

91. Mag aan een huurder van woonruimte courtage in rekening worden gebracht? (het vervolg ...) – deel 1

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 dit eerste deel wordt ingegaan op de doorberekening van courtage c.q. kosten aan de huurder in de praktijk, waarbij ook de achtergrond daarvan wordt geschetst. In het tweede deel van deze bijdrage – dat in een volgende aflevering van *HIP* wordt geplaatst – bespreken wij hoe het nu verder moet.

1. Inleiding

Stel: een huurder vindt via een website van een bemiddelingsbureau of een makelaar (hierna kortheidshalve: ‘bemiddelaar’) een woonruimte die hij kan huren voor € 950 per maand. De bemiddelaar brengt aan de huurder een bedrag van € 950 (= een maand huur) in rekening. Mag dat? Of is dit ontoelaatbaar?

De Hoge Raad heeft zich hierover uitgesproken in een arrest van 16 oktober 2015 (*Tacq/Duinzicht*)¹. Art. 7:417 lid 4 BW – toepasselijk bij verhuurbemiddeling via art. 7:427 BW – verbiedt het een bemiddelaar die *zowel* in opdracht van de verhuurder *als* in opdracht van de huurder optreedt, om aan de huurder courtage in rekening te brengen. Vóór dit arrest kwam het ‘verdienmodel’ van veel bemiddelaars die zich met de verhuur van woonruimte bezighouden, erop neer dat zij de vergoeding voor hun bemiddelingswerk niet aan de verhuurder, maar aan de huurder in rekening brachten. Dit omdat (particuliere) verhuurders hun woonruimte veelal niet via een bemiddelaar zullen (willen) aanbieden wanneer zij daarvoor aan die bemiddelaar moeten betalen. Vandaar dat veel – met name ‘ongeorganiseerde’² – bemiddelaars hun courtage sinds jaar en dag bij de huurder in rekening brachten. Zij meenden dat art. 7:417 lid 4 BW daaraan niet in de weg stond omdat geen sprake zou zijn van tweezijdige bemiddeling. De bemiddelaar adverteerde ‘slechts’ met de woonruimte van de verhuurder, en hij ontving daarvoor van die verhuurder geen vergoeding. Daarom zou geen sprake zijn van bemiddeling in opdracht van – ook – de verhuur-

der. Alleen de huurder – die door zich bij de bemiddelaar te laten inschrijven min of meer automatisch een opdracht had verstrekt – gold als diens opdrachtgever, en dus mocht aan die huurder courtage in rekening worden gebracht, zo werd door de bemiddelaar betoogd.

Met dit betoog heeft de Hoge Raad in het arrest *Tacq/Duinzicht* echter korte metten gemaakt. Aan hem is – in 2015 – de prejudiciële vraag gesteld of art. 7:417 lid 4 BW van toepassing kan zijn op een overeenkomst waarbij een verhuurder met een bemiddelaar afsprekt dat deze op diens website *vrijblijvend* woonruimte van de verhuurder te huur aanbiedt. De Hoge Raad heeft deze vraag bevestigend beantwoord.

Met het arrest *Tacq/Duinzicht* is veel van de in de praktijk heersende onduidelijkheid weggenomen

Van bemiddeling voor de *verhuurder* is reeds sprake wanneer de bemiddelaar met de verhuurder afsprekt dat hij een (door de verhuurder) te verhuren woonruimte op zijn website plaatst. Daarbij is niet van belang of de verhuurder daarvoor een vergoeding (‘loon’) aan de bemiddelaar verschuldigd is.³ De bemiddelaar bemiddelt *ook* in opdracht van de huurder als deze – door zich bij de bemiddelaar te laten inschrijven – een opdracht (tot bemiddeling) aan de bemiddelaar heeft verstrekt.

¹ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099 (*Duinzicht/Tacq*), NJ 2016/108.

