

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2020/05
Datum: 24 maart 2021

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
gemachtigde mr. M. Vogels,

tegen

de heer **[rentmeester]**, verbonden aan [rentmeesterskantoor],
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
gemachtigde mr. R. Bosman, advocaat te Rotterdam.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift
- het verweerschrift.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 12 februari 2021. Klager is verschenen, bijgestaan door mr. M. Vogels. Verder is de rentmeester verschenen, bijgestaan door mr. R. Bosman. 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. Klager en zijn broer [A] en zussen [B] en [C] (hierna ook: klager c.s.) zijn elk eigenaar geweest van een of meer percelen landbouwgrond gelegen in [plaats] in Zeeland, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 40.54.00 ha. Deze percelen werden sinds 1 oktober 1987 verpacht (na opvolging) aan [D] ([D], 1970) en [E] ([E], 1963) (hierna: de pachters). Klager c.s. voeren geen van allen een landbouwbedrijf. Klager c.s. en de pachters zijn familie (neven) van elkaar.

2.2. Naast deze pachtgronden hadden pachters ook landbouwgrond in eigendom en gebruik, die was gelegen te [plaats]. Pachters hebben op 17 januari 2018 de rentmeester benaderd en hem opdracht gegeven om deze eigendomsgrond voor hen te verkopen. De rentmeester heeft deze opdracht aanvaard.

2.3. Begin 2018 is tussen klager en de pachters gesproken over de beëindiging van hun landbouwonderneming. Op 23 februari 2018 heeft klager aan de pachters het volgende gemaïld:

'Hallo [D],

Het moet een rommelige en moeilijke tijd voor jullie zijn, sterkte daarmee.

Ik heb afgelopen weekend [A] en [B] (was jarig) op de hoogte gebracht.

Mijn vraag aan jullie is, per wanneer denk je dat de pacht en de huur opzegt?'

2.4. In reactie op de e-mail van klager hebben de pachters op dezelfde dag laten weten:

'Dag [klager],

Wij weten nog niet hoe een en ander gaat verlopen. Dat ligt aan verschillende factoren waar we vandaag nog geen inzicht in hebben. Zolang er nog geen duidelijkheid is willen we nog doorgaan.

We zouden eventueel ook in afgeslankte vorm kunnen verder gaan. We houden elkaar wel op de hoogte van de situatie.'

2.5. Het voornemen van de pachters tot beëindiging van hun landbouwonderneming was voor klager c.s. aanleiding om de verkoop van de verpachte grond in [plaats] te overwegen. Zij hebben daartoe in maart 2018 contact gezocht met de rentmeester. Enige tijd daarna hebben klager c.s. aan de rentmeester opdracht gegeven tot verkoop van de percelen en daarmee dus ook tot afwikkeling van de pachtrelatie met de pachters. De rentmeester heeft ook deze opdracht aanvaard.

2.6. Op 28 maart 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klager en de pachters. De rentmeester was bij dit gesprek aanwezig.

2.7. Op 30 maart 2018 laten de pachters aan klager weten dat zij de rentmeester opdracht hebben gegeven om hen te begeleiden bij de verkoop van hun boerderij in [plaats].

2.8. In juni 2018 hebben klager c.s. en de pachters een overeenkomst inhoudende pachtafstanddoening gesloten, ingaande rovenooft 2018, maar in ieder geval uiterlijk 1 december 2018. In verband met het beëindigen van de pachtrelatie hebben klager c.s. en de pachters afgesproken dat klager c.s. een vergoeding betalen van 20% van de verkoopwaarde van de landbouwgrond.

2.9. Op 24 augustus 2018 hebben klager c.s. de percelen landbouwgrond verkocht aan de familie [F] voor een bedrag van € 2.838.075. De pachtafstandsvergoeding komt daardoor neer op een bedrag van € 573.761. Dit bedrag hebben klagers c.s. aan de pachters voldaan.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht het volgende ten grondslag gelegd. Kort nadat klager c.s. opdracht hadden gegeven aan de rentmeester om hen bij te staan inzake de beëindiging van de pachtrelatie met de pachters en de verkoop van de landbouwgrond, heeft de rentmeester

ook van de pachters de opdracht aangenomen tot verkoop van de boerderij van de pachters. Inzake de beëindiging van de pachtrelatie heeft de rentmeester klager c.s. geadviseerd dat het gebruikelijk is om bij het einde van de pachtrelatie een vergoeding te betalen aan de pachters. De rentmeester heeft aangegeven dat 15 à 20% van de verkoopwaarde van de landbouwgrond een marktconforme vergoeding is. Voorafgaand aan een bespreking tussen klager en de pachters, in bijzijn van de rentmeester, had de rentmeester klager uitdrukkelijk geïnstrueerd om niet te onderhandelen over de vergoeding. Klager c.s. en de pachters zijn vervolgens een vergoeding van 20% overeengekomen, hetgeen neerkomt op een bedrag van € 573.761.

