

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2016/02
Datum: 21 april 2017

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

tegen

[Rentmeester],
verbonden aan [kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
procederend in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 31 juli 2016 en de schriftelijke aanvulling daarop d.d. 29 augustus 2016;
- het verweerschrift van 3 oktober 2016;
- de aanvullende stukken van klager, ontvangen op 24 januari 2017.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 30 januari 2017. Klager is verschenen, later bijgestaan door de heer [X]. 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. In november 2015 is aan klager een akkerbouwbedrijf te koop aangeboden voor een bedrag van € 1.800.000. Klager heeft contact opgenomen met de rentmeester teneinde de mogelijkheden van financiering te onderzoeken.

2.2. Klager heeft vervolgens een koopovereenkomst gesloten met de verkopende partij onder voorbehoud van financiering. Klager kon tot 1 februari 2016 een beroep doen op het financieringsvoorbehoud. De levering was voorzien voor 1 maart 2016.

2.3. De rentmeester heeft voor klager gezocht naar een lokale stichting (hierna: Stichting A) die bereid was een deel van het aankoopbedrag, te weten € 1.250.000 te financieren door de grond aan te kopen en vervolgens aan klager in erfpacht uit te geven

2.4. Op 3 december 2015 heeft de rentmeester overleg gevoerd met een delegatie van het bestuur van Stichting A. De delegatie van het bestuur had interesse in het door klager aangekochte akkerbouwbedrijf. Op 8 januari 2016 heeft de rentmeester het bestuur per e-mail verzocht uitsluitel te geven omtrent de vraag of Stichting A het akkerbouwbedrijf wilde kopen. Op die e-mail is geen reactie gekomen. Vervolgens, op 13 januari 2016, heeft de rentmeester de secretaris van Stichting A gebeld. De secretaris heeft laten weten dat Stichting A wilde afzien van de aankoop.

2.5. Op 14 januari 2016 heeft de rentmeester een andere lokale stichting (hierna: Stichting B) benaderd. Het gesprek met Stichting B heeft in de week daarna plaatsgevonden. Op 28 januari 2016 heeft Stichting B laten weten dat zij geen interesse had in de aankoop van het akkerbouwbedrijf.

2.6. Op 28 januari 2016 heeft de rentmeester in de avond een kerkbestuur benaderd. Tevens heeft de rentmeester die avond contact gezocht met klager, ten einde klager ertoe te bewegen te pogen het financieringsvoorbehoud te verlengen. De rentmeester heeft het dossier van klager overgedragen aan zijn collega, [A], in verband met de afwezigheid van de rentmeester gedurende de vier daaropvolgende dagen.

2.7. [A] heeft [B] van [bank] (hierna: [de bank]) aangeschreven om te onderzoeken of bij [de bank] belangstelling bestond voor aankoop van de grond en hij heeft daarnaast contact onderhouden met klager en de makelaar van de verkopende partij.

2.8. Op 1 februari 2016 om 12:00 uur heeft het kerkbestuur aan de rentmeester laten weten geïnteresseerd te zijn in de aankoop onder voorbehoud van goedkeuring door de colleges van kerkrentmeester en kerkenraden. De rentmeester heeft deze informatie op 1 februari 2016 om 12:23 uur per mail met klager gedeeld. De kerk heeft een bestuursvergadering georganiseerd om de aankoop te accorderen. Eind februari was de procedure bij de kerk geheel doorlopen. Daarnaast heeft [de bank] eveneens op 1 februari 2016 een aanbieding gedaan.

2.9. Op 23 februari 2016 heeft klager aan de rentmeester laten weten dat hij de erfpacht bij [de bank] heeft ondergebracht. Klager heeft deze erfpachtconstructie zelf geregeld bij [de bank], met de hulp van de heer [X].

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat hij met de rentmeester op 19 juni 2015 reeds een oriënterend gesprek heeft gehad, gericht op de mogelijkheden voor financiering bij een eventuele aankoop van het akkerbouwbedrijf. Op 13 november 2015 volgde een tweede gesprek, waarbij de rentmeester met concretere voorstellen kwam. Klager heeft voor de rentmeester gekozen, omdat het rentmeesterskantoor waarvoor de rentmeester