² Met ‘ongeorganiseerde tussenpersonen’ doelen wij op tussenpersonen die niet zijn aangesloten bij één van de bekende makelaarsverenigingen (NVM, VBO en Vastgoedpro).

³ Zie over dit arrest o.m.: J.J. Dammingh, ‘Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!’, *TvC* 2016, nr. 1, p. 31-38.

De redenering van de Hoge Raad komt in onze ogen op het volgende neer:

- Wanneer een bemiddelaar op zijn website (voor een verhuurder) woonruimte te huur aanbiedt en daarbij niet aangeeft hoe kandidaat-huurders hierover met de verhuurder contact kunnen opnemen, dan worden verhuurder en huurder van elkaar afgeschermd. De huurder wordt daardoor in een positie gebracht waarin hij geen andere mogelijkheid heeft dan de diensten van de bemiddelaar te accepteren om de woonruimte te kunnen huren.
- Hierdoor komt een bemiddelingsovereenkomst tussen huurder (als opdrachtgever) en bemiddelaar (als opdrachtnemer) tot stand.
- Dan is dus een situatie aan de orde waarin de bemiddelaar niet alleen in opdracht van de verhuurder bemiddelt, maar *ook* in opdracht van de huurder.
- In dat geval is sprake van *tweezijdige* bemiddeling, en dan verbiedt art. 7:417 lid 4 BW het de bemiddelaar om courtage aan de huurder in rekening te brengen.⁴

Met het arrest *Tacq/Duinzicht* is veel van de in de praktijk heersende onduidelijkheid weggenomen. Er was ondertussen ook een wetgevingsproces in gang gezet om – zo mogelijk – nog meer duidelijkheid te scheppen. Per 1 juli 2016 is de wet ‘Dubbele bemiddelingskosten’ in werking getreden,⁵ die voorzigt in een aanvulling van art. 7:427 BW en een wijziging van art. 7:417 lid 4 BW.

Aan art. 7:427 BW is de volgende zin toegevoegd:

‘De artikelen 417 en 418 zijn mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon geen recht op loon heeft.’

Art. 7:417 lid 4 tweede zin BW is gewijzigd in:

‘Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon is verschuldigd.’

Met het arrest *Tacq/Duinzicht* en de wetwijziging leek derhalve (bijna) alles duidelijk: als een huurder via een bemiddelaar woonruimte huurt die via (de website van) die bemiddelaar te huur werd aangeboden *en* hij – omdat het voor hem onmogelijk is om rechtstreeks met de verhuurder contact op te nemen – accepteert dat de bemiddelaar voor hem bemiddelt, dan mag de bemiddelaar *geen* courtage aan de huurder in rekening brengen. De bemiddelaar bemiddelt dan namelijk voor zowel de verhuurder als de huurder, en dan verbiedt art. 7:417 lid 4 BW het om aan de huurder courtage in rekening te brengen.

Maar kwam hiermee een einde aan het doorberekenen van courtage en/of kosten aan huurders? Deze vraag werd door Kees Vlaanderen al opgeworpen in zijn artikel ‘De nieuwe wet ‘Dubbele bemiddelingskosten’: Exit kosten huurder?’ uit 2016.⁶ Het antwoord op de vraag is: neen. Wij lichten dat hierna toe.

2. Toch nog misstanden in de praktijk?

Eind 2016 werd er – door vrijwel geheel ‘juridisch Nederland’ en de wetgever – van uitgegaan dat de problemen c.q. misstanden in de praktijk waren opgelost. Alles was immers duidelijk. Dit bleek echter een misvatting te zijn.

Zo zijn er in 2017 in de Tweede Kamer vragen aan de minister gesteld over het (toch nog) doorberekenen van kosten aan huurders van woonruimte.

