

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2018/03
Datum: 21 december 2018

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
gemachtigde mr. F. van Schaik,

tegen

ing. [rentmeester], verbonden aan **[rentmeesterskantoor]**,
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
gemachtigde mr. R.A.M. Schram.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 8 juni 2018;
- het verweerschrift van 10 september 2018;
- de nadere producties van klager van 9 november 2018;
- de nadere producties van de rentmeester van 16 november 2018.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 23 november 2018. Beide partijen zijn, vergezeld van hun gemachtigden, verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht. Klager heeft verder mr. [X], oud-notaris, meegenomen naar de zitting.

2. De feiten

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

2.1. Klager vertegenwoordigt de erven van de heer [A], zijnde gezamenlijk eigenaars van de woning met bedrijfsruimte en ondergrond (hierna: het object), gelegen aan de [straat] te [plaats]. Ten behoeve van de verkoop/onteigening van het object hebben de erven (hierna: klager) in 2016 de rentmeester gevraagd een offerte uit te brengen.

2.2. De rentmeester heeft bij brief van 7 juni 2016 een eerste offerte uitgebracht. In die offerte heeft de rentmeester voorgesteld zijn werkzaamheden te verrichten tegen een uurtarief van € 185,00 exclusief btw per uur. De rentmeester heeft daarbij opgemerkt dat hij verwacht dat

hij bij een soepel verloop van de onderhandelingen ongeveer 40 uren zal besteden. Bij een moeizamer verloop van de onderhandeling bedraagt de arbeidstijd ongeveer 60 uren.

2.3. Bij brief van 24 juni 2016 heeft de rentmeester een tweede offerte uitgebracht. In deze offerte heeft de rentmeester voorgesteld te werken op basis van no cure no pay, met een courtage van 3%-5,25%, afhankelijk van de opbrengst van de verkoop.

2.4. Klager heeft vervolgens op 24 juni 2016 op basis van de tweede offerte opdracht gegeven aan de rentmeester om het object te taxeren en het verkoop- dan wel onteigeningsproces ervan te begeleiden.

2.5. De rentmeester heeft op 17 november 2016 een taxatierapport uitgebracht en heeft het object getaxeerd op een bedrag van € 1.035.000. De bijkomende schade in het kader van de onteigening heeft de rentmeester gewaardeerd op € 80.000. Ter zake de bodemverontreiniging heeft de rentmeester een P.M.-post opgenomen. In het taxatierapport is verder onder meer vermeld:

'2.2. Toestand van bodem en grondwater

(...) Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen. Taxateur is bekend met het feit dat er sprake is van verontreiniging zie ook 2.4 publiekrechtelijke beperkingen en 4.4 schadeloosstelling, hier heeft taxateur een P.M. post bodemverontreiniging opgenomen.

(...)

2.4. Publiekrechtelijke beperkingen

(...) Als uitgangspunt van deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig is. Hieruit blijkt dat op het perceel gevestigd is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Tevens is er een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming ingeschreven. In deze beschikking is vastgesteld dat er sprake is van ernstige verontreiniging, maar niet urgent. Sanering is noodzakelijk, maar een tijdstip c.q. deadline is er niet.'

2.6. Op 21 september 2017 is namens klager door de rentmeester opdracht gegeven aan [bedrijf] om het object te taxeren. De heer [B] (hierna: [B]) heeft de onderhandse verkoopwaarde bepaald op € 610.000. Als alternatieve waardebeoordeling heeft [B] het object getaxeerd op € 750.000.

2.7. Op 26 april 2018 heeft de rentmeester aan [klager] het volgende per e-mail laten weten:

'(...) De gemeente (Gemeente [C], rnk) is bereid € 640.000,= te betalen aan de erven. Daarnaast worden onze kosten vergoed. De gemeente zal de erven (eigenaar) volledig vrijwaren van elke aansprakelijkheid inzake bodem- en grondwaterverontreiniging en de aanwezigheid van asbest! Dit betekent dat de gemeente de onroerende zaak in de huidige staat overneemt.

