

## **Faillissement van makelaarskantoor. Geen opdrachtgevers van failliet bedrijfs onderdeel benaderd.**

*De curator in het faillissement van een makelaars 'groep' tracht een doorstart te bewerkstelligen. Hij moet ervaren dat kort na het faillissement een collega-makelaar opdrachtgevers van de failliet schriftelijk benadert en zijn eigen kantoor daarbij aanbeveelt. De raad constateert dat beklagde alleen opdrachtgevers van het eveneens failliete onderdeel woningmakerlaardij benaderde. Waar de klacht uitsluitend is ingediend ten behoeve van de bedrijfsmakelaardij is de klacht ongegrond. .*

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**Mr. R.P. VAN BOVEN** in zijn hoedanigheid van curator in het faillissement van **J BEDRIJFSMAKELAARS B.V.**, destijds gevestigd te E, klager,

tegen

de heer **H. F.**, makelaar o.g. te E, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

### 1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 12 oktober 2012, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, heeft mr. H.K. Naves namens klager een klacht tegen beklagde ingediend. Deze klacht is door de afdeling aan de Raad ter behandeling toegezonden bij brief met bijlagen van 29 oktober 2012. Het verschuldigde klachtgeld is op 25 oktober 2012 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij ongedateerde (fax)brief die op 30 november 2012 door de secretaris is ontvangen.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 12 februari 2012, waar klager en beklagde zijn verschenen.
- 1.4. Door partijen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven, waarbij klager zich bediend heeft van een aan de Raad overgelegde pleitnotitie. Door partijen is op vragen van de Raad geantwoord.
- 1.5. Voordat hij partijen in de gelegenheid te stelde hun standpunt met betrekking tot deze klacht nader toe te lichten, heeft de voorzitter opgemerkt dat de Raad slechts het tuchtrechtelijk handelen van beklagde beoordeeld en geen uitspraken doet over een eventuele civielrechtelijke aansprakelijkheid of te betalen schadevergoedingen. Een dergelijk oordeel is voorbehouden aan de burgerlijk rechter.

### 2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Op 11 september 2012 is door de Rechtbank te Assen het faillissement uitgesproken van de “J Groep”, waartoe de navolgende vennootschappen behoorden:
- J Makelaardij Onroerend Goed B.V.;
  - J E Beheer B.V.;
  - J Woonhuismakelaars E B.V.;
  - J Woonhuismakelaars K B.V.;
  - J Bedrijfsmakelaars B.V.;
  - J Hypotheken B.V.;
  - W B.V.;
  - W E B.V.

In al deze faillissementen is klager aangesteld tot curator.

- 2.3. Door klager zijn (in zijn hoedanigheid van curator) pogingen in het werk gesteld de failliete bedrijven, althans een aantal daarvan, een doorstart te laten maken. Daartoe heeft hij de makelaarskantoren niet gesloten en het personeel ontslag aangezegd, maar heeft hij de makelaarswerkzaamheden op de gebruikelijke wijze laten continueren. Lopende opdrachten werden niet opgezegd, maar in portefeuille gehouden en de gebruikelijke werkzaamheden behorend bij een makelaarskantoor werden voortgezet, waaronder bezichtigingen, prijsonderhandelingen, etc.
- 2.4. Het was de bedoeling van klager om intussen met mogelijke gegadigden in onderhandeling te treden over een bieding op de activa van de failliete vennootschappen, waaronder de bedrijfsinventaris, de orderportefeuille (goodwill), etc. Daartoe werd door hem een bidbook samengesteld en stelde hij de gegadigden in de gelegenheid om - op vertrouwelijke wijze, zoals door hem aangegeven – kennis te nemen van de orderportefeuille en overige te verkopen activa.
- 2.5. Vrijwel onmiddellijk na zijn benoeming heeft klager er kennis van moeten nemen dat beklagde een brief verstuurde met de volgende inhoud:

*“Aan de eigenaren van dit pand,*

*L.S.,*

*Inmiddels is bekend dat uw makelaar, **J Makelaars**, bankroet is. Dit is niet alleen voor hen een vervelende tijd, maar zeker ook voor u. Wij kunnen u verzekeren dat de aandacht enorm wordt weggenomen om de zaken correct voor u te regelen. Eventuele illusies kunnen wij u besparen. Dit grote faillissement is niet maar zo even afgewikkeld. Temeer dat de eigenaar het bijltje er bij neer heeft gelegd.*

*F Makelaars is een bekende makelaar in E. Al meer dan 40 jaar. Uw potentiële kopers weten de weg naar ons gerenommeerde kantoor. Bij F staat het doel (verkoop/verhuur van de woning/bedrijfspan) van de klant centraal. Promotie van uw belangen, i.p.v. persoonlijke promotie.*

*U verkeert nu in een situatie dat u afscheid kunt nemen van uw huidige makelaarskantoor en diens, in deze tijd, veel te dure overeenkomst. En u kunt met een frisse start DIRECT door-*

*gaan i.p.v. maandenlang muurvast zitten. Wij verlenen onze diensten tegen een zeer aantrekkelijk tarief van slechts 0,70% provisie.*

*Er is geen sprake van budgetten of overstapkosten. Op deze manier heeft deze vervelende bankroet van J voor u ook een positieve wending. U kunt hier veel geld mee uitsparen omdat u nu van uw dure contract af kunt. Ons kantoor vindt u aan de W-straat 35 te E, waar u van harte welkom bent.*

*Mocht u met de a.s. Open Huizen Dag zaterdag 29 september van de NVM mee willen doen, dan kunnen wij dat eenvoudig voor u klaarmaken. Wij rekenen hier in dit geval geen kosten voor.*