Er blijken nog wel problemen c.q. misstanden te zijn voor zover het gaat om het ten onrechte doorberekenen van kosten aan huurders

Aan de minister is onder meer de volgende vraag gesteld: ‘Klopt het dat er verhuurmakelaars zijn die op de door de rechter verboden bemiddelingskosten een ander etiket plakken, namelijk contractkosten of administratiekosten, en deze vervolgens alsnog aan huurders doorrekenen? Zo ja, op welke schaal komt dit voor?’

In het antwoord op deze vraag heeft de minister onder meer opgemerkt:

‘Het is mij bekend dat het voorkomt dat bemiddelaars verschillende benamingen gebruiken voor bemiddelingskosten om deze op een verkapt wijze van de consument-huurder te kunnen verlangen. Zoals in (...) aangegeven, is de wet duidelijk dat aan de consument-huurder van woonruimte geen bemiddelingskosten, onder welke benaming dan ook, in rekening mag worden gebracht in het geval dat de bemiddelaar (ook) in opdracht van de verhuurder bemiddelt. (...)’⁷

In het voorjaar van 2019 zijn opnieuw vragen aan de minister gesteld, dit naar aanleiding van het bericht op *nos.nl* dat 70% van de huurbemiddelaars (nog steeds) illegale bemiddelingskosten aan huurders zou doorberekenen.⁸

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) is op basis van de Wet handhaving consumentenbescherming de autoriteit die

4 Zie over tweezijdige bemiddeling en courtageberekening aan de huurder o.m.: J.J. Dammingh, ‘Bemiddelingscourtage bij de verhuur van woonruimte’, *WR* 2014, p. 397-402; en C.M.H. Vlaanderen & J.J. Dammingh, ‘Is het in rekening brengen van bemiddelingscourtage aan een huurder van woonruimte toelaatbaar?’, *HIP* 2014/..., afl. 8, p. 10-15.

5 Wet van 23 december 2015, *Stb.* 2016, 20.

6 C.M.H. Vlaanderen, ‘De nieuwe wet “Dubbele bemiddelingskosten”: Exit kosten huurder?’, *ORP* 2016/..., nr. 4, p. 23-30 (hierna kortheidshalve: ‘Vlaanderen *ORP* 2016, p. (...)’); zie ook C.M.H. Vlaanderen, ‘Reactie’, *TVC* 2016, nr. 2.

7 Aangangsel Handelingen Tweede Kamer 2016/17, 2649, p. 1-2.

8 Aangangsel Handelingen Tweede Kamer 2018/19, 1981, p. 1.

is belast met de bestuursrechtelijke handhaving van consumentenbescherming.

De ACM blijkt in 2019 diverse huurbemiddelaars te hebben aangepakt. Wij citeren eerst uit een nieuwsbericht van de ACM van 11 juni 2019:

‘Bemiddelingskosten rekenen is niet toegestaan als huurbemiddelaars in opdracht van verhuurders handelen. De ACM heeft lasten onder dwangsom opgelegd aan enkele huurbemiddelaars. Na de zomer gaat de ACM opnieuw controleren. Huurbemiddelaars die dan nog steeds onterechte kosten rekenen aan huurders kunnen een boete van de ACM verwachten. De boetes die de ACM kan opleggen bedragen maximaal 900.000 euro per overtreding. (...)’

Was het vroeger gebruikelijk om een maand huur te vragen, nu gaat het meestal om een bedrag van gemiddeld 200 euro. Kosten rekenen aan de huurder is verboden, onder welke naam de huurbemiddelaar de kosten ook presenteert (bemiddelingskosten, administratiekosten, contractkosten, etc.). Huurders worden vaak verplicht deze kosten te voldoen voordat zij de woning kunnen betrekken. Huurbemiddelaars maken hiermee misbruik van de kwetsbare positie van consumenten op de overspannen woningmarkt.⁹

Bij de in voormeld bericht aangekondigde controle na de zomer zijn er kennelijk (opnieuw) overtredingen geconstateerd. In een nieuwsbericht van 10 september 2019 heeft de ACM namelijk geschreven:

‘De ACM heeft drie huurbemiddelaars gedwongen te stoppen met het rekenen van bemiddelingskosten aan huurders. Dit is niet toegestaan omdat zij in opdracht van verhuurders handelen. (...)’

