

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2020/03
Datum: 7 december 2020

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de besloten vennootschap [A B.V.],
gevestigd te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
gemachtigde de heer [B], directeur,

tegen

ing. [naam rentmeester], verbonden aan [kantoor],
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
verschenen in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 13 februari 2020
- de aanvulling op het klaagschrift van 16 maart 2020
- een nadere productie van klager
- het verweerschrift van de rentmeester van 17 juni 2020.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 26 oktober 2020. Namens klager is [B] verschenen. Verder is de rentmeester verschenen. Beide partijen 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. Omstreeks 2005 heeft de rechtsvoorganger van klager, [C] (hierna steeds aan te duiden als klager), een perceel grond gekocht, gelegen te [plaats]. Klager heeft dit perceel aangekocht ten behoeve van de realisatie van woningbouw. De naastgelegen percelen C 1000, 1001 en 1002 zijn in bezit van de heer [D] en diens echtgenote, mevrouw [E] (hierna gezamenlijk: [D]).

2.2. Op 20 mei 2008 is tussen klager en [D] een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van de drie percelen van [D] tegen een koopprijs van € 990.000, te leveren op 31 december

2008. De rentmeester was als adviseur van [D] betrokken bij deze koop. De levering heeft geen doorgang gevonden.

2.3. Vanaf dat moment hebben tussen [D] en klager verschillende procedures (kort gedingen, bodemprocedures en beslagrekeningen, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep en cassatie) plaatsgevonden, die verband hielden met de koopovereenkomst ter zake voormelde percelen. Onder meer bij vonnis van 15 december 2010 is klager veroordeeld tot het meewerken aan de levering van de percelen, op straffe van een dwangsom. In hoger beroep (16 december 2014)¹ en nadien in cassatie (15 april 2016)² heeft de veroordeling tot betaling van een dwangsom geen stand gehouden. De koopovereenkomst tussen partijen is vervolgens op grond van voormeld arrest ontbonden op 27 mei 2016. [D] had reeds eerder beslag gelegd op de bezittingen van klager en was op grond van de hem welgevallige beslissingen tot executie overgegaan.

2.4. Klager heeft jegens [D] een procedure aanhangig gemaakt tot vergoeding van de door hem geleden schade wegens de volgens hem gestelde onrechtmatige beslaglegging en executie. In reconventie heeft [D] aanspraak gemaakt op schadevergoeding wegens de ontbinding van de koopovereenkomst. Bij tussenvonnis van 2 mei 2018 heeft de rechtbank de vordering in conventie afgewezen en heeft de rechtbank in reconventie geoordeeld dat benoeming van een deskundige de aangewezen weg is ter vaststelling van de waarde van het onroerend goed van [D] (de percelen C 1000, 1001 en 1002) per peildatum 27 mei 2016 (datum ontbinding). In een later stadium van de procedure is de heer drs. [F] benoemd tot deskundige.

2.5. De deskundige heeft op 7 juni 2019 aan klager en [D] een concept-rapportage toegezonden, waarin de waarde was bepaald op € 631.000. Naar aanleiding van de reacties van partijen op die concept-rapportage is een tweede ongedateerde concept-rapportage (aan partijen toegezonden op 10 september 2019) tot stand gekomen waarin de waarde was bepaald op € 656.000. Vervolgens is in de eindrapportage van 10 december 2019 de marktwaarde van de percelen per 27 mei 2016 bepaald op € 810.665, later gerectificeerd tot het bedrag € 828.907.

2.6. [D] heeft de rentmeester verzocht om commentaar te leveren op het onderzoeksrapport van de deskundige. De rentmeester heeft per e-mailbericht van 6 januari 2020 aan [D] en diens advocaat als volgt geschreven:

(...)

Eerder verschenen er al 2 concept versies van deze waardebepaling namelijk per 5 mei 2019 en per 10 september 2019. Ten opzichte van het laatste concept is de marktwaarde fors naar boven aangepast namelijk van € 656.000,- naar € 810.665,-.

