

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2025/02

Datum: 4 juni 2025

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

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

tegen

de heer **ing. [rentmeester]**, verbonden aan **[kantoor]**,
zaakdoende in [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
verschenen in persoon.

1. Het verloop van de procedure

1.1. De Rentmeesterskamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 17 februari 2025
- het verweerschrift van de rentmeester van 17 april 2025
- de later ingediende bijlage van klager.

1.2. Op 7 mei 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek. Klager en de rentmeester zijn verschenen en hebben hun standpunten nader toegelicht. De standpunten van partijen zijn voor de Rentmeesterskamer aanleiding geweest om van beide partijen nadere informatie op te vragen. De Rentmeesterskamer heeft vervolgens van partijen de volgende stukken ontvangen:

- de e-mail van klager van 9 mei 2025 met daarin een doorgestuurd bericht van de heer [A] (hierna: [A]) van 8 januari 2024
- de e-mails van klager van 17 mei 2025 met daarin een verklaring van [A]
- de e-mail van de rentmeester van 19 mei 2025 met daarin een verklaring van de heer [B] (hierna: [B]).

1.3. Ten slotte is een datum vastgesteld voor de beslissing.

2. De feiten

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

2.1. Klager is eigenaar van een perceel cultuurgrond, gelegen aan de [straat] in [plaats], kadastraal bekend als gemeente [plaats], sectie [letter], nummer [perceel 1] (hierna: [perceel

1)). Het naastgelegen perceel, sectie [letter], nummer [perceel 2] (hierna: [perceel 2]), is in eigendom van [C] (hierna: [C]). [C] heeft het beheer van haar perceel uit handen gegeven aan de rentmeester. Perceel [perceel 2] is meerdere jaren verpacht aan de heer [D], waarbij het feitelijke gebruik van het perceel bij klager rustte. Klager gebruikte het perceel voor de beweiding van haar paarden.

2.2. Bij brief van 4 januari 2024 heeft de rentmeester aan klager laten weten dat het perceel [nummer 2] per 1 januari 2024 voor één jaar agrarisch in gebruik zal worden gegeven door middel van een geliberaliseerde pachtovereenkomst aan de heer [E]. De rentmeester heeft daarbij – onder vermelding van een citaat uit de verkrijgingsakte – aangegeven dat op perceel [perceel 2] een erfdienstbaarheid is gevestigd, ten laste van perceel [perceel 1]. De rentmeester heeft verder aangegeven dat voor de ontsluiting van perceel [perceel 2] door pachter met (landbouw)voertuigen gebruik zal worden gemaakt van de gevestigde erfdienstbaarheid van uitweg op het dienende erf [perceel 1].

2.3. Klager heeft [A], verbonden aan [kantoor] [A] B.V., makelaars en rentmeesters, opdracht gegeven om aan te tonen dat er geen erfdienstbaarheid op haar perceel ([perceel 1]) rust. [A] heeft per e-mail van 5 januari 2024 zijn visie met de rentmeester gedeeld en hem laten weten dat er volgens hem geen sprake is van een erfdienstbaarheid. [A] heeft de rentmeester laten weten dat de brief van de rentmeester veel onrust heeft veroorzaakt bij klager en heeft hem verzocht om een vergoeding van de kosten die klager heeft moeten maken om de fout van de rentmeester recht te zetten. [A] heeft aan klager een bedrag van € 863,64 in rekening gebracht voor zijn werkzaamheden.

2.4. De rentmeester heeft in reactie op de brief van [A] op 8 januari 2024 aan [A] en aan klager het volgende geschreven:

‘Dank voor het toekomen van uw reactie. Ik heb de stukken en de brief doorgenomen. Hierbij kom ik tot dezelfde conclusie, inhoudende dat er geen erfdienstbaarheid op perceel [plaats] [perceel 1] is gevestigd. Mijn excuses richting mw. [klager] m.b.t. de veroorzaakte onrust en de onjuiste constatering.

Echter zijn wij niet voornemens om de genoemde kosten in uw brief te dragen.’

2.5. De rentmeester heeft geen vergoeding betaald aan klager ter compensatie van de kosten die zij heeft gemaakt door inschakeling van [A]. Wel is de pachtovereenkomst met de heer [D] voortgezet, waardoor klager het perceel kon blijven gebruiken voor de beweiding van haar paarden.

2.6. De pachtovereenkomst met [D] ten aanzien van perceel [perceel 2] is vervolgens alsnog geëindigd op 31 december 2024.

