

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2020/04
Datum: 18 augustus 2020

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

tegen

[Rentmeester], verbonden aan de besloten vennootschap **[kantoor]**,
gevestigd 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 met bijlagen van 20 februari 2020
- het verweerschrift van 9 april 2020
- het aanvullende verweerschrift met bijlagen van 16 juni 2020

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 23 juni 2020 via een Skype-vergadering. Beide partijen waren op afstand aanwezig bij deze elektronische vergadering en hebben hun standpunten nader toegelicht. Na de mondelinge behandeling heeft klager nog een e-mailbericht toegestuurd d.d. 23 juni 2020, omdat tijdens de Skypevergadering de verbinding door een technisch mankement even was weggefallen. Hetgeen klager op dat moment te berde heeft gebracht, heeft hij alsnog uiteengezet in zijn e-mailbericht.

2. De feiten

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

2.1. De [Stichting] (hierna: de Stichting) is eigenaar van 20.80.04 hectare landbouwgrond met fruitopstanden te [plaats]. De Stichting heeft deze grond in erfpacht uitgegeven aan klager. Ingevolge de bepalingen van de erfpachtovereenkomst is deze (na verlenging) geëindigd met ingang van 1 oktober 2018.

2.2. De erfpachtovereenkomst bepaalt in artikel 8 lid 2 dat de erfpachter na het eindigen van de erfpacht recht heeft op een vergoeding voor de op het erfpachtsgoed aangebrachte opstallen, beplantingen en verbeteringen.

2.3. Op 26 september 2018 heeft de rentmeester van de Stichting aan de rentmeester verzocht om een taxatie van de aan klager toekomende vergoedingen. De rentmeester heeft die opdracht aanvaard en heeft op 28 september, 3, 10, 12, 15 en 28 oktober 2018 opnames verricht van het object.

2.4. De rentmeester heeft op 27 maart 2019 een rapport uitgebracht. De aan klager toekomende vergoeding is door hem per waardepeildatum 1 oktober 2018 getaxeerd op € 28.885,00.

2.5. Omdat op 1 oktober 2018 nog niet al het aanwezige fruit was geoogst, heeft de Stichting een derde in de arm genomen om in de loop van oktober 2018 het fruit te oogsten en gekoeld op te slaan. Daaraan heeft klager zijn medewerking verleend. Daarna zijn moeilijkheden ontstaan tussen de Stichting en klager en die hebben ertoe geleid dat klager de toegang tot de boomgaard per eind januari 2019 heeft afgesloten. De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland heeft bij beslissing van 8 mei 2019 klager veroordeeld de afsluiting op te heffen, waarbij hij heeft overwogen dat het hoogst onzeker is dat klager een beroep kan doen op een geldig retentierecht.

2.6. De Stichting heeft in mei 2019 nogmaals een taxatie laten uitvoeren. De rentmeester heeft het object vervolgens op 14 mei 2019 opnieuw geïnspecteerd. Deze inspectie heeft geleid tot een tweede rapport d.d. 21 mei 2019. In dit rapport is de waardepeildatum gelijkgesteld aan de datum van de inspectie, 14 mei 2019, en is de aan klager toekomende vergoeding geschat op +/- € 52.104.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft zijn klacht in drie onderdelen uitgewerkt.

a) De eerste klacht gaat over de gehanteerde peildatum. Klager stelt dat de rentmeester wel zegt dat hij van de peildatum 1 oktober 2018 is uitgegaan, maar uit het rapport blijkt volgens klager dat hij opbrengstgegevens, die eerst na de peildatum beschikbaar kwamen, heeft verwerkt in zijn rapport. Die gegevens zijn beïnvloed door de werkwijze van de Stichting, die na 1 oktober 2018 kon beschikken over de grond en over het fruit. Het gebruik van 14 mei 2019 als peildatum in het tweede rapport is in strijd met de erfpachtovereenkomst. Dat is, aldus klager, onzorgvuldig en getuigt van onvoldoende vakbekwaamheid.

