

## UITSPPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2017/01

Datum: 21 juli 2017

### Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

1. [klager sub 1],

2. [klager sub 2],

beiden wonende te [plaats],

klagende partij, hierna (samen in enkelvoud) te noemen: klager,

procederend in persoon,

tegen

[Rentmeester], verbonden aan [kantoor],

zaakdoende te [plaats],

verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,

procederend in persoon.

### 1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 30 november 2016, inclusief twee videobestanden;
- de brief van klager van 9 januari 2017;
- het verweerschrift van 17 februari 2017.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 22 mei 2017. Beide partijen 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. Klager is eigenaar van de woning met aanhorigheden, gelegen te [plaats] aan de [straat]. De woning was voorheen eigendom van de vader van mevrouw [klager sub 2].

2.2. In 1989 is naast de woning van klager een champignonkwekerij gevestigd, [A B.V.] (hierna: [A B.V.]). De heer [B] is eigenaar van [A B.V.]. In de loop der jaren is de champignonkwekerij uitgebreid met verschillende champignoncellen.

2.3. Tussen klager en [B] speelt al enige jaren problematiek omtrent de door klagers ervaren geluids- en geuroverlast door [A B.V.]. Klagers hebben diverse juridische procedures gestart om de gemeente [C] (hierna: de Gemeente) ertoe te bewegen handhavend op te treden jegens [A B.V.].

2.4. Op 10 december 2015 heeft bij de bestuursrechter van de Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2016:6141) een zitting plaatsgevonden inzake het beroep van klager tegen het besluit van de Gemeente om een omgevingsvergunning te verlenen voor het veranderen van de inrichting op het perceel [straat] te [plaats], het perceel waar [A B.V.] gevestigd is. De rechtbank heeft het onderzoek ter zitting geschorst ten behoeve van schikkingsonderhandelingen tussen klager en [A B.V.], vertegenwoordigd door haar bestuurder, [B].

2.5. Klager en [B] hebben een mediationtraject gevolgd onder leiding van mevrouw D. Storm (hierna: de mediator). Het mediationtraject had tot doel dat klager en [B] een regeling zouden treffen, waarbij [B] de woning van klager zou kopen tegen een waarde van de woning, waarbij de onderneming van [A B.V.] werd weggedacht.

2.6. Klager heeft zich laten bijstaan door de rentmeester. De rentmeester heeft op 15 maart 2016 aan klager laten weten een waardering te hebben gemaakt. De verschillende versies van de waardering van de rentmeester zijn als volgt:

1.0 Reële variant, maar wel aan de onderkant	€ 481.010 schadeloosstelling
1.1. Reële variant, maar wel aan de bovenkant	€ 499.545 schadeloosstelling
1.2. De inzet voor de onderhandelingen	€ 534.591 schadeloosstelling

2.7. Klager heeft verzocht dat drie taxateurs met elkaar in overleg treden: één namens klager, één namens [B] en één namens de provincie Gelderland. De mediator heeft een opdracht uitgezet bij de heer mr. [D] uit [plaats] (hierna: [D]). [D] heeft de woning van klager getaxeerd op 31 mei 2016.

2.8. Bij e-mailbericht van 14 juni 2016 heeft de mediator aan klager, [B] en de rentmeester bevestigd dat tijdens een te houden bijeenkomst de taxaties zullen worden besproken door de taxateurs en de adviseurs. Daarna zou een vervolgbijeenkomst plaatsvinden, waaraan ook klager en [B] zouden deelnemen.

2.9. Op 21 juni 2016 heeft de bijeenkomst plaatsgevonden. Bij die bijeenkomst waren de heer [E] (namens de Provincie Gelderland), de heer [D], de rentmeester en [B] aanwezig. Klager was, zoals afgesproken, niet aanwezig.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat hij de rentmeester opdracht heeft gegeven om een taxatie te doen van zijn woning, teneinde de materiële en immateriële schade te kunnen vaststellen. Die opdracht vloeide voort uit een door de Rechtbank Gelderland geadviseerd mediationtraject. De rentmeester heeft beloofd voor het hoogst haalbare bedrag te gaan. Tijdens het mediationtraject heeft de mediator namens [B] gevraagd of [B] rechtstreeks in overleg mocht treden met de rentmeester. Klager heeft dat afgehouden, maar de rentmeester heeft zich niet geconformeerd aan die wens, aangezien [B] telefonisch contact heeft gehad met de rentmeester. Daar komt bij dat [B] ook aanwezig was op de bijeenkomst van 21 juni 2016, alwaar alleen de adviseurs van partijen in overleg zouden treden. De

