

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer

14 januari 2011

In de zaak van

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

t e g e n

[de rentmeester],
[kantoor],
[adres],
[plaats],
verder te noemen: de rentmeester.

Het procesverloop

Dit verloop blijkt, voor zover relevant, uit:

- het klaagschrift met bijlagen, ingezonden bij mail van 29 juli 2010;
- de brief van de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: de rentmeesterskamer) van 1 september 2010 met het verzoek aan klager zijn klachten te concretiseren;
- de brief van klager van 7 september 2010;
- het verweerschrift van 11 oktober 2010;
- het proces-verbaal van de behandeling ter zitting van 7 december 2010 van de door de rentmeesterskamer ingestelde commissie van onderzoek.

De feiten

Op grond van de gedingstukken en het verhandelde ter zitting staat vast dat:

- klager op grond van een pachtovereenkomst pachter is van het perceel [plaats], sectie H, nummer 608, groot 11.99.70. ha, dat tot 2 december 2008 eigendom was van de familie [A] (hierna: de eigenaren);
- kantoor [B] namens de eigenaren op 15 juni 2008 het aanbod heeft gedaan aan klager voornoemd perceel te kopen tegen de vraagprijs van € 30.000,--/ha;
- klager de rentmeester mondeling opdracht heeft gegeven de grond zo goedkoop mogelijk en zo nodig tegen de vraagprijs aan te kopen;
- de rentmeester namens klager op 26 juni 2008 een tegenvoorstel heeft gedaan van € 22.500,--/ha k.k. onder voorbehoud van financiering;
- kantoor [B] bij brief van 7 juli 2008 aan de rentmeester heeft bericht dat die bieding niet door de eigenaren is aanvaard;
- de rentmeester namens klager bij brief van 27 augustus 2008 een nieuw

-
- tegenbod heeft gedaan van € 28.000,--/ha;
 - kantoor [B] bij brief van 28 augustus 2008 aan de rentmeester heeft bericht dat deze bieding aan de eigenaren zou worden voorgelegd, en dat op 11 september 2008 behalve de bieding van klager ook biedingen van derden met de eigenaren zouden worden besproken;
 - de eigenaren uiteindelijk niet zijn ingegaan op het bod van klager, maar op het bod van beleggingsmaatschappij [B.V. 1] (hierna: [BV 1]), dat conform de vraagprijs was;
 - de eigenaren en [BV 1] op 9 oktober 2008 een koopovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot het vorenvermelde en met betrekking tot andere percelen;
 - kantoor [B] medio oktober 2008 over de verkoop door de eigenaren aan [BV 1] heeft bericht aan de rentmeester;
 - kantoor [B] bij brief van 27 november 2008 een door [BV 1] ondertekende afstandsverklaring als bedoeld in artikel 7:380, eerste lid aanhef en onder e van het Burgerlijk Wetboek (BW), heeft toegezonden, waarin is vastgelegd dat de pachtovereenkomst met klager integraal wordt overgenomen.

De beoordeling

Klager formuleert diverse klachten tegen de rentmeester, daarmee onder meer betogende dat deze in strijd met de gedragscode van de NVR heeft gehandeld.

De rentmeesterskamer stelt voorop dat haar toetsingskader wordt gevormd door de door rentmeesters NVR afgelegde eed of belofte en door de gedragscode van de NVR. Vorderingen betrekkelijk tot het in het pachtrecht bekende voorkeursrecht en melioratierecht behoren tot de bevoegdheid van de pachtkamer. Voor zover klager deze kwesties aan de rentmeesterskamer wenst voor te leggen is hij daarin niet-ontvankelijk.

Blijkens de gedingstukken en het verhandelde ter zitting behelst de voornaamste klacht tegen de rentmeester dat deze de correspondentie met kantoor [B] van augustus 2008 niet (tijdig) aan klager heeft doorgestuurd. Klager veronderstelde op basis van mededelingen van de rentmeester dat hij de enige bieder was. Vanuit die positie van veronderstelde exclusiviteit wilde hij de grond tegen een zo laag mogelijke prijs verwerven, al zou hij zo nodig bereid zijn de vraagprijs te bieden. Klager leidt – achteraf – uit de brief van kantoor [B] van 28 augustus 2008 af dat zijn veronderstelling met betrekking tot de exclusiviteit onjuist was. Hij stelt, dat als hij hiervan op tijd had geweten, hij alsnog de vraagprijs zou hebben geboden. Hij verwijt de rentmeester dat hij die mogelijkheid nu niet heeft gehad, omdat hij pas na aanvaarding door de eigenaren van het bod van [BV 1] wist dat er meerdere gegadigden waren.