b) De tweede klacht gaat over de opmerking van de rentmeester dat hij niet eerder diensten heeft verleend met betrekking tot het getaxeerde en dat hij derhalve onafhankelijk is wat betreft deze taxatie. Klager heeft een taxatierapport van de rentmeester uit 2009 getoond, waaruit blijkt dat de rentmeester toen in opdracht van klager een taxatie van diens fruitteeltbedrijf te [plaats] heeft uitgevoerd. Er is dus wel sprake van eerdere betrokkenheid en dan kan de rentmeester niet zeggen dat hij onafhankelijk is.

c) De derde klacht gaat over het gebruik van de termen beslag en beslaglegging. Klager wijst erop dat van beslaglegging geen sprake is geweest. Wel heeft hij gebruik gemaakt van

zijn retentierecht. Met het gebruik van onjuiste aanduidingen zaait de rentmeester slechts verwarring en ook acht hij het gebruik van de onjuiste termen jegens hem onnodig grievend en diffamerend.

3.2. De rentmeester heeft als verweer het volgende aangevoerd.

In de eerste plaats wijst de rentmeester er op dat het Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: het NRVT) op 16 juni 2020 uitspraak heeft gedaan op de klacht van klager jegens de rentmeester en deze ongegrond heeft verklaard. Klager's klacht bij het NRVT is woordelijk gelijklopend aan de klacht die hij jegens de rentmeester bij de Rentmeesterskamer heeft ingediend. De rentmeester verbindt daaraan de conclusie dat de Rentmeesterskamer de klacht van klager niet meer in behandeling zou moeten nemen.

In de tweede plaats benadrukt de rentmeester dat de beide waardepeildata, 1 oktober 2018 en 14 mei 2019, zijn overeengekomen met zijn opdrachtgever, de Stichting. Het eerste rapport had ten doel de Stichting inzicht te verschaffen in de aan klager toekomende vergoeding na beëindiging van de erfpacht per 1 oktober 2018. Het tweede rapport was bedoeld om de Stichting inzicht te geven in de vergoeding per de datum van de feitelijke oplevering, waarvan eerst na het kort geding vonnis sprake was. Met die laatste taxatie wilde de stichting weten wat de financiële gevolgen waren van oplevering ver na de expiratedatum en de tussen 1 oktober 2018 en 14 mei 2019 opgetreden achteruitgang van de fruitopstanden.

De rentmeester heeft verder aangevoerd dat feiten en omstandigheden die van substantiële invloed zijn op de waardering wel aan de opdrachtgever worden gemeld, ook als die feiten en omstandigheden na de waardepeildatum liggen.

Het is juist dat de rentmeester in het verleden eerder een taxatie heeft verricht ten aanzien van het onderhavige perceel. Dit betrof een taxatie in 2009 in opdracht van klager. Het object bestond uit gronden en gebouwen in erfpacht en in eigendom. Het doel van deze taxatie was het vaststellen van de waarden in verband met inbreng van activa door de maatschap in een besloten vennootschap. Het ging dus om een andere opdrachtgever, een ander object en een ander doel. Er is geen sprake van ongepaste beïnvloeding door eerdere betrokkenheid die aan het verrichten van de onderhavige taxatie in de weg staat. Bovendien betreft het tijdsverloop tussen beide taxaties negen jaren.

Voor het overige verwijst de rentmeester naar zijn verweer bij het NRVT.

4. De beoordeling

Bevoegdheid en ontoankelijkheid

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 niet de opdrachtgever van de rentmeester. 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 op dit punt ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij stelt getroffen te zijn.

