

103. Mag aan een huurder van woonruimte courtage in rekening worden gebracht? (het vervolg ...) – deel 2

MR. C.M.H. VLAANDEREN EN MR. J.J. DAMMINGH

Met het arrest *Tacq/Duinzicht* uit 2015 en een wetwijziging in 2016 leek er duidelijkheid te zijn ontstaan over (het antwoord op) de vraag of een bemiddelaar in geval van bemiddeling bij de huur van woonruimte courtage c.q. kosten aan de huurder in rekening mag brengen. Toch blijkt hierover nog steeds onduidelijkheid te bestaan in de praktijk. Deze bijdrage bestaat uit twee delen. In het eerste deel – dat in de vorige aflevering van *HIP* is gepubliceerd – is ingegaan op de doorberekening van courtage c.q. kosten aan de huurder in de praktijk, waarbij ook de achtergrond daarvan is geschetst. In dit tweede deel bespreken wij hoe het nu verder moet.

4. Hoe nu verder?

De conclusie uit het voorgaande is dat de wet wel degelijk (nog) mogelijkheden biedt voor een bemiddelaar om courtage c.q. kosten aan een huurder van woonruimte door te berekenen. Art. 7:417 lid 4 BW verhindert immers niet dat bij *eenzijdige* bemiddeling (in opdracht van de verhuurder) courtage en/of kosten aan de huurder in rekening worden gebracht,¹ en art. 7:264 lid 2 BW vormt daarvoor evenmin een belemmering *mits* het in rekening gebrachte bedrag geen ‘niet redelijk voordeel’ is.

De realiteit is dat veel bemiddelaars in de praktijk loon c.q. kosten – onder welke benaming dan ook – aan huurders van woonruimte in rekening brengen. Dit lijkt ons in beginsel niet bezwaarlijk *indien* het aan de huurder doorberekende bedrag de toets van art. 7:264 lid 2 BW kan doorstaan. In veel gevallen zal dat echter niet zo zijn, in die zin dat een aantal bemiddelaars (wel degelijk) *onredelijk* hoge bedragen aan huurders in rekening brengt. Dat is zonder meer een groot probleem. Kandidaat-huurders staan op de huidige woningmarkt immers met ‘de rug tegen de muur’: de vraag naar woonruimte is vele malen groter dan het aanbod, hetgeen betekent dat veel huurders zich gedwongen zullen voelen om de aan hen in rekening gebrachte bedragen (toch) maar te betalen teneinde de begeerde woonruimte te kunnen huren.

Uiteraard kunnen zij – nadat ze hebben betaald en in de woning zijn getrokken – de vernietiging van de betaling inroepen en het betaalde bedrag terugvorderen van de

bemiddelaar, maar dat vereist een gang naar de rechter, en dat zal voor veel huurders vaak niet de moeite lonen (gezien de kosten en de tijd die met een procedure zijn gemoeid in verhouding tot de omvang van het terug te vorderen bedrag).

Wij hebben de indruk dat er in vergelijking met de periode vóór 2016 minder tweezijdig wordt bemiddeld

Wat kan c.q. moet worden ondernomen om te bewerkstelligen dat bemiddelaars niet langer onredelijk hoge bedragen aan huurders van woonruimte in rekening brengen? Een eenvoudig antwoord op deze vraag is er niet. Wij denken wel dat van belang is *waarom* voormelde praktijken zich nog steeds voordoen. Lappen bemiddelaars de (wettelijke) regels willens en wetens aan hun (bemiddel)laars? Of weten zij niet (precies) wat wel en wat niet aan de huurder mag worden doorberekend? Met andere woorden: is de wetgeving ten aanzien van het doorberekenen van kosten aan huurders van woonruimte (wel) voldoende duidelijk?

Het valt ons op dat zowel de minister als de Autoriteit Consument en Markt (ACM) uitsluitend aandacht besteedt aan kostendoorberekening bij *tweezijdige* bemiddeling. Doorberekening van kosten bij *eenzijdige* bemiddeling blijft onbesproken (waarbij wel moet worden benadrukt dat de mogelijkheden daartoe bij huurbemiddeling – gelet op art. 7:264 lid 2 BW – beperkt zijn).²

¹ Art. 7:417 lid 4 BW verhindert ook niet dat bij *tweezijdige* bemiddeling andere kosten dan loon aan de huurder in rekening worden gebracht.

² Dit zou er naar onze mening mee te maken kunnen hebben dat de regels aangaande doorberekening bij *eenzijdige* bemiddeling (nog) lastiger te handhaven zijn. Zie hierover ook ‘Onduidelijkheid rond bemiddelingskosten duurt voort’ in het *NVM Magazine* van oktober 2020 (p. 20).

Hoewel wij niet over concrete cijfers beschikken, hebben wij de indruk dat er in vergelijking met de periode vóór 2016 minder tweezijdig wordt bemiddeld, in die zin dat de bemiddelaar bewerkstelligt (lees: afdwingt) dat de kandidaat-huurder een opdracht aan hem verstrekt. Daar komt bij dat tegenwoordig – anders dan vóór 2016 – niet betaling van een maand huur (als courtage) van de huurder lijkt te worden verlangd, maar van een bedrag van gemiddeld ongeveer € 200. In zoverre lijken het arrest *Tacq/Duinzig* en de wetswijziging van 2016 dus wel degelijk enig effect te hebben gesorteerd.