(...)

Voor bovenstaande deal geef ik een positief advies omdat er sprake is van een totaal oplossing, vrijwaring van de erven van aansprakelijkheden en betaling op korte termijn!

2.8. Klager heeft niet ingestemd met het bod van de Gemeente [C] (hierna: de Gemeente). Klager heeft bij brief van 8 mei 2018 de opdracht beëindigd en heeft de rentmeester verzocht hem een afrekening toe te sturen. De rentmeester heeft in reactie daarop op 14 mei 2018 een declaratie toegezonden ten bedrage van € 29.493,75. De specificatie van die declaratie is als volgt:

97,5 uur	€ 24.375,00
B.T.W. 21%	<u>€ 5.118,75</u>
Totaal	€ 29.493,75

2.9. Klager heeft aan de rentmeester een bedrag van € 11.195,50 voldaan. Ter incasso van het overige deel heeft de rentmeester zijn gemachtigde ingeschakeld en een procedure aanhangig gemaakt bij de kantonrechter te Haarlem.

2.10. Op 14 november 2018 heeft de kantonrechter uitspraak gedaan in de zaak tussen de rentmeester en klager.¹ De kantonrechter heeft het uurtarief van de rentmeester bepaald op € 225,00 inclusief btw en heeft klager veroordeeld tot betaling aan de rentmeester van een bedrag van € 10.742,00, te weten 97,5 uur maal € 225,00 minus het reeds betaalde bedrag ad € 11.195,50.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat de Gemeente [C] in 2010 een bod heeft uitgebracht op het object ten bedrage van € 910.000. De Gemeente heeft dat bod niet gestand gedaan, dus tot een koopovereenkomst is het niet gekomen. Een aantal jaren later heeft klager de rentmeester ingeschakeld teneinde een taxatie uit te brengen van het object en met de Gemeente te onderhandelen over een koopprijs. De rentmeester heeft het object toen getaxeerd op € 1.035.000. Voor klager was er geen enkele aanleiding om te denken dat die taxatie niet juist was. De rentmeester heeft niet aan klager laten weten dat de taxatie bewust hoog was ingezet met het oog op de onderhandelingspositie jegens de Gemeente. Klager is daarom steeds in de veronderstelling geweest dat het object ongeveer één miljoen euro waard is. Het is onbegrijpelijk dat de rentmeester twee jaar later aan klager heeft geadviseerd akkoord te gaan met een bod van de Gemeente ter hoogte van € 640.000. De rentmeester had niet tot dat advies kunnen komen, gelet op zijn eerdere taxatie van € 1.035.000. Tot slot is de wijze waarop de rentmeester uiteindelijk heeft afgerekend over diens werkzaamheden onbehoorlijk. De rentmeester heeft 97,5 uren gefactureerd, terwijl hij aanvankelijk verwachtte 40 tot 60 uur nodig te hebben voor zijn werkzaamheden.

¹ Ktr. Haarlem, 14 november 2018, [zaak- en rolnummer] (niet gepubliceerd).

