

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2015/05

Datum: 11 juli 2016

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[klager]

wonende te [plaats],

klager,

procederend in persoon,

tegen

[rentmeester],

verbonden aan [kantoor],

zaakdoende te [plaats],

verweerder, nader de rentmeester genoemd,

procederend in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 2 december 2015
- het verweerschrift van de rentmeester van 7 maart 2016
- de brief van klager van 30 mei 2016 met aanvullende stukken.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 6 juni 2016. Beide partijen, de rentmeester vergezeld van de heer [A], zijn verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. Op 23 maart 2015 is de heer [B] overleden, met achterlating van acht erfgenamen, te weten klager, zijn vier broers en twee zussen en zijn nicht. [De notaris], notaris, is bij testament tot executeur benoemd.

2.2. In het kader van de waardebepaling van alle gronden van erflater hebben de erfgenamen afgesproken op 6 mei 2015 ten kantore van de notaris dat een commissie van drie taxateurs de waarde van de gronden zou vaststellen. Deze taxatie zou tussen de erven gelden als bindend advies. In die taxatiecommissie hebben plaatsgenomen ing. [C] op benoeming door klager, de rentmeester op benoeming door de overige zeven erfgenamen, en ing. [D] op benoeming door de beide andere taxateurs, die tevens door hen tot voorzitter is benoemd.

2.3. Op 24 juli 2015 is een conceptrapport aan de notaris uitgebracht. Eerst op 28 augustus 2015 is het concept aan de erven voorgelegd. Na commentaar van de erven en de beoordeling daarvan door de commissie is het definitieve rapport uitgebracht op 20 november 2015.

2.4. In het rapport staan de erven [B] als opdrachtgever vermeld. De organisaties waartoe de hiervoor genoemde taxateurs behoren staan als opdrachtnemers vermeld. Onder 1.4. "Opdrachtverstrekking" staat te lezen dat notaris [de notaris] mede namens de erven [B] de opdracht heeft verstrekt.

Onder 1.5. "Onafhankelijkheid" staat in het rapport :

'Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk opereren van de opdrachtgever. Er bestaan weliswaar banden tussen een aantal erven en de taxateurs, doch naar het oordeel van taxateurs staan deze banden een onafhankelijke en objectieve uitvoering van de opdracht geenszins in de weg. Bovendien wordt getaxeed in commissieverband, waarbij de voorzitter volledig onafhankelijk en door beide overige taxateurs is benoemd. Hierdoor is een onafhankelijke en objectieve werkwijze voldoende gewaarborgd. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.'

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager acht onbegrijpelijk dat de rentmeester deze opdracht heeft aanvaard. Een van de erven werkt op kantoor van deze rentmeester en kan aldus bij allerlei informatie over het werk in de commissie, waar klager geen weet van heeft. Er is geen sprake van een onafhankelijke beoordeling door de rentmeester, nu hij telkens het belang van de zeven erven, die hem hebben benoemd, voorop heeft gesteld. Bij het overleg op 6 mei 2015 bij de notaris is afgesproken dat de taxateurs de prijs voor de grond zouden vaststellen om op die manier discussies in de familie te voorkomen. Er is geenszins afgesproken dat er niet zou mogen worden gereageerd op het rapport. Het is juist de rentmeester die commentaar op het rapport heeft willen afhouden zonder dat daarvoor een grondslag was. Klager heeft wel gereageerd op de waardebepaling in het rapport, hetgeen hem door zijn familie is kwalijk genomen. Klager vindt dat de commissie een te hoge prijs heeft vastgesteld, omdat zij een eenzijdige selectie heeft gemaakt van transacties die in de vergelijking zijn betrokken.

3.2. De rentmeester bestrijdt de visie van klager. Hij wijst erop dat hij zich heeft gerealiseerd dat een van de erven op zijn rentmeesterskantoor werkt en daarvan mede-eigenaar is, maar dat hij niettemin vond dat hij de opdracht onafhankelijk zou kunnen uitvoeren, mede omdat een onpartijdige voorzitter het proces van taxatie in goede banen zou kunnen leiden. De rentmeester heeft aangevoerd dat hij inderdaad namens de zeven erven in de commissie zat, zoals collega rentmeester [C] er namens klager zat. Hij is ook betaald voor zijn werkzaamheden door deze erven en niet door de boedel. Daarom ook heeft hij deze erven die hij als zijn opdrachtgevers ziet tussentijds enkele keren geïnformeerd over de voortgang van de taxatie.

