamer heeft de rentmeester meer in rekening gebracht dan was afgesproken. Dit geldt zolang hij niet een nadere, andersluidende afspraak kan aantonen. Een dergelijke handelwijze kan tuchtrechtelijk relevant zijn, maar niet dan nadat [klager] eerst bij de rentmeester heeft onderzocht of het hier mogelijk om een misverstand gaat, althans hem in de gelegenheid heeft gesteld zijn fout te herstellen. Aannemelijk is dat deze weg tot resultaat had geleid, want de rentmeester heeft het verschil reeds met rente terugbetaald. Door aanstonds bij de tuchtrechter een klacht in te dienen, wordt de rentmeester de kans op herstel ontnomen. De rentmeesterskamer acht de klacht op dit punt prematuur en daarom ongegrond.

3.10. Urendeclaratie

3.10.1 [Klager] heeft aangevoerd dat haar is gebleken dat de rentmeester naast het overeengekomen honorarium van 6% uren heeft gedeclareerd voor het beheer van de bedrijfsruimte en andere werkzaamheden die onder de beheersvergoeding vallen. Er is dus sprake van dubbel declareren.

3.10.2. De rentmeester heeft de bewuste specificatie in het geding gebracht en heeft aangevoerd dat de werkzaamheden waarvoor hij een aparte declaratie heeft gestuurd niet vallen onder de standaard beheerswerkzaamheden. Van dubbel declareren is derhalve geen sprake.

3.10.3. Uit de specificatie volgt dat de werkzaamheden onder meer betrekking hebben op de eventuele verkoop van de woning van [klager], dan wel het onderhoud daarvan. De beheerovereenkomst heeft geen betrekking op die werkzaamheden. Het overleg met [D] d.d. 10 juni 2009 met betrekking tot de huurovereenkomst heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het sluiten van die overeenkomst. Op dat moment vielen de kosten nog niet onder de beheerovereenkomst. Het overleg d.d. 15 september 2009 met de heer [E] en de heer [F] had – zoals onweersproken door de rentmeester is aangevoerd – betrekking op de planontwikkeling inzake woningbouw. Dit gesprek valt ook niet onder de beheerovereenkomst. Slotsom is dat niet geoordeeld kan worden dat de rentmeester ten onrechte gedeclareerd heeft voor diens werkzaamheden.

3.11. Integriteit

3.11.1 De rentmeesterskamer volgt [klager] niet in haar standpunt dat de rentmeester niet integer is, omdat hij contacten onderhield met [E], terwijl [E] zowel voor [klager] als voor [D] als accountant optrad. Uit de brief van de rentmeester aan [klager] d.d. 21 april 2008 blijkt afdoende dat de rentmeester alleen de belangen van [klager] behartigde en dat hij zich niet mede de belangen van [D] aantrok. De rentmeester schrijft immers dat hij voorstelt een andere huurder te zoeken 'indien de heer [D] (...) moeilijk blijft doen'. Bovendien heeft de rentmeester een aanmerkelijke huurprijsverhoging bewerkstelligd in het voordeel van [klager], hetgeen ook niet in het belang is geweest van [D]. Andere onderbouwing van dit verwijt heeft de rentmeesterskamer niet aangetroffen. De klacht op dit onderdeel is daarom ongegrond.

3.12. Uit het voorgaande volgt dat twee van de zeven onderdelen van de klacht gegrond zijn. De overige klachten zijn ongegrond. De rentmeesterskamer is van oordeel dat weliswaar zorgvuldiger had kunnen worden gehandeld door de rentmeester, maar bij de ernst en de omvang van de tekortkoming past naar het oordeel van de rentmeesterskamer geen sanctie.

4. **De beslissing**

De rentmeesterskamer:

- 4.1. verklaart de klachten onder overwegingen 3.5 en 3.6 gegrond;
- 4.2. verklaart de overige klachten ongegrond;
- 4.3. bepaalt dat er geen sanctie wordt opgelegd.

Aldus uitgesproken op 29 december 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