*Tevens houden wij op 27, 28 en 29 september Open Huizen Café. Dit is voor particulieren en bedrijven en zowel de eigenaren als de huurders. U kunt gratis professioneel advies krijgen van meer dan vijftien aanwezige bedrijven o.a. vanuit de bouw- en de financiële sector, alsook makelaars, notarissen en gemeentes. Zie Open Huizen Café op Facebook, Twitter en internet.*

*Stap nu over en profiteer van deze vervelende situatie door gebruik te maken van ons actietarief en voorkom dat uw dure contract door de curator wordt doorverkocht.*

*Met vriendelijke groet,  
F Makelaars E B.V.*

*H F*

- 2.6. Naar aanleiding van dit rondschrijven, dat op 12 september 2012 (klaarblijkelijk) door beklagde is rondgestuurd c.q. bezorgd, schreef klager op 13 september 2012 aan beklagde dat hij het versturen van deze brief niet correct achtte en jegens hem onrechtmatig. Klager stelde dat beklagde op deze wijze een doorstart van de onderneming trachtte te frustreren en voordeel uit het faillissement te behalen. Beklaagde zou de bij de boedel betrokken belangen zeer ernstig schaden. Klager wenste daarom (en hij sommeerde beklagde daartoe) uiterlijk vrijdag 14 september 2012 te 12.00 uur een schriftelijke opgave te verkrijgen van de adressen aan wie beklagde zijn brief had doen toekomen. Voorts wenste klager dat beklagde aan de door hem aangeschreven relaties een (nieuwe) brief zou toezenden met een correctie van eerder gedane opmerkingen en de mededeling:

*“Door het toezenden van onze eerdere brief hebben wij niet correct en onrechtmatig gehandeld. Wij bieden u hiervoor onze excuses aan. Wij adviseren u om volgende week eerst de nadere berichten inzake de doorstart van J af te wachten.”*

- 2.7. Beklaagde heeft aan deze sommatie niet voldaan, waarna door klager tegen hem de onderhavige klacht is ingediend.

### 3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt door:
- het onmiddellijk, na het uitspreken van het faillissement verzenden van de hiervoor onder

2.5 geciteerde brief aan de relaties van de J Groep;

- te weigeren de rectificatie te verzenden overeenkomstig de hem gezonden sommatie van de curator;
- te weigeren aan de curator een opgave te doen van de adressen aan wie hij zijn rondschriften had verzonden.

#### 4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde stelt als primair verweer - zoals nader toegelicht bij de mondelinge behandeling - dat de klacht is ingediend door de curator namens J Bedrijfsmakelaars B.V. De relaties van dit onderdeel van de makelaardij van de J Groep zijn door beklagde niet benaderd en door de curator zelf is ook meegedeeld dat de bedrijfsmakelaardij haar werkzaamheden (grotendeels) had beëindigd en dat de arbeidsovereenkomst met de bedrijfsmakelaar vóór het faillissement al was beëindigd. De klacht is naar het oordeel van beklagde daarom ongegrond.
- 4.3. Daarnaast merkt beklagde op dat hij, toen hij kennis had genomen van het faillissement van de J Groep, onmiddellijk in Realworks de objectenlijst heeft nagelopen van objecten die door J ter verkoop werden aangeboden. Slechts bij de eigenaren van de woonhuizen en niet de bedrijfspanden heeft beklagde zijn brief doen bezorgen. Hier is sprake van een wijze van vrije nieuwsgaring en een zakelijk activiteit die hem niet verweten kan worden.
- 4.4. Beklaagde acht deze kwestie van principiële aard en meent te mogen handelen als hij heeft gedaan. Hem kan geen verwijt worden gemaakt en hij heeft tuchtrechtelijk niet anders gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

#### 5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen de heer H.F. te E, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat, nu de klacht uitdrukkelijk slechts is ingediend namens J Bedrijfsmakelaars B.V. (zoals uit de aanhef van de klachtbrief van 12 oktober 2012 en het verzoek tot doorzenden van de klacht aan de Raad van Toezicht van 25 oktober 2012 blijkt), de Raad niet aan de beoordeling toekomt of en in hoeverre deze klacht jegens de curator in zijn hoedanigheid van curator in de overige failliete vennootschappen van de voormalige J Groep, gegrond is.
- 5.3. Met betrekking tot de beoordeling van de klacht jegens J Bedrijfsmakelaars B.V. komt de Raad tot de slotsom dat deze klacht ongegrond is. Onweersproken is dat beklagde geen brieven heeft doen toekomen aan (voormalige) opdrachtgevers van deze vennootschap. In Realworks (onder BOG Uitwisseling) had beklagde kennis kunnen nemen van de objecten-/adressenlijst van de bedrijfspanden doch, zoals hij onweersproken stelt, heeft hij daarvan geen gebruik gemaakt. Hij had slechts belangstelling voor de woonobjecten.
- 5.4. Tenslotte neemt de Raad daarbij in overweging dat eveneens onweersproken is dat juist J Bedrijfsmakelaars B.V. al vóór het faillissement haar werkzaamheden grotendeels had beëindigd

en dat de arbeidsovereenkomst met de toenmalige bedrijfsmakelaar was beëindigd.

5.5. Aan een beoordeling van de ingediende klachten ten aanzien van de overige vennootschappen van de J Groep komt de Raad, zoals gezegd, daarom niet toe. Weliswaar is de sommatiebrief van de curator namens de gezamenlijke vennootschappen verzonden, maar de klacht is dat niet en beperkt tot J Bedrijfsmakelaars B.V.

5.6. De Raad doet uitspraak als na te melden.

## 6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 12 februari 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 18 februari 2013.