De ACM heeft de bedrijven een termijn van zes weken gesteld waarbinnen zij moeten stoppen met het rekenen van bemiddelingskosten aan huurders. Voldoen zij hier niet aan, dan moeten zij een dwangsom van 5.000 euro per week betalen (...).¹⁰

In 2020 werd duidelijk dat daarmee de problemen blijkbaar nog steeds niet waren opgelost. In de (na)zomer van 2020 zijn namelijk opnieuw vragen aan de minister gesteld, onder meer de volgende: ‘Heeft u kennisgenomen van het bericht “Consumentenbond: Pas op voor misleiding en verboden kosten op verhuursites”?’ In reactie op de gestelde vragen heeft de minister verwezen naar de ACM en benadrukt dat gedupeerde consumenten hun ervaringen kenbaar kunnen maken via de website *consuwijzer.nl* (van de ACM).¹¹

In een nieuwsbericht van 6 april 2021 heeft de ACM bekendgemaakt dat in maart 2021 drie huurbemiddelaars zijn beboet omdat zij ten onrechte bemiddelingskosten aan huurders in

rekening hebben gebracht. Eén van die huurbemiddelaars is De Huissleutel B.V. in Tilburg. In het op www.acm.nl gepubliceerde ACM-besluit is vermeld dat De Huissleutel aan consument-huurders € 35 inschrijfkosten en € 302,50 contractkosten in rekening bracht. Dit terwijl zij werkzaamheden voor zowel de consument-huurder als de verhuurder verricht. Dit levert naar het oordeel van de ACM strijd op met art. 7:417 lid 4 (juncto art. 7:427) BW (en het is ook een oneerlijke handelspraktijk in de zin van art. 6:193b lid 2 BW). De ACM heeft aan De Huissleutel een boete van € 100.000 opgelegd.¹²

Kortom: er blijken in de praktijk nog wel degelijk problemen c.q. misstanden te zijn voor zover het gaat om het ten onrechte doorberekenen van kosten aan huurders van woonruimte. Kees Vlaanderen uitte die vrees al in zijn artikel in *ORP* in 2016. Hij schreef toen onder meer:

‘Het is te hopen dat dit arrest in combinatie met de nieuwe wet leidt tot een einde van het – door de bemiddelaar – aan de huurder doorberekenen van kosten die vooral betrekking hebben op ten behoeve van de verhuurder verrichte werkzaamheden.’

Ik ben er echter niet helemaal gerust op dat dit op korte termijn het geval zal zijn. Dat heeft te maken met de wens van veel verhuurders om de kosten zoveel mogelijk bij de huurder in rekening te brengen, in combinatie met het feit dat ook de nieuwe wet mogelijkheden lijkt te bieden om aan die wens tegemoet te komen.¹³

3. Biedt de wet (toch) nog mogelijkheden voor doorberekening aan de huurder?

Wat is de oorzaak van de problemen c.q. misstanden die zich (blijkbaar) in de praktijk toehoeven? Wij menen dat er twee oorzaken zijn: ten eerste de mogelijkheid tot het doorberekenen van courtage aan huurders bij *eenzijdige* bemiddeling en ten tweede onduidelijkheid over het onderscheid tussen ‘courtage’ en ‘kosten’. Wij lichten dat hierna toe.

