

# UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2017/02  
Datum: 8 maart 2018

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

**[Klager]**,  
mede handelend onder de naam **[bedrijf]**,  
wonende te [plaats],  
klager,  
procederend in persoon,

tegen

**[Rentmeester]**,  
handelend onder de naam **[rentmeesterskantoor]**,  
zaakdoende 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 16 augustus 2017
- het verweerschrift van 6 november 2017.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 29 januari 2018. Beide partijen zijn verschenen en 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. Klager exploiteert in maatschap met zijn ouders en een broer een melkveebedrijf in [plaats] aan de [straat]. De rentmeester exploiteert een rentmeesters- en makelaarskantoor in [plaats].

2.2. Op 9 januari 2016 heeft de rentmeester de boerderij van de heren [A] aan de [straat] in de verkoop gekregen. Het betrof een boerderij met een aanzienlijke hoeveelheid grond. Op deze grond waren drie agrariërs uit de omgeving, waaronder klager, al enkele jaren actief in die zin dat zij van de eigenaars het gras op stam kochten. De rentmeester heeft na overleg met zijn opdrachtgevers (de heren [A]) als zijn verkoopstrategie onder anderen aan klager

bekendgemaakt dat eerst zou worden geprobeerd de boerderij te verkopen met zoveel grond als de koper maar dienstig achtte om daarna de overblijvende grond (als de koper van de boerderij niet alles had afgenomen) in de verkoop te nemen. Klager heeft zich in die tijd (voorjaar 2016) jegens de rentmeester geïnteresseerd getoond in de aankoop van een gedeelte van het perceel (ca 3 hectaren). Ter zitting heeft de rentmeester bevestigd dat hij destijds tegen klager en de andere boeren die het gras afnamen heeft gezegd: "Je hoort het wel, als het zo ver is".

2.3. Na deze eerste contacten in het voorjaar van 2016 is er geen contact meer geweest tussen klager en de rentmeester. De verkoop van de boerderij vlotte niet. In contacten tussen klager en [A] over de koop van het gewas is nog aan de orde geweest dat verkopers mogelijk nog wel wat langer wilden wachten met de realisatie van de verkoop totdat de vijfjaarstermijn van de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR) in het najaar van 2017 zou zijn geëxpireerd. In de loop van 2017 hebben rentmeester en verkopers hun aanvankelijke plan laten varen om eerst de boerderij te verkopen en later de eventueel overgebleven grond. Daarvoor waren meerdere redenen aan te wijzen: het aanvankelijke plan leidde niet tot snelle verkoop, een van de gebruikers van de grond ([B]) drong regelmatig aan op informatie over de stand van zaken met bericht dat hij de grond wilde hebben en snel tot zaken zou kunnen komen, een van verkopers had snel geld nodig in verband met de financiering van een inmiddels aangekocht huis en de fiscus klopte aan de deur met een aanslag voor de successiebelasting (erfbelasting).

2.4. In juni 2017 hebben de verkopers het bod van [B] geaccepteerd. Voorafgaande aan deze overeenkomst is er geen contact laat staan een onderhandeling geweest met klager over de 3 hectaren waarin hij was geïnteresseerd.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat voor hem het bericht dat er in juni 2017 grond verkocht was als een donderslag bij heldere hemel kwam. Hij verkeerde in de veronderstelling dat hij een afspraak met de rentmeester had, inhoudende dat als de gronden los verkocht zouden worden, de rentmeester hem daarover zou berichten en hem in de gelegenheid zou stellen een bod uit te brengen op de drie hectaren die voor zijn bedrijf interessant waren. Hij was er niet van op de hoogte gesteld dat in 2017 de grond los te koop was gekomen voordat de boerderij was verkocht, evenmin dat er kennelijk aankoop-gesprekken met [B] gaande waren. Hij meent dat het vertrouwen dat hij in de rentmeester heeft gesteld door deze ernstig is geschaad.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat hij de belangen van zijn opdrachtgever heeft te dienen en dat er omstandigheden aan de zijde van deze opdrachtgever in de loop van het proces zijn gewijzigd, er voornamelijk op neerkomende dat er met enige voortvarendheid geld beschikbaar moest komen voor de financiering van een woning en voor de betaling van een belastingaanslag. Daarop is ervoor gekozen om over te gaan tot de verkoop van de grond ongeacht het lot van de boerderij, hetgeen temeer voor de hand lag nu zich inmiddels een koper had gemeld voor een groot deel van de grond en geen van de biedingen op de boerderij blijk gaven van veel belangstelling voor de grond. Klager heeft al

die tijd niets van zich laten horen. Per saldo heeft klager, aldus de rentmeester, slechts één keer in het begin van 2016 aan hem van zijn belangstelling laten blijken. De mededeling “Je hoort het, als het zover is” had betrekking op de situatie dat de boerderij was verkocht en de verkoop van de grond ter hand genomen zou worden. Die situatie heeft zich niet voorgedaan.

#### **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. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan de opdrachtgever van een rentmeester of degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij stelt getroffen te zijn.

4.3. 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.

