Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0293

(mr. H.O. Kerkmeester, voorzitter, N.W. Over de Vest,
mr. dr. M.D.H. Nelemans, leden en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Datum uitspraak	12 april 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Hanzevast Capital N.V., gevestigd te Groningen, verder te noemen Hanzevast
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

Schriftelijke vergadering van de vennoten van een vastgoed-CV. Volgens de consument heeft de beheerder, door een korte termijn te hanteren bij het uitnodigen voor de vergadering, hem de mogelijkheid ontnomen vragen te stellen en agendapunten in te brengen. De commissie constateert dat de gehanteerde termijn niet in strijd is met de CV-akte. Het merendeel van de vorderingen is om die reden niet toewijsbaar. De resterende vorderingen van de consument worden op andere gronden afgewezen.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de door partijen ingediende stukken.

1.2 Naar het oordeel van de commissie is een mondelinge behandeling niet nodig.

1.3 De consument en Hanzevast hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat zij elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument is vennoot van de commanditaire vennootschap Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 C.V. (hierna: de CV).

2.2 Op 18 maart 2022 heeft Hanzevast de consument per e-mail een uitnodiging gestuurd voor een schriftelijke vennotenvergadering op 4 april 2022.

2.3 In zijn brief van 21 maart 2022 heeft de consument aan Hanzevast geschreven:

(…) De (…) uitgeroepen vergadering voldoet op 2 punten niet aan de CV-akte (…).
(…) sinds 2004 hebben er steeds fysieke vergadering plaatsgevonden. (…)
Alleen de vergaderingen van 2020 en 2021 zijn schriftelijk gehouden vanwege het Corona virus (…). (…)
Na afschaffing (…) van alle voorzorgsmaatregelen betreffende Corona (…) is er geen enkele reden meer om een schriftelijke vergadering te organiseren en maakt Hanzevast bewust misbruik van deze mogelijkheid (…).
De volgende besluitpunten probeert Hanzevast er schriftelijk door te drukken:
3. Vaststellen van de notulen.
4. Vaststellen jaarrekening 2021
5. Vaststellen bestemming resultaat 2021
6. Decharge (…) Beherend Vennoot voor het gevoerde beleid 2021
7. Goedkeuring voor een investering van € 644.400 in het gebouw te [plaatsnaam]
Het meest flagrante lijkt punt 7 te zijn. Aan mij wordt als vennoot goedkeuring gevraagd voor een investering van € 644.400 op basis van uiterst summiere, incomplete informatie (…).
Voor al deze besluitpunten geldt (…): geen nadere toelichting, geen mogelijkheid tot (…) toevoegingen, wijzigingen, (…) vragen (…) - opmerkingen, wijzigingsvoorstellen. Het is slikken of stikken terwijl hier geen enkele noodzaak toe is. Een fysieke vergadering (…) biedt al deze mogelijkheden wel. (…)
Artikel 13, lid 3
Bij (…) vergaderingen [werd] in het verleden steeds (…) een ruime periode van enkele weken (minimaal 3 tot 7 weken) tussen de oproeping en de vergadering aangehouden. De reden hiervoor is tweeërlei:
- Als vennoot heb ik de tijd mij op de vergadering voor te bereiden (…).
- Als vennoot heb ik voldoende tijd om zaken voor de vergadering in te brengen (…).
Door eerst op vrijdag 18 maart 2022 om 17:49 (…) de uitnodiging uit te laten gaan en de vergadering (…) op maandag 4 april te organiseren blokkeert u mij (…) de mogelijkheid stukken voor de vergadering in te brengen en deze (…) te laten distribueren aan de vennoten. Immers het inbrengen van (…) stukken binnen 14 dagen maakt u doelbewust onmogelijk. (…)

2.4 De consument heeft Hanzevast op 7 april 2022 gemaild dat hij nog geen antwoord op zijn brief van 21 maart 2022 had ontvangen. Hij heeft Hanzevast verzocht een fysieke jaarvergadering te houden.

2.5 De vergadering van vennoten is gehouden op 4 april 2022. Dit was een schriftelijke vergadering. In de notulen staat:

(…) 1. Opening
(…)
Aanwezigen:

- [naam], directeur Hanzevast Real Estate, voorzitter
- [naam], fondscontroller (…)
Per volmacht zijn in totaal 298 van de 1610,67 participaties vertegenwoordigd (…). Voor de besluitvorming is conform artikel 11.3.e. van de CV overeenkomst geen quorum benodigd en volstaat een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
2. Ingekomen stukken en/of mededelingen
Een aantal participanten heeft (…) ongenoegen geuit over deze schriftelijke vergadering. Op het moment van uitnodiging leek de situatie omtrent COVID-19 te verbeteren. Echter heeft de Beherend Vennoot uit voorzichtigheid besloten om toch wederom de vergadering schriftelijk te houden conform artikel 13.1. van de CV overeenkomst. (…)

Verder staat in de notulen dat een meerderheid voor heeft gestemd bij elk van de agendapunten (vaststellen notulen vorige vergadering, vaststellen jaarrekening 2021, vaststellen bestemming resultaat 2021, decharge beherend vennoot voor beleid in 2021 en goedkeuring voor een investering van ongeveer € 644.400,- in het gebouw aan het [adres] in [plaatsnaam]).