3.1 Doorberekening bij eenzijdige bemiddeling

Een bemiddelaar die *tweezijdig* bemiddelt – dat wil zeggen die in opdracht van zowel verhuurder als huurder optreedt – mag aan de huurder geen courtage (loon) in rekening brengen. Dat volgt (dwingendrechtelijk) uit art. 7:417 lid 4 (juncto art. 7:427) BW en ook uit het arrest *Tacq/Duinzig*. De wet verbiedt het de bemiddelaar echter niet om bij *eenzijdige* bemiddeling courtage aan de huurder door te berekenen. Daarvan is sprake wanneer de bemiddelaar uitsluitend in opdracht van de verhuurder handelt, maar zijn courtage – toch – aan de huurder in rekening brengt. Dit lijkt op het eerste oog onlogisch en ook juridisch onmogelijk: waarom zou de huurder (moeten) betalen aan iemand – zoals in casu

9 Nieuwsbericht ACM d.d. 11 juni 2019 (zie www.acm.nl).

10 Nieuwsbericht ACM d.d. 10 september 2019 (zie www.acm.nl).

11 Aangangsel Handelingen Tweede Kamer 2019/20, 4010, p. 1-2.

12 Dit besluit is te vinden op www.acm.nl. Zie ook het nieuwsbericht ‘ACM beboet drie huurbemiddelaars voor verboden bemiddelingskosten’ op dezelfde website.

13 Vlaanderen *ORP* 2016, p. 26.

de bemiddelaar – met wie hij geen contractuele relatie heeft? Toch is deze situatie minder hypothetisch dan het lijkt.

Wij wijzen in dit verband op bemiddeling bij de *koop* van woningen. Op de markt van koopwoningen zijn sinds enige tijd bemiddelingskantoren actief die zich richting (potentiële) verkopers als ‘*gratis*’ presenteren¹⁴. De ‘*gratis*’ makelaar adverteert ermee dat hij de verkoper begeleidt bij de verkoop van diens woning zonder dat de verkoper courtage (loon) aan de makelaar verschuldigd is. De makelaar brengt zijn loon namelijk aan de koper in rekening. Dat gaat als volgt. De makelaar biedt in opdracht van de verkoper diens woning te koop aan en vermeldt daarbij dat potentiële kopers via een digitaal platform een bod mogen uitbrengen. Gaat de verkoper met de hoogst biedende in zee en is men het eens over een prijs van bijvoorbeeld € 560.000, dan betaalt de koper daarnaast ook nog een bedrag van bijvoorbeeld € 2.000 dat dan aan de (verkopend) makelaar ten goede komt. Op dat extra bedrag ad € 2.000 wordt dan het etiket ‘veilingkosten’ (= kosten gemoeid met het digitale bidingproces) geplakt, maar in werkelijkheid gaat het om courtage, dat wil zeggen een vergoeding aan de makelaar voor diens werkzaamheden.

Hier is sprake van *eenzijdige* bemiddeling in opdracht van de verkoper, terwijl de makelaar zijn courtage – indirect (namelijk via een verhoging van de koopprijs) – aan de koper doorberekent. De wet vormt geen belemmering voor dit ‘verdienmodel’.¹⁵ Art. 7:417 lid 4 BW verbiedt immers wel courtageberekening aan de koper bij *tweezijdige* bemiddeling, maar niet bij *eenzijdige* bemiddeling (zoals hier aan de orde).

Is zo’n constructie ook mogelijk bij (bemiddeling bij) de *verhuur* van woonruimte? Dat is aanmerkelijk lastiger. Dit heeft te maken met art. 7:264 lid 2 BW, dat bepaalt dat elk beding verband houdend met het sluiten van een huurcontract waarbij ten behoeve van een *derde* een ‘niet redelijk voordeel’ wordt afgesproken, nietig is.

Met art. 7:264 BW beoogt de wetgever – primair ter bescherming van de huurder – misstanden bij het aangaan van huurovereenkomsten tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan situaties waarin de aspirant-huurder niet in een voldoende gelijkwaardige positie ten opzichte van de verhuurder (en/of de bemiddelaar) verkeert om te – kunnen – voorkomen dat zo’n onredelijk beding wordt afgesproken.

In zijn arrest van 6 april 2012 (*Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein*), WR 2012/69¹⁶, heeft de Hoge Raad overwogen dat in beginsel sprake is van een ‘niet redelijk voordeel’ in de zin van art. 7:264 lid 2 BW indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.