De bijstelling herleid ik met name naar de volgende punten:

- een hogere opbrengst van de bouwgrond
- het opvoeren van een extra opbrengst van de waarde van de opstal zijnde de huidige woning van de familie [D]

Maar ook de volgende feiten leiden in alle redelijkheid tot een te hoge inschatting van de marktwaarde:

¹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 16 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5346.

² Hoge Raad 15 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:667.

- overdrachtsbelasting of btw belaste levering
- reservering voor ontwikkelaar/w&r/verzekering'

Over de **Hogere opbrengst van de bouwgrond** schrijft de rentmeester:

'(...)

Ten opzichte van het laatste concept zijn er een aantal referenties toegevoegd met de transactiedatum die liggen na de peildatum. Dit is erg ongebruikelijk en ook niet te motiveren al probeert de taxateur dit wel op oneigenlijke gronden. Immers daarin is kennis verwerkt van na de peildatum terwijl het juist gaat op de waarde per peildatum! De taxatie dient te gebeuren in de tijdsgeest van de periode tot peildatum 27 mei 2016. Dit is 3,5 jaar geleden toen de verkoop van bouw kavels in [plaats] en vergelijkbare kernen heel stroef/niet vlotte, er veel onzekerheid was over de uitvoering van de plannen rondom de hoogwatergeul [plaats] en de herinrichting van kern [plaats] en havengebied. Maar ook de "besmetting" van het getaxeerde met de absurde acties van de heer [B] speelt in de markt een belangrijke rol. Met name de doelgroep, de bewoners van [plaats], zijn goed op de hoogte van het spel dat architect [B] speelt van bezwaar, beroep, rechterlijke procedures en beslagleggingen.

(...)'

Onder het kopje **Reservering voor ontwikkelaar / w&r / verzekering** herhaalt de rentmeester :

'(...)

Want zoals al eerder aangehaald is de kern van [plaats], met niet alleen de ontwikkellocatie [straat] met circa 61 woningen, zeer ruim voorzien van bouw mogelijkheden. Uiteraard alles met peildatum 27 mei 2016. De verkoop van bouw kavels in [plaats] en vergelijkbare kernen verloopt bovendien heel stroef en vlot niet. Er is veel onzekerheid over de uitvoering van de plannen rondom de hoogwatergeul [plaats] en de herinrichting van de kern [plaats] en het havengebied. Maar ook de "besmetting" van het getaxeerde met de vele acties van de heer [B] speelt in de markt een belangrijke rol. Met name de doelgroep, de bewoners van [plaats], zijn goed op de hoogte van het spel wat architect [B] speelt van bezwaar, beroep, rechtelijke procedures en beslagleggingen met frustratie van de ontwikkelingen tot gevolg.

(...)'

2.7. Deze reactie van de rentmeester is namens [D] in de procedure tot vaststelling van de door klager te betalen schadevergoeding ingebracht ter ondersteuning van zijn, [D]'s, visie omtrent de waarde van het beslag. Omdat partijen nog niet hebben kunnen reageren op die aanzienlijke verhoging in het laatste deskundigenrapport, heeft de rechtbank vervolgens bepaald dat de reacties van klager en [D] eerst zullen worden voorgelegd aan de deskundige.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft grote moeite met het e-mailbericht van de rentmeester van 6 januari 2020. Klager meent dat de rentmeester hier valse stellingen inneemt omdat hij, rentmeester, als geen ander weet dat deze stellingen niet op feiten of waarheid zijn gebaseerd. Met name bestrijdt klager dat hij met welke acties dan ook zijn bouwplannen heeft besmet. Het is juist [D] die al jaren ageert tegen klager's bouwplannen en ervoor heeft gezorgd dat de bewoners van [plaats] daarvan op de hoogte zijn. [D] is begonnen met procedures tegen de plannen en met beslagleggingen. Ook de kritiek van de rentmeester op de in het deskundigenrapport berekende gemiddelde bouwgrondprijs deugt niet. De rentmeester berekent die prijs op gemiddeld € 163,50/m² maar hij weet heel goed, aldus klager, dat de grondprijs in [plaats] ([plaats] is een kerkdorp van [plaats]) in 2016 € 230,00/m² bedroeg³. Verder meent klager dat