2.6 Overgelegd is de akte waarmee de CV is opgericht (hierna: de CV-akte). Daarin staat:

(…) Artikel 11
(…)
5. De Commanditaire Vennoten hebben het recht (…) toezicht te houden op de handelingen van de Beherend Vennoot, inlichtingen te ontvangen en inzage te nemen van de boeken, brieven en verdere bescheiden van de Vennootschap (…). (…)
(…)
Artikel 13
1. Vergaderingen van Vennoten worden gehouden zo dikwijls de Beherend Vennoot of Commanditaire Vennoten die gezamenlijk ten minste tien procent (…) van de totale inbreng in deze Vennootschap vertegenwoordigen zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar. De Beherend Vennoot kan beslissen dat een vergadering van Vennoten schriftelijk plaatsvindt, in welke vergadering (…) besluiten kunnen worden genomen conform (…) lid 10 van dit artikel (…). Voor het overige zijn de bepalingen van dit artikel mutatis mutandis toepasselijk op een dergelijk schriftelijk gehouden vergadering (…). (…)
3. De bijeenroeping van een vergadering van Vennoten geschiedt minimaal veertien dagen hieraan voorafgaand (…). Indien (…) onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld (…) is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is (…).

(…)
10. De vergadering van Vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard. (…)

Klacht, vordering en verweer

2.7 In de klacht vordert de consument dat de commissie:

a. de schriftelijke vergadering van vennoten van 4 april 2022 nietig verklaart;
b. bepaalt dat Hanzevast alsnog een fysieke vergadering moet houden waarbij een zodanige datum wordt gekozen dat de vennoten minimaal vijf weken voor de vergaderdatum worden uitgenodigd;
c. bepaalt dat Hanzevast de vennoten moet uitnodigen voor de fysieke vergadering omschreven onder b;
d. bepaalt dat de beherend vennoot twee weken voor de genoemde fysieke vergadering de ingekomen stukken moet rondsturen, zodanig dat daarover rechtsgeldig kan worden gestemd;
e. bepaalt dat Hanzevast bij toekomstige vergaderingen steeds een minimale termijn van vijf weken tussen uitnodiging en vergaderdatum moet respecteren zodat de vennoten conform de CV-akte zaken ter stemming kunnen inbrengen en de beheerder deze veertien dagen voor de vergaderdatum kan distribueren;
f. bepaalt dat Hanzevast, omdat zij heeft verzuimd correspondentie van de consument binnen zeven werkdagen te beantwoorden, een bedrag van € 100,- per vraag verschuldigd is met een maximum van € 500,- per jaar; en
g. als de vergadering van 4 april 2022 toch van kracht blijft, Hanzevast veroordeelt tot het vergoeden van een schadebedrag van € 3.998,- exclusief rente.

2.8 Aan het slot van zijn brief van 11 januari 2023 heeft de consument zijn vorderingen nogmaals omschreven. De daar vermelde vorderingen houden in dat de commissie:

a. bepaalt dat Hanzevast bij toekomstige vergaderingen steeds een minimale termijn van vijf weken tussen uitnodiging en vergadering hanteert, zodat vennoten onderwerpen met stukken op die vergadering kunnen inbrengen en bespreken en in stemming laten brengen, waarbij Hanzevast deze stukken veertien dagen voor de vergadering kenbaar moet maken aan de vennoten;
b. Hanzevast veroordeelt tot vergoeding van de in de klacht begrote schade, veroorzaakt door de investering in het pand in [plaatsnaam]; en
c. Hanzevast verplicht tot naleving van artikel 11 lid 5 CV-akte (vragen van vennoten beantwoorden).

2.9 De vorderingen berusten op de stelling dat Hanzevast, wanneer zij als beherend vennoot de vennoten voor een vergadering uitnodigt, een zodanige termijn moet hanteren dat de vennoten voldoende tijd hebben voor het stellen van vragen en inbrengen van agendapunten. Volgens de consument is dit vereist met het oog op zinvol beraad en deugdelijke besluitvorming ter vergadering. Hij stelt dat Hanzevast in strijd met deze verplichting heeft gehandeld door bij de uitnodiging een termijn van ongeveer twee weken te hanteren, te meer omdat het een schriftelijke vergadering betrof.

