

Voordeel verminderde overdrachtsbelasting bij opvolgende transacties. Onjuiste informatie aan koper. Wijziging in concept-akte niet aan koper gemeld. Niet passende wijze van communiceren.

Klager koopt een woning via makelaar-verkoper. Deze deelt koper mede dat verkopster maar kort in de woning heeft gewoond en dat zij het voordeel van de verminderde overdrachtsbelasting aan zich wil voorbehouden. Naar aanleiding van de door de makelaar toegezonden concept-koopakte maakt klager enkele opmerkingen. Afgesproken wordt dat de definitieve akte een paar dagen later tijdens een nieuwe bezichtiging zal worden getekend. Dat gebeurt. Als klager op zeker moment de concept-leveringsakte krijgt, ziet hij dat daarin een woordje is gewijzigd ten opzichte van de eerste concept-koopakte waardoor het voordeel van de verminderde overdrachtsbelasting aan verkoper toekomt. Als klager daarover contact opneemt met de makelaar, reageert deze niet op een wijze die men van een NVM-makelaar verwacht.

De raad van toezicht acht de handelwijze van de makelaar niet correct.

De Raad van Toezicht Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer **B. B.**, wonende te U, hierna te noemen: "klager"

tegen:

De besloten vennootschap **K MAKELAARS .**, lid van de NVM, gevestigd te U hierna te noemen: "beklaagde"

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 21 september 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklaagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 12 december 2014 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 28 augustus 2015 zijn verschenen:
 - klager, vergezeld van zijn vader;
 - beklaagde, in de persoon van mevrouw A.B. en de heer F. V..
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Beklaagde stond de verkoopster bij van de woning staande en gelegen aan de H-straat 95 te Utrecht. Op 4 juli 2014 bezichtigt klager de woning samen met beklagde. Tijdens

deze bezichting wordt gesproken over het feit dat verkoopster maar kort in de woning heeft gewoond, omdat zij gaat samenwonen en dat zij voornemens is de overdrachtsbelasting terug te vragen.

2.3 Op 9 juli 2014 doet klager telefonisch aan beklagde een bod op deze woning van € 175.000,-- onder een tweetal ontbindende voorwaarden (financieringsvoorbehoud en inzage in een bouwkundig rapport van verkoopster).

Diezelfde dag belt beklagde met klager en doet een tegenbod van € 177.000,--. De ontbindende voorwaarde ten aanzien van de financiering is akkoord en het bouwkundig rapport wordt opgestuurd. De volgende dag, 10 juli 2014, belt klager met beklagde en accepteert het tegenbod van € 177.000,--.

2.3 Op 10 juli 2014 mailt beklagde de concept-koopakte naar klager. Op 11 juli 2014 mailt klager zijn opmerkingen op het concept naar beklagde. Afgesproken wordt dat de aangepaste koopakte op 14 juli 2014 in de woning getekend zal worden tijdens een bezichting door klager. De gewijzigde koopakte is vooraf niet meer opgestuurd aan klager. Op 14 juli 2014 heeft klager de koopakte ondertekend. Daarbij is niet meer gesproken over de door beklagde doorgevoerde wijzigingen.

2.4 Op enig moment ontvangt klager de concept leveringsakte van de notaris. Hieruit blijkt hem dat er in de door klager getekende koopakte een wijziging is aangebracht door beklagde ten opzichte van de concept-koopakte waarvan klager niet op de hoogte was. In de concept koopakte was artikel 2.2 doorgehaald en stond het woord "niet". In de door klager ondertekende akte is artikel 2.2 echter wel opgenomen en is het woord "niet" gewijzigd in "wel". Een en ander heeft tot gevolg dat een eventuele teruggave van overdrachtsbelasting ten goede komt aan verkoopster terwijl dit in de concept-koopakte ten goede van klager zou komen.

2.5 Na constatering van voornoemde wijziging heeft klager contact opgenomen met beklagde en opheldering gevraagd over voornoemde wijziging. Hierna heeft een uitvoerige discussie en mailwisseling plaatsgevonden tussen klager en beklagde.

3. **De klacht**

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager stelt zich op het standpunt dat beklagde wijzigingen in de koopakte heeft aangebracht en deze bewust niet aan klager heeft gemeld. Door deze handelwijze is klager benadeeld door beklagde en is de vastgelegde transactie niet in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

