

Informatie aan niet-opdrachtgever. Contractbepalingen. Toevoeging/aanpassing na ondertekening. Overdrachtsbelasting-voordeel. Kosten Koper.

Klaagster heeft een woning gekocht waarbij beklaagde optrad voor de verkoper. In de door klaagster ondertekende koopovereenkomst was opgenomen dat de koper (klaagster) een eventueel “overdrachtsbelasting-voordeel” niet aan de verkoper zou hoeven te vergoeden. Klaagster verwijt beklaagde dat hij zich op het standpunt stelt dat met klaagster na de ondertekening, alsnog werd afgesproken om op dit punt van de tekst van de overeenkomst af te wijken. Volgens beklaagde zou klaagster op grond van die nadere afspraak wél een vergoeding voor het “overdrachtsbelasting-voordeel” aan de verkoper moeten voldoen.

De Raad stelt vast dat klaagster er op kon en mocht vertrouwen dat de overeenkomst gold zoals de (ondertekende) tekst daarvan luidde. Dat na de ondertekening bewust, duidelijk en ondubbelzinnig is overeengekomen om alsnog een “vergoeding overdrachtsbelasting” aan de verkoper te betalen, is niet gebleken noch aannemelijk gemaakt. De stelling van beklaagde dat klaagster een eventueel overdrachtsbelastingvoordeel moet vergoeden omdat het pand “kosten koper” werd aangeboden, gaat niet op. Beklaagde en zijn assistent hebben bij hun poging om klaagster alsnog te bewegen om van de tekst van de ondertekende overeenkomst af te wijken, niet de duidelijkheid betracht die van een makelaar had mogen worden verwacht.

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

mevrouw **P.**, wonende aan de [adres], klaagster,

Tegen:

de heer **R.**, verbonden aan [makelaarskantoor X], gevestigd en kantoorhoudende aan
de [adres], beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij op 11 april 2016 (18.46 uur) aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail heeft de heer P., namens zijn dochter, klagster mevrouw P., een klacht ingediend tegen beklagde.
- 1.2. De NVM Consumentenvoorlichting heeft daarop gereageerd bij op 20 april 2016 (16.48 uur) aan de heer P. gezonden email, waarna de heer P. bij op respectievelijk 20 april (19.40 uur) en 22 april (11.29 uur) aan de NVM Consumentenvoorlichting per email gezonden “klachtformulier”, de NVM Consumentenvoorlichting heeft verzocht om de klacht door te zenden aan de Raad van Toezicht.
- 1.3. Conform dat verzoek heeft de NVM Consumentenvoorlichting het dossier betreffende de klacht bij brief van 12 mei 2016 ter verdere be- en afhandeling aan de Raad toegezonden.
- 1.4. Beklaagde heeft bij op 17 juni 2016 door de secretaris van de Raad ontvangen brief d.d. 7 juni 2016 een verweerschrift met (5) bijlagen ingediend.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op haar zitting van 13 september 2016 behandeld en daarover toen gehoord:
 - de heer P. en mevrouw P.-H., als uitdrukkelijk gemachtigden van mevrouw P., klagster
 - de heer R., eigenaar van [makelaarskantoor X] te T. en NVM-lid, beklagde.
- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en 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. Beklaagde trad op als verkopend makelaar met betrekking tot het aan de heer en mevrouw K. toebehorende perceel/pand [adres].
- 2.3. Dit perceel/pand werd blijkens een op 4 maart 2016 tussen klaagster en de heer en mevrouw K. gesloten koopovereenkomst door klaagster van de heer en mevrouw K. voornoemd gekocht.
- 2.4. Artikel 2.1 van de koopovereenkomst bepaalt, kort en zakelijk gezegd, dat de kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals onder meer overdrachtsbelasting, voor rekening van koper komen. In aansluiting daarop bepaalt artikel 2.2. van de koopovereenkomst dat ingeval artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk verschuldigde bedrag níet door koper aan verkoper zal worden uitgekeerd.
- 2.5. Bij gelegenheid van het notarieel transport werd blijkens de nota van afrekening d.d. 1 april 2016 evenwel in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. van de eerdergenoemde koopovereenkomst door [aan? NVM] klaagster aan haar [ten behoeve van? NVM] verkoper(s) wél een “vergoeding overdrachtsbelasting” ad € 2.863,00 in rekening gebracht. Dit bedrag werd door klaagsters ook betaald.

