

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2025/04
Datum: 2 maart 2026

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 **[rentmeester]**, verbonden aan **[kantoor]**,
zaakdoende in [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
advocaat: mr. B. Altena.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. De Rentmeesterskamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:
 - het klachtformulier van 13 maart 2025 met bijlagen;
 - de e-mail van de rentmeester van 30 april 2025 met het verzoek de klacht aanstonds niet-ontvankelijk te verklaren;
 - de e-mail van klager van 13 mei 2025 met een reactie op het verzoek van de rentmeester;
 - de e-mail namens de Rentmeesterskamer van 20 juni 2025, waarin de Rentmeesterskamer aan partijen heeft laten weten dat de klacht van klager niet aanstonds niet-ontvankelijk zal worden verklaard;
 - het verweerschrift van de rentmeester van 20 oktober 2025 met bijlagen.
- 1.2. Op 11 februari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek. Klager, vergezeld van mevrouw [A], en de rentmeester, bijgestaan door mr. Altena, zijn verschenen en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.3. Ten slotte is een datum vastgesteld voor de beslissing.

2. De feiten

De Rentmeesterskamer gaat uit van de volgende vaststaande feiten.

- 2.1. Klager is getrouwd geweest met mevrouw [B] (hierna: [B]). Bij beschikking van 5 april 2023 heeft de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, de echtscheiding tussen partijen uitgesproken.

2.2. Tot de huwelijksgoederengemeenschap van klager en [B] behoorde het landgoed [landgoed], gelegen aan de [adres] in [plaats]. Ter ontbinding van de huwelijksgoederengemeenschap hebben klager en [B] overeenstemming bereikt dat het landgoed diende te worden verkocht. In de beschikking van de rechtbank van 5 april 2025 is hierover onder meer opgenomen:

‘7.23. Partijen zijn het erover eens dat alle onroerende zaken, waaronder het landgoed, bestaande uit een woonhuis met bijgebouwen en 6,5 hectare grond, moeten worden verkocht. Inmiddels hebben zij beiden aan [kantoor] te [plaats] de opdracht tot verkoop gegeven, zodat de rechtbank ervan uitgaat dat deze makelaar de verkoop op zich zal nemen.
(...)

7.25. Naar het oordeel van de rechtbank dienen partijen zich voor wat betreft de verkoopprijs alsook de termijn waarna een eventuele prijsverlaging geboden is, te laten leiden door de expertise van [kantoor], omdat deze is gespecialiseerd in de verkoop van woningen in het hogere segment en in landelijk gebied. Indien de makelaar een verkoopprijs redelijk acht, dienen partijen hun medewerking te verlenen aan de levering van de woning.
(...)

8. De beslissing

De rechtbank:

8.3 (...)

bepaalt dat partijen het advies van de ingeschakelde makelaar dienen te volgen als zij van mening verschillen over de te volgen verkooproute, zoals het bepalen van de vraagprijs, het aanpassen ervan en de acceptatie van een bod op het landgoed en de andere onroerende zaken;

veroordeelt partijen over en weer mee te werken aan onderhandse verkoop en levering van de woning aan een derde via de ingeschakelde makelaar tegen een marktconforme vraagprijs’

2.3. Tegen de beschikking van de rechtbank Overijssel van 5 april 2024³ is geen hoger beroep ingesteld.

2.4. Tussen klager en [B] als opdrachtgever en de rentmeester als opdrachtnemer is een bemiddelingsovereenkomst gesloten. De overeenkomst is door de rentmeester op 17 mei 2023 ondertekend, door klager op 28 mei 2023 en door [B] op 1 juni 2023. Op grond van de bemiddelingsovereenkomst heeft de rentmeester de verplichting op zich genomen om zich in te spannen om een koopovereenkomst tot stand te brengen met betrekking tot het landgoed [landgoed].

2.5. Omstreeks 25-29 juli 2023 is het landgoed te koop aangeboden. Het landgoed is vrij op naam (v.o.n.) aangeboden voor een verkoopprijs van € 1.200.000. Deze prijs is in overleg met klager en [B] tot stand gekomen.