-
- 3.3 Nadat klager de problematiek kenbaar heeft gemaakt aan beklagde geeft beklagde klager een onjuiste uitleg, die strijdig is met de gemaakte afspraken en de wet.
- 3.4 Ten slotte is klager van mening dat de denigrerende wijze van communiceren van beklagde niet past bij een NVM-makelaar en in strijd is met de Erecode.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt dat er tijdens de bezichting op 4 juli 2014 en het telefonisch uitbrengen van het tegenbod door beklagde op 9 juli 2014 door beklagde is aangegeven dat verkoopster het voordeel van de overdrachtsbelasting zou terugvorderen. Hier heeft klager nooit op gereageerd.
- 4.3 Omwille van de snelheid en het feit dat klager naar het buitenland zou gaan, is afgesproken om de definitieve koopakte op 14 juli 2014 te tekenen tijdens een bezichting van de woning. Vooraf heeft beklagde aangegeven dat er slechts 45 minuten waren voor de bezichting en de ondertekening en derhalve geen tijd zou zijn om de akte uitgebreid door te nemen.
- 4.4 Voorafgaand aan het tekenen van de akte heeft beklagde aan klager gevraagd of hij de akte wilde doornemen. Dit aanbod heeft klager afgewezen en hij heeft de gehele beschikbare tijd besteed aan het bezichtigen van de woning. De gevolgen hiervan komen voor zijn rekening.
- 4.5 Klager heeft een eigen onderzoeksplicht en is niet gedwongen de akte te tekenen. Bovendien had hij de akte na het tekenen nog kunnen bestuderen. Dit heeft hij nagelaten.
- 4.6 Klager heeft gekregen wat hij bij aanvang dacht te kopen. Een woning voor € 177.000,-- op basis van kosten koper. Hij heeft derhalve geen schade geleden. Beklaagde meent dat klager op deze wijze tracht alsnog een lagere koopsom te bewerkstelligen.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad stelt vast dat er tussen partijen geen concrete afspraken zijn gemaakt over de overdrachtsbelasting. Er is louter tijdens de bezichting van de woning gesproken over het feit dat verkoopster kort in de woning heeft gewoond en voornemens was de overdrachtsbelasting terug te vragen. Hieruit heeft koper niet hoeven afleiden dat onderdeel van de koopovereenkomst zou zijn dat de overdrachtsbelasting, in afwijking van de wettelijke regeling, ten goede van verkoopster zou komen. Indien verkoopster een dergelijke afspraak had willen maken dan had beklagde dit expliciet bij haar aanbod en/of tegenbod moeten melden. Beklaagde heeft niet aangetoond dat dit is gebeurd.

5.3 Partijen zijn het erover eens dat er een wijziging door beklaagde is doorgevoerd in de definitieve akte ten opzichte van de door klager ontvangen concept-akte en dat klager van deze wijziging bij de ondertekening van de akte niet op de hoogte was. De Raad acht het laakbaar dat beklaagde klager daarvan niet op de hoogte heeft gesteld. Het standpunt van beklaagde dat klager eigenlijk zelf schuld heeft omdat hij door de haast heeft afgezien van het doornemen van de akte en dat hij zelf de wijziging had kunnen zien, acht de Raad ongepast. Het had beklaagde slechts zeer weinig tijd gekost om klager over de wijziging, die financiële consequenties voor hem had, te informeren. Een makelaar dient eenzijdig aangebrachte wijzigingen in een koopakte, die de kopende partij niet kent, expliciet te melden, ook in de situatie dat de makelaar voor de verkopende partij optreedt.

Dit geldt in onderhavige zaak temeer nu klager een man van 23 jaar is, die zijn eerste huis kocht. Hij was derhalve onervaren en had geen bijstand van een makelaar.

5.4 Daar komt nog bij dat beklaagde klager vervolgens, in de discussie over de wijziging, onjuist heeft geïnformeerd over de wettelijke regeling van de overdrachtsbelasting. De wet bepaalt dat een eventuele teruggave van overdrachtsbelasting ten goede komt aan de koper, tenzij partijen anders afspreken. Beklaagde heeft echter in een e-mail van 8 augustus 2014 om 8:24 aan klager geschreven:

"Er is voor jou geen nadeel. De verkoopster heeft wettelijk recht op teruggave. Dit raakt jou niet. Zij krijgt dit terug van de belasting en gaat buiten jou om. Jij betaalt niet meer of minder belasting".

Deze informatie is feitelijk onjuist. De Raad begrijpt van beklaagde dat zij een en ander begrijpelijk aan klager heeft willen uitleggen, maar dan moet de informatie feitelijk wel juist zijn.

5.5 Ook de wijze van communiceren door beklaagde past naar het oordeel van de Raad niet bij een NVM makelaar. In een e-mail van 11 augustus 2014 van 8:52 schrijft beklaagde: *"Maak je nu niet zo druk om zaken die andere gewoon horen te regelen rondom de koop/verkoop. Geniet van je nieuwe huis, regel je verhuizing, verbouwing e.d. regelen wij de rest!"*.

Klager had een terecht punt en hier had beklaagde serieus en met respect mee om moeten gaan.

5.6 Uit het voorgaande volgt dat de klacht gegrond dient te worden verklaard.

5.7 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klager:

- G E G R O N D -

6.2 Legt beklaagde de maatregel op van:

- BERISPING -

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.200,-- exclusief btw.

Aldus gewezen te Utrecht op 23 september tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer S. Hamersma, makelaar-lid en plaatsvervangend secretaris mr. drs. A.M.A. Canta.