

# UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2012/03

Datum: 5 april 2013

## **Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:**

de heer **[klager]**,  
wonende te [plaats],  
[klager], hierna te noemen: [klager],  
procederend in persoon,

tegen

de heer ing. **[rentmeester]**,  
werkzaam bij [kantoor],  
kantoorhoudende te [plaats],  
verweerder, hierna te noemen: [rentmeester],  
procederend in persoon.

## **Het verloop van de procedure**

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift met bijlagen d.d. 18 november 2012;
- het verweerschrift d.d. 10 januari 2013.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 8 maart 2013. Beide partijen zijn verschenen en hebben hun standpunten toegelicht. Ter zitting is afgesproken dat [rentmeester] nog enkele, aan beide partijen bekende stukken zou inzenden, hetgeen hij bij e-mailbericht van 11 maart 2013 heeft gedaan; deze stukken maken deel uit van het dossier.

## **De feiten**

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. [Klager] is eigenaar van onder andere een tweetal percelen grond te [plaats], gemeente [gemeente], met een totale oppervlakte van 15 hectare. Met betrekking tot deze grond heeft [klager] onderhandeld met de gebroeders [X] (hierna in enkelvoud te noemen: [X]) over een geliberaliseerde pachtrelatie ten behoeve van de teelt van blauwe bessen door [X]. [Klager] en [X] wilden een 24-jarige pachtovereenkomst slui-

ten voor 15 hectare grond met een pacht prijs voor tuinland ad € 1.625,- per hectare, die tweejaarlijks zou worden geïndexeerd.

b. Op 22 maart 2008 hebben [klager] en [X] een tweetal pachtovereenkomsten ondertekend conform de hiervoor genoemde voorwaarden. Bij het opstellen van de pachtovereenkomst werd [klager] bijgestaan door de heer [Y], verbonden aan [bedrijf]. [X] werd bijgestaan door [rentmeester].

c. Beide overeenkomsten zijn ter goedkeuring ingezonden aan de Grondkamer. Bij beschikkingen d.d. 13 maart 2009 heeft de Grondkamer de overeenkomsten gewijzigd in die zin dat de prijs is verlaagd naar € 1.000,- per hectare en dat de periodieke indexering is geschrapt; met inachtneming van deze wijzigingen zijn de overeenkomsten vervolgens goedgekeurd. Partijen menen dat de Grondkamer de percelen niet als tuinland heeft willen aanvaarden.

d. [Klager] heeft geen hoger beroep ingesteld bij de Centrale Grondkamer. [X] heeft [klager] verzekerd de oorspronkelijke partij-afpraak te willen nakomen. Daarop hebben partijen nader overleg gevoerd. [Rentmeester] heeft enkele voorstellen gedaan om de oorspronkelijke partij-afpraak juridisch vorm te geven, daarbij geadviseerd door een ter zake deskundig advocaat te Heerlen. [Klager] heeft deze voorstellen niet aanvaard. Vervolgens is op advies van mevrouw mr. [Z], juriste bij [bedrijf] en adviseur van [klager], gekozen voor een pachtovereenkomst voor de duur van zes jaren in de zin van artikel 7:397, eerste lid BW met een optie voor drie aansluitende zelfde pachtovereenkomsten. Daarin is de oorspronkelijke partij-afpraak (€ 1.625 per hectare en tweejaarlijkse indexering) weer opgenomen.

e. Op 2 juli 2012 hebben [klager] en [X] ten kantore van een notaris de pachtovereenkomst voor zes jaren ondertekend en vervolgens een optieovereenkomst ondertekend op grond waarvan [landgoed], waarvan [klager] bestuurder is, zich ten opzichte van [X] onherroepelijk verplicht om drie opvolgende pachtovereenkomsten aan te bieden ten behoeve van de onder a. genoemde percelen, ieder voor de duur van zes jaren, versterkt door een boete van € 75.000 per jaar bij niet-nakoming van de optieverplichting met een maximum van € 585.000 met kettingbeding en hypotheekverplichting. Partijen hebben daarbij de grond aangemerkt als tuinland en de prijs bepaald op € 1.625,- per hectare, met een tweejaarlijkse indexering vanaf 1 januari 2014.

## **De klacht**

[Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] hem een pachtcontract heeft laten ondertekenen waarvan hij wist dat die overeenkomst geen goedkeuring zou verkrijgen van de Grondkamer. [Rentmeester] had hem verzekerd dat de grond als tuinland zou

worden aangemerkt en dat de Grondkamer de pachtovereenkomst zou goedkeuren. Na ondertekening van het pachtcontract heeft de Grondkamer het pachtcontract gewijzigd en de prijs op € 1.000,- per hectare bepaald. [Klager] voelt zich misleid door [rentmeester].