³ Besluit College B&W gemeente [plaats] d.d. 15 december 2015

de rentmeester ook de plank misslaat, waar hij zegt dat de geprojecteerde woningen op grotere afstand van de weg moeten worden gebouwd in verband met de geluidhinder. Dat is onzin, omdat klager over alle benodigde vergunningen beschikt, zoals de rentmeester volgens klager ook heel goed weet. Klager vraagt zich af of een rentmeester zo maar allerlei stellingen mag debiteren zonder ook maar ergens bewijs van te leveren. Hij acht dat onzorgvuldig en (dus) klachtwaardig en alleen maar bedoeld om hem, klager, in diskrediet te brengen. Klager heeft de rentmeester in de gelegenheid gesteld alle in zijn ogen valse aantijgingen in te trekken. De rentmeester heeft hier niet op gereageerd.

3.2. De rentmeester voert verweer. Hij voert in de eerste plaats aan dat klager gezien het toepasselijke reglement voor de tuchtrechtspraak niet klachtgerechtigd is, nu hij geen opdrachtgever is, geen collega rentmeester en evenmin kan worden gezegd dat hij direct belanghebbende is.

Voor het geval klager wel ontvankelijk mocht worden geacht, voert de rentmeester aan dat hij het commentaar op het deskundigenrapport naar eer en geweten en naar zijn beste kunnen heeft opgesteld en dat hij dit stuk (het e-mailbericht van 6 januari 2020) nog steeds volledig voor zijn rekening wenst te nemen. Het stuk mag dan in de correspondentie tussen rentmeester en principaal zijn gewisseld en in die zin vertrouwelijk zijn, maar de rentmeester heeft er van meet af aan rekening mee gehouden dat zijn e-mailbericht in de procedure tussen [D] en klager zou worden ingebracht en dus ook klager en de rechtbank onder ogen zou komen. Wat de observatie inzake de "besmetting" betreft, zegt de rentmeester dat hij ervan overtuigd is dat zijn commentaar niet volledig zou zijn als hij niet ook een opmerking over het sentiment in de markt zou hebben gemaakt, nu hij door zijn langjarige ervaring dit sentiment meent te verstaan. Wat de gemiddelde grondprijs betreft: Het mag zo zijn dat de gemeente [plaats] in 2016 een prijs van € 230,00/m² had bepaald, maar dat wil niet zeggen dat deze prijs ook daadwerkelijk werd betaald. Prijsvorming hangt van tal van factoren af, niet in de laatste plaats van de onderhandelingen tussen de verkopende gemeente en de koper.

4. De beoordeling

Bevoegdheid en ontvankelijkheid

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 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 feitelijke gegevens heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij stelt getroffen te zijn.

4.3. Voor zover de rentmeester heeft aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk is, omdat het onderliggende geschil tussen [D] en klager nog onderwerp is van een lopende juridische procedure geldt het volgende. De Rentmeesterskamer toetst het handelen van een rentmeester 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. De uitkomst van de juridische procedure tussen [D] en klager staat hier los van. In zoverre vormt de lopende gerechtelijke procedure dan ook geen beletsel voor de ontvankelijkheid van klager. Tegelijkertijd betekent dit toetsingskader dat inhoudelijke kwesties die aan het oordeel van de rechtbank zijn onderworpen in beginsel niet aan de orde zullen komen in deze tuchtprocedure. Voor zover de klachten niettemin daarop zijn gericht, kan klager daarin niet worden ontvangen. Ter illustratie: de vraag naar de juiste prijs voor bouwgrond in 2016 in [plaats] zal in deze tuchtprocedure niet worden beantwoord, maar wel kan de wijze waarop de rentmeester daarover heeft gecommuniceerd aan de orde komen.

4.4. Om met de kwestie van de gemiddelde prijs voor bouwgrond in 2016 in [plaats] te beginnen: naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft de rentmeester inzichtelijk gemaakt waarom hij wenst af te wijken van de grondprijs die door de deskundige is berekend; de afwijking is met name gelegen in de zijns inziens onjuiste selectie van referentietransacties. Het antwoord op de vraag of die selectie inderdaad onjuist of in de woorden van de rentmeester zelfs absurd is, is voorbehouden aan de rechtbank als zij komt te oordelen over de waarde van het beslag. Maar niet gezegd kan worden dat de rentmeester niet heeft uitgelegd waarom hij over die waarde anders denkt dan de deskundige.