4.4. In deze zaak staat de vraag centraal of sprake is van een harde toezegging van de rentmeester aan klager om hem eigener beweging en tijdig te informeren over het moment waarop de grond van [A] als losse grond te koop kwam. Het staat vast dat de rentmeester klager daarover niet heeft geïnformeerd en in het geval van een harde toezegging zal dit nalaten klachtwaardig kunnen zijn.

4.4.1. Klager realiseert zich dat geenszins vaststaat dat hij een deel van de grond had kunnen kopen, indien hij wel tijdig was geïnformeerd. Ook meent hij dat de rentmeester niet kan weten of hij de beste prijs voor zijn opdrachtgever heeft gerealiseerd, als hij niet ook aan hem, klager, een bod heeft gevraagd. Van exclusiviteit was immers geen sprake. Toch gaat zijn klacht niet daarover. Zijn klacht ziet erop dat de rentmeester heeft meegewerkt aan de verkoop van de grond aan een derde terwijl hij, klager, ingevolge een afspraak met de rentmeester nog wachtte op een seintje dat verkoop van de grond als losse grond aan de orde was.

4.5. Op grond van de stukken en de verklaringen ter zitting kan worden vastgesteld dat de rentmeester in het voorjaar van 2016 het initiatief heeft genomen om de drie agrariërs, waaronder klager, die al over een reeks van jaren het gewas van de grond van [A] kochten, te informeren over de verkoopplannen ten aanzien van de boerderij, welke plannen onder meer inhielden dat de verkoop van de grond pas later, na de verkoop van de boerderij, aan de orde zou komen en dan nog alleen als er nog wat te verkopen was. Desgevraagd heeft de rentmeester aan klager gezegd: “Je hoort het wel, als het zover is”.

4.5.1. Het is van de kant van de rentmeester bij deze algemene opmerking gebleven. Er is destijds geen verdere invulling geweest, bijvoorbeeld of elk van de drie gebruikers interesse mocht tonen voor het geheel dan wel slechts voor het deel dat zij gewoon waren te gebruiken. Verdere invulling of detaillering lag toen ook niet voor de hand omdat verkoop van de grond als losse grond niet aan de orde was, aangezien de mogelijkheid open moest blijven dat de koper van de boerderij alle grond wilde hebben. Waar de rentmeester in het voorjaar van 2016 heeft bedoeld te zeggen dat losse verkoop van de grond niet aan de orde was, mogelijk helemaal niet aan de orde zou komen, mogelijk iets voor later was, heeft klager de opmerking verstaan als de verzekering dat hij nergens achteraan moest, dat hij rustig kon afwachten totdat de rentmeester hem op de hoogte zou stellen van het te koop komen van de grond, hoe lang dat ook zou kunnen gaan duren.

4.5.2. Duidelijk is dat rentmeester en klager ieder voor zich een geheel ander beeld hebben van de strekking van de in 2016 gemaakte opmerking. Dat is naar het oordeel van de Rentmeesterskamer wel een punt dat de rentmeester zich moet aantrekken. Een professional als de rentmeester moet zich realiseren dat een voor hem mogelijk wat vage of algemene boodschap als "Als het zover is, hoor je het wel" voor de ontvanger van deze boodschap (veel) meer betekenis kan hebben als het gaat over grond in de aankoop waarvan, geheel of gedeeltelijk, deze ontvanger geïnteresseerd is. Nog afgezien van de vraag of klager met recht meer in de boodschap heeft gehoord dan de rentmeester erin heeft willen leggen, ligt het op de weg van de rentmeester om te dezen onduidelijkheid of misverstand te voorkomen. Bij een professionele beroepsuitoefening hoort het schenken van klare wijn.

4.6. In de loop van 2017 hebben verkopers en rentmeester de aanvankelijke verkoopstrategie gewijzigd en niet langer vastgehouden aan hun plan om eerst de boerderij te verkopen met zoveel grond als de koper mocht willen. Er had zich een koper voor vrijwel alle grond gemeld, die een in de ogen van verkopers goede prijs wilde betalen. Verkopers hebben in de zomer van 2017 besloten daar op in te gaan en de grond te verkopen.

4.7. Zonder twijfel was het zorgvuldiger geweest indien de rentmeester aan klager de koerswijziging van verkopers had medegedeeld. Meer was ook niet nodig geweest. Tegelijkertijd acht de Rentmeesterskamer het achterwege laten van deze mededeling niet zo onzorgvuldig dat het klachtwaardig wordt, omdat de opmerking van ruim een jaar eerder "Je hoort het wel, als het zover is" geen harde toezegging is, gezien in het licht van de omstandigheden van het voorjaar 2016. De aanpak was toen nog helemaal niet gericht op losse verkoop van de grond en niet alleen was onzeker wanneer losse verkoop wel aan de orde zou zijn, maar ook was nog onzeker of dat wel ooit aan de orde zou zijn. Het aan klager in de geciteerde boodschap geboden perspectief acht de Rentmeesterskamer niet zo sterk of dwingend dat de in de zomer van 2017 gemaakte keuze om het belang van de opdrachtgevers te dienen door tot verkoop aan een derde ([B]) over te gaan, klachtwaardig geoordeeld kan worden.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klachten ongegrond moeten worden verklaard.

## 5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 8 maart 2018 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch en 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