

## UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2018/05

Datum: 16 juli 2019

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

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

tegen

**ing. [rentmeester],** h.o.d.n. **[kantoor],**  
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 5 november 2018;
- het verweerschrift van 10 januari 2019.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 6 mei 2019. Beide partijen zijn verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht. De rentmeester heeft ter zitting nog enkele e-mailberichten overgelegd van 3, 4 en 17 januari 2018, waaruit blijkt hoe de opdracht tot stand is gekomen.

#### **2. De feiten**

Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. Op 4 januari 2018 heeft klager aan de rentmeester opdracht gegeven om namens hem en enkele anderen (hierna: klager c.s.) op te treden inzake de aankoop van één of twee percelen grond nabij [plaats]. De provincie Overijssel trad op als verkopende partij en had daartoe de bijstand van [rentmeester A] te [plaats] in de persoon van [A] ingeroepen. Behandelaar aan de kant van de Provincie was [B]. Klager en rentmeester zijn een vast honorarium overeengekomen van € 1.500,00 exclusief btw, te vermeerderen met een variabel deel dat afhankelijk is van de aankoopsom.

2.2. Op 18 februari 2018 heeft een eerste gesprek plaatsgevonden tussen klager c.s. en de rentmeester. Omstreeks 19 of 20 februari 2018 heeft de rentmeester de percelen bezocht.

2.3. De Provincie en klager c.s. hebben geen overeenstemming bereikt over de verkoopprijs en de overige voorwaarden.

2.4. Op dinsdagavond 9 oktober 2018 heeft klager de rentmeester gebeld en een boodschap ingesproken op diens voicemail. Klager heeft toen medegedeeld dat hij de opdracht aan de rentmeester beëindigde. Daarop heeft de rentmeester op woensdagochtend 10 oktober 2018 aan klager (met kopie aan [B]) via e-mail laten weten dat hij zich door het bericht op de voicemail gekrenkt voelt en dat hij zijn werkzaamheden voor klager c.s. per direct beëindigt. Op woensdagmiddag volgt nog een telefoongesprek tussen de rentmeester en de zoon van klager naar aanleiding van het e-mailbericht van die ochtend.

2.5. De rentmeester heeft vervolgens op vrijdag 12 oktober 2018 aan de behandelaar van de Provincie, de heer [B], het volgende gemaïld:

Geachte heer [B],

Woensdagmorgen j.l. heeft u van mij een kopie van een schrijven aan de heer [klager] gekregen. Daarin heeft u kunnen lezen dat ik me zeer gekrenkt voel door [klager] en per direct mijn werkzaamheden voor hem en zijn familie heb gestopt. Dat lucht lekker op. [Klager] is gewoon een heel vervelende man en ik ben blij dat hij mij een goede reden gaf, mijn werkzaamheden voor hen te stoppen.

Woensdagmiddag ben ik door zijn zoon gebeld. Hij kon zich niet voorstellen dat zijn vader dat heeft gezegd, echter het ligt vast op band. Ik heb tegen zijn zoon [...] gezegd dat ik nimmer weer voor hen wil werken. Heb hem tevens verteld dat een provincie en diens vertegenwoordiger (U) niet zomaar at random tegen een lagere, dan de getaxeerde waarde, percelen grond kunnen leveren aan een particulier. Dat heb ik geleerd in eerdere zaken, waarbij ik betrokken was en dat is een groot goed. Zou een mooie boel worden als we zomaar naar willekeur gronden kunnen verkopen, die met publiek geld zijn verworven.

We dienen het proces van vervreemding van staatseigendommen (provinciale eigendommen) zorgvuldig te hanteren.

De fam. [klager] zal dus een heel goed verhaal moeten hebben om tegen een lagere, dan de getaxeerde waarde, te verwerven.

Ik vertrouw erop dat u namens Overijssel in lijn met het zojuist geschetste tot een goed verkoopresultaat weet te komen.

Ik wens u daarbij veel succes.'

2.6. De rentmeester heeft voorgaand e-mailbericht tevens cc toegezonden aan klager, diens zoon en aan de heer [A].

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

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat hij de rentmeester opdracht heeft gegeven namens hem op te treden in de onderhandelingen met betrekking tot de aankoop van één of twee percelen van de Provincie in [plaats]. Klager heeft tezamen met een aantal anderen

een stichting opgericht. Die stichting, destijds nog in oprichting, heeft ten doel grond aan te kopen en op die grond op ecologisch verantwoorde wijze een tiental woningen te bouwen en die woningen zelf en met familie en vrienden te betrekken. Klager heeft het gevoel dat de rentmeester van meet af aan niet heeft geloofd in het project dat klager c.s. wilden realiseren. Volgens klager heeft de rentmeester daardoor niet voldoende scherp en actief onderhandeld met de Provincie. Daardoor is bij klager irritatie ontstaan. Deze irritatie heeft ertoe geleid dat klager op de avond van 10 oktober 2018 de rentmeester heeft gebeld en het einde van de opdracht heeft aangekondigd. Klager valt vooral over het e-mailbericht dat de rentmeester daarna op vrijdag 12 oktober 2018 aan de heer [B] heeft toegezonden. Met dat bericht heeft de rentmeester klager te kijk gezet bij de Provincie en daarmee de belangen van klager geschaad.

