

# Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer

14 augustus 2009

---

[klager],  
[straat],  
te [plaats],  
verder te noemen: klager,

t e g e n

[de rentmeester],  
beëdigd rentmeester NVR,  
kantoorhoudende aan de [straat],  
te [plaats],  
verder te noemen: de rentmeester.

## Het procesverloop

Dit verloop blijkt, voor zover relevant, uit:

- het klaagschrift met bijlagen van 13 oktober 2008;
- de brief van klager van 28 oktober 2008 en daarin genoemde e-mailberichten;
- de brief van klager van 29 oktober 2009 aan de rentmeester;
- de brief van klager van 14 november 2008;
- het verweerschrift met bijlagen van 20 februari 2009;
- de brief met bijlagen van klager van 16 maart 2009;
- het proces-verbaal van de behandeling ter zitting van 4 juni 2009 van de door de stichting Rentmeesterskamer (hierna: de rentmeesterskamer) ingestelde commissie van onderzoek, waar de rentmeester wel, doch klager – na vooraankondiging aan de rentmeesterskamer – niet is verschenen.

## Feiten

Klager is eigenaar van een perceel weiland, potentiële bouwkwavel, van ruim 3.000 m<sup>2</sup> te [plaats] (kadastrale aanduiding: [X]). Klager heeft de rentmeester verzocht hem te adviseren in verband met de voorgenomen verkoop van dat perceel. De rentmeester heeft bij e-mail van 26 juli 2008 aan klager een bod overgebracht van de [A] (hierna: [A]) ad Euro 150.000,-. Klager heeft dat bod afgewezen bij e-mail van 7 augustus 2008.

Klager heeft na oriëntatie elders een bod van een derde gekregen, dat een drievoudige opbrengst opleverde, te weten Euro 470.000,-. Klager heeft de rentmeester bij e-mailbericht van 20 augustus 2008 van dat bod op de hoogte gebracht.

Bij e-mailbericht van 31 augustus 2008 heeft de rentmeester klager aanbevolen een

substantieel beter bod van [A] af te wachten.. Een dergelijke bieding is uitgebleven. Klager heeft bij ongedateerde maar per e-mail op 5 september 2008 verzonden brief aan de rentmeester en de [A] bericht niets meer met hen van doen te willen hebben.

Klager heeft voornoemd bod van Euro 470.000,- aanvaard, hetgeen heeft geresulteerd in een tussen klager en de betrokken kopers op 27 september 2008 ondertekende koopovereenkomst.

### **De klacht**

Klager stelt dat hij de hoedanigheid van opdrachtgever van de rentmeester heeft of heeft gehad, op welke grond hij zijn klacht bij de rentmeesterskamer ontvankelijk acht.

Klager stelt dat hij als opdrachtgever van een bij de Koninklijke NVR aangesloten rentmeester mocht verwachten dat de rentmeester hem een eerlijk / reëel bod zou overbrengen. Het bod van [A] kon daarvoor niet doorgaan nu dat bod slechts een derde bleek te zijn van de werkelijke waarde van het perceel. Klager stelt dat de rentmeester het bod van [A] kennelijk aanvaardbaar achtte, omdat hij dat bod zonder enig voorbehoud aan klager heeft overgebracht.

Klager stelt dat de rentmeester tenminste een ernstige schending van de algemeen maatschappelijke fatsoensnormen te verwijten valt. De rentmeester heeft volgens klager (tenminste) de schijn gewekt meer oog te hebben gehad voor zijn relatie met [A] dan dat hij heeft gewaakt voor de belangen van klager. Hij is daarnaast ook aanzienlijk tekort geschoten in het ten behoeve van klager aanwenden van de expertise die klager gelet op de kwalificaties van de rentmeester bij deze aanwezig mocht veronderstellen. Volgens klager is sprake geweest van een opzette tussen [A] en de rentmeester.

### **Het verweer**

De rentmeester bestrijdt gemotiveerd dat hij de belangen van zijn principaal niet optimaal heeft behartigd.

