

## UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2013/02  
Datum: 19 november 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 rentmeesterskantoor [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 van 1 mei 2013
- het verweerschrift van 29 juni 2013
- de brief met nadere stukken van 18 september 2013 van [klager].

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 15 oktober 2013. Verschenen zijn de heer [klager] en diens partner, mevrouw [A], en de heer [rentmeester].

### **De feiten**

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. De familie [B] is eigenaar van de boerderij aan de [straat] te [plaats] (landgoed [naam landgoed]). De boerderij is voorheen in erfpacht uitgegeven aan de heer [C]. In verband met gezondheidsproblemen van de heer [C] zou diens erfpachtrelatie met de familie [B] eindigen per 1 april 2013. Als rentmeester van het landgoed [naam landgoed] heeft [rentmeester] van de familie [B] de opdracht gekregen, onder voorbehoud van de benodigde goedkeuring, een geschikte kandidaat voor te stellen die met ingang van 1 april 2013 als erfpachter de exploitatie van de boerderij kon voortzetten.

b. Toen [klager] bekend werd met het feit dat [C] in verband met gezondheidsproblemen de erfpachtrelatie wenste te beëindigen, heeft hij contact gezocht met [rentmeester] om te verkennen of er nog mogelijkheden voor hem waren. [Rentmeester] heeft gedaagde aangegeven dat hij op dat moment in onderhandeling was met een andere partij. [Klager] heeft

zijn wensen omtrent een door hem te houden rundveehouderij uitgelegd aan [rentmeester] en [rentmeester] was daarover enthousiast.

c. Nadat [klager] via de secretaresse van [rentmeester], mevrouw [D], vernam dat de onderzochte erfpachtrelatie met de andere partij niet tot stand was gekomen, heeft hij in korte tijd een bedrijfsplan opgesteld en allerlei contacten gelegd teneinde aan zijn bedrijfsplan verder vorm te kunnen geven.

d. Nadat de eerdere partij had afgehaakt, was [klager] de eerstvolgende en toen ook enige optant voor de boerderij, hetgeen [rentmeester] [klager] op 11 maart 2013 heeft laten weten. Op 16 maart 2013 heeft [rentmeester] een andere, mogelijk gegadigde op de boerderij rondgeleid.

e. Bij e-mail van 22 maart 2013 schrijft de heer [E], werkzaam bij de ING Bank, aan [klager]:

‘(...) Daarnet overlegd met de specialist in Amsterdam. Hoewel hij van mening is dat er veel drive en enthousiasme in het plan zit, kunnen wij jouw aanvraag helaas niet honoreren. Indien gewenst kan ik jou in contact brengen met een onafhankelijk bureau waar ik goede ervaringen mee heb (niet aan ING verbonden, bankiert ook niet bij ING) dat bemiddeld bij het matchen van investoren aan zowel startende als bestaande ondernemers. (...)’

f. [Klager] heeft voormeld e-mailbericht op 23 maart 2013 doorgestuurd aan [rentmeester] met de tekst:

‘(...) Deze reactie ontving ik van de ING, ook de Rabobank heeft mij geadviseerd om het plan nog eens op punten na te zien zodat ik b.v. door minder koeien met meer melkproductie toch een resultaat krijg wat in hun rekenmodellen beter past.

Wij willen er echt voor de volle 100 % voor gaan, alleen zou het makkelijker zijn als ik mijn huis dat te koop staat in het buitengebied, vraagprijs € 695.000,- verkocht zou hebben voor een stuk eigen financiering mee te kunnen brengen. (...)’

g. De boerderij is nog niet opnieuw in erfpacht uitgegeven en staat thans leeg.

## **De klacht**

[Klager] heeft aangevoerd dat hij – na het bericht van (de secretaresse van) [rentmeester] – zich volledig heeft gestort op het maken van een bedrijfsplan. [Rentmeester] had hem toegezegd dat [klager] de eerste kans kreeg om de boerderij in erfpacht te verkrijgen. Dit was omstreeks 11 maart 2013. [Klager] heeft vervolgens alles in het werk gesteld om zijn droom na te jagen. Van de bank diende [klager] te beschikken over een concept-erfpachtovereenkomst. Hij heeft meerdere keren contact opgenomen met [rentmeester], maar [rentmeester] belde en e-mailde hem niet terug. Na ongeveer een week kreeg [klager] hierdoor een onbehaaglijk gevoel. Vervolgens is hem gebleken dat [rentmeester] met een andere partij in onderhandeling was en niet verder onderhandelde met [klager], terwijl [klager] de eerste kans was ge-

gund. [Rentmeester] heeft het vertrouwen van [klager] ernstig beschaamd. [Rentmeester] had – toen hem duidelijk werd dat [klager] te hard van stapel liep – op de rem moeten trappen en het enthousiasme van [klager] moeten temperen, aldus [klager].

### **Het verweer**

[Rentmeester] heeft de klacht van [klager] weersproken. In eerste instantie was [rentmeester] gegrepen door de bevlogenheid van [klager] en heeft hij hem aangeraden zijn bedrijfsplan snel op te stellen. Het seizoen zou op 1 april 2013 beginnen en daarom was snelheid bij het vinden van een nieuwe erfpachter geboden. Daarom ook achtte [rentmeester] zich vrij om met meerdere partijen tegelijkertijd in gesprek te zijn en bijgevolg heeft hij [klager] nooit exclusiviteit beloofd. Uiteindelijk was het de familie [B] die de beslissing zou nemen over de nieuwe erfpachter. Het keerpunt in de samenwerking met [klager] werd bereikt rond 21 maart 2013 toen [klager] [rentmeester] belde en vertelde dat hij de financiering niet rond kreeg. Dat is opmerkelijk voor een dergelijke boerderij, omdat er nauwelijks geïnvesteerd hoeft te worden. Er is slechts een investering nodig in vee en voer. Nadien is [rentmeester] met een andere partij, de heer [F], in contact getreden. De heer [F] wordt niet zelf de erfpachter, maar hij ziet uit naar een geschikte kandidaat voor de boerderij.