Klager is door een andere rentmeester erop gewezen dat het niet gebruikelijk is om een dergelijke vergoeding te betalen in het geval de pachters zelf het initiatief nemen om te stoppen met hun bedrijf. Daar komt bij dat in de pachtovereenkomst is bepaald dat het de pachters niet was toegestaan om zonder voorafgaande toestemming de landbouwgrond onder te verpachten. Klager c.s. konden de beëindiging van het landbouwbedrijf dus afwachten en na bedrijfsbeëindiging door de pachters de overeenkomst alsnog opzeggen zonder dat zij gehouden zouden zijn een vergoeding te betalen. Ook een vordering tot ontbinding van de pacht was denkbaar indien de pachters de grond niet meer bewerkten omdat zij hun bedrijf hadden beëindigd. Door niet op deze opties te wijzen heeft de rentmeester klagers onjuist geïnformeerd.

Door zowel klager c.s. bij de verkoop van hun grond ([plaats]) met inbegrip van de afwikkeling van de pacht bij te staan als de pachters bij de verkoop van hun eigen grond ([plaats]), terwijl deze partijen een tegengesteld belang hebben, heeft de rentmeester artikel 3 van de Gedragscode geschonden, waarin is bepaald dat de rentmeester geen verplichtingen aangaat die de eigen verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid in de uitoefening van zijn beroep en/of bij de vervulling van zijn taak in gevaar brengt.

3.2. De rentmeester voert verweer. Hij voert in de eerste plaats aan dat de bemiddelingsovereenkomst tussen de rentmeester en de pachters eerder tot stand is gekomen dan de overeenkomst tussen hem en klager c.s. Reeds bij het eerste contact met klager heeft de rentmeester zijn relatie met de pachters benoemd. Klager heeft aan de rentmeester laten weten dat hij de rentmeester benaderd heeft, juist omdat de rentmeester ook grond voor de pachters in de verkoop had.

De pachters hadden nog geen definitief besluit genomen over het beëindigen van hun gehele onderneming en hielden de optie open om in afgeslankte vorm, bijvoorbeeld op de pachtgrond, verder te gaan. Tijdens een bespreking tussen klager, één van zijn zussen en de rentmeester heeft klager gevraagd hoe men tot een beëindiging van de pachtovereenkomst kon komen, zodat de landbouwgrond vrij van pacht kon worden verkocht. De rentmeester heeft toen aangegeven dat de mogelijkheden om tot een beëindiging van de pachtovereenkomst te komen voor de verpachter beperkt zijn. De rentmeester heeft klager erop gewezen dat partijen in overleg tot beëindiging van de pachtovereenkomst kunnen komen, waarbij het voor de hand ligt dat de pachter een afstandsvergoeding verlangt. De rentmeester heeft ook toegelicht dat klager kan proberen om in rechte beëindiging van de pachtovereenkomst af te dwingen, maar klager heeft ten aanzien van deze optie direct laten weten dat hij dat niet wilde. De rentmeester heeft aan klager laten weten dat hij zelf klager alleen wilde bijstaan in een minnelijk traject en dat klager, indien hij toch een gerechtelijke procedure wilde starten, daarvoor een andere belangenbehartiger moest zoeken. Klager heeft aangegeven in overleg te willen treden met de pachters. Er zijn toen meerdere gesprekken

geweest, waarbij klager werd bijgestaan door de rentmeester en de pachters zich soms lieten vergezellen door [mr. G], een oud-notaris. De pachters vroegen aanvankelijk een pachtafstandsvergoeding van 25%. Partijen zijn uiteindelijk gekomen tot een vergoeding van 20% van de verkoopprijs van de landbouwgrond. De landbouwgrond is verkocht aan de heer en mevrouw [F] voor een bedrag van € 2.838.075,-. De pachtafstandsvergoeding is uit deze koopprijs voldaan.