3. De beoordeling

Bevoegdheid en ontoevankelijkheid

3.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

3.2. Bij de beoordeling van de klacht is de Rentmeesterskamer gebonden aan haar Statuten en aan haar Reglement inzake de tuchtrechtspraak. In deze documenten wordt geregeld welke personen of welke instanties bevoegd zijn om een klacht in te dienen. Die bevoegdheid komt toe aan de opdrachtgevers van de rentmeester, aan collega-rentmeesters en aan diegenen die direct in hun belang zijn getroffen in verband met een beroepsuitoefening van de rentmeester in strijd met de afgelegde eed of belofte. Klager is geen opdrachtgever van de rentmeester. Klager kan echter wel worden ontvangen in haar klacht, omdat de betrokkenheid van de rentmeester verband houdt met het perceel van klager en het perceel dat zij gedurende meerdere jaren in gebruik heeft gehad. Klager heeft daarom naar het oordeel van de Rentmeesterskamer voldoende rechtstreeks belang bij het indienen van een klacht.

3.3. De rentmeester heeft als verweer allereerst aangevoerd dat sinds de brief van de rentmeester van 4 januari 2024 meer dan één jaar is verstreken. De rentmeester is van mening dat klager te laat heeft geklaagd. Uit dit verweer leidt de Rentmeesterskamer af dat de rentmeester vindt dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar klacht.

3.4. De Rentmeesterskamer stelt vast dat de klacht van klager in twee onderdelen uiteen valt. Allereerst stelt klager zich op het standpunt dat de rentmeester valsheid in geschrifte heeft gepleegd. Ten tweede vindt klager dat de rentmeester haar gechanteerd heeft door aan haar mede te delen dat zij het perceel mocht blijven gebruiken zolang zij geen klacht indiende over de valsheid in geschrifte. De Rentmeesterskamer stelt vast dat de pacht per 31 december 2024 is geëindigd en dat daardoor toen pas de situatie is ontstaan dat klager zich geroepen voelde om een klacht in te dienen. Klager heeft haar klacht vervolgens op 17 februari 2025 ingediend bij de Rentmeesterskamer. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft klager haar klacht binnen een redelijke termijn na het ontstaan daarvan ingediend. Zij kan daarom worden ontvangen in haar klacht.

3.5. 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. De twee afzonderlijke onderdelen van de klacht (valsheid in geschrifte en chantage) zullen hierna afzonderlijk worden besproken.

Valsheid in geschrifte

3.6. In de brief van 4 januari 2024 heeft de rentmeester informatie opgenomen uit een notariële akte, waaruit zou volgen dat op het perceel van klager een erfdienstbaarheid is gevestigd. Op grond van die erfdienstbaarheid zouden er zware landbouwvoertuigen over het perceel van klager mogen rijden. Klager is erg geschrokken van deze brief. Zij heeft

aangevoerd dat zij er zeker van was dat op haar perceel geen erfdienstbaarheid rustte, maar de rentmeester wilde dat niet van haar aannemen. Omdat klager ervoor vreesde dat haar land kapot zou worden gereden, moest zij snel handelen om te voorkomen dat de nieuwe pachter uitvoering zou geven aan de vermeende erfdienstbaarheid. Dit veroorzaakte veel onrust bij klager. Omdat de rentmeester onjuiste informatie heeft gebruikt in zijn brief van 4 januari 2023, heeft hij valsheid in geschrifte gepleegd, volgens klager.

3.7. De rentmeester heeft aangevoerd dat hij op 4 januari 2024 schriftelijk aan klager heeft laten weten dat er een erfdienstbaarheid rustte op haar perceel. De rentmeester had deze conclusie getrokken uit de eigendomsinformatie en de verkrijgingsaktes van de percelen [perceel 2] en [perceel 1]. Naar aanleiding van de e-mail van [A] van 5 april 2024, waarin de rentmeester erop is gewezen dat er geen erfdienstbaarheid rustte op het perceel van klager, heeft de rentmeester op 8 april 2024 aangegeven dat hij – na bestudering van de stukken van [A] – eveneens tot de conclusie is gekomen dat er geen erfdienstbaarheid rust op het perceel. De rentmeester heeft daarbij ook zijn excuses aangeboden voor de veroorzaakte onrust. Volgens de rentmeester moet zijn verkeerde conclusie worden aangemerkt als een fout. Van valsheid in geschrifte is geen sprake volgens de rentmeester.

3.8. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is geen sprake van valsheid in geschrifte en daarom evenmin van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Uit de stukken en verklaringen van partijen blijkt dat de rentmeester in zijn brief van 4 januari 2024 ten onrechte heeft vermeld dat op het perceel van klager een erfdienstbaarheid rustte. Deze vermelding berustte op een onjuiste interpretatie van de eigendomsinformatie en notariële akten van de verschillende percelen. Van opzet om te misleiden, wat vereist is voor het aannemen van valsheid in geschrifte, is echter geen sprake. Nadat de rentmeester door [A] op de onjuistheid was gewezen, heeft hij zijn fout tijdig erkend, heeft hij zijn standpunt bijgesteld en heeft hij zijn excuses aangeboden aan klager. Daarmee is voldoende aannemelijk dat sprake was van een vergissing. Hoewel deze vergissing begrijpelijkerwijs tot onrust bij klager heeft geleid, blijkt dat zij het gevolg was van een onjuiste interpretatie en niet van kwade opzet. Gelet hierop wordt geoordeeld dat sprake is van een feitelijke onjuistheid als gevolg van een menselijke fout, en niet van het opzettelijk opnemen van onware informatie met het oogmerk om te misleiden. Nu geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen, zal de klacht op dit punt ongegrond worden verklaard.