2.6. Op 23 augustus 2023 heeft er een bezichtigingsmiddag plaatsgevonden met vier kandidaten. Ook daarna hebben er nog bezichtigingen plaatsgevonden. Er zijn meerdere biedingen geweest op het landgoed. De biedingen zijn afgewezen door de verkopers.

Tweemaal hebben er vergevorderde onderhandelingen plaatsgevonden (met [C] en [D]). Beide onderhandelingstrajecten hebben uiteindelijk niet geleid tot een geslaagde verkoop.

2.7. Op 26 maart 2025 hebben klager, [B] en de rentmeester een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarbij de tussen hen bestaande bemiddelingsovereenkomst is beëindigd. Verder is in artikel 3 van de vaststellingsovereenkomst opgenomen:

‘De beëindiging vindt zonder verrekening van intrekingskosten of courtage door partij 2 [*de rentmeester, RMK*], benoemd in art 5.2 resp. art 5.3 van de bemiddelingsovereenkomst plaats, onder de voorwaarde dat partij 1a [*klager, RMK*] en/of 1b [*[B], RMK*], geen klachtenprocedure in gang zetten, of zoals deze mogelijk al in gang zou zijn gezet, deze met onmiddellijke ingang wordt ingetrokken.’

3. De beoordeling

Bevoegdheid en ontvankelijkheid

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 (hierna: het tuchtreglement). 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 opdrachtgever van de rentmeester en kan daarom worden ontvangen in zijn klacht.

3.3. De rentmeester heeft aangevoerd dat klager, ondanks dat hij opdrachtgever is, niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht. De rentmeester heeft daartoe aangevoerd dat tussen klager en de rentmeester een vaststellingsovereenkomst is gesloten, waarin partijen hun geschil tegen finale kwijting hebben beëindigd en waarin is vastgelegd dat klager geen klacht zal indienen dan wel dat een eventueel reeds ingediende klacht zal worden ingetrokken. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer staat deze vaststellingsovereenkomst echter niet in de weg aan de ontvankelijkheid van klager in de huidige klachtenprocedure. De Rentmeesterskamer legt dat hierna uit.

3.4. Of klager ontvankelijk is, moet worden beoordeeld aan de hand van het toepasselijke tuchtreglement. De tussen partijen gesloten vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW heeft uitsluitend verbintenissenrechtelijke werking tussen partijen onderling. Een daarin opgenomen afspraak om geen klacht in te dienen kan de bevoegdheid van de Rentmeesterskamer om klachten te beoordelen niet beperken. De naleving van de vaststellingsovereenkomst kan, indien daartoe aanleiding bestaat, langs civielrechtelijke weg worden afgedwongen, maar brengt niet mee dat klager reeds daarom niet-ontvankelijk is in zijn klacht. Het tuchtrecht dient immers niet alleen het individuele belang van klager, maar ook het algemene belang van normhandhaving en kwaliteitsbewaking. De Rentmeesterskamer zal de klacht dan ook inhoudelijk behandelen.

De klacht

3.5. Klager heeft, samengevat, aangevoerd dat de rentmeester niet zorgvuldig, niet deskundig en niet integer heeft gehandeld. Klager heeft daartoe gesteld dat zijn belangen onvoldoende behartigd zijn door de rentmeester. Zo heeft het lang geduurd voordat het landgoed daadwerkelijk op de markt kwam (de rentmeester had in januari 2023 al opdracht gekregen voor de verkoop), is er een niet-marktconforme prijs gevraagd voor het landgoed en heeft de rentmeester het landgoed ten onrechte vrij op naam aangeboden in plaats van kosten koper (k.k.). Verder heeft de rentmeester niet alle verkoopmogelijkheden benut, maar heeft hij het landgoed alleen aangeboden op Funda. Hij heeft niet zorggedragen voor een verkoopbord in de tuin, heeft geen biedlogboek gehanteerd en heeft eventuele kopers onvoldoende gewezen op de mogelijkheden het landgoed te splitsen. Klager heeft de rentmeester daar meerdere keren op gewezen, maar de rentmeester heeft verzuimd om de verkoop naar behoren op te pakken. De rentmeester heeft geen andere biedingen willen aannemen tijdens onderhandelingen. Klager heeft het gevoel dat hij aan het lijntje is gehouden. De rentmeester wist dat klager en [B] zich in een complexe scheidingssituatie bevonden, maar hij heeft onvoldoende de regie gepakt bij de verkoopopdracht. Tot slot heeft de rentmeester een onderonsje gehad met een andere rentmeester die voor een potentiële koper optrad en heeft de rentmeester de ene keer met [B] en de andere keer met klager contact gehad. Daarmee heeft hij niet integer gehandeld, aldus klager.