Tegen die achtergrond vragen wij ons af of het in paragraaf 2 van dit artikel genoemde bericht op *nos.nl* dat 70% van de bemiddelaars nog steeds in strijd met de wet kosten aan huurders in rekening brengt, het gevolg is van het feit dat onder bemiddelaars onduidelijkheid bestaat over wat naar huidig recht toelaatbaar is. Wij sluiten niet uit dat een aanzienlijk aantal verhuurbemiddelaars – mogelijk geïnspireerd door het eerder gememoreerde verdienmodel van de ‘gratis’ makelaar bij verkoopbemiddeling – in de veronderstelling verkeert dat men via een ‘maas in de wet’ huurders kan laten (mee) betalen voor werkzaamheden c.q. diensten die ten behoeve van de verhuurder worden verricht. Bij verkoopbemiddeling is er naar onze mening daadwerkelijk sprake van een ‘maas in de wet’. Dat ligt bij verhuurbemiddeling echter in zoverre anders dat art. 7:264 lid 2 BW verhindert dat aan de huurder een bedrag in rekening wordt gebracht dat de bemiddelaar (als derde) een ‘niet redelijk voordeel’ oplevert.

Er bestaat nog steeds veel onduidelijkheid over de reikwijdte van de wetgeving aangaande tweezijdige bemiddeling

Hoe dan ook: wij hebben de indruk dat er (nog steeds) veel onduidelijkheid over de reikwijdte van de wetgeving aangaande tweezijdige bemiddeling bestaat. Hier ligt een taak voor zowel de minister als de ACM, de autoriteit die is belast met het handhaven van de regelgeving ter bescherming van de consument. Het is (mede) aan hen om in hun voorlichting richting bemiddelaars en publiek duidelijk te maken wat wel en niet geoorloofd is. Daarvoor is uiteraard wel nodig dat de minister en de ACM zelf goed weten wat wel en niet mag. Wij zijn er niet van overtuigd dat dit zo is.

Zo heeft de minister in reactie op de (kamer)vraag welke kosten aan huurders mogen worden doorberekend, geantwoord ‘dat de wet duidelijk is dat aan de consument-huurder geen bemiddelingskosten, onder welke benaming dan ook, in rekening mogen worden gebracht in het geval dat de bemiddelaar (ook) in opdracht van de verhuurder bemiddelt’.³ Dit antwoord is om drie redenen verwarrend.

Ten eerste komt in dit antwoord niet tot uitdrukking dat het doorberekenen van kosten bij *tweezijdige* bemiddeling slechts een deel van de problematiek betreft. Zoals wij hiervoor hebben uiteengezet, kan het doorberekenen van kosten aan de huurder zich namelijk ook bij *eenzijdige* bemiddeling voordoen. Ten tweede wordt in het antwoord – ons inziens ten onrechte – geen onderscheid tussen ‘loon’ en ‘overige kosten’ gemaakt. En ten derde kan de ‘focus’ op tweezijdige bemiddeling tot verwarring leiden omdat het wettelijke uitgangspunt *eenzijdige* bemiddeling is. Slechts bij uitzondering is het voor een tussenpersoon geoorloofd om tweezijdig op te treden (vgl. art. 7:417 lid 1 BW).

Niet elke vorm van doorberekening van kosten aan huurders is ons inziens ontoelaatbaar

In het licht van het voorgaande wekt het – eveneens – bevreemding dat het ministerie de makelaarsverenigingen NVM en VBO Makelaar de suggestie aan de hand heeft gedaan om de volgende bepaling in hun gedragscode op te nemen:

‘Als de huurder zelf geen makelaar/bemiddelaar in de arm heeft genomen, informeert de bemiddelaar de huurder en verhuurder dat er wettelijk gezien sprake is van tweezijdige bemiddeling en dat daarmee geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht’.⁴

Dit lijkt een poging om de figuur van *eenzijdige* bemiddeling te ‘marginaliseren’. In werkelijkheid is eenzijdige bemiddeling juist aan de orde van de dag: bij de koop van een woning is het vaak zo dat de verkoper een makelaar heeft ingeschakeld terwijl de koper zonder hulp van een makelaar koopt. Het is – dogmatisch gezien – onjuist om aan te nemen dat in zo’n geval de makelaar partijen erop zou moeten wijzen dat ‘wettelijk gezien’ sprake is van tweezijdige bemiddeling. Dat is immers niet zo, want de koper gaf geen opdracht aan de (verkopend) makelaar. Dat geldt evenzeer bij de verhuur van een woning: de kandidaat-huurder die aan een bemiddelaar zijn belangstelling kenbaar maakt voor een op de website van die bemiddelaar te huur aangeboden woning, wordt daarmee (nog) niet opdrachtgever van die bemiddelaar.⁵ Dat zal (pas) anders worden zodra van die kandidaat-huurder

4 www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2019/12/12/overzicht-maatregelen-brief-goed-verhuurderschap (bijlage bij de brief Voortgang Goed Verhuurderschap).