2.10 Hanzevast heeft verweer gevoerd. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie constateert dat de consument in het klachtformulier en in zijn brief van 11 januari 2023 een reeks vorderingen heeft opgenomen. Deze zijn samengevat in overweging 2.7 onder a tot en met g en in overweging 2.8 onder a tot en met c.

3.2 De commissie zal eerst beoordelen of de klacht van de consument slaagt voor zover deze zich richt tegen de termijn waarop de vergadering van vennoten is uitgeroepen en het feit dat de vergadering schriftelijk is gehouden. De consument stelt dat Hanzevast in strijd met deze verplichting heeft gehandeld door bij de uitnodiging een termijn van iets meer dan twee weken te hanteren, te meer omdat het een schriftelijke vergadering betrof.

3.3 De commissie constateert dat Hanzevast op dit punt niet in strijd met de CV-akte heeft gehandeld. Immers, de oproepingstermijn van minimaal veertien dagen zoals vermeld in artikel 13 lid 3 CV-akte is nageleefd. Verder biedt artikel 13 lid 10 CV-akte de mogelijkheid een vergadering schriftelijk te houden. Dit wordt niet anders door de stelling van de consument dat de door Hanzevast gehanteerde termijn zo kort was dat de vennoten onvoldoende tijd kregen voor het stellen van vragen en inbrengen van agendapunten, wat volgens de consument vereist is met het oog op zinvol beraad en deugdelijke besluitvorming tijdens de vergadering. Aan de consument kan worden toegegeven dat een ruimere termijn het voor vennoten makkelijker zou maken vragen te stellen en agendapunten in te brengen, maar een verplichting tot het hanteren van een langere termijn – bijvoorbeeld vijf weken, zoals de consument in zijn vordering noemt – is in de CV-akte niet opgenomen. De vorderingen genoemd in 2.7 onder a tot en met e en 2.8 onder a stuiten hierop af.

3.4 De resterende vorderingen (genoemd in 2.7 onder f en g en 2.8 onder b en c) zijn evenmin toewijsbaar. Dat zal hieronder worden toegelicht:

- In 2.7 onder f wordt gevorderd te bepalen dat Hanzevast, omdat zij heeft verzuimd tijdig op vragen te reageren, een bedrag van € 100,- per vraag verschuldigd is.
Uit de vaststaande feiten blijkt echter niet dat dit bedrag van € 100,- per onbeantwoorde vraag verband houdt met schadeposten van de consument en evenmin dat Hanzevast op grond van wet of overeenkomst tot een dergelijke vergoeding verplicht is.
- Om een vergelijkbare reden is de vordering omschreven in 2.7 onder g en 2.8 onder b – een vergoeding van € 3.998,- als de vergadering van kracht blijft – niet toewijsbaar. In het klachtformulier is toegelicht hoe dit bedrag van € 3.998,- is berekend: het aantal participaties van de consument gedeeld door het totale aantal participaties (10/1.611) vermenigvuldigd met het bedrag van de investering waartoe ter vergadering is besloten (€ 644.000,-). Daargelaten dat gelet op het naleven door Hanzevest van de in de CV-akte opgenomen procedure er geen grond is voor de gevraagde schadevergoeding, blijkt uit de stukken niet of (en zo ja in hoeverre) deze investering haar waarde heeft verloren. Het is daarom niet komen vast te staan dat de consument voor een bedrag van € 3.998,- schade lijdt.
- Ten slotte vordert de consument (zie 2.8 onder c) dat Hanzevast wordt verplicht tot het naleven van artikel 11 lid 5 CV-akte. De consument voert aan dat de beherend vennoot op grond van deze bepaling vragen van vennoten moet beantwoorden en dat de commissie weliswaar geen dwangsom kan opleggen, maar dat hij toch hoopt dat de commissie een modus vindt om Hanzevast te verplichten zich (ook) op dit punt aan de CV-akte te houden. De commissie constateert dat zij inderdaad niet de bevoegdheid heeft tot het opleggen van een dwangsom. Evenmin heeft de commissie op grond van de wet of haar reglement een andere bevoegdheid waarmee zij kan afdwingen dat een financiële dienstverlener een toekomstige verplichting jegens een consument naleeft. Daarom zal ook deze vordering worden afgewezen.

3.5 Gezien het voorgaande zullen de vorderingen van de consument worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen van de consument af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen de uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van de uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen twee weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de commissie niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl