



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

21-63 RvT Amsterdam

**Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.**

**Informatie over vrijstelling van overdrachtsbelasting.**

*Klager koopt via bemiddeling van een eigen aankoopmakelaar (beklaagde) in september 2020 een woning; levering 23 december. Eind augustus lekten kabinetsplannen uit dat per 1 januari 2021 starters op de woningmarkt vrijstelling van overdrachtsbelasting zouden krijgen. Op 17 september wordt de koopovereenkomst getekend. Op 22 september publiceert de NVM een artikel waarin staat dat de vrijstelling ook voor doorstromers (zoals klager) geldt en dat er geen beperking t.a.v. een koopsom bestaat. Op dit kabinetsvoornemen uit de Raad van State forse kritiek met name omdat er geen maximale koopsom in het kabinetsvoorstel staat. Het kabinet past daarop het voorstel aan. Als klager een en ander verneemt spreekt hij zijn makelaar hierop aan. Deze reageert dat alles nog heel prematuur is, nu de Eerste Kamer er zich nog over moet uitlaten en dat de Raad van State flinke kritiek leverde.*

*Het verwijt van klager dat zijn makelaar hem niet op de hoogte bracht van de mogelijke vrijstelling is niet terecht. Het waren aanvankelijk nog plannen en de kritiek van de Raad van State was fors. Een en ander was dermate prematuur dat beklagde niet kan worden verweten klager niet kan worden verweten klager niet op de hoogte te hebben gesteld. Aanvankelijk was bovendien sprake van starters en dat was klager niet. Uitstel van transport dat beklagde wel heeft gepoogd was voor de verkoper om fiscale redenen niet mogelijk.*

**RvT 4/21**

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 4 februari 2021 van de heer L. L. te A, hierna te noemen “klager”, als ingediend met zeven bijlagen tegen de heer S. van der W., hierna te noemen “beklaagde”, als makelaar-aangeslotene van de NVM verbonden aan de besloten vennootschap M Makelaardij B.V. te A, lid van de Vereniging.

Op de klacht is op 25 maart 2021 namens beklagde geantwoord door mr. A.A.R. van Eijdsen, verbonden aan de Vereende N.V. te Rijswijk, welk antwoord was voorzien van zeven bijlagen. Hierop is door klager op 22 april 2021 een repliek ingezonden waarop beklagde op 12 mei 2021 heeft gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Beklaagde heeft de Raad verzocht op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling in aanwezigheid van partijen te beleggen. Hierop heeft de Raad aan klager laten weten met dit verzoek in te stemmen, behoudens bezwaar van de kant van klager. Klager



heeft evenwel niet een dergelijk bezwaar naar voren gebracht. Hierna is de Raad tot onderhavige beslissing overgegaan.

## **DE FEITEN**

Klager heeft op 2 juli 2020 beklagde opdracht verleend tot aankoopbegeleiding van een woning. Op 20 augustus 2020 heeft klager tezamen met beklagde de woning bezichtigd aan de P-sstraat 22-II te A, hierna “de woning”. De vraagprijs bedroeg € 1.295.000,=.

Op 2 oktober 2020 zijn de verkopers akkoord gegaan met het voorstel van klager tot koop van de woning tegen € 1.240.000,=. Onderdeel van dit akkoord maakte uit dat de levering van de woning in ieder geval in 2020 zou plaatsvinden.

Op 8 september 2020 heeft de notaris een concept-koopovereenkomst opgesteld waarin als leveringsdatum 23 december 2020 wordt genoemd. De koopovereenkomst is op 17 september 2020 door partijen ondertekend.

In de overeenkomst was als ontbindende voorwaarde de financiering van de koopsom door een geldverstrekende instelling opgenomen per uiterlijk 29 oktober 2020. Klager heeft verzocht deze termijn te verlengen naar 9 november 2020, waar de verkopers in hebben bewilligd.

Op 4 november 2020 heeft klager de bevestiging ontvangen dat de financiering rond is.

Op 23 december 2020 is de woning geleverd.