Van deze erven heeft hij vernomen dat er op 6 mei 2015 bij de notaris wel is afgesproken dat geen van de erven, dus ook klager niet, nog zou mogen reageren op de waardebepaling zoals die door de commissie zou zijn vastgesteld. Later is in commissieverband afgesproken dat deze ruimte toch wel geboden moest worden, juist omdat het om een bindende vaststelling zou gaan.

4. De beoordeling

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

4.2. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan de opdrachtgever van een rentmeester of degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester.

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij stelt getroffen te zijn. Klager heeft gemotiveerd aangevoerd dat hij emotioneel, relationeel en financieel geraakt is door de handelwijze van de rentmeester.

4.3. De Rentmeesterskamer gaat voorbij aan het verweer van de rentmeester dat klager niet tijdig heeft geklaagd. De rentmeester heeft dan immers uitsluitend het oog op een voorval van 6 juli 2015 of daaromtrent, maar de klacht van klager reikt verder. Ter zitting heeft klager gezegd dat hij in mei 2015 het proces is gestart met vertrouwen in de commissie. Dat vertrouwen liep averij op toen bleek dat de rentmeester, het woord van de zeven erven sprekend, zich verzette tegen een reactie van klager op de waardebeoordeling in het rapport, terwijl in zijn ogen zulks nimmer was verboden. Deze discussie speelde met name in de periode tussen medio september en medio oktober 2015. Vervolgens heeft klager het eindrapport van 20 november 2015 afgewacht. De klacht dateert van kort daarna en wel van 2 december 2015. Bij deze stand van zaken kan niet worden gezegd dat klager zijn klacht niet tijdig aanhangig heeft gemaakt.

4.4. 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.

4.5. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer schenkt het definitieve rapport geen klare wijn over de vraag wie opdrachtgever van de rentmeester of van de commissie is. Op de ene plaats worden de gezamenlijke erven als opdrachtgevers opgevoerd, op een andere plaats is het de notaris, mede namens de gezamenlijke erven. De rentmeester zelf meent op zijn beurt dat zeven van de acht erven zijn opdrachtgevers zijn en dat de achtste erfgenaam, klager, opdrachtgever is van [C]. In mailverkeer, bijvoorbeeld in de mail van 31 juli 2015 van de rentmeester aan zijn collega [C], spreekt de rentmeester over de notaris als executeur en opdrachtgever. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer schiet het rapport hier tekort. Deze onduidelijkheid over het opdrachtgeverschap wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van een heldere opdracht. Het inhoudelijk summier mailbericht van 30 juni 2015 van het notariskantoor aan de rentmeester en aan collega [C] is feitelijk het enige

brondocument voor de opdracht. Binnen de beroepsgroep der rentmeesters is gebruikelijk en behoort ook de standaardwerkwijze te zijn dat de rentmeester een verleende opdracht bevestigt en in deze bevestiging onder meer duidelijk maakt wie opdrachtgevers en opdrachtnemers zijn, langs welke route en met inachtneming van welke normen de rentmeester de opdracht zal uitvoeren en wat daarin de inbreng van opdrachtgever of derden kan zijn, wat het tijdpad en wat de kosten zullen zijn. Voorts benoemt hij zo nodig andere onderwerpen, die dienstig kunnen zijn om duidelijk te maken wat de opdrachtgever van de opdrachtnemer wel en niet mag verwachten. Dit alles is in deze zaak achterwege gebleven. De Rentmeesterskamer rekent het de commissie aan dat zij niet heeft gezorgd voor een dergelijke opdrachtbevestiging. Zij heeft er geen blijk van gegeven dat zij het belang van beide partijen bij een juist inzicht in de te volgen procedure en ieders rol daarin op waarde heeft geschat, terwijl dat belang evident was, omdat deze taxatiecommissie uiteindelijk de waarde van de gronden, een essentiële factor in de verdeling van de nalatenschap, bindend zou vaststellen. Weliswaar ligt het als eerste op de weg van de voorzitter van de taxatiecommissie om over deze kwesties duidelijkheid te verstrekken in een opdrachtbevestiging, maar dat neemt niet weg dat de overige leden, waaronder de rentmeester, ook de plicht hebben om hierover duidelijkheid te geven indien de voorzitter zulks nalaat. Het valt de rentmeester te verwijten dat hij hierover onduidelijkheid heeft laten bestaan.