5 De door het ministerie voorgestane uitleg zou tot de merkwaardige situatie leiden dat een bemiddelaar die geen twee heren wil of mag dienen, een huurder zonder eigen makelaar de deur zou moeten wijzen. De suggestie van het ministerie volgend, dat sprake zou zijn van tweezijdige bemiddeling als de huurder (zelf) geen makelaar in de arm nam, zou meebrengen dat de bemiddelaar in beginsel ook aan de verhuurder geen courtage in rekening mag brengen. De in art. 7:417 lid 3 BW opgenomen sanctie dat de bemiddelaar geen recht heeft op loon, ziet immers op het loon van elke opdrachtgever. In geval van tweezijdige bemiddeling zal dus ook de verhuurder – als opdrachtgever – geen loon verschuldigd zijn (aan de tweezijdig bemiddelende bemiddelaar).

3 *Aanhangsel Handelingen Tweede Kamer* 2016/17, 2649, p. 1-2.

wordt verlangd dat hij zich bij de bemiddelaar laat inschrijven en daarbij ‘en passant’ een opdracht verstrekt (hetgeen nogal eens gebeurt). In dat laatste geval heeft die kandidaat-huurder wel als opdrachtgever te gelden en dan zal (wel) van tweezijdige bemiddeling sprake zijn.

5. Tot slot

Zoals wij hiervoor hebben toegelicht, is naar onze mening *niet elke* vorm van doorberekening van kosten aan huurders ontoelaatbaar. Art. 7:417 lid 4 BW verbiedt het de bemiddelaar (slechts) om bij *tweezijdige* bemiddeling *loon* (courtage) aan de huurder in rekening te brengen. En uit art. 7:264 lid 2 BW volgt dat het doorberekenen van kosten aan de huurder uitsluitend verboden is indien dit de bemiddelaar een ‘niet redelijk voordeel’ oplevert, een bedrag kortom dat niet in een redelijke verhouding staat tot de tegenprestatie die de huurder daarvoor ontvangt.

Daarvoor is uiteraard wel nodig dat de minister en de ACM zelf goed weten wat wel en niet mag

Wat betekent dit concreet? Dat wil zeggen: wat mag dan eventueel *wel* aan de huurder in rekening worden gebracht? Naar onze mening is het in beginsel toelaatbaar dat een bemiddelaar kosten aan een huurder in rekening brengt waarvoor die huurder daadwerkelijk een tegenprestatie ontvangt (die voor hem van waarde is) *en* waarbij de omvang van de doorberekende kosten in een redelijke verhouding tot die tegenprestatie staat. Bovendien zullen de in rekening gebrachte kosten bij tweezijdige bemiddeling niet – materieel gezien – een vergoeding mogen behelzen voor door de bemiddelaar verrichte werkzaamheden (want dat wordt *wel* door art. 7:417 lid 4 BW verboden).

Ter illustratie wijzen wij op het in paragraaf 3.2 van dit artikel gegeven voorbeeld: het in rekening brengen van 50% van de

tolkosten is ons inziens toelaatbaar omdat daar een waardevolle tegenprestatie voor de Thaise huurder tegenover stond. En het in rekening brengen van 50% van de loonkosten gemoeid met het *extra* werk lijkt ons eveneens toelaatbaar *mits* geen sprake is van tweezijdige bemiddeling.

Onder het mom van ‘voorkomen is beter dan genezen’ verdient het wat ons betreft aanbeveling dat er zo veel mogelijk *preventief* wordt opgetreden teneinde te voorkomen dat bemiddelaars onredelijk hoge bedragen aan huurders doorberekenen. Hier ligt ons inziens een taak voor de ACM. Zoals eerder opgemerkt is voor een goede vervulling van deze taak wel vereist dat de ACM (zelf) scherp voor ogen heeft wat – wettelijk gezien – wel en niet mag. Het is aan de ACM om in zijn voorlichting richting bemiddelaars (en publiek) duidelijk te maken wat geoorloofd is.

Wij denken dat veel van de onder huurbemiddelaars bestaande onduidelijkheden kunnen worden weggenomen wanneer – onder meer via de voorlichting door de ACM – objectief en duidelijk aan hen kenbaar wordt gemaakt welke kosten wel en welke niet aan huurders mogen worden doorberekend. Zou vervolgens blijken dat er dan nog steeds (op grote schaal) in strijd met de wet kosten aan huurders worden doorberekend, dan dient nadere regelgeving te worden overwogen. Wellicht is het dan nodig om het (wettelijke) instrumentarium dat aan de ACM ter beschikking staat om effectief te kunnen optreden tegen zich in de praktijk voordoende misstanden, (verder) uit te breiden.

Dit artikel is afgesloten op 26 augustus 2021.

Over de auteurs

Mr. C.M.H. (Kees) Vlaanderen

Adviseur bij de NVM.

Mr. J.J. (Jaap) Damingh

Universitair hoofddocent burgerlijk (proces)recht Radboud Universiteit Nijmegen en redacteur van dit blad.