Er is geen hoger beroep tegen de beschikking van de Grondkamer ingesteld, omdat snelheid was geboden; [X] had de planten al besteld. Weliswaar was [X] bereid om, ondanks de beslissing van de Grondkamer, conform de afspraak een bedrag ad € 1.625,- per hectare te betalen, maar [klager] wenst niet afhankelijk te zijn van de goede intenties van zijn wederpartij. Daar komt nog bij dat een looptijd van 24 jaren erg lang is en er minst genomen onzekerheid is of die goede intenties blijven dan wel ook door eventuele rechtsopvolgers van [X] zullen worden overgenomen. [Klager] wilde de kwestie juridisch sluitend geregeld hebben en heeft op advies van zijn raadgever [Y] ingestemd met inschakeling van [rentmeester], die ter zake deskundig werd geacht. [Klager] klaagt niet over de deskundigheid van [rentmeester] maar over het feit dat hij zijn deskundigheid heeft gebruikt om hem, [klager], op het verkeerde been te zetten.

Toen eenmaal na de interventie van mevrouw [Z] een oplossing was bedacht, die waarschijnlijk niet op bezwaar zou stuiten bij de Grondkamer, heeft [rentmeester] die oplossing steeds tegengehouden. [Klager] heeft geen vertrouwen meer in [rentmeester].

### **Het verweer**

[Rentmeester] heeft de klacht van [klager] weersproken en heeft daartoe aangevoerd dat hij niet in strijd heeft gehandeld met de gedragscode van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van [rentmeester]s (hierna: NVR). Tussen hem en [X] bestaat een jarenlange relatie van opdrachten aan [rentmeester]. [X] had [rentmeester] de opdracht gegeven de belangen van [klager] goed te bewaken. [X] was dan ook bereid om € 1.625,- per hectare te betalen voor de verpachte grond. Bij de bespreking tussen [klager] en [X], waarbij [Y] en [rentmeester] aanwezig waren, nam een ieder tot uitgangspunt dat de grond als tuinland zou worden aangemerkt. [Rentmeester] heeft aangegeven dat de Grondkamer zelfstandig bevoegd is, maar dat er geen aanleiding was om de grond niet als tuinland aan te merken. De beschikking van de Grondkamer kwam als een verrassing. [Rentmeester] heeft een gerenommeerd advocaat op het gebied van pachtrecht en overeenkomstenrecht ingeschakeld, te weten mr. [advocaat] (hierna: [advocaat]). De door [rentmeester] voorgestelde vaststellingsovereenkomst is door [advocaat] gecontroleerd. [Klager] wees de vaststellingsovereenkomst echter af. Ook heeft [rentmeester] voorgesteld het verschil in de overeengekomen prijs en de door de Grondkamer vastgestelde prijs contant te maken en in een bedrag ineens door [X] te laten betalen. Ook aan deze oplossingen verleende [klager] geen medewerking. Uiteindelijk kwam mevrouw [Z] met een optieovereenkomst. De

totstandkoming hiervan heeft [rentmeester] niet in de weg gezeten. Integendeel, hij heeft veelvuldig overleg gevoerd met mevrouw [Z]. [Rentmeester] had wel aarzeling bij de gekozen oplossing: hij betwijfelt of de optieovereenkomst voldoende zekerheid geeft omtrent de rechten van [klager].

## **De beoordeling**

1.

[Rentmeester] is beëdigd lid van de NVR. Dit betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is kennis te nemen van de door [klager] ingediende klacht.

2.

Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Deze bepaling brengt mee dat [klager], als hij direct in zijn belang is getroffen, kan klagen over de [rentmeester] van [X]. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] hem een toezegging heeft gedaan, te weten dat de grond als tuinland zou worden aangemerkt, waarvan hij wist of in elk geval had moeten weten dat de Grondkamer tot een andersluidend en voor hem, [klager], aanzienlijk nadeliger oordeel zou komen. Verder heeft [klager] aangevoerd dat [rentmeester] hem bewust die informatie heeft onthouden. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] ter zake zijn direct geraakte belang voldoende heeft gesteld en dat hij om die reden ontvankelijk is in zijn klacht.

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.

4.