3. De klacht

3.1. Blijkens de door haar gemachtigde P. namens klaagster aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden e-mail d.d. 11 april 2016 (18.46 uur) beklagt klaagster zich over:

“(1) Het feit dat deze makelaar wetende dat in het koopcontract bewust door ons bedongen was dat ingeval er geen overdrachtsbelasting betaald zou hoeven worden, wij de verkoper geen extra bedrag zouden uitkeren, ons onvoldoende geïnformeerd heeft over het door de notaris geconstateerde feit dat er beperkt overdrachtsbelasting betaald hoefde te worden; namelijk slechts over de waardestijging van het pand omdat het minder dan 3 jaar geleden ook verkocht was.

(2) Het feit dat de door ons gestuurde e-mail dat wij vanzelfsprekend de overdrachtsbelasting zouden betalen, bewust verkeerd is uitgelegd; namelijk niet als bereidheid de belasting over de waardestijging te betalen maar als bereidheid om OOK een extra vergoeding aan de verkoper te betalen.

(3) Het feit dat deze makelaar de notaris bericht dat er een nieuwe overeenstemming met ons als koper bereikt was en dat wij dit bedrag wel zouden betalen aan verkoper.

(4) Het feit dat deze makelaar op nadere contacten van onze kant slechts gereageerd heeft met het dreigement om het transport niet door te laten gaan, hetgeen vanzelfsprekend tot ingebrekestelling zou leiden met financiële gevolgen.

(5) Het feit dat deze makelaar op onze pogingen de zaak na het transport alsnog bespreekbaar te maken op eenzelfde nare manier gereageerd heeft en gedreigd heeft ons aansprakelijk te stellen voor een eventuele klachtenprocedure (waaromtrent ik inmiddels begrepen heb dat daar geen sprake van kan zijn)”.

- 3.2. Tijdens de hoorzitting op 13 september 2016 hebben de gemachtigden van klaagster nogmaals benadrukt dat het nimmer hun bedoeling was om een eventuele “vergoeding overdrachtsbelasting” te betalen. De op 1 april 2016 betaalde vergoeding ad € 2.863,00 werd volgens hen dan ook alleen maar betaald om op die datum het notarieel transport te kunnen laten doorgaan.
- 3.3. Ter ondersteuning van die stelling en hun daarop gebaseerde klacht is ter zitting door de gemachtigden van klaagster nog kopie van e-mails van 1, 2 en 3 maart 2016 overgelegd. Kopie conform van die e-mails is aan de gedingstukken toegevoegd.

4. Het verweer

- 4.1. In zijn verweerschrift van 1 juni 2016 stelt beklaagde:

“Wij onderschrijven de door dhr. en mevr. P. (verder aangeduid als tegenpartij) verzonden klacht niet.

Wij geven toe in eerste instantie een foutieve doorhaling te hebben gemaakt in de koopovereenkomst betreffende artikel 2 (zie bijlage 1).

Onze veronderstelling was dat dit artikel niet van toepassing was.

Na ondertekening van de koopovereenkomst en het versturen naar de notaris zijn wij er door de notaris op gewezen dat we deze foutieve doorhaling hebben gedaan.

Vervolgens hebben wij op 21-03-2016 telefonisch contact opgenomen met tegenpartij om de foutieve doorhaling ook bij hen kenbaar te maken. Na de foutieve doorhaling te hebben uitgelegd aan tegenpartij hebben wij tegenpartij gevraagd schriftelijk aan ons te bevestigen dat, in tegenstelling tot wat geschreven is in artikel 2 van de getekende

koopovereenkomst (bijlage 1), de overdrachtsbelasting voor rekening tegenpartij komt. Zoals gebruikelijk is. Een koper betaalt nagenoeg altijd overdrachtsbelasting.

Deze mail en de bevestiging van tegenpartij waarin deze aangeeft overdrachtsbelasting te betalen zitten bij dit verweer bijgesloten (bijlage 2).

Daarnaast zijn wij van mening dat tegenpartij een woning heeft gekocht die k.k. (kosten koper) werd aangeboden op Funda (bijlage 3), in de brochure (bijlage 4) en op onze website (bijlage 5). In de aanbiddingstekst staat nergens beschreven dat er een voordeel zou zijn ten opzichte van de overdrachtsbelasting.

Ons standpunt is dat tegenpartij ervan op de hoogte was dat de overdrachtsbelasting betaald moest worden. Tegenpartij kocht dus in de veronderstelling dat er geen overdrachtsbelastingvoordeel te behalen was.