Het verweer

3.6. De rentmeester heeft als verweer, samengevat, het volgende aangevoerd. De rentmeester betwist dat hij niet zorgvuldig, niet deskundig en niet integer heeft gehandeld. De rentmeester heeft weliswaar met klager contact gehad in januari 2023 en er zijn wat voorbereidende werkzaamheden verricht, maar tot een bemiddelingsopdracht was het op dat moment nog niet gekomen. Klager en [B] waren immers nog in afwachting van de beschikking van de rechtbank. Na de beschikking van 5 april 2023 is de bemiddelingsovereenkomst opgesteld, maar de ondertekening door klager en [B] vond pas op 28 mei 2023 en 1 juni 2023 plaats. Vanaf dat moment had de rentmeester de opdracht om een koopovereenkomst tot stand te brengen voor het landgoed. Op basis van de bemiddelingsovereenkomst had de rentmeester een inspanningsverplichting. Aan die verplichting heeft de rentmeester voldaan. Het landgoed is op meerdere websites aangeboden, er zijn vermeldingen geweest op social media, er was een folder beschikbaar en er was een verkoopbord geplaatst. Het verkoopbord is door [B] verwijderd. In de folder zijn de verschillende mogelijkheden van de aankoop met meer of minder grond naar voren gebracht. Er zijn meerdere biedingen gedaan en tweemaal zijn partijen ver gevorderd geweest in de onderhandeling. Klager en [B] hebben echter alle biedingen van de hand gewezen en stelden in de onderhandeling steeds aanvullende eisen. Daardoor zijn kopers afgehaakt. Van een onderonsje met een andere rentmeester is nooit sprake geweest. Deze andere rentmeester trad op namens een potentiële koper en vanuit die hoedanigheid heeft rentmeester met hem contact gehad.

Klacht ten aanzien van de periode vóór de bemiddelingsovereenkomst

3.7. Alvorens de Rentmeesterskamer beoordeelt of de rentmeester in strijd met de gedragscode heeft gehandeld, moet worden vastgesteld of klager ook met succes kan klagen over de periode voorafgaand aan de totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomst. Vaststaat dat tussen partijen, voorafgaand aan het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst, contact heeft plaatsgevonden. Deze contacten hadden een oriënterend en voorbereidend karakter. Op dat moment lag er nog geen getekende bemiddelingsovereenkomst en klager en [B] waren nog in afwachting van de uitkomst van de procedure bij de rechtbank. Pas na de beschikking van de rechtbank is de bemiddelingsovereenkomst ondertekend. Vanaf dat moment bestond er tussen klager en de rentmeester een overeenkomst van opdracht waar over en weer verplichtingen uit voortvloeiden. De beoordeling van het handelen van de rentmeester moet dan ook worden getoetst vanaf het moment van totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomst. Voor zover de klacht erop ziet dat de rentmeester de belangen van klager niet goed heeft behartigd doordat het te lang heeft geduurd voordat het landgoed te koop werd aangeboden, treft de klacht dan ook geen doel. De rentmeester kon het landgoed niet eerder te koop aanbieden dan ná het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst. Tussen het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst op 1 juni 2023 en het op de markt brengen van het landgoed omstreeks 25-29 juli 2023 is niet zodanig veel tijd gelegen dat sprake is van onzorgvuldig handelen. De klacht op dit punt wordt dan ook ongegrond verklaard.