rentmeester had dit klager vooraf moeten melden, zodat ook klager kon aanschuiven. De rentmeester heeft na dat overleg de eerder genoemde waardebeoordelingen naar beneden bijgesteld. De rentmeester heeft zich dan ook niet sterk gemaakt voor zijn opdrachtgever, klager, maar is meegegaan in hetgeen [B] bereid was te betalen, aldus nog steeds klager.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat hij in het kader van de aan hem verleende opdracht een schadeloosstelling heeft berekend, rekening houdend met vermogensschade, inkomensschade en bijkomende kosten. Daarbij heeft hij drie varianten berekend. De rentmeester heeft geen taxatie verricht. De rentmeester heeft geen contact onderhouden met [B]. [B] heeft de rentmeester op enig moment gebeld, maar de rentmeester heeft toen gelijk aangegeven dat klager niet instemde met rechtstreeks contact, waarna het telefoongesprek is geëindigd. Bij de bijeenkomst op 21 juni 2016 is inderdaad [B] aangeschoven. De rentmeester was daarvan niet op de hoogte; de aanwezigheid van [B] heeft hem verrast. De rentmeester heeft daarop besloten zijn kaarten niet op tafel te leggen, maar te luisteren naar de toelichting op de taxatie door [D]. De rentmeester heeft niet overwogen om de bijeenkomst te verlaten, omdat [E] en [D] ook aanwezig waren. [B] is tijdens de bijeenkomst ook voornamelijk toevoerder geweest. Na de bijeenkomst heeft de rentmeester onmiddellijk telefonisch verslag gedaan aan klager. De dag daarna, bij de mediationbijeenkomst, heeft [B] een bedrag van € 425.000 geboden; dat bod is nadien verhoogd tot € 440.000, aldus de rentmeester.

#### **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. Klager is opdrachtgever van de rentmeester. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht.

4.3. 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.

4.4. In wezen wenst klager te vernemen of de rentmeester de belangen van klager afdoende heeft behartigd. Klager meent dat daarvan geen sprake is en baseert zijn klacht op twee omstandigheden die hierna – elk afzonderlijk – worden besproken.

#### 4.5. Contact met wederpartij, terwijl dat niet was toegestaan door klager

4.5.1. Klager heeft gesteld dat de rentmeester twee keer contact heeft gehad met [B]. De eerste keer betrof een telefoongesprek tussen [B] en de rentmeester; de tweede keer betrof de bespreking op 21 juni 2016. De rentmeester heeft erkend dat beide contacten hebben plaatsgevonden, maar heeft weersproken dat er onderling informatie is uitgewisseld. Toen [B] de rentmeester belde, heeft de rentmeester direct aangegeven dat zijn opdrachtgever, klager, niet wilde dat de rentmeester rechtstreeks contact had met [B]. Het telefoongesprek is gelijk daarna beëindigd. Klager heeft die stelling niet weersproken. Daarom stelt de Rentmeesterskamer vast dat rentmeester en [B] tijdens dit korte telefoongesprek geen inhoudelijk contact over de kwestie hebben gehad.

Bij de bespreking op 21 juni 2016 is [B] aangeschoven zonder dat de rentmeester daarvan op de hoogte was. De rentmeester heeft verklaard een deskundige namens [A B.V.] te hebben verwacht. De rentmeester heeft weliswaar besloten bij de bespreking aanwezig te blijven, maar heeft geen informatie verstrekt over zijn eigen waardebeoordelingen. Hij heeft alleen geluisterd naar de toelichting van [D] en die toelichting heeft hij naderhand direct telefonisch doorgegeven aan klager. De rentmeester kwalificeert de bijeenkomst als informatief en niet als een onderhandeling. De Rentmeesterskamer heeft noch in de stukken noch in de verklaringen ter zitting een aanknopingspunt kunnen vinden om aan te nemen of zelfs maar te veronderstellen dat de weergave van het gesprek en de kwalificatie daarvan door de rentmeester niet correct zou zijn.