Een ‘niet redelijk voordeel’ is aan de orde wanneer a) er een ‘onvoldoende gelijkwaardige situatie’ is en b) het bedongen voordeel niet in een redelijke verhouding tot de daarvoor te verrichten tegenprestatie staat.

Er is sprake van een ‘niet redelijk voordeel’ wanneer de huurder moet betalen voor de werkzaamheden die de bemiddelaar ten behoeve van de verhuurder verricht

Het lijkt naar onze mening geen twijfel dat in beginsel sprake is van een ‘niet redelijk voordeel’ in het geval dat de huurder moet betalen voor de werkzaamheden die de bemiddelaar ten behoeve van de verhuurder verricht. De huurder heeft doorgaans geen (reële) keus in het geval dat door de bemiddelaar courtage – onder welke benaming dan ook – aan hem in rekening wordt gebracht. Om de felbegeerde woonruimte te kunnen huren, zal hij wel moeten betalen: op de huurmarkt is de vraag naar woonruimte immers zoveel groter dan het aanbod.

Echter: het feit dat de bemiddelaar zijn ten behoeve van de verhuurder verleende diensten – gelet op art. 7:264 lid 2 BW – niet aan de huurder in rekening mag brengen, wil *niet* zeggen dat bemiddelaars zich daarvan onthouden. Uit hetgeen hiervoor in paragraaf 2 is besproken, blijkt dat bemiddelaars (kennelijk) wel degelijk (nog steeds) courtage c.q. kosten aan de huurders in rekening brengen. Het is de vraag of dit noopt tot een (nader) ingrijpen door de wetgever. Wij komen hier nog op terug.

3.2 Het onderscheid tussen ‘courtage’ en ‘kosten’

Een tweede oorzaak van de problemen die zich in de praktijk voordoen, is ons inziens dat er onduidelijkheid lijkt te bestaan over het onderscheid tussen enerzijds ‘loon’ (courtage) en anderzijds ‘kosten’.

Uit de tekst van art. 7:417 lid 4 BW blijkt dat het daarin vervatte verbod betrekking heeft op het doorberekenen van ‘loon’ (= courtage) aan de huurder. De wet maakt een onderscheid tussen ‘loon’ en ‘kosten’. ‘Loon’ is de bedongen beloning voor de te verrichten werkzaamheden, het honorarium. Bij bemiddeling wordt doorgaans van ‘courtage’ gesproken, maar daarmee wordt bedoeld op de beloning voor het werk dat de bemiddelaar verricht. Met ‘kosten’ wordt bedoeld op alle andere onkosten (niet zijnde de beloning voor de werkzaamheden).

Het uitgangspunt van de wet is dat het afgesproken loon zowel de beloning voor het werk als alle overige kosten omvat. Wenst de opdrachtnemer naast het loon afzonderlijk een vergoeding voor bepaalde onkosten, dan dient hij dat uitdrukkelijk te hebben bedongen. Dit volgt uit art. 7:406 lid 1 BW, dat bepaalt dat de opdrachtgever (slechts) apart ‘onkosten’ aan de opdrachtnemer moet vergoeden voor zover deze niet in het ‘loon’ zijn begrepen. Het ligt kortom op de

¹⁴ Zie bijv. de website degratismakelaar.nl.

¹⁵ Wij laten hier onbesproken in hoeverre fiscale wetgeving zich ertegen verzet dat door het meefinancieren van deze ‘veilingkosten’ de rente over de makelaarskosten van de wederpartij (de verkoper) *de facto* aftrekbaar wordt, terwijl dat niet geldt voor de kosten van de (eventueel) ingeschaalde eigen makelaar.

