

RAAD VAN TOEZICHT 's GRAVENHAGE

Onjuiste vermelding op website van makelaarskantoor. Geen tuchtrechtelijk vergrijp omdat mededeling elders niet voorkwam.

Klager heeft belangstelling voor een woning. Op de website van het verkopend makelaarskantoor staat de mededeling dat koper geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Klager koopt het huis en ziet op de koopakte dat hij toch overdrachtsbelasting moet betalen. Op zijn klacht deelt de makelaar mede dat de actie waarbij geen overdrachtsbelasting verschuldigd was, inmiddels was afgelopen. Die mededeling was wel van Funda en uit de verkoopbrochure geschrapt maar per abuis op de website blijven staan.

De Raad van toezicht acht dit weliswaar slordig, maar niet zodanig dat dit tuchtrechtelijk laakbaar is.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

F. G., wonende te V, klager,

contra:

R MAKELAARS B.V., kantoorhoudende te V, beklagde

1. De klacht is bij brief van 17 juli 2013 namens klager ingediend bij NVM Consumentenvoorlichting en aan de Raad doorgezonden bij brief van 19 augustus 2013. Het verweer is vervat in een bij brief van 27 september 2013 door beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 4 oktober 2013. Ter zitting waren aanwezig klager alsmede beklagde in de persoon van de heer G.M..
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad houdt de klacht van klager in dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door op haar website ten aanzien van een bij haar in verkoop zijnde woning te vermelden "NU 0% overdrachtsbelasting" en niet thuis te geven toen klager aanspraak maakte op die actie omdat die actie volgens beklagde al geruime tijd tevoren zou zijn beëindigd.

4. Het verweer van beklaagde houdt kort samengevat in dat de betreffende actie per abuis op haar website is blijven staan, maar dat klager niet het vertrouwen heeft kunnen hebben dat de betreffende actie op hem van toepassing was.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
 - a) Beklaagde trad voor de eigenaar van de woning E-laan 5 te V op als verkopend makelaar; de vraagprijs voor de woning was € 269.000;
 - b) Klager was geïnteresseerd in de woning en had een aankoopmakelaar ingeschakeld;
 - c) Op de website van beklaagde was tot in elk geval eind juni 2012 bij het “aanklikken” van de betreffende woning tussen foto’s van de woning een plaatje zichtbaar waarop stond vermeld “NU 0% overdrachtsbelasting”;
 - d) Noch op Funda, noch in de aan klager ter hand gestelde verkoopbrochure was de hiervoor bedoelde actie, die in november 2011 was afgelopen, vermeld;
 - e) Aan klager is, na het bereiken van prijsovereenstemming voor een bedrag van € 235.000, op 27 juni 2012 de koopovereenkomst toegemailed op basis waarvan beklaagde constateerde dat de (2 %) overdrachtsbelasting (toch) voor zijn rekening was;
 - f) Klager heeft niet met zijn aankoopmakelaar besproken dat hij ervan uitging dat de overdrachtsbelasting niet voor zijn rekening was;
 - g) Klager heeft de koopovereenkomst zonder nadere aanpassingen getekend.
6. De Raad stelt voorop dat de Raad geen uitspraak doet over aansprakelijkheid in geschillen van civielrechtelijke aard. Ter toetsing door de Raad ligt de vraag voor of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.
7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad dat het te betreuren valt dat beklaagde er niet voor heeft gezorgd dat de actie waarbij de overdrachtsbelasting voor rekening van de verkoper was toen deze was beëindigd niet alleen niet meer op Funda zichtbaar was, maar ook niet meer op haar eigen website. De Raad acht deze slordigheid aan de zijde van beklaagde evenwel niet van zodanig gewicht dat deze als tuchtrechtelijk laakbaar moet worden aangemerkt, temeer niet daar, naar niet in geschil is, de met betrekking tot de woning door beklaagde opgestelde en aan klager ter hand gestelde verkoopbrochure niets over de (inmiddels afgelopen) actie vermeldde. De Raad gaat er wel vanuit dat beklaagde ervoor zorgt dat van herhaling van dit soort slordigheid in de toekomst geen sprake meer zal zijn.

8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende:

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 10 oktober 2013 door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,
W.F. Klap, lid en mr. J.A. Huijgen, secretaris.

K.R. van der Graaf

J.A. Huijgen