werkzaam is, adverteerde met financiers die 75% van de waarde van de onroerende zaak betalen, terwijl overige financiers 70% betalen. Klager streefde een constructie na, waarbij hij zelf ongeveer € 250.000 zou investeren, de bank een bedrag van € 300.000 zou financieren en het resterende bedrag ad € 1.250.000 via een erfpachtconstructie gefinancierd zou worden. De rentmeester heeft aangegeven een lokale stichting te hebben benaderd, maar ondanks de verzoeken van klager om informatie, kreeg klager pas halverwege januari 2016 te horen dat die stichting geen interesse toonde voor de financiering. Ook een door de rentmeester daarna benaderde stichting heeft zich te elfder ure, op 28 januari 2016, teruggetrokken. Klager is daardoor in een penibele situatie geraakt, waarin hij voor de keus kwam te staan de overeenkomst te ontbinden dan wel het risico te nemen dat de financiering niet meer rond zou komen in welk geval hem een boete van € 360.000 wachtte. Uiteindelijk heeft klager de financiering zelf – met de hulp van de heer [X] – in de loop van februari 2016 geregeld bij de [de bank]. [De bank] hanteert echter een norm van 70% van de waarde, waardoor klager meer geld heeft moeten lenen bij de bank. Klager heeft de rentmeester steeds benaderd om informatie te verkrijgen, maar de rentmeester heeft weinig prijsgegeven en hij is ook niet voortvarend opgetreden. De rentmeester heeft klager verkeerd voorgelicht en heeft zijn zorgplicht geschonden.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat klager niet zijn opdrachtgever is en dat zijn rentmeesterskantoor een grote portefeuille beheert voor tal van opdrachtgevers. Lokale stichtingen en kerkbesturen, waarvoor de rentmeester het beheer uitvoert, vragen de rentmeester om te bemiddelen bij de aankoop van grond teneinde die grond vervolgens in erfpacht uit te kunnen geven. De rentmeester heeft begin december 2015 overleg gehad met een deel van het bestuur van Stichting A ten einde het verzoek van klager om een belegger te vinden voor de voorgenomen aankoop van grond te bespreken. Deze stichting wilde verder met het aangeboden object. Pas op 15 januari 2016 ontving de rentmeester van Stichting A het bericht dat zij toch niet tot aankoop overging. Voor de rentmeester kwam de afwijzing van Stichting A als een verrassing. De rentmeester heeft vervolgens direct Stichting B benaderd. Stichting B liet op 26 of 27 januari 2016 weten dat zij evenmin tot aankoop wilde overgaan. Een kantoorgenoot van de rentmeester, de heer [A], heeft toen contact gezocht met een kerk in [plaats] en met [de bank]. Voorts is klager de mogelijkheid van overbruggings-financiering in overweging gegeven. Terwijl de rentmeester de constructie met de kerk in [plaats] rond had gekregen, berichtte klager dat hij toch voor [de bank] koos, omdat [de bank] zijns inziens betere voorwaarden hanteerde en klager geen vertrouwen meer had in de rentmeester. De rentmeester heeft zijn excuses aangeboden voor de gang van zaken. De rentmeester heeft wel werk verricht, maar had hierover wellicht meer kunnen communiceren met klager. De rentmeester heeft geen provisie ontvangen voor zijn werkzaamheden, omdat hij geen deal voor zijn opdrachtgever heeft kunnen sluiten. Indien de erfpachtconstructie via de kerk van [plaats] tot stand was gekomen, zou de rentmeester provisie van de kerk hebben ontvangen.

4. De beoordeling

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. 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.

4.3. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is de Rentmeesterskamer gebleken dat in deze zaak de rentmeester optrad namens enkele lokale stichtingen en kerkbesturen, die interesse hebben in grondverwerving voor belegging (de grondbeleggers). De derde, in dit geval klager, neemt diensten af die de rentmeester namens diens opdrachtgevers aanbiedt. Dit maakt klager tot een derde-belanghebbende. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft klager in zijn klacht voldoende gesteld wat betreft zijn belang, zodat hij op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer in zijn klacht kan worden ontvangen.

4.4. In de kern komt de klacht erop neer dat de rentmeester niet zorgvuldig genoeg heeft gehandeld. Die onzorgvuldigheid bestaat volgens klager in de twee navolgende situaties: allereerst heeft de rentmeester niet voldoende tempo gemaakt, waardoor klager ten tijde van het verlopen van het financieringsvoorbehoud nog in onzekerheid verkeerde over het al dan niet rondkrijgen van de financiering. En ten tweede heeft de rentmeester onvoldoende met hem, klager, gecommuniceerd.

4.5. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de klacht op voormelde punten slaagt. Op 3 december 2015 heeft de rentmeester Stichting A benaderd. Pas op 8 januari 2016 heeft de rentmeester per e-mail contact opgenomen met het bestuur van die stichting om te horen of er al een beslissing was genomen. Toen de rentmeester daarop geen reactie kreeg, heeft hij eerst op 13 januari 2016 gebeld met de secretaris van de stichting. De rentmeester heeft hier niet voortvarend genoeg gehandeld, te meer niet nu hij bekend was met het verloop van het financieringsvoorbehoud op 1 februari 2016 en derhalve wist dat voortvarendheid geboden was. Hier is kostbare tijd verloren gegaan.

Eerst toen ook de andere stichting afhaakte (op 27 januari 2016, enkele dagen voor de afloop van het financieringsbeding) heeft de rentmeester klager ingelicht over de stand van zaken. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer had de rentmeester klager meer moeten meenemen in het proces. Klager hoorde te elfder ure dat er nog geen grondbelegger bereid was gevonden om tot aankoop en uitgifte via erfpacht over te gaan.

De rentmeester heeft desgevraagd ter zitting verklaard dat hij had verwacht dat het wel goed zou komen en dat het ook hem had verbaasd dat de stichtingen afwijzend reageerden, maar dat laat onverlet dat hij klager onvoldoende tijdig duidelijkheid heeft gegeven over de stand van zaken. De rentmeester had zich rekenschap moeten geven van de grote belangen aan de zijde van klager en met name van de tijds-klem waarin deze zich bevond. Betere en tijdiger communicatie had klager immers in staat gesteld zelf te bepalen of hij wilde afwachten of dat hij (tijdig) de bakens moest verzetten en een andere financier moest zoeken.

4.6. De Rentmeesterskamer komt tot de conclusie dat de klachten gegrond zijn. De Rentmeesterskamer zal geen maatregel opleggen, aangezien de ernst van het klachtwaardig handelen in het licht van alle omstandigheden van het geval daartoe geen aanleiding geeft.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- 5.1. verklaart de klachten gegrond;
- 5.2. bepaalt dat geen maatregel zal worden opgelegd.

Aldus uitgesproken op 21 april 2017 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, jhr mr. F.F.C.M. van Rijckevorsel en mr. A.W. van Engen, 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