4.6. Klager wenst in wezen te vernemen of de rentmeester integer en onpartijdig heeft gehandeld. Ook tijdens zijn werk in de taxatiecommissie, aldus klager, heeft de rentmeester als vertegenwoordiger van zeven van de acht erfgenamen in hun (deel)belang gehandeld. Klager stelt zich op het standpunt dat de rentmeester niet heeft voorkomen dat informatie vanuit de taxatiecommissie terecht kwam bij [A], de broer van klager, die tevens werkzaam is en mede-eigenaar is van het kantoor van de rentmeester.

4.7. De rentmeester heeft uitdrukkelijk bevestigd dat hij in de taxatiecommissie is opgetreden namens zeven van de acht erven en dat hij hun belang heeft vertegenwoordigd. De onpartijdigheid van het onderzoek en de rapportage werd desondanks gewaarborgd door de onafhankelijk opererende voorzitter, aldus de rentmeester.

De Rentmeesterskamer volgt de rentmeester niet in dit standpunt. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat een rentmeester die plaatsneemt in een taxatiecommissie te allen tijde onafhankelijk en onpartijdig dient te zijn. Hij neemt deel aan de commissiewerkzaamheden zonder last of ruggespraak. Zijn kompas is de kwaliteit van de taxatie volgens hedendaagse normen van vakbekwaamheid binnen de beroepsgroep en niet het toevallige belang van een opdrachtgever. Het feit dat hij is voorgedragen of zelfs benoemd door een partij brengt slechts mee dat hij kennelijk het vertrouwen van die partij geniet, maar brengt geenszins mee dat het hem vrijstaat in de commissie een partijbelang te behartigen, daarbij de zorg voor kwaliteit en integriteit aan de voorzitter overlatend. Indien zijn relatie met een partij zo nauw of hecht is dat hij zich niet of moeilijk kan losmaken van dit partijbelang zal de rentmeester onvoldoende vrijstaan en moeten afzien van deelname aan de werkzaamheden in de commissie.

De rentmeester heeft gemeend dat hij voldoende vrijstond om de opdracht te aanvaarden. Zijn eigen opvatting is, hoewel belangrijk, niet doorslaggevend voor de vraag of hij het commissiewerk voldoende onafhankelijk en onpartijdig kan verrichten. Er kunnen immers omstandigheden zijn die meebrengen dat de schijn van partijdigheid wordt gewekt. De

rentmeester had zich moeten realiseren dat hij door zijn zakelijke relatie en die van zijn kantoor met één van de erven wel heel gemakkelijk de verdenking van partijdigheid op zich laadt. Zulks te meer omdat de rentmeester zelf steeds uitstraalt dat hij in de commissie als vertegenwoordiger van zeven van de erven optreedt. Onder deze omstandigheden kan niet worden gezegd dat de rentmeester voldoende onafhankelijk en onpartijdig het commissiewerk ter hand heeft genomen. Het is de Rentmeesterskamer ter zitting gebleken dat de rentmeester de afweging over zijn partijdigheid wel heeft gemaakt, maar hij heeft gegeven de omstandigheden niet de juiste keuze gemaakt. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is dat klachtwaardig.

4.8. Nu de Rentmeesterskamer de klacht op grond van bovenstaande overwegingen gegrond verklaart, behoeven de overige klachten geen bespreking meer. De Rentmeesterskamer acht de **maatregel van waarschuwing** met het oog op alle omstandigheden van het geval passend.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- 5.1. verklaart de klacht gegrond;
- 5.2. legt de rentmeester de **maatregel van waarschuwing** op.

Aldus uitgesproken op 11 juli 2016 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch en jhr. mr. F.F.C.M. van Rijckevorsel, 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