Klager wist al in de loop van maart 2018 dat de rentmeester ook optrad voor de pachters bij de verkoop van hun eigen grond in [plaats]. Mocht al moeten worden aangenomen dat klager daarvan niet op de hoogte was, dan was hij dat naar eigen zeggen¹ in elk geval wel door een sms-bericht van 30 maart 2018 van de pachters. Klager had dan een andere rentmeester kunnen benaderen, hetgeen hij niet heeft gedaan. De rentmeester ziet hierin de bevestiging dat klager c.s. hem hebben benaderd juist wegens zijn reeds bestaande contacten met de pachters.

4. De beoordeling

Bevoegdheid en ontoankelijkheid

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 ontoankelijk in zijn klacht.

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. In artikel 2 van de gedragscode is bepaald dat het belang van de opdrachtgever, niet enig eigenbelang van de rentmeester NVR, bepalend is voor de wijze waarop de rentmeester zijn opdrachten uitvoert. De rentmeester voorkomt verstrengeling van belangen. Artikel 3 van de gedragscode bepaalt dat de rentmeester NVR geen verplichtingen aangaat die de eigen verantwoordelijkheid en ontoankelijkheid in de uitoefening van het beroep en/of bij de vervulling van zijn taak in gevaar brengen.

4.4. Klager c.s. hebben enkele malen aan de rentmeester gevraagd welke juridische basis aan de betaalde vergoeding ten grondslag ligt. Met juistheid heeft de rentmeester geantwoord dat die basis is gelegen in de overeenkomst tot pachtafstanddoening. Voor zover klager c.s. menen dat aan deze overeenkomst enig gebrek kleeft, wijst de Rentmeesterskamer klager c.s. er op dat die kwestie is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.

¹ Klacht, bijlage 1 onder 2.3

4.5. Klager c.s. hebben betoogd dat de rentmeester nimmer had mogen adviseren tot het aangaan van een overeenkomst waarbij een vergoeding als in deze zaak aan de orde, betaald moest worden. De rentmeester had juist enkele alternatieven moeten schetsen, waarbij de pacht zonder vergoeding kon worden afgewikkeld. Daartoe was alle reden omdat pachters hadden aangegeven hun bedrijf te willen beëindigen.

4.5.1. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer verschillen partijen van mening over het voornemen tot bedrijfsbeëindiging. Van de kant van klager c.s. wordt dit voornemen als een voldongen feit gepresenteerd, terwijl de rentmeester van de pachters heeft begrepen dat zij wel met de gedachte tot stoppen speelden, maar dat zulks nog van tal van omstandigheden afhing, niet in de laatste plaats van de vraag of zij over een bedrijfsbeëindiging en dus over het einde van de pacht een regeling met klager c.s., hun verpachters, zouden kunnen sluiten. Uit de zeer schaarse correspondentie over het onderwerp kan worden opgemaakt dat bij klager c.s. de indruk is ontstaan dat pachters sowieso wilden gaan stoppen, maar ook dat zodra klager c.s. deze indruk onder woorden brachten, pachters reageerden met het bericht dat zij nog niet zo ver waren. Daarom mogen de acties van de rentmeester niet worden gezien vanuit de vermeende zekerheid dat de pacht sowieso zou eindigen.

De bij klager c.s. levende gedachte dat de rentmeester had moeten adviseren te wachten, omdat de omstandigheden zozeer zouden kunnen wijzigen dat een opzegging of mogelijk zelfs een ontbindingsvordering kans van slagen had, oordeelt de Rentmeesterskamer in een geval van een pachter in de leeftijd van (in 2018) 48 jaren, zonder enige indicatie van onvoldoende bedrijfsvoering of van een andere opzeggings- of ontbindingsgrond, hoogst speculatief. De Rentmeesterskamer acht geenszins klachtwaardig dat de rentmeester niet heeft geadviseerd te wachten.

Het eerste onderdeel van de klacht (onjuist advies) is ongegrond.

4.6.

Het tweede onderdeel van de klacht betreft de vraag of de rentmeester bij de vervulling van zijn taak verplichtingen is aangegaan die de eigen verantwoordelijkheid en de onafhankelijkheid van de rentmeester in gevaar heeft gebracht. In wezen stelt klager dat sprake is van belangenverstremming, omdat de rentmeester niet alleen de belangen van klager c.s. behartigde, maar daarnaast tegelijkertijd ook optrad voor de pachters.