Daarnaast heeft de rentmeester aan de orde gesteld of de eerdere beoordeling door het NRVT niet in de weg moet staan aan de ontvankelijkheid van klager bij de Rentmeesterskamer. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat dit niet het geval is. De rentmeester heeft zich ingeschreven in het register van het NRVT en valt daardoor binnen het bereik van het tuchtrecht van het NRVT. De rentmeester is ook lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (hierna: NVR) en valt mitsdien binnen het bereik van het tuchtrecht van de NVR, zoals dat door de Rentmeesterskamer wordt vormgegeven. Dat kan ertoe leiden dat twee tuchtrechtelijke instanties over de zaak komen te oordelen, indien klager zijn zaak aan beide instanties heeft voorgelegd. Er bestaat geen regel dat indien de ene instantie heeft geoordeeld, de andere instantie de klacht niet meer kan behandelen. Daartoe is ook te minder aanleiding nu het toetsingskader van het tuchtrecht NRVT en dat van de Rentmeesterskamer van elkaar verschilt. De Rentmeesterskamer toetst het handelen van een rentmeester aan de gedragscode van de NVR. Het gaat dan om de vraag of de rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer heeft verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daardoor wordt bevestigd. Dat betekent dat klager ook in dit opzicht ontvankelijk is in zijn klacht.

4.3. *Twee rapporten, twee peildata*

4.3.1. De Stichting heeft de rentmeester opgedragen een taxatie uit te voeren naar de peildatum 1 oktober 2018. Deze datum lag voor de hand omdat ingevolge de overeenkomst op deze datum de macht en dus ook het risico over het erfpachtgoed zou overgaan van klager, erfpachter, naar de Stichting, eigenaar-erfverpachter. Het rapport van 17 maart 2019 beschrijft de waarde van de oogst minus oogstkosten (€ 29.006,25 negatief), van de waarde van de voorzieningen zoals erfverharding en teeltvoorzieningen (nihil) en van de waarde van de fruitopstand minus de kosten van verwijdering van dat gedeelte van de opstand dat is afgeschreven en moet worden vervangen (per saldo € 28.885,00).

Klager richt zijn kritiek met name op de geschatte waarde van de oogst en de oogstkosten. Hij heeft geen commentaar geleverd op de taxatie van de fruitopstand en van de voorzieningen.

De in oktober 2018 gerealiseerde oogst is door de rentmeester uiterst gedetailleerd in kaart gebracht, daarin bijgestaan door de fruitteeltdeskundige [X]. Per ras staan de aantallen vermeld, het percentage vruchten met schurft, het percentage rotte vruchten en het percentage goede vruchten. Aanvankelijk is de omvang en het gewicht van de oogst geschat, naderhand is deze naar realistischer cijfers bijgesteld. De Rentmeesterskamer acht die handelwijze correct en deze schatting van het volume mag gelden als een schatting op de peildatum 1 oktober 2018.

Vervolgens is een schatting gemaakt van de opbrengst en is aan de hand van een opgave door één afnemer een prijsberekening gemaakt. Klager zegt dat daaruit blijkt dat de rentmeester wel degelijk informatie van na de peildatum in zijn waardering heeft betrokken. Omdat de Stichting niet voldoende actief de verkoop in of kort na oktober ter hand heeft genomen, is een lagere prijs gerealiseerd.

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft de rentmeester aan de hand van de beschreven, matige kwaliteit van de vruchten, zoals hij deze heeft gezien in oktober 2018, in samenspraak met de fruitteeltdeskundige [X] per peildatum kunnen oordelen dat de vruchten nog slechts voor verwerking tot sap geschikt zouden zijn, hetgeen tot een bescheiden opbrengst zou leiden. Als dan later een gegeven wordt verkregen waaruit blijkt dat dit oordeel juist is, mag de rentmeester dat gegeven hanteren als bewijs van de juistheid van zijn oordeel over de waarde in oktober 2018.

Dat betekent dat de Rentmeesterskamer in de rapportage van 27 maart 2019 geen fouten of gebreken heeft aangetroffen, die als klachtwaardig handelen van de rentmeester moeten worden gekwalificeerd.