¹⁶ HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767. Het arrest is ook gepubliceerd in *NJ* 2012/232.

weg van de opdrachtnemer om uitdrukkelijk – vooraf – aan de opdrachtgever kenbaar te maken dat hij naast het afgesproken loon bepaalde onkosten afzonderlijk in rekening zal brengen. Laat hij dat na, dan mag de opdrachtgever aannemen dat alle kosten van (de bedrijfsvoering van) de opdrachtnemer in het afgesproken loon zijn verdisconteerd.

Art. 7:417 lid 4 BW staat er niet aan in de weg dat (bepaalde) onkosten aan de huurder worden doorberekend

Wij menen dat het verbod van art. 7:417 lid 4 BW alleen op het doorberekenen van ‘loon’ aan de huurder ziet (bij tweezijdige bemiddeling). Lid 4 staat er ons inziens niet aan in de weg dat (bepaalde) onkosten aan de huurder worden doorberekend. Of dat in een concreet geval toelaatbaar is, zal niet aan de hand van art. 7:417 lid 4, maar aan de hand van art. 7:264 lid 2 BW moeten worden beoordeeld.

De minister en ook de ACM lijken daar echter anders over te denken. Zij menen dat het verbod van art. 7:417 lid 4 BW op (alle) ‘bemiddelingskosten’ betrekking heeft. Zo is in de Memorie van Toelichting bij het aangevulde art. 417 lid 4 opgemerkt:

‘Deze regeling geldt niet alleen voor courtage (loon), maar ook voor bemiddelingskosten, nu artikel 417 in artikel 427 betreffende de bemiddelingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing wordt verklaard.’¹⁷

En uit de Nota naar aanleiding van het verslag blijkt dat de minister uitgaat van een zeer ruim begrip ‘bemiddelingskosten’. Dit zijn volgens hem ‘alle kosten die in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst door de bemiddelaar zijn gemaakt’.¹⁸ In diezelfde nota is ook opgemerkt:

‘Alle kosten die zijn gemaakt “in het proces van het zoeken naar een woning en het sluiten van een huurovereenkomst” zijn bemiddelingskosten.’¹⁹

De ACM lijkt eveneens in de veronderstelling te verkeren dat in geval van bemiddeling bij de huur van woonruimte geen *kosten* aan de huurder in rekening mogen worden gebracht. Wij verwijzen in dit verband naar hetgeen de ACM in het kader van zijn voorlichting op de website www.consuwijzer.nl heeft vermeld.

Het lijkt ons – anders dan de minister en de ACM suggereren – goed denkbaar dat (toch) bepaalde kosten aan de huurder in rekening mogen worden gebracht. Wij lichten dat toe aan de hand van het volgende voorbeeld.

Voorbeeld:

Een huurder vindt via de website van een bemiddelaar een woonruimte die hij kan huren. Hij heeft zich niet bij de bemiddelaar hoeven te laten inschrijven (en valt niet als diens opdrachtgever aan te merken). De huurder komt uit Thailand en spreekt uitsluitend Thais. Omdat de communicatie zeer moeizaam verloopt, schakelt de bemiddelaar een tolk in. De huurder stemt daarmee in. Afgesproken wordt dat 50% van de kosten van de tolk door de huurder wordt gedragen. De tolk vertaalt de gesprekken, de e-mails en het huurcontract, waardoor snel en soepel een huurcontract wordt gesloten. Omdat de bemiddelaar ook veel tijd heeft besteed aan het vinden van en het communiceren met de tolk, wordt afgesproken dat de huurder 50% zal dragen van de loonkosten die met dit extra werk van de bemiddelaar waren gemoeid.

Dit voorbeeld roept de volgende vragen op: 1) is de Thaise huurder gehouden om 50% van de kosten van de tolk te betalen, en 2) dient hij 50% van de loonkosten gemoeid met het extra werk van de bemiddelaar te voldoen?