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat hij de opdracht heeft aangenomen op basis van een no cure no pay-clausule. Het object is onverkoopbaar op de vrije markt, omdat er enerzijds sprake is van ernstige bodemverontreiniging en anderzijds de Wet voorkeursrecht gemeenten op het object van toepassing is. De rentmeester heeft de waarde in zijn taxatie hoog ingezet in het kader van de onderhandelingen met de Gemeente. Klager heeft steeds geweten dat deze taxatie niet realistisch was, omdat er bij die taxatie geen rekening is gehouden met voormelde waardedrukkende effecten. Bovendien had de Gemeente kort voordat klager de rentmeester had ingeschakeld een bod van € 400.000 uitgebracht. Ook de taxatie van [B], waartoe partijen gezamenlijk hebben besloten, komt op een veel lager bedrag uit. Het was klager daarom bekend dat hij moest uitgaan van een lagere waarde van het object dan door de rentmeester in zijn rapport was genoteerd. Het openingsbod van de Gemeente is gedurende twee jaren van onderhandeling verhoogd van € 400.000 naar € 640.000, waarbij de Gemeente ook het risico van de kosten voor bodemsanering voor haar rekening nam. Het kwam voor de rentmeester als een verrassing dat klager niet instemde met het bod van de Gemeente en dat klager gelijktijdig de opdracht beëindigde. Klager had immers niet eerder kenbaar gemaakt dat hij niet tevreden was. Vanwege de beëindiging van de overeenkomst van opdracht is klager een redelijk loon verschuldigd.

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. Klager stelt zich allereerst op het standpunt dat de rentmeester op geen enkele wijze duidelijk heeft gemaakt dat het object mogelijk minder dan circa € 1.035.000 waard is. Klager gaat er nog steeds vanuit dat het object een dergelijk bedrag moet kunnen opbrengen.

4.5. De Rentmeesterskamer volgt klager niet in zijn standpunt dat het op geen enkele wijze duidelijk was dat het object wellicht minder waard was dan € 1.035.000. In het taxatierapport is duidelijk vermeld dat de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is en dat sprake is van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de bodemverontreiniging heeft de rentmeester een P.M.-post opgenomen, waarmee hij tot uitdrukking heeft gebracht dat die kosten nog in mindering moeten worden gebracht op de waarde. De taxatie van de rentmeester moet

worden aangemerkt als een gemotiveerde waardebeoordeling. In het rapport van de rentmeester is op objectieve wijze verslag gedaan en daarin is inzichtelijk gemaakt welke feiten en omstandigheden aan zijn conclusie ten grondslag zijn gelegd. De gedachtegang van de rentmeester is duidelijk en voldoende controleerbaar. De rentmeester heeft genoegzaam omschreven welke methode hij heeft gebruikt en hij heeft voldoende inzichtelijk gemaakt langs welke wegen hij tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Het taxatierapport voldoet daarmee aan de eisen waaraan een taxatierapport moet voldoen. Het moest klager dan ook voldoende duidelijk zijn dat het object, na aftrek van de saneringskosten, (beduidend) minder waard zou zijn. Daar komt bij dat klager zich weliswaar baseert op een bod uit 2010 ad € 910.000 en op de WOZ-waarde van de onroerende zaak, maar hij miskent met dat standpunt dat later, omstreeks 2015, door de Gemeente een veel lager bod is gedaan van € 400.000 en dat in dat bod ook het risico en de betalingsplicht van de (grensoverschrijdende) bodemsanering bij de erven zouden blijven. Ook in het taxatierapport van [B], dat in opdracht van klager is opgesteld, wordt ter zake de waarde een bandbreedte genoemd van € 610.000 tot € 750.000. Ook hieruit volgt dat het klager duidelijk moest zijn dat het object niet ruim een miljoen euro waard zou zijn.

4.6. Desgevraagd heeft klager ter zitting verklaard dat hij de taxatie van de rentmeester ten bedrage van € 1.035.000 juist acht, maar dat hij zich niet kan vinden in het advies van de rentmeester om vervolgens akkoord te gaan met een bod van € 640.000. Klager is, kort gezegd, van mening dat de rentmeester onvoldoende zijn best heeft gedaan. In wezen wenst de klager met dit standpunt te vernemen of de rentmeester voldoende zorgvuldigheid heeft betracht ter zake de belangenbehartiging van zijn opdrachtgever.