4.3.2. Het tweede taxatierapport, door de rentmeester een herwaardering genoemd, is gebaseerd op een opname in opdracht van de Stichting op 14 mei 2019. Tot deze waardering was aanleiding, aldus de rentmeester, omdat de Stichting gedurende enkele maanden geen toegang heeft gehad tot de boomgaard en daarin bijgevolg geen noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden heeft kunnen uitvoeren. Weliswaar heeft klager aangevoerd dat de Stichting steeds toegang tot de boomgaard heeft gehad maar uit de stukken blijkt dat een kort geding nodig was om die toegang in mei 2019 na een afsluiting van ruim drie maanden te herstellen. De Stichting heeft de rentmeester opgedragen een beeld te geven van de schade en / of de extra kosten die het gevolg waren van het feit dat de Stichting de fruitopstand in het voorjaar van 2019 niet heeft kunnen bewerken.

Ongelukkigterwijs heeft de rentmeester het rapport van 21 mei 2019 verwerkt als aanvulling op het eerste taxatierapport, waardoor nodig werd een tweede peildatum te introduceren. Begrijpelijk is overigens dat de rentmeester de gedetailleerde inrichting van het eerste rapport, waarin de verschillende rassen met oppervlakten en perceelsinrichting waren benoemd, heeft willen gebruiken om -wederom gedetailleerd in de paragraaf 'Opmerkingen'- de achteruitgang van de fruitopstand te beschrijven. Deze beschrijving bevat naar het oordeel van de Rentmeesterskamer niets anders dan een opgave van de schade die is ontstaan doordat de Stichting gedurende enkele maanden in het voorjaar de fruitopstand niet heeft kunnen onderhouden / bewerken. In het taxatierapport van 27 maart 2019 was al helder te lezen dat onderhoud dringend noodzakelijk was.

Ook in het tweede rapport heeft de Rentmeesterskamer geen klachtwaardige elementen aangetroffen.

4.4. *Overige klachten*

4.4.1. Klager klaagt erover dat de rentmeester in strijd met de waarheid in het rapport van 27 maart 2019 verklaart dat hij niet eerder diensten heeft verleend met betrekking tot het getaxeerde en dat hij derhalve onafhankelijk is voor wat betreft deze taxatie. Een zelfde zin staat te lezen in het rapport van 21 mei 2019. Gewezen op een eerdere taxatie van onder andere de boomgaard heeft de rentmeester als verweer naar voren gebracht dat het hier een standaardzin betreft.

De Rentmeesterskamer acht deze klacht gegrond, omdat de gewraakte verklaring aantoonbaar in strijd met de waarheid is. Het moge zo zijn dat het hier een standaardzin

betreft, die wellicht gemakkelijk opgeschreven wordt, het ontslaat de rentmeester niet van zijn verplichting in te staan voor de juistheid van hetgeen hij opschrijft. Het enkele feit dat naar het inzicht van de rentmeester geen sprake is van ongepaste beïnvloeding en dat zijns inziens evenmin sprake is van strijd met enig fundamenteel beginsel van objectiviteit en / of onafhankelijkheid is geen rechtvaardiging om onjuistheden in het rapport op te nemen. Dat geldt ook in situaties waarin de onafhankelijkheid daadwerkelijk niet in het geding is. Bovendien is het niet de rentmeester die beoordeelt of de eerdere betrokkenheid wel of geen kwaad kan.

4.4.2. De termen beslag en beslaglegging in het rapport zijn, zoals klager terecht heeft opgemerkt, foutief gebruikt. Het ging om een retentierecht en dat is iets anders. De Rentmeesterskamer kan evenwel klager niet volgen in zijn stelling dat het foutieve gebruik jegens hem grievend dan wel diffamerend is. Klager heeft deze klacht ook niet verder uitgewerkt of toegelicht. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

4.5. Het voorgaande brengt mee dat de klacht deels gegrond en deels ongegrond zal worden verklaard. Voor het gegrondverklaarde gedeelte legt de Rentmeesterskamer de maatregel van waarschuwing op.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht ten aanzien van de onjuiste verklaring omtrent eerdere betrokkenheid gegrond en verklaart de overige klachten ongegrond;

5.2. legt de rentmeester de maatregel van **waarschuwing** op als bedoeld in art. 4.1. van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Stichting Rentmeesterskamer.

Aldus uitgesproken op 18 augustus 2020 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch 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