### **De beoordeling**

1.

[Rentmeester] is beëdigd lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (hierna 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 een rentmeester van wie hij niet de opdrachtgever is. [klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] niet zorgvuldig heeft gehandeld door hem exclusiviteit te beloven en ondertussen te onderhandelen met een andere partij. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] inzake zijn direct getroffen belang voldoende heeft gesteld en dat hij om die reden en in zoverre 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.

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.

4.

De Rentmeesterskamer begrijpt uit de stellingen van [klager] dat hij zich op artikel 1 van de gedragscode – voor zover het de zorgvuldigheid en de goede trouw van de [rentmeester] betreft – beroept.

5.1

In deze zaak kan worden vastgesteld dat [rentmeester] bij een van de eerste contacten met [klager] en wel op of omstreeks 11 maart 2013 hem heeft medegedeeld dat hij, [klager], nu de eerste kandidaat was voor de erfpachtboerderij. [Klager] heeft dit verstaan als een toezegging van exclusiviteit: zolang hij doende was om zijn bedrijfsplan en financiering rond te krijgen, zou [rentmeester] niet met enige andere gegadigde in gesprek gaan. [Rentmeester] daarentegen heeft naar eigen zeggen deze lading geenszins in zijn mededeling willen leggen. [Rentmeester] achtte zich vrij om met meerdere partijen tegelijkertijd in gesprek te zijn, maar niet duidelijk is of hij dat met zoveel woorden aan [klager] heeft gezegd. Aannemelijk is dat beide partijen hun eigen overtuiging over het wel of niet bestaan van exclusiviteit hebben behouden, zonder dat zij bij elkaar hebben getoetst of zij dezelfde verwachting van elkaar hadden.

5.2

Wel kan worden vastgesteld dat [rentmeester] zich gedragen heeft overeenkomstig zijn opvatting over afwezigheid van exclusiviteit, want hij is feitelijk oriënterende contacten aangegaan met een derde toen [klager] nog aan de slag was om zijn bedrijfsplan en financiering rond te krijgen. Reeds op vrijdag 16 maart 2013 heeft [rentmeester] met deze derde de boerderij bezichtigd. [Klager] heeft diezelfde dag van deze bezichtiging gehoord uit de mond van de toenmalige erfpachter [C]. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer moet aan [klager] vanaf dit moment duidelijk zijn geweest dat hij mogelijk een onjuiste verwachting had van de relatie met [rentmeester] en dat hij op 11 maart 2013 wel de eerste maar een week later niet meer de enige belangstellende was.

5.3.

Uit niets blijkt dat [klager] op dit punt bij [rentmeester] heeft getoetst of zijn veronderstelling van exclusiviteit wel correct was. Voor [rentmeester] was er intussen niets veranderd omdat [klager] op dat moment voor hem nog steeds een serieuze gegadigde was. In dit licht bezien acht de Rentmeesterskamer onjuist dat [klager] [rentmeester] verwijt dat hij niet op de rem heeft getrapt dan wel dat hij het bij hem, [klager], bestaande enthousiasme niet heeft getemperd. Hierbij moet in het oog worden gehouden dat [rentmeester] optreedt als rentmeester in opdracht van zijn principaal en dat hij een andere verantwoordelijkheid heeft voor de belangen van zijn opdrachtgever dan hij heeft voor die van zijn wederpartij.

5.4

Voor [rentmeester] veranderde de positie van [klager] eerst door de mededeling van de ING bank dat deze geen financiering zou verstrekken voor het bedrijfsplan van [klager]. Deze beslissing van de bank heeft niets van doen met het ontbreken van een concept erfpachtcontract, zoals [klager] met nadruk betoogt, maar - blijkens de toelichting van de agro-specialist van de bank - ging het om een tekort in de rentabiliteit en meer in het bijzonder om het te-

kort aan eigen inbreng, in welk geval een 100%-financiering voor een starter niet haalbaar is. De rentmeesterskamer acht aannemelijk dat [rentmeester] eerst vanaf dit moment, vrijdag 22 maart 2013, [klager] niet langer als een serieuze optie heeft gezien en hij aanleiding vond om zijn koers te verleggen naar andere gegadigden die al wel in beeld waren maar met wie hij nog geen doelgerichte gesprekken had gevoerd.

Onder deze omstandigheden rustte er geen verplichting op [rentmeester] om door te onderhandelen met [klager], te meer niet omdat het belang van zijn opdrachtgever een spoedige bezetting van de boerderij vereiste.

6.

De rentmeesterskamer oordeelt de klacht ongegrond, omdat niet is gebleken dat [rentmeester] door te handelen als hij heeft gedaan de Gedragscode niet heeft nageleefd.

7.

In het relaas van [klager] is nog te lezen dat [rentmeester] vanaf een zeker moment niet meer heeft gereageerd op telefoons of mails van [klager]. De Rentmeesterskamer acht die handelwijze niet correct; voor het geval de rentmeester geen nuttig effect meer verwacht van voortgaande communicatie ligt het op zijn weg om in elk geval dat duidelijk te maken aan degene die belt of mailt. In dit geval beperkt de rentmeesterskamer zich tot de vaststelling dat de communicatie beter had gekund en had gemoeten, maar vindt hierin geen aanleiding om over te gaan tot een sanctie.

8.

De conclusie moet zijn dat de klacht ongegrond is.

### **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht van [klager] ongegrond.

Aldus uitgesproken op 19 november 2013 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen 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