3.8. Ten aanzien van de overige klachten wenst klager in wezen te vernemen of de rentmeester voldoende zorgvuldigheid, deskundigheid en integriteit heeft betracht bij de uitvoering van zijn opdracht. De Rentmeesterskamer bespreekt die afzonderlijke klachtonderdelen hierna elk afzonderlijk.

Zorgvuldigheid

3.9. Uit de stukken en standpunten van klager en de rentmeester ter zitting leidt de Rentmeesterskamer af dat de klacht ten aanzien van de zorgvuldigheid grotendeels is gelegen in de communicatie tussen partijen. Bij de uitvoering van de opdracht mag van de rentmeester worden verwacht dat hij met zijn opdrachtgever duidelijke afspraken maakt over zijn rol, de vaststelling en onderbouwing van de marktwaaarde van het te verkopen object, de prijsbepaling en verkoopvoorwaarden en de wijze van regievoering in het verkoopproces. De afspraken tussen klager en de rentmeester zijn vastgelegd in een standaard-bemiddelingsovereenkomst. De Rentmeesterskamer is echter van oordeel dat er in dit specifieke geval aanleiding was om – aanvullend op de standaard-bemiddelingsovereenkomst – concretere afspraken met klager en [B] te maken over het verkoopproces en deze afspraken ook expliciet (en schriftelijk) vast te leggen. Daarbij neemt de Rentmeesterskamer in aanmerking dat de rentmeester zich – gelet op de beschikking van de rechtbank – er meer van bewust had kunnen zijn dat hij te maken had met feitelijk twee opdrachtgevers, met verschillende (deels tegenstrijdige) belangen, die niet met elkaar praatten en daarom ten aanzien van de verschillende stappen in het verkoopproces ook niet (altijd) op één lijn zouden liggen. Bij die stand van zaken hadden concretere afspraken voor de hand gelegen, bijvoorbeeld met betrekking tot het vaststellen en onderbouwen van de marktwaaarde van het landgoed en over de prijsbepaling en verkoopvoorwaarden (temeer nu in de beschikking van

de rechtbank is bepaald dat klager en [B] zich ten aanzien daarvan moeten laten leiden door de expertise van de rentmeester), de ruimte die klager en [B] al dan niet toekwam om zelf met potentiële kopers in contact te treden of aanvullende verkoopvoorwaarden te stellen en over de situatie waarin klager en [B] tijdens het verkoopproces onderling niet (goed) zouden communiceren of tegenstrijdige standpunten zouden innemen. Hierop hadden partijen tijdens het verkoopproces kunnen terugvallen. Door hierdoor meer regie te voeren, had de rentmeester de communicatieproblemen wellicht deels kunnen voorkomen.

3.10. Niettemin is naar het oordeel van de Rentmeesterskamer geen sprake van klachtwaardig handelen. De Rentmeesterskamer legt dat uit. De beoordeling van de klacht dient plaats te vinden naar hetgeen ten tijde van het handelen van de rentmeester voorzienbaar en redelijkerwijs vereist was en niet uitsluitend met de kennis van nu. Met de kennis van nu is zichtbaar dat het verkoopproces niet optimaal is verlopen en dat een strakke regie en begrenzing van de verkopende partij(en) noodzakelijk was. Het minder goede verloop van het verkoopproces is echter niet alleen gelegen in het handelen van de rentmeester zelf, maar ook klager (en [B]) hebben hier in belangrijke mate aan bijgedragen. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is voldoende vast komen te staan dat klager en [B] zich hebben bemoeid met de totstandkoming van de verkoopprijs (terwijl zij zich volgens de rechtbank moesten conformeren aan de door de rentmeester vast te stellen marktconforme prijs), zij meerdere biedingen hebben afgewezen en meerdere keren aanvullende verkoopvoorwaarden hebben gesteld en dat klager op eigen initiatief met een potentiële koper in onderhandeling is getreden. Klager en [B] hebben daarmee een deel van de regie naar zichzelf toegetrokken. Dit heeft de positie en de mogelijkheden van de rentmeester in het verkoopproces beïnvloed en beperkt, hetgeen hem niet (volledig) valt toe te rekenen. Onder deze omstandigheden kan dan ook niet worden geoordeeld dat het uiteindelijke verloop van de verkoopprocedure overwegend aan onzorgvuldig handelen van de rentmeester is toe te rekenen. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Deskundigheid