De rentmeester voert aan dat hij de bieding door [A] heeft getoetst aan het actuele prijsmechanisme dat in de markt van de gemeente [plaats] en haar directe omgeving gangbaar was. Daarbij heeft de rentmeester de bieding nog niet direct aan alle door klager opgestelde voorwaarden getoetst. Volgens de rentmeester was het prematuur het bod van [A] op voorhand af te wijzen zoals klager heeft gedaan. Klager is eraan voorbijgegaan dat de bieding/koopsom was gebaseerd op een zachte toezegging van de gemeente [plaats], waaruit blijkt dat er nog diverse procedures moesten worden doorlopen tot aan de realisatie van een of twee bouwkavels op het perceel. Volgens de rentmeester is klager bovendien

voorbijgegaan aan de kosten van noodzakelijke onderzoeken.

De rentmeester is voorts van mening dat de door klager opgestelde voorwaarden het tot stand komen van overeenstemming tussen hem en [A] hebben belemmerd. In dat verband heeft de rentmeester klager bericht dat er mogelijk een hoger bod met een hogere bijbetaling zou volgen als [A] de gelegenheid zou krijgen om diverse zaken nog nader te onderzoeken.

De bieding door [A] was volgens de rentmeester niet onder de maat, en was bovendien niet het onderste uit de kan. Hij heeft getracht onderhandelingen te starten, maar het mogelijk uitonderhandelen van de bieding van [A] dan wel het verder oriënteren op de markt is de pas afgesneden door klager, doordat hij verder wenste te gaan met een koper die een hoger bod had gedaan dan [A].

De rentmeester zegt dat vergelijking van het hogere bod met de eerder uitgebrachte bieding door [A] niet mogelijk is omdat de inhoudelijke aspecten van de koopovereenkomst die klager uiteindelijk heeft gesloten bij de rentmeester niet bekend zijn. Wel is het de rentmeester bekend dat de uiteindelijke koper al langere tijd op zoek was naar een vrij liggende potentiële bouwkaavel op of in de onmiddellijke buurt van de betrokken locatie en ook bereid zou zijn om een bieding boven de markt te verrichten gezien het beperkte perspectief op toekomstige alternatieven. Volgens de rentmeester zijn incidenten bij een beoordeling van aan- en verkoop niet maatgevend bij prijsvorming, maar dient prijsvorming te worden getoetst aan het plaatselijk marktmechanisme. Indien partijen niet de kennis kunnen verkrijgen om tot een goede toetsing te komen, kunnen zij overwegen om de gronden door middel van inschrijving te koop aan te bieden en het marktmechanisme aldus zijn werk te laten doen.

De rentmeester stelt vervolgens dat klager jegens de uiteindelijke kopers andere uitgangspunten heeft geformuleerd dan jegens [A] en dat de oorspronkelijk aan [A] gestelde voorwaarden niet in de uiteindelijke koopakte zijn terug te vinden.

Klager heeft aan de uiteindelijke kopers ten onrechte te kennen gegeven dat hij vrij was met het perceel; er liepen immers onderhandelingen en daarmee precontractuele verplichtingen.

Volgens de rentmeester heeft klager niet te goeder trouw jegens de rentmeester gehandeld en zich niet gedragen als een betrouwbare opdrachtgever.

### **De beoordeling**

Aan de orde is of (1) de klacht tegen de rentmeester ontvankelijk is en of (2) als dat het geval is, de rentmeester al dan niet in strijd heeft gehandeld met hetgeen van een beëdigd rentmeester NVR mag worden verwacht.

---

*Ontvankelijkheid*

Op grond van artikel 2.1 van het reglement voor tuchtrechtspraak van de rentmeesterskamer kan een opdrachtgever van een beëdigde rentmeester NVR een klacht indienen bij de rentmeesterskamer over de beroepsuitoefening van een beëdigde rentmeester NVR.

In onderhavige zaak is voldoende komen vast te staan dat klager de hoedanigheid van opdrachtgever heeft gehad, zodat klager ontvankelijk is in zijn klacht.

*Gegrondeheid van de klacht*

Ter beoordeling staat of de rentmeester in strijd met de door hem afgelegde eed of de gedragscode van de NVR heeft gehandeld, althans niet heeft gehandeld zoals van een rentmeester NVR mag worden verwacht.

De rentmeester heeft op 26 juli 2008 een bod van [A] doorgeleid naar klager, die dat bod op zijn beurt op 7 augustus 2008 heeft verworpen.