## **DE KLACHT**

Klager heeft tegen beklagde als klacht ingediend dat hij als makelaar heeft nagelaten voorafgaande aan de ondertekening van de koopovereenkomst voor de woning klager op de hoogte te stellen van de kabinetsplannen voor het afschaffen van de overdrachtsbelasting, en hem heeft afgewimpeld toen klager hierover begon.

Op grond hiervan meent klager dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**

Beklagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.



## DE BEOORDELING

### *Het standpunt van klager:*

Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht aangevoerd dat eind augustus 2020 de plannen van het kabinet uitlekten voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Rond die tijd heeft de NVM haar leden hierover geïnformeerd. Klager en zijn partner voldoen aan het profiel om voor die vrijstelling in aanmerking te komen die vanaf 1 januari 2021 van kracht is. Immers, zij zijn meerderjarig, maar jonger dan 35 jaar terwijl zij niet eerder op een startersvrijstelling aanspraak hebben gemaakt, en zij gaan zelf de woning bewonen waarop de koop betrekking heeft. Daarnaast gold tot 1 april 2021 dat de vrijstelling niet beperkt was in de waarde van de woning, en pas daarna dat de vrijstelling is beperkt tot woningen tot € 400.000,=.

Op Prinsjesdag 2020 werden deze plannen bevestigd. Twee dagen hierna hebben klager en zijn partner de koopovereenkomst ondertekend. Korte tijd na het verstrijken van de driedagen-bedenktijd van deze overeenkomst wees de makelaar die klager in de arm had genomen had om zijn toenmalige woning te verkopen er direct op dat klager en zijn partner in aanmerking kwamen voor de vrijstelling. Maar beklagde heeft hen daar nooit op gewezen. Klager vindt dat uiterst nalatig van beklagde. Pas nadat klager er actief bij beklagde naar vroeg, heeft die het slechts afgewimpeld met uitspraken dat het toch niet zou gaan gelden voor de koopsom van de woning, en dat als de plannen concreet zouden worden hij wel een overdracht in 2021 zou regelen. Dit laatste bleek echter niet mogelijk.

Als beklagde klager hierop had gewezen, had klager absoluut nog voorafgaande aan de ondertekening opnieuw laten onderhandelen met de verkopers van de woning voor een overdracht in 2021. Daarnaast was de zoektocht van klager en zijn partner nog pril; een groot deel van de bovenwoningen die in Oud-Zuid en Oud-West van A te koop werden aangeboden, spraken hen aan en dan hadden zij verder gekeken voor een ander huis. Hierbij was het aannemelijk geweest dat zij voor de vrijstelling in aanmerking waren gekomen. Vanaf het begin is beklagde op de hoogte geweest van het meningsverschil. De advocaat van klager en zijn partner heeft beklagde op 16 december 2020 aansprakelijk gesteld. Immers, hun schade bedraagt € 24.800,= aan overdrachtsbelasting en € 7.000,= aan courtage aan beklagde. Het moge zo zijn dat de Raad van Toezicht niet gaat over deze schade en het ook niet tot een compromis kan leiden maar ook dan verneemt klager graag het inhoudelijk voordeel over deze klacht over de kwaliteit en zorgvuldigheid van de door beklagde verleende dienst.

### *Het standpunt van beklagde:*

Beklagde heeft als verweer aangevoerd dat klager ten onrechte meent dat beklagde klager niet dan wel niet tijdig heeft geïnformeerd over het wetsvoorstel inzake de vrijstelling. In het artikel dat de NVM op 28 augustus 2020 op haar website publiceerde, werd op dat moment nog uitdrukkelijk gesproken over niet meer dan een voornemen van de regering



om de overdrachtsbelasting af te schaffen dat nog onderworpen kon worden aan wijzigingen. Bovendien werd in het artikel uitsluitend gesproken over “starters”, terwijl klager zijn eigen woning in Utrecht verkocht en dus viel aan te merken als “doorstromer”. Pas in een op 22 september 2020 door de NVM gepubliceerd artikel werd naast starters voor het eerst gesproken over (jonge) doorstromers die ook gebruik konden maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting. Op dat moment was de koopovereenkomst al getekend en was de bedenktijd verstreken.