Dit is ook nooit besproken tijdens de onderhandelingen. In tweede instantie herziet tegenpartij haar standpunt”.

4.2. Tijdens de hoorzitting op 13 september 2016 heeft beklaagde nogmaals benadrukt dat de “vergoeding overdrachtsbelasting” verschuldigd was omdat artikel 2.2. van de koopovereenkomst berustte op een administratieve fout en omdat, nadat die fout ontdekt werd, alsnog met de gemachtigde van klaagster was afgesproken dat de “vergoeding overdrachtsbelasting” alsnog door klaagster betaald zou worden. Dat overdrachtsbelasting moest worden betaald was volgens beklaagde bovendien duidelijk omdat de woning steeds “kosten koper” is aangeboden.

4.3. Ná de hoorzitting heeft beklaagde per e-mails van 13 september 2016 (respectievelijk 15.23 en 19.00 uur) laten weten, kort en zakelijk gezegd dat

hem de ter zitting overgelegde e-mails niet bekend zijn. Kopie conform van de e-mailwisseling is aan de gedingstukken toegevoegd.

5. **De beoordeling**

- 5.1. De Raad stelt allereerst vast dat blijkens de overgelegde stukken op 4 maart 2016 tussen heer en mevrouw K. enerzijds en klaagster anderzijds een schriftelijke koopovereenkomst (hierna: "de koopovereenkomst") over het perceel/pand [adres] is gesloten.

De koopovereenkomst is door (een assistent van) beklagde opgesteld en op 4 maart 2016 door koper en verkoper ondertekend en bovendien op die datum ook "voor gezien" getekend door beklagde.

- 5.2. De Raad stelt voorts vast dat artikel 2 van de koopovereenkomst een regeling bevat over de (betaling van) de kosten van eigendomsoverdracht, waaronder ook de overdrachtsbelasting. Volgens de Raad wordt daarmee de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting bedoeld en de Raad constateert dat die volgens artikel 2.1. van de koopovereenkomst voor rekening van koper, dus in casu van klaagster komt. Blijkens de stukken en daarop door hen gegeven toelichting zijn partijen het daarover ook eens en heeft de klacht daarop dus geen betrekking.
- 5.3. Partijen verschillen daarentegen van mening over artikel 2.2. van de koopovereenkomst. Dit artikel bepaalt, kort en zakelijk gezegd, dat koper een eventueel "overdrachtsbelasting-voordeel" niet aan verkoper(s) hoeft te vergoeden.
- 5.4. Volgens klaagster hoeft zij contractueel dus geen "vergoeding overdrachtsbelasting" te betalen. Beklagde stelt daarentegen dat klaagster

dergelijke vergoeding wel moet betalen omdat (de tekst van) artikel 2.2 van de koopovereenkomst het gevolg is van een “administratieve fout” en dáárom enkele weken ná ondertekening van de koopovereenkomst alsnog is afgesproken dat klaagster de in artikel 2.2 van de koopovereenkomst bedoelde “vergoeding overdrachtsbelasting” zou betalen.

- 5.5. Het feit dat er, zoals beklagde stelt, door de assistent-makelaar bij het redigeren van de koopovereenkomst een (beoordelings-)fout werd gemaakt, is een omstandigheid die uiteraard geheel voor risico van beklagde c.q. verkoper(s) komt. Dit geldt temeer nu nóch gesteld, nóch gebleken is dat klaagster wist of kon weten dat de redactie van de overeenkomst, en in dit geval met name dan artikel 2.2 daarvan, berustte op een (beoordelings-)fout.
- 5.6. Klaagster mocht/kon er dan ook vanuit gaan c.q. mocht/kon er op vertrouwen, dat de overeenkomst gold zoals de (ondertekende) tekst daarvan luidde. Dat betekent, dat voor een afwijking van (de ondertekende tekst van) die overeenkomst nodig is, dat afwijkende afspraken – in casu het beweerdelijk alsnog door klaagster akkoord gaan met het vergoeden van het volledige “overdrachtsbelasting-voordeel”- bewust, duidelijk en ondubbelzinnig zijn gemaakt. Daarvan is in casu naar het oordeel van de Raad geen sprake.
- 5.7. Dat klaagster alsnog bereid was toch het “overdrachtsbelasting-voordeel” aan verkopers te vergoeden/betalen blijkt naar het oordeel van de Raad ook geenszins duidelijk en ondubbelzinnig uit de door de gemachtigde van klaagster aan beklagde gezonden e-mail van 21 maart 2016 (19.55 uur); in die e-mail wordt immers wel de betaling van de verschuldigde “overdrachtsbelasting” bevestigd, maar niet het betalen van een “vergoeding-overdrachtsbelasting”.
Daarbij is niet zonder belang dat ook in de voorafgaande e-mail (21 maart