Voor de beantwoording van deze beide vragen zijn wat ons betreft twee aspecten relevant. Ten eerste is van belang dat in dit voorbeeld sprake is van *eenzijdige* bemiddeling: de bemiddelaar treedt namelijk uitsluitend in opdracht van de verhuurder op. Hij is niet te beschouwen als opdrachtnemer van (ook) de huurder. Dit betekent dat art. 7:417 lid 4 BW buiten toepassing blijft. Ten tweede is het onderscheid tussen de loonkosten en de vertaalkosten relevant.

Wij achten de kans zeer reëel dat zowel de minister als de ACM de beide hiervoor opgeworpen vragen ontkennend zouden beantwoorden. De ACM heeft in zijn voorlichting via www.consuwijzer.nl namelijk de indruk gewekt dat een bemiddelaar nooit – dus ook niet bij *eenzijdige* bemiddeling – loon en/of kosten aan de huurder in rekening mag brengen. Zo heeft de ACM op deze website gesteld: ‘De wet zegt dat als de bemiddelaar werkt in opdracht van de verhuurder hij geen kosten voor de bemiddeling in rekening mag brengen bij de huurder.’ Dat lijkt ons dus onjuist, omdat art. 7:417 lid 4 BW alleen het verbod bevat om bij *tweezijdige* bemiddeling loon aan de huurder in rekening te brengen.

Daar komt bij dat zowel de minister als de ACM – zoals hiervoor al opgemerkt – van mening lijkt te zijn dat het verbod van art. 7:417 lid 4 BW niet slechts ziet op ‘loon’, maar op alle (bemiddelings)kosten.

Wij denken hier anders over. Volgens ons is bij de beantwoording van de beide hiervoor opgeworpen vragen een meer genuanceerde benadering geïndiceerd. Ervan uitgaand dat in het voorbeeld sprake is van *eenzijdige* bemiddeling, staat art. 7:417 lid 4 BW een doorberekening van loon en/of kosten aan de huurder niet in de weg. Dit betekent dat aan de hand van art. 7:264 lid 2 BW moet worden beoordeeld of betaling van de huurder mag worden gevegd. Is hier sprake van een ‘niet redelijk voordeel’ in de zin van art. 7:264 lid 2 BW? Wij menen voorshands dat dit niet zo hoeft te zijn. Niet gezegd kan worden dat 50% van de kosten van de tolk – als ‘bedongen voordeel’ – niet in een redelijke verhouding staat tot de

17 MvT II 2014/15, 34207, nr. 3, p. 3.

18 Nota naar aanleiding van het verslag II 2015/16, nr. 5, p. 4.

19 Nota naar aanleiding van het verslag II 2015/16, nr. 5, p. 4.

tegenprestatie die daarvoor ten behoeve van de huurder is verricht. En het lijkt ons verdedigbaar dat ten aanzien van die 50% van de extra loonkosten (gemoeid met het *extra* werk van de bemiddelaar) hetzelfde kan worden betoogd.

Kortom: wij achten het goed voorstelbaar dat een rechter – indien hij zou (moeten) oordelen over de in het voorbeeld geschetste situatie – tot de slotsom zou komen dat de Thaise huurder zowel de 50% van de kosten van de tolk zou moeten betalen alsook de 50% van de loonkosten die met het extra werk van de bemiddelaar waren gemoeid. Naar onze mening staat noch art. 7:417 lid 4 BW, noch art. 7:264 lid 2 BW aan dat oordeel in de weg. (Wij voegen daar volledigheidshalve aan toe dat indien – anders dan in het voorbeeld – wel sprake van tweezijdige bemiddeling zou zijn, het ons denkbaar lijkt

dat de rechter *niet* de loonkosten, maar *wel* de helft van de kosten van de tolk toewijst).

(Wordt vervolgd)

Dit artikel is afgesloten op 1 juli 2021

Over de auteurs

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

Adviseur bij de NVM.

Mr. J.J. (Jaap) Dammingh

Universitair hoofddocent burgerlijk recht Radboud Universiteit Nijmegen.