Chantage

3.9. Klager heeft ten tweede aangevoerd dat de rentmeester haar gechanteerd heeft. Nadat [A] de rentmeester heeft gewezen op het ontbreken van een erfdienstbaarheid, is namens de rentmeester toegezegd dat klager de grond mocht blijven gebruiken (door middel van een pachtovereenkomst met de heer [D]), mits klager geen klacht zou indienen over het onjuiste beroep van de rentmeester op de erfdienstbaarheid. Dit is afgesproken tijdens een telefonisch overleg tussen [A] namens klager en [B], directeur bij [kantoor], namens de rentmeester. Klager was in de veronderstelling dat zij de grond mocht blijven gebruiken, maar de pachtovereenkomst met de heer [D] is een jaar later alsnog opgezegd, als gevolg waarvan ook haar gebruik van de grond is geëindigd.

3.10. Volgens de rentmeester is van chantage geen sprake. De rentmeester heeft zijn fout erkend, maar heeft geen vergoeding willen betalen voor de kosten die klager had gemaakt door de inschakeling van [A]. Daarover is discussie ontstaan tussen partijen. De rentmeester heeft zich hierin laten bijstaan door [B]. Tijdens een telefoongesprek tussen [A] en [B] is afgesproken dat klager ter compensatie van de kosten nog één jaar het perceel mocht blijven gebruiken door middel van een pachtovereenkomst met de heer [D].

3.11. Tijdens de mondelinge behandeling is het de Rentmeesterskamer duidelijk geworden dat de rentmeester de kosten van [A] niet wilde vergoeden en dat klager zich met dat standpunt niet kon verenigen. [A] en [B] hebben hierover telefonisch contact gehad, waarna een afspraak is gemaakt. Over de inhoud en strekking van die afspraak lopen de visies van partijen uiteen. Vaststaat dat klager (nog) gedurende één jaar gebruik heeft mogen maken van het aangrenzende perceel. Of dit gebruik is aangeboden als compensatie voor de gemaakte kosten – zoals de rentmeester stelt – dan wel is verleend in ruil voor het afzien van het indienen van een klacht – zoals klager betoogt – is tijdens de mondelinge behandeling niet komen vast te staan. De Rentmeesterskamer heeft partijen daarom in de gelegenheid gesteld om een verklaring in te dienen van [A] en [B] waaruit hun visie blijkt ten aanzien van de gemaakte afspraken.

3.12. Klager heeft op 17 mei 2025 een e-mail doen toekomen van [A]. Daaruit blijkt – samengevat – dat [A] heeft gevraagd om vergoeding van de kosten, maar dat de rentmeester heeft laten weten niet voornemens te zijn om de kosten te dragen. [A] schrijft dat hij klager heeft geadviseerd om de rentmeester aansprakelijk te stellen voor de kosten. [A] heeft geen verdere aantekeningen gemaakt met betrekking tot telefonische gesprekken met klager of met [B] en geeft aan dat hij niet met zekerheid kan verklaren wat er in die gesprekken is gezegd.

3.13. Per e-mail van 19 mei 2025 heeft de rentmeester een verklaring van [B] toegestuurd. [B] verklaart – samengevat – dat in overleg met de heer [A] is afgesproken dat het perceel nog één jaar aan de heer [D] zou worden verpacht (en in gebruik zou worden gegeven aan klager) als compensatie voor de gemaakte kosten. Volgens [B] gaf [A] aan dat klager hiermee akkoord ging. Het uitblijven van verdere communicatie hierover beschouwt [B] als een bevestiging van de afspraak.

3.14. De Rentmeesterskamer oordeelt als volgt. Niet is komen vast te staan wat precies is afgesproken tijdens het telefonische overleg tussen [A] en [B]. De verklaringen van beide heren lopen – net als de standpunten van klager en de rentmeester – uiteen en bieden onvoldoende duidelijkheid over de inhoud en strekking van de gemaakte afspraak. Nu klager zich beroept op chantage, lag het op haar weg om dit met concrete en verifieerbare informatie te onderbouwen. Die onderbouwing is uitgebleven. Gelet op deze stand van zaken kan de Rentmeesterskamer niet tot de conclusie komen dat sprake is geweest van chantage. De Rentmeesterskamer verklaart de klacht daarom op dit punt eveneens ongegrond.

3.15. De conclusie is dat de rentmeester niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat beide klachten ongegrond zullen worden verklaard.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klachten van klager van 17 februari 2025 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 4 juni 2025 door mr. A.P.W. Esmeijer, voorzitter, mr. A.R.G.Chr. Geene en ing. A. van Gellicum, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. A.P.W. Esmeijer