

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Aanpassing contractsbepalingen.  
Terugvorderen van overdrachtsbelasting.**

*Klager was geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. De verkoper had de woning zelf niet lang daarvoor gekocht, maar wenste de woning weer te verkopen. Nadat met klager mondeling overeenstemming was bereikt, heeft beklaagde een concept-koopakte opgesteld. Hierin werd opgenomen dat de verkoper de destijds door hem betaalde overdrachtsbelasting zou terugvorderen. Klager verwijt beklaagde dat hij heeft geweigerd om deze bepaling zo aan te passen dat het voordeel van de terugvordering niet aan de verkoper maar aan klager zou toekomen. Nadat duidelijk was dat partijen het over dit punt niet eens konden worden, is de woning via beklaagde aan een derde verkocht. De Raad concludeert dat beklaagde jegens klager niet verwijtbaar onzorgvuldig gehandeld heeft. De stelling van klager dat beklaagde niet eerder met hem over de terugvordering van overdrachtsbelasting gesproken had, doet hieraan niet af.*

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak  
in de zaak van:

de heer **W.**, [adres], klager

Tegen:

de heer **X**, verbonden aan makelaarskantoor Y, [adres], Beklaagde, verder te  
noemen "de makelaar".

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Klager heeft per e-mails, met bijlagen, van 27 augustus en 4 september 2015 een klacht ingediend tegen beklagde bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, die deze klacht per brief van 22 september 2015 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. De makelaar heeft zich per brief van 4 oktober 2015, met bijlagen, tegen de klacht verweerd.
- 1.3. Klager heeft op 9 november 2015 nog een verklaring van een getuige in het geding gebracht.
- 1.4. Ter zitting van 30 november 2015 heeft de Raad in persoon gehoord:
  - de heer W., klager,
  - de heer B., adviseur van klager,
  - de heer X, de makelaar.
- 1.4. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht en hebben gereageerd op vragen van de Raad.

## **2. De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De makelaar bemiddelt voor de eigenaar bij de verkoop van een woning die te koop wordt gezet voor € 239.000,00 k.k.
- 2.3. Op 21 juli 2015 vindt een bezichtiging van de woning plaats door klager, waarbij de compagnon van de makelaar, de heer Z, aanwezig is.

Op 23 juli 2015 vindt een tweede bezichtiging plaats waarbij behalve klager en de makelaar de heer H., adviseur van klager, aanwezig is.

Op 31 juli 2015 is klager in de woning aanwezig wanneer daar een rondleiding van andere gegadigden plaatsvindt.

- 2.4. Op 4 augustus 2015 doet klager, via zijn financieel adviseur de heer B., een eerste bod van € 224.750,00 waarna partijen het op 8 augustus 2015 eens worden over de prijs van € 227.500,00 k.k., de transportdatum 31 december 2015, het financieringsvoorbehoud van 7 weken en een bouwkundige keuring.
- 2.5. Op 10 augustus 2015 stuurt de makelaar per mail het concept van de koopovereenkomst, met bijlagen en toelichting, aan de heer B. en aan de verkopers waarop B. per mail van 13 augustus 2015 reageert.
- 2.6. Per mail van 22 augustus 2015 verzoekt B. de makelaar om artikel 2.2 van de koopovereenkomst te corrigeren zodat klager en niet de verkoper de overdrachtsbelasting kan terugvorderen nu er sprake is van doorverkoop van de op 13 oktober 2014 door de verkoper als huurder van Stichting [A] gekochte woning.
- 2.7. Per e-mail van 23 augustus 2015 antwoordt de makelaar dat hij tijdens de bezichtiging (op 23 juli 2015) nadrukkelijk aan klager heeft aangegeven dat dit voordeel aan de verkoper toekomt.
- 2.8. Per e-mail van 25 augustus 2015 bericht de makelaar aan B. dat hij graag diezelfde dag verneemt wanneer klager de koopovereenkomst zal ondertekenen. Verder schrijft hij: *“Mocht ik niets van u vernemen dan achten wij ons vanaf morgen 26/08 vrij om met een ander de onderhandelingen aan te gaan”*.