Het is juist dat beklagde op 2 oktober 2020 contact heeft gehad met klager over het wetsvoorstel. Hierbij heeft beklagde duidelijk gecommuniceerd dat het wetsvoorstel nog niet definitief was nu de Eerste Kamer zich eveneens over het wetsvoorstel diende uit te spreken en dat hij het in de gaten zou houden. Met deze aanpak ging klager akkoord. Beklaagde heeft erop gewezen dat op dat moment klager nog in de gelegenheid was een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde inzake de financiering.

Beklaagde heeft er verder op gewezen dat vanuit de Raad van State op 7 september 2020 kritiek werd geuit op het feit dat het wetsvoorstel geen “begrenzing” zou kennen, te weten dat een starter die een woning koopt van bijvoorbeeld € 1.000.000,= evengoed (volledig) gebruik kon maken van de vrijstelling als een starter die een woning koopt van € 150.000. Op grond hiervan adviseerde de Raad van State aan de regering het voorstel te heroverwegen waarna op 9 november 2020 in navolging op deze kritiek een amendement werd ingediend waarin het wetsvoorstel werd begrensd in die zin dat slechts bij een waarde van de woning tot € 400.000,= van de vrijstelling kon worden gebruik gemaakt. Hieruit concludeert beklagde dat het in ieder geval ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst op 17 september 2020 nog volstrekt onzeker was of het beoogde wetsvoorstel zou uitmonden in een wet. Pas op 15 december 2020 is het wetsvoorstel geldend recht geworden met daarin het recht op vrijstelling tot 1 april 2021 voor woningen ook boven de € 400.000,=.

Beklaagde meent dat klager ten onrechte betoogt dat hij door beklagde zou zijn afgewimpeld. Immers, toen die over het wetsvoorstel door klager werd aangesproken, wierp beklagde terecht de vraag op of klager wel in aanmerking kwam voor de voorgenomen vrijstelling nu het wetsvoorstel nog niet was goedgekeurd door de Eerste Kamer. Op 4 november 2020 bleek dat de financiering rond was en was klager ‘superblij’ dat de koop rond was, zo liet hij beklagde weten. Die mocht op dat moment dan ook concluderen dat de eventuele wetswijziging geen beletsel vormde voor de overdracht. Beklaagde acht dan ook de kans nihil dat klager, wanneer hij tijdig kennis had genomen van het voorstel, de transactie voor de woning had afgebroken en de zoektocht had voorgezet naar een ander huis. In dit verband heeft beklagde ook gewezen op het bericht van klager aan beklagde van 4 september 2020 dat hij en zijn partner zo graag in de woning wilden wonen. Beklaagde acht niet aannemelijk dat klager, zoals die heeft aangevoerd, dat hij bij bekendheid met het wetsvoorstel opnieuw in onderhandeling had willen treden met de verkopers.

Uit bovenstaande valt te concluderen dat de plannen voor de nieuwe wet op het moment van overeenstemming over de koopovereenkomst zodanig prematuur dan wel onvoldoende