4.6.1. De rentmeester vindt dat geen sprake is van belangenverstremming of van gevaar daarvoor. Hij wijst erop dat het om twee los van elkaar staande opdrachten van twee verschillende opdrachtgevers gaat. Hij heeft de pachters alleen bijgestaan in het kader van de verkoop van hun eigen percelen in [plaats] en was niet tevens hun belangenbehartiger in het kader van de beëindiging van de pachtovereenkomst. Voor beide partijen was duidelijk dat hij in het kader van de verkoop van de verpachte grond en de pachtbeëindiging aan de kant van klager c.s. optrad. Bovendien wilden klager c.s. zelf dat hij, rentmeester, de pachtbeëindiging voor hen zou begeleiden, wetende dat hij ook voor pachters optrad in een andere opdracht.

4.6.2. De Rentmeesterskamer kan de zienswijze van de rentmeester niet onderschrijven. De rentmeester heeft een opdracht tot verkoop van de eigen landbouwgrond van pachters aanvaard en dat betekent dat er een vertrouwensrelatie is ontstaan tussen hem en de pachters. Indien de rentmeester daarna ook een opdracht van klager c.s. aanvaardt, ontstaat er ook een vertrouwensband tussen hem en de verpachters. De tweede opdracht impliceert dat de rentmeester in het kader van de pachtbeëindiging tegenover de pachters komt te staan. Het moge zo zijn dat de rentmeester zijn beide relaties in goede harmonie bij elkaar heeft willen brengen, maar onmiskenbaar is dat beide relaties hier tegengestelde belangen hebben en een onderhandeling onvermijdelijk zal zijn. Het naar beste vermogen dienen van het belang van de verpachters, te dezen zijn opdrachtgevers en dus zijn taak, zal de rentmeester in een lastig parket brengen tegenover de pachters, die hem immers hadden duidelijk gemaakt dat zij alleen met pachtafstand zouden kunnen instemmen onder de voorwaarde van een behoorlijke vergoeding. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer had de rentmeester zich niet in deze positie mogen begeven. Terecht heeft hij ter zitting opgemerkt dat het beter ware geweest indien de pachters een eigen belangenbehartiger in de arm hadden genomen. Thans is er een situatie ontstaan waarin klager c.s. zich afvragen en zich kunnen afvragen of de rentmeester zich wel ten volle voor hun belangen heeft ingezet en of hij niet toch in het kader van wat hij bemiddeling noemt op enigerlei wijze ook het belang van pachters heeft gediend. Klager heeft reeds op 14 augustus 2018 aan de rentmeester geschreven dat hij af en toe een conflict of interest waarneemt nu ook de neven (pachters) diensten van de rentmeester afnemen. De rentmeester had deze situatie kunnen en moeten voorkomen. De Rentmeesterskamer acht de klacht in zoverre gegrond.

4.6.3. De rentmeester heeft nog met nadruk gewezen op het gegeven dat klager c.s. hebben gekozen voor een rentmeester van wie zij wisten dat hij ook een opdracht van de pachters in zijn portefeuille had. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer kan dit verweer de rentmeester niet baten. Hij heeft als professional een eigen verantwoordelijkheid voor de helderheid en de zuiverheid van zijn rol. Hij moet voorkomen dat daarover twijfel of een misverstand ontstaat. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer wordt de goede naam en de reputatie van de rentmeester ook in de waagschaal gesteld zoal niet direct geschaad, indien de rentmeester niet voorkomt dat hij de schijn van eigen belang of van belangenverstrengeling op zich laadt. Onder omstandigheden kan dat betekenen dat hij een tweede opdracht, zoals waarvan in deze zaak sprake is, niet aanneemt dan wel laat vallen.

En als hij een opdracht van een partij aanneemt die een belang heeft, tegengesteld aan een belang van een partij waarvoor hij al aan het werk is, zal hij minstens schriftelijk moeten vastleggen dat beide partijen op de hoogte zijn van de opdrachten en er blijkens hun handtekening uitdrukkelijk mee instemmen dat de rentmeester beide opdrachten uitvoert, waarbij ook ondubbelzinnig vastligt voor welke partij en in welk verband hij zijn kennis en kunde zal inzetten. In deze zaak is dat niet gebeurd. De Rentmeesterskamer acht dit onvoldoende zorgvuldig en daardoor klachtwaardig.

4.7. Het voorgaande brengt mee dat de klacht gegrond zal worden verklaard voor zover deze betrekking heeft op de belangenverstrengeling. De Rentmeesterkamer acht de maatregel van waarschuwing met het oog op alle omstandigheden van het geval passend.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- 5.1. verklaart de klacht gegrond als hierboven aangegeven en legt de rentmeester de maatregel van waarschuwing op;
- 5.2. verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Aldus uitgesproken op 24 maart 2021 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.R.G.Chr. Geene 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