De rentmeester – die alle klachten gemotiveerd bestrijdt – bestrijdt niet dat hij niet

alle correspondentie aan klager heeft doorgezonden, maar stelt dat hij wel steeds overleg heeft gehad met klager over de te volgen strategie. Hij stelt dat hij net zozeer verrast was door het bericht van kantoor [B] dat het perceel aan [BV 1] was verkocht, omdat ook hij – op basis van zijn contacten met kantoor [B] – veronderstelde dat de eigenaren uitsluitend met klager in onderhandeling waren. Het laatste bod van klager (€ 28.000,--/ha) was trouwens ook nog niet expliciet verworpen. In de brief van 28 augustus 2008 zag de rentmeester geen reden voor een andere reactie dan het resultaat van de bespreking door de eigenaren van de biedingen af te wachten, omdat hij meende dat de verwijzing naar andere bidders in de brief van 28 augustus 2008 betrekking had op andere percelen van dezelfde verkoper die ook in de verkoop waren.

De rentmeesterskamer overweegt als volgt.

In een geval als het onderhavige, waarin zowel opdrachtgever als rentmeester ervan overtuigd zijn, dat de opdrachtgever de enige gegadigde is voor aankoop en dat hij als enige in gesprek is met de verkoper behoort de rentmeester zijn opdrachtgever te waarschuwen zodra hij informatie krijgt van het bestaan van mogelijk andere gegadigden, zoals tot uitdrukking gebracht in de brief van de verkoper d.d. 28 augustus 2008, van welke informatie hij kan vermoeden dat deze voor zijn opdrachtgever belangrijk is om zijn positie in de onderhandeling nader te bepalen.

Hij had daarom niet kunnen volstaan met het afwachten van de besprekingen door de eigenaren van de verschillende biedingen. Hij kon tegen de achtergrond van het voorgaande immers niet uitsluiten dat klager met de wetenschap van het bestaan van andere gegadigden, alsnog de vraagprijs had willen bieden, mede omdat diens laatste bod (27 augustus 2008: € 28.000,--/ha) op dat moment nog niet was verworpen. Hoewel zulks niet betekent dat acceptatie van een herziene bieding daarmee zou zijn gegarandeerd, is hem die mogelijkheid nu onthouden. Hierbij is in aanmerking genomen dat de brief van 28 augustus 2008 naar het oordeel van de rentmeesterskamer, in tegenstelling tot hetgeen de rentmeester daarover stelt, redelijkerwijs niet voor meerdere uitleg vatbaar is. Het gaat in die brief over biedingen van derden op het perceel in geschil.

Nu de rentmeester heeft nagelaten zijn opdrachtgever in te lichten over de inhoud van de brief van 28 augustus 2008, eventueel na verificatie bij de verkoper van de veronderstelde exclusiviteit, heeft hij onvoldoende zorgvuldig gehandeld en heeft hij daarmee artikel 1 van de gedragscode NVR geschonden.

Het ging hier immers niet om gebruikelijke beheershandelingen, in welk geval de rentmeester niet gehouden is om zijn principaal van elke (standaard)brief op de hoogte te brengen, maar om een bijzondere opdracht tot verwerving van een perceel grond.

De klacht is in zoverre gegrond, al bestaat voor oplegging van een sanctie onvoldoende aanleiding.

Voor zover de klacht behelst dat de brief van klager van 27 mei 2010 niet is beantwoord, is de rentmeesterskamer van oordeel dat de opdracht met de verkoop van het desbetreffende perceel is geëindigd. Derhalve wordt dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaard.

De rentmeesterskamer is tot slot van oordeel dat de rentmeester in de vervulling van zijn opdracht voor het overige niet is tekortgeschoten, zodat de klachten – voor zover daarover hiervoor niet reeds is beslist – ongegrond zijn.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart klager in zijn klachten, betreffende schending van voorkeursrecht en melioratierecht, niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht tegen de rentmeester gedeeltelijk gegrond en wel voor zover het betreft het niet tijdig informeren van zijn opdrachtgever van relevante correspondentie met de verkoper, maar ziet af van oplegging van een sanctie;
- verklaart de klachten voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gegeven op 14 januari 2011 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mw. mr. J.W.H. van der Goes- Petter, 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