4.5.2. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat het de opdrachtgever vrij staat om uit te spreken dat hij contact tussen zijn rentmeester en zijn wederpartij niet op prijs stelt. De rentmeester is daar in beginsel, behoudens bijzondere omstandigheden, aan gehouden. Dat [B] telefonisch contact heeft opgenomen met de rentmeester kan de rentmeester niet worden verweten. Het is immers [B] die op dat punt initiatief heeft getoond. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft de rentmeester deugdlijk weerlegd dat sprake is geweest van informatief contact tussen [B] en de rentmeester. De rentmeester heeft binnen de grenzen van zijn opdracht gehandeld door bij [B] aan te geven dat zijn opdrachtgever dergelijk rechtstreeks contact niet op prijs stelt.

Ook ten aanzien van de bespreking op 21 juni 2016 heeft de rentmeester geen laakbaar gedrag getoond. De rentmeester heeft laten blijken dat hij voldoende heeft afgewogen of hij bij de bespreking aanwezig kon blijven in de samenstelling, waarbij anders dan afgesproken wel [B] zelf en niet een taxateur namens hem, en als afgesproken niet klager, aanwezig was. De rentmeester heeft zich van de gegeven omstandigheden, waarvan hij vooraf niet op de hoogte was en klager daarom niet kon inlichten, rekenschap gegeven door zijn bijdrage aan de bijeenkomst aan te passen in die zin dat hij zijn kaarten tegen de borst heeft gehouden en slechts heeft geluisterd naar de toelichting van [D]. Onder deze omstandigheden kan niet worden geoordeeld dat de rentmeester het belang van zijn opdrachtgever onvoldoende heeft behartigd. De klacht is op dit punt ongegrond.

#### 4.6. De taxaties zijn niet onderbouwd

4.6.1. Ten aanzien van de klacht van klager dat de taxaties niet onderbouwd zijn, geldt het volgende. Voor zover klager hier doelt op de taxatie van [D], dient hij zich tot [D] te wenden en niet tot de rentmeester. Ten aanzien van de waarderingen van de rentmeester geldt dat de rentmeester onweersproken heeft aangevoerd dat zijn waardebeoordelingen van de totale schade van klager uitdrukkelijk geen uitgewerkte taxaties waren.

4.6.2. Voor zover klager nog heeft betoogd dat de rentmeester, na de bijeenkomst op 21 juni 2016, zijn uiteindelijke waardebeoordeling naar beneden heeft bijgesteld en reeds daarom niet integer heeft gehandeld, geldt het volgende. Ter zitting is komen vast te staan dat bij de waardebeoordelingen van de rentmeester (alsmede de taxatie door [D]) de aanwezigheid van de champignonkwekerij [A B.V.] is weggedacht. Dat wil zeggen dat de berekende waarde hoger uitvalt dan de daadwerkelijke waarde, omdat in de werkelijke situatie de aanwezigheid van [A B.V.] een prijsdrukkend effect heeft. Dat de waarde zonder [A B.V.] hoger is geweest, brengt niet gelijktijdig mee dat [B] die waarde ook zou moeten betalen. Ander gezegd: de waardebeoordeling dwingt [B] niet om de woning van klager voor de bepaalde prijs te kopen. Partijen hebben immers geen bindend advies afgesproken. Het is uiteindelijk aan [B] om te bepalen welke prijs hij bereid is te betalen voor de woning van klager. Dat de rentmeester klager op enig moment heeft aangeraden akkoord te gaan met een (in de ogen van klager te lage) verkoopprijs, betekent niet dat de rentmeester de belangen van klager heeft veronachtzaamd. De rentmeester heeft slechts duidelijk willen maken dat het aanbod van [B] een reëel bod was, zeker gelet op de omstandigheid dat de woning van klager in werkelijkheid, waarin de onderneming van [A B.V.] de naaste buurman van klager is, een (veel) lagere waarde vertegenwoordigt. De rentmeester kan dan ook niet met succes worden verweten dat hij de belangen van klager naast zich neer heeft gelegd. De klachten van klager op dit onderdeel zijn eveneens niet gegrond.

4.7. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klachten ongegrond moeten worden verklaard.

### 5. **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klachten ongegrond.

Aldus uitgesproken op 21 juli 2017 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.