



## KANTONRECHTER STELT VERHUURMAKELAAR IN HET GELIJK ONDANKS DE UITSpraak VAN DE HOGE RAAD

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

### GEpubliceerd: 4 FEBRUARI 2016

Zoals bekend heeft de Hoge Raad op 16 oktober 2015 arrest gewezen met betrekking tot de prejudiciële vragen die waren gesteld door de kantonrechter in Den Haag met betrekking tot de bemiddelingskosten. Graag verwijs ik u daarvoor naar mijn artikel van 22 oktober 2015 dat u op deze website kunt vinden.

Dit arrest van de Hoge Raad heeft voor een golf aan claims geleid van huurders die van mening waren dat zij onterecht bemiddelingskosten hadden betaald aan een verhuurmakelaar. Helaas is deze golf aan claims onder meer gebaseerd op een foutieve interpretatie van het arrest van de Hoge Raad, waarbij ook geen onderscheid wordt gemaakt tussen zelfstandige – en onzelfstandige woonruimte, en de verjaringstermijnen die hierbij een rol spelen.

Dit alles heeft naar mijn mening onder meer te maken met het feit dat “no cure no pay” bureaus zich massaal op dit onderwerp hebben gestort, en huurders die de betaalde courtage via hen terug willen claimen foutief, althans niet volledig worden geïnformeerd. Ik ben en blijf dan ook van mening dat veel van deze claims onterecht zijn en op een onjuiste grondslag worden ingesteld.

Dat daarvan sprake is volgt ook uit een tweetal vonnissen van de Rechtbank Noord-Nederland van 11 november 2015. Deze vonnissen zijn na het hiervoor genoemde arrest van de Hoge Raad gewezen. In beide procedures had de huurder een vordering ingesteld tegen de verhuurmakelaar omdat de huurder van mening was dat hij onterecht bemiddelingskosten had voldaan. In beide procedures had de verhuurmakelaar meerdere woningen aan de huurder laten zien en kon de huurder daarnaast niet aantonen dat de verhuurmakelaar de betreffende woning waarop uiteindelijk de keuze was gevallen, (online) had gepresenteerd ten behoeve van de verhuurder. Ook stond in deze procedures vast dat de verhuurmakelaar, nadat hij daartoe een zoekopdracht van de huurder had ontvangen, meerdere woningen die pasten binnen deze zoekopdracht aan de huurder had getoond.

De Rechtbank Noord-Nederland was derhalve in beide procedures van mening dat de huurder niet had aangetoond dat de huurder de door hem gehuurde woning op de website van de verhuurmakelaar had gevonden en dat de huurder daarnaast onterecht van mening was dat de verhuurmakelaar actief op zoek was gegaan voor hem om aan de hand van de woonwensen die hij kenbaar had gemaakt woningen te zoeken. De Rechtbank Noord-Nederland stelde dan ook de

#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

verhuurmakelaar in beide procedures in het gelijk, wees de vordering van de huurder af en veroordeelde de huurder daarnaast in de proceskosten van de procedure.

Naar mijn mening zullen in de toekomst nog meer van dit soort vonnissen volgen, zeker indien dergelijke claims op deze (ongenuanceerde) wijze in worden gediend.



## DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

[advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

013-4668888

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg