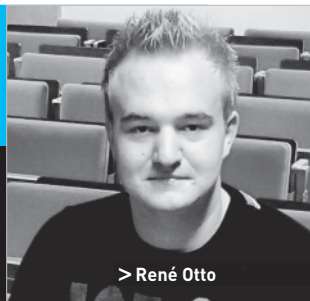


Verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten



> René Otto

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda
Tel. +31 (0)88 90 80 606
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

VANIERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

Dit is een artikel met een andersoortig onderwerp dan u van ons gewend bent, het gaat namelijk over het huurrecht van woonruimte. Het onderwerp laat echter ook zien dat partijen niet altijd vrij zijn in wat ze samen afspreken. Daarnaast heeft iedereen wel iemand in zijn omgeving die bij het vinden van een huurwoning mogelijk courtage (bemiddelingskosten) heeft betaald. De vraag speelde al langer of die bemiddelingskosten eigenlijk wel bij de huurder in rekening gebracht mogen worden. De Hoge Raad heeft hier op 16 oktober 2015 uitsluitel over gegeven: als een huurbemiddelaar ook namens de verhuurder optreedt dan mag hij geen courtage in rekening brengen bij de huurder. Dit is niet anders als de bemiddelaar geen kosten in rekening brengt bij de verhuurder.

Feiten en omstandigheden

Hoe lagen de feiten? Duinzigt Woon-services B.V. (hierna "Duinzigt") is een bureau gericht op de bemiddeling bij de huur en verhuur van woningen. Eind 2013 heeft zij een overeenkomst gesloten met een verhuurder van een woonruimte. In die overeenkomst is bepaald dat de verhuurder aan Duinzigt de niet-exclusieve toestemming geeft om de woonruimte te tonen aan potentiële huurders. Dit betekent dat de verhuurder de woning ook via andere bemiddelaars mag verspreiden. Duinzigt toont de woningen op haar eigen website, www.pararius.nl (een

onafhankelijke website waarbij vraag en aanbod van huurwoningen bij elkaar worden gebracht) of andere media. Hiervoor is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd.

Op enig moment zocht een potentiële huurder naar een huurwoning. Op de website van Pararius vond zij de huurwoning van de verhuurder. Naar aanleiding hiervan heeft de potentiële huurder contact gezocht met Duinzigt. Duinzigt heeft aan de potentiële huurder aangegeven dat zij de te huren woning pas kon bezichtigen als zij zich als woningzoekende bij Duinzigt had ingeschreven. De potentiële huurder heeft zich vervolgens ingeschreven en de algemene voorwaarden geparafeerd en ondertekend. In deze algemene voorwaarden stond dat wanneer Duinzigt een woning voor de potentiële huurder huurt eenmalig een courtage verschuldigd is ter grootte van één maand huur. Enige tijd later is de potentiële huurder inderdaad voornoemde woonruimte gaan huren. Vervolgens heeft Duinzigt de courtage bij de huurder in rekening gebracht. De huurder stelde zich op het standpunt dat Duinzigt geen courtage in rekening mocht brengen en is een procedure gestart om terugbetaling te vorderen. Om duidelijk te krijgen wat in dergelijke gevallen – die in de praktijk erg vaak voorkomen – nu rechtens is, heeft de rechtbank de kwestie voorgelegd aan de Hoge Raad (middels een zogenoemde "prejudiciële vraag").

Oordeel Hoge Raad

De Hoge Raad oordeelt dat Duinzigt de aspirant-verhuurder en huurder van elkaar afschermt en dat hierdoor de huurder in een positie wordt gebracht waardoor zij praktisch geen andere mogelijkheid heeft dan de bemiddeling van Duinzigt te accepteren bij de totstandkoming van de beoogde huurovereenkomst. Tussen Duinzigt en de aspirant-huurder komt om die reden een bemiddelingsovereenkomst tot stand. Er komt echter ook een bemiddelingsovereenkomst tot stand tussen Duinzigt en de aspirant-verhuurder. Van bemiddeling is namelijk al sprake als iemand in opdracht of met goedvinden van de verhuurder de woning op zijn website plaatst.

Op deze bemiddelingsovereenkomsten is artikel 7:417 lid 4 BW van toepassing. Deze bepaling houdt in dat als een partij optreedt als lastgever (lees: bemiddelaar) voor zowel verhuurder als huurder van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan, de lastgever geen loon in rekening mag brengen bij de huurder. Deze bepaling geldt overigens alleen als één van de partijen (dat zal meestal de huurder zijn) een consument is. Het maakt volgens de Hoge Raad niet uit dat er bij de verhuurder geen loon in rekening is gebracht. Zelfs wanneer de verhuurder geen bemiddelingskosten heeft betaald mogen er geen bemiddelingskosten door dezelfde bemiddelaar bij de huurder in rekening worden

gebracht. Volgens de wettelijke definitie van een bemiddelingsovereenkomst is er sprake van een dergelijke overeenkomst wanneer onder andere de bemiddelaar loon als vergoeding ontvangt. Hoewel Duinzigt geen loon in rekening bracht bij de verhuurder, werd de verhouding tussen Duinzigt en de verhuurder tóch als een bemiddelingsovereenkomst aangemerkt door de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft namelijk geoordeeld dat het in rekening brengen van loon niet bepalend is om een overeenkomst aan te merken als een bemiddelingsovereenkomst.

De Hoge Raad formuleert echter ook een uitzondering op het voorgaande. De bemiddelaar mag wel loon in rekening brengen bij de huurder als hij kan aantonen (en zo nodig bewijzen) dat de website waarop de huurwoning is geplaatst slechts als "prikbord" funktioneert. De Hoge Raad bedoelt hiermee dat het een website is waarbij er geen afscherming van de huurder en verhuurder plaatsvindt, waardoor zij rechtstreeks met elkaar in contact kunnen treden. Dit is voor een bemiddelaar echter niet interessant, omdat hij bij direct contact tussen verhuurder en huurder buiten spel staat als bemiddelaar en als gevolg daarvan in beginsel geen bemiddelingskosten in rekening kan brengen.

Gevolgen van de uitspraak

Deze uitspraak maakt duidelijk dat zelfs

wanneer de verhuurder geen bemiddelingskosten heeft betaald er geen bemiddelingskosten door dezelfde bemiddelaar bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Huurders aan wie in het verleden een courtage in rekening is gebracht door een bemiddelingbureau die ook voor de verhuurder optrad, kunnen met deze uitspraak in de hand mogelijk de courtage terugvorderen. Dit kan slechts tot een periode van vijf jaar nadat de bemiddelingskosten in rekening zijn gebracht. Vorderingen tot terugbetaling van een courtage van vóór deze periode zijn namelijk verjaard. De verwachting is dat deze uitspraak tot veel terugvorderingsprocedures gaat leiden.

René Otto is Professional Support Lawyer bij Van Iersel Luchtman advocaten op de vestiging in Breda.

Voor meer informatie:
mr. M.L.G. (René) Otto / r.otto@vil.nl

[Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?](#)
[Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.](#)

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



afval



retail



zorg