concreet waren dat het beklaagde niet verweten kan worden dat hij daarmee geen rekening heeft gehouden c.q. dat hij klager daarover niet heeft geïnformeerd. Dat neemt niet weg dat door beklaagde is getracht om de levering uit te stellen naar januari 2021 en de verkopers een aantal duizenden euro's te bieden om dit te realiseren, maar daar gingen die niet mee akkoord. De verkopend makelaar heeft aangegeven dat de verkopers wegens fiscale redenen en het feit dat zij in het buitenland verbleven de levering wilde laten plaatsvinden in 2020. Verkopers waren juist om die reden met het bod van klager en zijn partner akkoord gegaan. Feitelijk was een levering na 31 december 2020 dus ook niet meer mogelijk. Bovendien is juist door de inspanning van beklaagde de woning voor € 55.000,= onder de vraagprijs verworven door klager, hetgeen in de huidige woningmarkt uitzonderlijk mag worden genoemd. Verder heeft zich begin 2021 weer een prijsstijging voorgedaan. Verkopers zouden bij een overdracht in januari 2021 waarschijnlijk ook een hogere koopsom hebben gevraagd. Een eventuele besparing op de overdrachtsbelasting zou daarbij in het niet vallen. Dit alles is tevens op 11 december 2020 naar klagers gecommuniceerd. Afsluitend heeft beklaagde naar voren gebracht dat in de hypothetische situatie dat verkopers met de verplaatsing van de levering naar 2021 akkoord zouden zijn gegaan de aanmerkelijke kans bestond dat de plannen omtrent het wetsvoorstel niet door zouden gaan of zodanig waren aangepast dat klager alsnog geen beroep kon doen op de vrijstelling. Klager zou dan wellicht op moeten draaien voor de hogere koopsom terwijl een besparing op de overdrachtsbelasting dan uit zou blijven. Van enig klachtwaardig handelen is dan ook geen sprake geweest, zo heeft beklaagde zijn verweer afgesloten.

*De overwegingen van de Raad:*

In de eerste plaats brengt de Raad naar voren dat hij geen beslissing kan nemen over de vraag of er sprake is van schade of de hoogte daarvan. Die bevoegdheid is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.

De Raad stelt vast dat niet of onvoldoende door beklaagde is bestreden dat door hem het onderwerp van de overdrachtsbelasting en het wetsvoorstel inzake een vrijstelling daarvan niet met klager is besproken gedurende het aankooptraject van de woning en de wettelijke bedenktijd van de koopovereenkomst. Verder staat tussen partijen vast dat in het geval in de koopovereenkomst was opgenomen dat de woning op of na 1 januari 2021 maar vóór 1 april 2021 diende te worden geleverd, klager en zijn partner een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting was toegekomen.

De Raad ziet zich derhalve geplaagd voor de vraag in hoeverre beklaagde Regel 1 van de Erecode heeft geschonden die bepaalt dat de makelaar zijn functie uitoefent naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen, en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Het verweer van beklagde dat klager tot en met 9 november 2020 tot ontbinding van de koopovereenkomst inzake het financieringsvoorbehoud had kunnen overgaan om zijn schade te beperken, kan beklagde niet baten. Hierop kon klager uitsluitend een beroep doen als hem geen financiering van de koop van de woning door een geldverstrekker zou zijn aangeboden terwijl beklagde juist een dergelijk voorstel heeft ontvangen op 4 november 2020.

Onbestreden is door beklagde aangevoerd dat de eerste berichten over de vrijstelling van overdrachtsbelasting uitsluitend op starters op de woningmarkt betrekking hadden, terwijl klager en zijn partner jonge doorstromers zijn. Onbestreden is verder dat niet eerder dan na de ondertekening van de koopovereenkomst van de woning op 17 september 2020 én de wettelijke bedenktijd bekend werd dat het wetsvoorstel ook op jonge doorstromers was gericht. Gelet op deze situatie was beklagde, zo meent de Raad, niet gehouden om het wetsvoorstel aan klager te melden en te bespreken.

Verder moet beklagde worden nagegeven dat, toen eenmaal over jonge doorstromers werd gesproken het wetgevingsproces nog niet was afgerond en dat de Raad van State fundamentele kritiek leverde op het feit dat ook woningen met een waarde als de woning die door klager en zijn partner is gekocht via de bemiddeling van beklagde voor de vrijstelling in aanmerking zouden komen. De Raad kan dus evenmin tot de conclusie komen dat klager door beklagde met een kluitje in het riet werd gestuurd toen klager het onderwerp aankaatte en beklagde liet weten eerst het wetgevingsproces te willen afwachten. Verder is onbestreden door beklagde gesteld nog te hebben getracht om de verkopers alsnog te bewegen de levering naar 2021 uit te stellen. Dit is niet gelukt maar dat kan beklagde niet worden verweten.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

## **DE BESLISSING VAN DE RAAD**

De Raad verklaart de klacht van klaagster inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 21 juli 2021.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten ([secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)).