2016, 14.37 uur) van de assistent-makelaar van R. werd gevraagd de betaling van “...de overdrachtsbelasting voor de aankoop van [adres]” te bevestigen, maar in die e-mail niet, althans niet expliciet, duidelijk en ondubbelzinnig werd gevraagd om te bevestigen dat een eventueel “overdrachtsbelasting-voordeel” alsnog door koper aan verkoper(s) zal worden vergoed. Expliciete duidelijkheid was daarentegen geboden nu immers uit de tijdens de hoorzitting op 13 september door klagster overgelegde e-mails van 02 en 03 maart 2016 (resp. 10.10 en 10.38 uur) onmiskenbaar blijkt dat de gemachtigde van klagster wilde dat het oorspronkelijk in de concept-koopovereenkomst opgenomen artikel 2.2 geschrapt of gewijzigd zou worden. Daaruit kan naar het oordeel van de Raad niet(s) anders worden afgeleid dan dat klagster duidelijk vastgelegd wilde zien dat een eventuele, in artikel 2.2 van de koopovereenkomst bedoelde “vergoeding overdrachtsbelasting” niet voor haar rekening zou komen.

Overigens merkt de Raad hierbij volledigheidshalve nog op, dat de Raad beklagdes’ verweer “*wij kunnen een dergelijke e-mail niet terug vinden in onze correspondentie*” en het daarop, alsook op het feit dat de bewuste e-mails pas ter zitting werden overgelegd gebaseerde verzoek van beklagde die e-mail(s) buiten beschouwing te laten passeert. Enerzijds omdat er geen fatale termijn voor het overleggen van (bewijs)stukken geldt. Anderzijds omdat de Raad op grond van de enkele stelling “*wij kunnen een dergelijke e-mail niet terug vinden in onze correspondentie*” géén reden/aanleiding ziet om aan de verzending en/of de authenticiteit van de overgelegde e-mails d.d. 1, 2 en 3 maart 2016 te twifelen.

- 5.8. De stelling van beklagde dat klagster een eventueel “overdrachtsbelasting-voordeel” moet betalen omdat het perceel/pand [adres] “kosten koper” werd aangeboden doet aan al het vorenstaande niet(s) af. Onder de “kosten koper” valt immers gebruikelijk wel de op grond van de wet aan de Fiscus verschuldigde overdrachtsbelasting, maar daarmee is/wordt op zichzelf nog niets gezegd c.q. bepaald over een eventueel contractueel door een koper aan de verkoper te vergoeden c.q. betalen “overdrachtsbelasting-voordeel”. Dit

klemt temeer, nu blijktens de stukken nóch op Funda en/of op de website van beklaagde, nóch in de verkoopbrochure duidelijk is gesteld dat onder de “kosten koper” in dit geval ook de in artikel 2.2 van de koopovereenkomst bedoelde vergoeding van een eventueel “overdrachtsbelasting-voordeel” zou vallen.

5.9. Op grond van al het vorenstaande is de Raad van oordeel dat:

i.) niet is gebleken, noch aannemelijk gemaakt, dat klaagster ná de ondertekening van de koopovereenkomst alsnog bewust, duidelijk en ondubbelzinnig is overeengekomen om alsnog een “vergoeding overdrachtsbelasting” aan verkoper te zullen betalen;

ii.) dat beklaagde en zijn assistent bij hun poging om ná de ondertekening van de koopovereenkomst met klaagster de nadere afspraak te maken, dat deze (klaagster) zich alsnog – in afwijking van de tekst van de ondertekende overeenkomst – bereid zou verklaren om ook het zogenoemde “overdrachtsbelasting-voordeel” aan de verkoper te vergoeden, niet de duidelijk- en zorgvuldigheid hebben betracht die van een makelaar had mogen worden verwacht.

5.10. De Raad zal de klacht derhalve gegrond verklaren en beklaagde de straf van berisping opleggen.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt beklaagde de straf op van berisping.

- 6.2. Bepaalt voorts dat beklaagde ter zake van de behandeling van de onderhavige klachtzaak een bijdrage van € 3.304,96 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen 6 weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris op 11 oktober 2016.