3.11. Voor zover de klacht van klager ziet op de deskundigheid van de rentmeester, is de Rentmeesterskamer van oordeel dat de door klager geformuleerde verwijten in de kern niet zien op een gebrek aan vakinhoudelijke kennis of professionele deskundigheid. Het is de Rentmeesterskamer niet gebleken dat de rentmeester onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Tussen partijen is weliswaar gediscussieerd over de vraag of het landgoed vrij op naam of kosten koper moest worden aangeboden, maar de rentmeester heeft hierover voldoende duidelijk toegelicht dat hij hier nader onderzoek naar heeft gedaan, dat daarover wel afstemming met klager heeft plaatsgevonden en dat klager, na de toelichting van de rentmeester, niet meer heeft gereageerd. Overige verwijten die klager naar voren heeft gebracht zien met name op de zorgvuldigheid en niet op de deskundigheid van klager. De Rentmeesterskamer zal de klacht ten aanzien van de deskundigheid dan ook ongegrond verklaren.

Integriteit

3.12. De Rentmeesterskamer volgt klager tot slot niet in zijn standpunt dat de rentmeester niet integer heeft gehandeld. Het staat vast dat er contact is geweest tussen de rentmeester en een andere rentmeester die een potentiële koper bijstond, maar uit de stukken en de toelichting ter zitting is gebleken dat die andere rentmeester optrad als rentmeester namens een potentiële koper ([C]). Het contact tussen de rentmeester en de collega-rentmeester moet daarom worden aangemerkt als regulier collegiaal overleg tussen beroepsgenoten in het kader van een mogelijke transactie. Daarbij weegt de Rentmeesterskamer mee dat namens [C] een reëel en serieus bod is uitgebracht. De Rentmeesterskamer ziet in deze gang van zaken geen aanwijzingen dat de rentmeester zich partijdig, oneerlijk of op andere wijze in strijd met de op hem rustende integriteitsnormen heeft gedragen.

3.13. Verder is gebleken dat de rentmeester de contactmomenten met klager en met [B] afzonderlijk van elkaar heeft gehouden. Los van wat de Rentmeesterskamer onder 3.9 heeft overwogen, acht de Rentmeesterskamer dit onder de gerezen omstandigheden zorgvuldig en professioneel en daarmee juist integer. Vaststaat dat tussen klager en [B] sprake was van een complexe en conflictueuze echtscheidingssituatie, waarbij gezamenlijk overleg niet (meer) mogelijk was. De rentmeester diende met zijn beide opdrachtgevers rekening te houden. Door hen afzonderlijk te informeren en te spreken, heeft de rentmeester beoogd om escalatie te voorkomen en heeft hij beide partijen in staat gesteld om hun standpunten kenbaar te maken. De Rentmeesterskamer ziet hierin dan ook geen schending van de integriteitsnormen en zal de klacht op dit onderdeel ongegrond verklaren.

3.14. Voor zover klager (overige) verwijten aan de rentmeester heeft gemaakt die niet (expliciet) in het kader van de zorgvuldigheid, deskundigheid en integriteit zijn beoordeeld, ziet de Rentmeesterskamer daarin geen aanleiding om te oordelen dat de rentmeester klachtwaardig heeft gehandeld.

3.15. De Rentmeesterskamer concludeert dat de rentmeester niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond moet worden verklaard.

4. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

4.1. verklaart de klachten van klager van 13 maart 2025 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 2 maart 2026 door mr. A.P.W. Esmeijer, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch en ing. W. van Vliet, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.