- 2.9. Per mail van 26 augustus 2015 reageert B. uitgebreid en betwist onder andere dat de makelaar met klager besproken zou hebben dat het voordeel van de overdrachtsbelasting aan verkoper toekomt.
- 2.10. 20 Minuten later bericht de makelaar aan klager en B. dat hij zich vrij acht om de onderhandeling met een ander aan te gaan.
- 2.11. Na een bezichtiging van de woning op 31 augustus 2015 heeft een andere gegadigde woning gekocht voor € 230.000,00 k.k., met verrekening van het overdrachtsbelastingvoordeel.

### **3. De klacht**

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat deze hem niet op de hoogte heeft gebracht van het feit dat, ingeval van doorverkoop van een woning binnen 36 maanden, de verkoper de destijds door hem betaalde overdrachtsbelasting zou terugvorderen. Een andere makelaar had klager er in een laat stadium van zijn onderhandelingen met de verkoper op gewezen dat klager die overdrachtsbelasting zou kunnen terugvorderen wanneer daar niet over gesproken zou zijn. Als gevolg van het over die kwestie tussen klager en de makelaar ontstane verschil van mening is de verkoop van de betreffende woning aan klager niet doorgedaan.

### **4. Het verweer**

- 4.1. De makelaar stelt dat hij wel degelijk bij de tweede bezichtiging op 23 juli 2015 aan klager heeft medegedeeld dat de verkoper de door hem betaalde overdrachtsbelasting zou terugvorderen en dat klager hierop dus geen aanspraak kon maken.  
Ook in het op 10 augustus 2015 aan klager, althans aan de heer B., verzonden eerste concept van de koopovereenkomst heeft de makelaar onder artikel 2.2 een passage opgenomen over die overdrachtsbelasting.

Pas in zijn mail van 22 augustus 2015 reageerde de heer B. op de aan artikel 2.2 van de koopovereenkomst toegevoegde passage over de overdrachtsbelasting. De makelaar stelt dat klager geen nadeel heeft bij die bepaling terwijl de verkoper bij de prijszetting van de woning daarmee wel rekening gehouden heeft.

## **5. De beoordeling**

5.1. De Raad overweegt dat kennelijk het geschil tussen klager en de makelaar, over de vraag aan wie het voordeel van de terugvordering van de overdrachtsbelasting zou toekomen, er aan in de weg heeft gestaan over de (ver)koop van de woning tot overeenstemming te komen.

Ofschoon klager bestrijdt, dat de makelaar hem tijdens een van de bezichtigingen heeft gezegd, dat de verkoper de bedoelde overdrachtsbelasting zelf wenste terug te vorderen, kan daarmee niet worden geconcludeerd, dat het de verkoper daarom niet langer vrij stond om een bepaling van die strekking alsnog in het conceptcontract op te nemen. Mede gelet op het feit, dat het een voorwaarde betrof, die aan de koper geen enkel nadeel berokkende – de koper had immers geen rekening had gehouden met een zodanig belastingvoordeel – kan ook niet worden geconcludeerd, dat de makelaar jegens klager verwijtbaar onzorgvuldig zou hebben gehandeld, indien juist zou zijn, dat hij deze voorwaarde pas na de mondelinge overeenstemming en niet reeds van tevoren tijdens een der bezichtigingen ter sprake zou hebben gebracht.

Hoezeer partijen het op 8 augustus 2015 mondeling eens leken te zijn, een koopovereenkomst komt pas tot stand door ondertekening van een schriftelijk contract. En uiteindelijk is gebleken, dat koper en verkoper het niet eens werden over de tekst van het contract, waarvan de makelaar op 10 augustus 2015 aan klager, althans de heer B., een concepttekst had toegezonden en waarin de betwiste clause (in artikel 2.2) was opgenomen.

De Raad acht een dergelijke handelwijze van de makelaar niet ongeoorloofd. Mitsdien oordeelt de Raad de klacht ongegrond.

**6. Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 15 december 2015.