4.5. De rentmeester heeft opgemerkt dat er sprake is van een zekere besmetting van het ontwikkelproject van klager. Hij ziet de oorzaak daarvan in de vele procedures, die er dan weer toe hebben geleid dat er geen schot komt in de realisatie van het bouwproject. Hij beschrijft een negatief sentiment in de markt ten opzichte van het project van klager, hetgeen een drukkend effect heeft op de verkoopbaarheid van de bouwkwavels. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer mag een rentmeester die bekend en ervaren is in de lokale markt een dergelijk negatief sentiment in de markt als zijn indruk noteren en openbaar maken. Of hij daarin gelijk heeft en zo ja, welke gevolgen dat heeft voor de waarde is een vraag voor de rechtbank.

4.5.1. In deze zaak is er evenwel meer gebeurd. De rentmeester heeft niet alleen het sentiment genoteerd, maar heeft daarbij ook klager aangewezen als degene die dat negatieve sentiment heeft veroorzaakt. Ter zitting heeft hij verklaard dat hij geen oordeel had willen geven over wie verantwoordelijk is voor dat negatieve sentiment, maar slechts had willen weergeven welke geluiden daarover in de markt de ronde doen. Deze uitleg staat op gespannen voet met de bewoordingen die de rentmeester in zijn e-mailbericht heeft gekozen. In dit e-mailbericht verwijt hij klager een spel te spelen met allerlei procedures en absurde acties te hebben ondernomen, die hebben geleid tot een besmetting van het getaxeerde. De rentmeester beschrijft dat als een eigen oordeel en niet als een geluid dat in de markt rondgaat. Een uitleg waarom de rentmeester klager als de veroorzaker ziet, zoals de uitleg in het geval van de afwijkende grondprijs, ontbreekt. De Rentmeesterskamer acht de keuze voor de gebruikte bewoordingen (besmetting, absurde acties, spelen van een spel) bij deze stand van zaken gratis, onnodig grievend en weinig professioneel.

Aan de rentmeester kan worden toegegeven dat het voor de weging van de taxatie van belang is erop te wijzen dat de markt last heeft van de vele procedures en dat de realisatie van het project daardoor wordt vertraagd, hetgeen gevolgen kan hebben voor het vertrouwen in het project, gesteld althans dat daarvan inderdaad sprake is, maar de opmerking van de rentmeester dat hij vindt dat klager daarvan de veroorzaker is voegt daar niets toe.

4.5.2. Het gaat hier niet om een opmerking van een rentmeester, die slechts bestemd is voor zijn principaal, in welke in beginsel vertrouwelijke verhouding een vrije en openhartige uitwisseling van ideeën en standpunten de norm moet zijn. Het gaat hier om een beschuldigende opmerking in een zakelijk document, waarvan het de rentmeester duidelijk was dat deze via de gemachtigde van zijn principaal (tevens geadresseerde van het e-mailbericht) in het procesdossier terecht zou komen en aldus zowel klager als de rechtbank zou bereiken. De opmerking is slechts geschikt om klager tegenover derden in een kwaad daglicht te stellen. Van een professioneel handelend rentmeester mag worden verwacht dat hij een dergelijke opmerking achterwege laat, nu deze grievend, niet onderbouwd en niet nodig was.

De Rentmeesterskamer acht de handelwijze van de rentmeester op dit punt klachtwaardig.

4.6. Het voorgaande brengt mee dat de klacht gegrond zal worden verklaard voor zover deze betrekking heeft op de onnodige en gratuite aanwijzing van klager als veroorzaker van de beweerd besmetting. Voor het overige is klager niet ontvankelijk in zijn klacht. 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 als hierboven aangegeven en legt de rentmeester de maatregel van waarschuwing op;

5.2. verklaart klager voor het overige niet ontvankelijk in zijn klacht.

Aldus uitgesproken op 7 december 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