3.2. De rentmeester heeft als verweer het volgende aangevoerd. De heer [A] trad op namens de Provincie. Met de heer [A] is besproken wat klager c.s. konden verwachten. Omdat er naar de mening van klager te weinig vooruitgang werd geboekt in de bespreking tussen de rentmeester en diens gesprekspartner [A], heeft klager de rentmeester op zeker moment gevraagd rechtstreeks met de Provincie contact op te nemen. De rentmeester heeft daaraan geen gehoor gegeven, omdat hij het onbehoorlijk acht de rentmeester van de Provincie, de heer [A], te passeren. Klager c.s. hebben hun bod gedurende het proces verlaagd; daarover was de rentmeester verbaasd omdat hij niet zag gebeuren dat de Provincie zou zakken met de prijs.

De rentmeester was zeer verontwaardigd door de inhoud van het voicemailbericht van klager. De bewoordingen die klager heeft gebruikt en het feit dat hij de rentmeester heeft beticht van het gebruik van gemene trucs, hebben rentmeester aanleiding gegeven om te stoppen met diens werkzaamheden voor klager.

#### **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. Klager is opdrachtgever van de rentmeester. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht.

4.3. Voor zover klager met zijn klacht beoogt, dat de rentmeester veroordeeld wordt tot terugbetaling van het honorarium, geldt dat de Rentmeesterskamer daartoe geen bevoegdheid heeft. De taak van de Rentmeesterskamer beperkt zich ertoe te toetsen of de rentmeester zich gehouden heeft aan de Gedragscode. De beoordeling of klager recht heeft op terugbetaling van het honorarium is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.

4.4. 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.

4.5. De klacht van klager komt er in wezen op neer dat hij vindt dat de rentmeester zich onvoldoende heeft ingespannen en, toen het einde van de relatie in zicht kwam, zich niet professioneel heeft opgesteld door negatieve uitlatingen over hem jegens derden (i.c. de Provincie) te doen, waardoor de rentmeester de belangen van klager heeft geschaad.

Ter zitting heeft de rentmeester inzicht gegeven in de acties die hij in deze zaak heeft ondernomen. Juist is dat de rentmeester geen verdere verlaging van de vraagprijs heeft kunnen bewerkstelligen nadat de provincie haar vraagprijs aanzienlijk had verminderd. Uitblijven van verder resultaat mag niet worden verward met onvoldoende inzet aan de kant van de rentmeester. De Rentmeesterskamer is niet gebleken van onvoldoende inzet van de rentmeester.

4.5.1. De Rentmeesterskamer is met klager van oordeel dat de rentmeester onvoldoende professionaliteit heeft betracht ten tijde van het versturen van het e-mailbericht van 12 oktober 2018 aan de heer [B]. Indien de samenwerking niet verloopt, zoals opdrachtgever en opdrachtnemer beogen, hebben beiden de mogelijkheid om die samenwerking te beëindigen. De rentmeester geldt ten opzichte van de opdrachtgever, klager, als de professionele partij. Van een rentmeester mag dan ook worden verwacht dat hij zich professioneel opstelt richting zijn wederpartij en richting derden. Het uiten van irritaties jegens de opdrachtgever is onder omstandigheden toegestaan, maar de rentmeester dient zich daarover tegen derden niet uit te laten en zal dan ook, indien nodig, moeten volstaan met de enkele mededeling dat de relatie tussen de opdrachtgever en de rentmeester is beëindigd. Een verdere toelichting behoort aan derden niet te worden gegeven. Het e-mailbericht van 12 oktober 2018 is naar het oordeel van de Rentmeesterskamer niet aan te merken als een neutrale mededeling over het einde van de opdrachtovereenkomst van partijen. Het betreft hier een gekleurde mededeling met de toonzetting dat de breuk is veroorzaakt door klager. Met de mededelingen dat sprake is van een 'heel vervelende man' en dat de rentmeester blij is dat hij zijn werkzaamheden kan stoppen, stelt de rentmeester klager tegenover de Provincie in een kwaad daglicht. Dit is kwalijk, mede gelet op het feit dat de beëindiging van de opdrachtovereenkomst tussen klager en de rentmeester niet gelijktijdig meebrengt dat klager diens onderhandelingen met de Provincie wil beëindigen. De door de rentmeester gebezigde bewoordingen zijn stigmatiserend en verwijtend richting klager. De verhouding tussen gewezen opdrachtpartners wordt beheerst door de goede trouw. De rentmeester had zich daarvan rekenschap moeten geven en had zich derhalve dienen te onthouden van dergelijke stigmatiserende uitspraken. De Rentmeesterskamer is dan ook van oordeel dat sprake is van klachtwaardig handelen door de rentmeester.

4.6. De Rentmeesterskamer rekent de rentmeester tot slot aan dat hij zijn e-mailbericht enkele dagen na het beëindigen van de opdracht heeft verzonden. Het bewuste voicemailbericht, dat voor de rentmeester aanleiding was om diens mail te versturen, was op dat moment al enkele dagen oud. Het gegeven dat de rentmeester het desbetreffende e-mailbericht met zijn laakbare inhoud niet in een opwelling heeft verstuurd, maar hier bewust over heeft nagedacht, levert een verzwaring van het klachtwaardig handelen op.

4.7. Het voorgaande brengt mee dat de klacht gegrond zal worden verklaard. Gelet op de ernst van de gedragingen zal de Rentmeesterskamer de maatregel van berisping opleggen.

## **5. De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht gegrond;

5.2. legt de rentmeester de maatregel van berisping op.

Aldus uitgesproken op 16 juli 2019 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch 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