Op 20 augustus 2008 heeft klager aan de rentmeester bericht dat hij van een derde een driemaal hoger bod had gekregen en dat inmiddels had geaccepteerd.

Op 22 augustus 2008 heeft tussen betrokkenen telefonisch contact plaatsgevonden. Op 31 augustus 2008 heeft de rentmeester namens [A] aan klager bericht dat er een substantieel hoger bod zou worden gedaan. De uiteindelijke koopovereenkomst is pas op 27 september 2008 getekend.

Door de eerste bieding van [A] is een onderhandelingsituatie ontstaan. Daarin was mogelijk dat klager het bod van [A] niet zou aannemen. Klager zou immers elk bod laten toetsen. Klager heeft het bod van [A] op 7 augustus 2008 verworpen, met als gevolg dat partijen vanaf dat moment jegens elkaar vrij waren.

In dat opzicht acht de rentmeesterskamer het onjuist dat de rentmeester ook na 7 augustus 2008 heeft vastgehouden aan het door [A] ingenomen standpunt dat sprake is van precontractuele onderhandelingen waaraan klager zou zijn gebonden en dus niet vrij was om met derden te onderhandelen zonder van de onderhandelingen met [A] mededeling te doen.

Ter rechtvaardiging van zijn zienswijze heeft de rentmeester aangevoerd dat, toen hij ermee bekend werd dat de koopovereenkomst voor het hogere bod nog niet was getekend, er nog van 'alles mogelijk was', reden waarom hij heeft getracht om klager te weerhouden van de verkoop aan een ander dan [A] en alsnog een koopovereenkomst tussen [A] en klager te realiseren.

De rentmeester kan worden verweten dat hij na 7 augustus 2008 heeft vastgehouden aan [A] als kandidaat koper van de grond. Daarmee heeft hij de schijn gewekt niet exclusief de belangen van klager te behartigen. De klacht is in zoverre gegrond.

De klacht richt zich vooral op het grote prijsverschil tussen de biedingen van [A] en de uiteindelijke kopers. Buiten de constatering dat de uiteindelijke koopsom drie keer zo hoog is als het (eerste en enige) bod van [A], kan de rentmeesterskamer - gelet op hetgeen de rentmeester daaromtrent in het verweerschrift en ter zitting gemotiveerd uiteen heeft gezet - niet vaststellen dat de bieding door de latere kopers de marktwaarde van de grond weerspiegelt en kan zij evenmin vaststellen dat het bod van [A] teveel uit de markt ligt.

Op basis van hetgeen thans in de onderhavige zaak bekend is, valt vooralsnog niet uit te sluiten dat de uiteindelijke koopprijs (ver) boven de markt ligt. Het klaagschrift bevat onvoldoende grondslag voor een andere conclusie, waarbij in aanmerking wordt genomen dat klager de opmerkingen van de rentmeester terzake het prijsmechanisme op de lokale markt niet voldoende heeft weersproken noch in de stukken noch ter zitting waar hij niet is verschenen. Dit in aanmerking genomen, kan op grond van de gedingstukken en het verhandelde ter zitting evenmin worden geconcludeerd dat tussen de rentmeester en [A] in dat verband sprake is geweest van een 'opzetje'.

Aldus volgt gegroundverklaring van de klacht waar het er om gaat dat de rentmeester de belangen van zijn principaal niet als enige kompas heeft gebruikt. De klacht is ongegrond waar klager uitsluitend op het prijsverschil tussen eerste bieding van [A] en de uiteindelijke koopprijs van derden onzorgvuldig of ondeskundig handelen van de rentmeester wil baseren. De rentmeesterskamer acht geen termen aanwezig om aan de deels gegroundverklaarde klacht een sanctie te verbinden.

### **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht deels geground en deels ongegrond;
- ziet af van het opleggen van enige sanctie aan de rentmeester.

Deze uitspraak is gegeven op 14 augustus 2009 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, jhr. mr. F. van Rijckevorsel en mr. A.W. van Engen, leden, in aanwezigheid van mr. Y.H.M. Marijs, ambtelijk secretaris.

w.g.  
ambtelijk secretaris  
mr. Y.H.M. Marijs

w.g.  
voorzitter  
mr. J.A.O.M. van Aerde