De Rentmeesterskamer begrijpt uit de stellingen van [klager] dat hij een beroep doet op voornoemd artikel, aangezien hij [rentmeester] verwijt dat hij hem moedwillig heeft dwars gezeten. Desgevraagd heeft [klager] ter zitting verklaard dat hij niet twijfelt aan de deskundigheid van [rentmeester]. De klacht van [klager] ziet – kort gezegd – op het bestaan van een dubbele agenda aan de zijde van [rentmeester]. Hoewel daartoe bevraagd, heeft [klager] niet kunnen aangeven wat de reden is geweest van die dubbele agenda. Hij vermoedt dat [rentmeester] met de gecreëerde juridische onzekerheid (een pachtcontract op een lager niveau dan gewenst, slechts gesteund door goede bedoelingen, waarvan onzeker is of zij de tand des tijds zullen kunnen

doorstaan) [X] of zijn rechtsopvolgers in een situatie heeft willen brengen die hen, [X] dan wel zijn rechtsopvolgers, later nog wel eens van pas zou kunnen komen.

5.

De Rentmeesterskamer kan de zienswijze van [klager] niet onderschrijven. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [rentmeester] geen blijk heeft gegeven van een dubbele agenda en dat het daarmee samenhangende verwijt van integriteitsschending niet is aangetoond. [Rentmeester] is, net zoals de deskundige die [klager] bijstond, [Y], ervan uitgegaan dat de grond als tuinland zou worden aangemerkt, hetgeen gelet op de voorgenomen teelt van blauwe bessen niet verwonderlijk was. Beide partijen hebben zich daarin vergist en waren beide verrast door de beslissing van de Grondkamer. Gebleken is dat [rentmeester] zich vervolgens heeft ingezet om een oplossing te bewerkstelligen die niet alleen voor zijn opdrachtgever, [X], maar ook voor [klager] de nodige bescherming bood. Daaruit blijkt dat [rentmeester] zich de gerechtvaardigde belangen van [klager] heeft aangetrokken en zich heeft ingespannen om hetgeen partijen steeds als einddoel voor ogen heeft gestaan te realiseren en dat was het bereiken van een juridisch sluitende constructie met de oorspronkelijke partij-afpraak als leidende inhoud. Daarbij past niet het hem gemaakte verwijt dat hij moedwillig een voor [klager] negatieve uitkomst van de procedure bij de Grondkamer heeft uitgelokt. [rentmeester] heeft bovendien zijn eigen beperkingen in acht genomen bij het bedenken van een oplossing en heeft in het belang van [klager] een gerenommeerd advocaat op het gebied van pachtrecht en overeenkomstenrecht ingeschakeld.

6.

Met betrekking tot het verwijt van [klager] dat [rentmeester] de door mevrouw [Z] aangedragen oplossing, een optieovereenkomst, willens en wetens heeft verzaagd, oordeelt de Rentmeesterskamer als volgt. Ter zitting heeft [rentmeester] verklaard dat hij twijfels heeft aan de optieovereenkomst en zich afvraagt of deze overeenkomst juridisch wel houdbaar is. Hij acht niet uitgesloten dat een pachtrechter oordeelt dat met de optieovereenkomst in wezen bedoeld is een pachtovereenkomst te sluiten voor 24 jaren en met deze constructie uitsluitend is beoogd de prijsstoetsing in het geval van artikel 7:397, tweede lid BW te ontgaan, in welk geval de tussen partijen overeengekomen pacht prijs geen stand houdt. Uit het voorgaande blijkt niet dat [rentmeester] de totstandkoming van de optieovereenkomst bewust heeft verzaagd, maar blijkt veeleer dat hij zich bewust was van de belangen van [klager] en dat hij niet wist of die belangen op deze wijze voldoende gewaarborgd werden. Verder geeft het voorgaande geen enkele blijk van een dubbele agenda aan de zijde van [rentmeester], aangezien hij de optieovereenkomst niet heeft laten toetsen door de pachtrechter; duidelijk moge zijn dat alleen [klager] de nadelige gevolgen van een eventueel negatief oordeel van de pachtrechter zal ondervinden.

7.

De Rentmeesterskamer acht beide onderdelen van de klacht van [klager] ongegrond. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat op [rentmeester] geen verdergaande zorgplicht jegens de wederpartij van zijn opdrachtgever rustte dan die hij heeft waargemaakt, te minder nu ook de wederpartij, [klager], zich steeds liet bijstaan door een eigen deskundige.

### **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht van [klager] ongegrond.

Aldus uitgesproken op 5 april 2013 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen, jhr. mr. F.F.C.M. van Rijckevorsel, 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