4.7. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de rentmeester de belangen van zijn opdrachtgever, klager, naar behoren heeft behartigd. De rentmeester is in beeld gekomen nadat de Gemeente een bod had gedaan op het object van € 400.000, waarbij de erven aansprakelijk zouden blijven voor de bodemverontreiniging en de saneringskosten. De ervaring leert de Rentmeesterskamer dat bij grensoverschrijdende bodemverontreiniging, waarvan in deze zaak sprake is, de saneringskosten veelal in de tonnen lopen. De rentmeester heeft gedurende twee jaren onderhandeld met de Gemeente en de Gemeente heeft in die periode haar bod tot vier keer toe verhoogd, waarbij zij is geëindigd met een bod van € 640.000. Bij dit bod was een volledige vrijwaring inbegrepen van klager voor elke aansprakelijkheid inzake bodem- en grondwaterverontreiniging en de aanwezigheid van asbest. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat uit de telkenmale verhoogde biedingen van de Gemeente, laatstelijk met inbegrip van de volledige vrijwaring, voldoende kan worden afgeleid dat de rentmeester zich heeft ingespannen om een goed resultaat voor zijn opdrachtgever te behalen. De rentmeester heeft zich tijd noch energie bespaard om voor klager het beste resultaat te behalen. Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat partijen een extra prikkel tot behoorlijke inspanning in de overeenkomst hadden ingebouwd door de tegenprestatie van de erven op basis van no cure no pay vast te stellen. De Rentmeesterskamer overweegt ten slotte dat klager met zijn standpunt dat de rentmeester zijn best niet heeft gedaan, in wezen stelt dat de opbrengst bij verkoop gemakkelijk hoger had kunnen zijn dan het eindbod van de kant van de Gemeente. Klager heeft die stelling echter in geen enkel opzicht aannemelijk gemaakt.

4.8. Overigens geldt dat het advies van de rentmeester om akkoord te gaan met een bod van € 640.000, terwijl de taxatie uitgaat van een waarde van € 1.035.000, niet gelijktijdig meebrengt dat van onvoldoende belangenbehartiging moet worden uitgegaan. Zoals hiervoor reeds is overwogen diende op de waardebepaling van € 1.035.000 nog de post saneringskosten in mindering te worden gebracht. De rentmeester heeft met zijn advies akkoord te gaan met het bod van € 640.000 niet de belangen van klager laten varen, maar heeft duidelijk willen maken dat het bod van de Gemeente reëel was, zeker gelet op de omstandigheid dat het object van klager in werkelijkheid, dus met inbegrip van de saneringskosten en de aansprakelijkheid voor de bodemverontreiniging, 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.

4.9. Klager heeft tot slot aangevoerd dat de rentmeester onbehoorlijk heeft gehandeld door aanvankelijk (in de eerste offerte) aan te geven 40 tot maximaal 60 uur nodig te hebben voor de taxatie en de verkoop van het object, terwijl hij uiteindelijk 97,5 uren heeft gedeclareerd. De Rentmeesterskamer neemt tot uitgangspunt dat partijen niet conform de eerste offerte een overeenkomst van opdracht hebben gesloten, maar dat de opdracht aan de rentmeester is verstrekt op basis van een no cure no pay-afspraken. Het volledige risico van de eventuele verkoop en de betaling van zijn bestede uren rust daarbij de op de rentmeester. Door de beëindiging van de opdracht is klager toch loon aan de rentmeester verschuldigd geraakt, hetgeen hij ook heeft erkend. De rentmeester heeft een deugdelijke specificatie opgesteld omtrent het aantal bestede uren. Het betreft een duidelijk overzicht, waarbij de tijdsbesteding voldoende inzichtelijk is gemaakt. De specificatie biedt klager alle aanknopingspunten om gemotiveerd aan te geven welke uren in zijn optiek wel of niet zijn gemaakt. Het gehanteerde tarief valt overigens naar het oordeel van de Rentmeesterskamer binnen de bandbreedte wat in de branche gebruikelijk is.

4.10. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klachten ongegrond moet worden verklaard.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klachten ongegrond.

Aldus uitgesproken op 21 december 2018 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