



PUBLICATIE WETSWIJZIGING BEMIDDELINGSKOSTEN

MR. TIM DELMÉE

GEPUBLICEERD: 8 JUNI 2015

Op 20 mei 2015 heeft de regering het wetsvoorstel inzake de wijziging van art. 417 en art. 427 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de bemiddelingskosten definitief gemaakt en ter behandeling toegestuurd aan de Tweede Kamer. Deze wijzigingen houden het navolgende in:

Het is de bedoeling dat ook de huurder van onzelfstandige woonruimte de courtage kan terugvorderen als de makelaar ook voor de verhuurder heeft bemiddeld. Tot nu toe is dat alleen mogelijk bij bemiddeling voor zelfstandige woonruimte.

1. Verduidelijkt wordt dat, ook als de makelaar geen courtage ontvangt voor zijn bemiddelingswerkzaamheden van de verhuurder, het niet de bedoeling is dat de makelaar courtage bij de huurder in rekening brengt. Doet hij dat toch dan kan de huurder de courtage terugvorderen.
2. Het online presenteren van een huurwoning door een makelaar moet beschouwd worden als een bemiddeling voor de verhuurder.
3. Het is niet toegestaan aan de huurder bedragen in rekening te brengen indien de makelaar bemiddelingswerkzaamheden voor de verhuurder verricht. Het maakt daarbij niet langer uit hoe de makelaar dit noemt.

Pararius heeft op 5 juni 2015 haar mening over deze wetswijziging kenbaar gemaakt aan haar leden, de bemiddelingskantoren. Pararius is van mening dat:

“WAT ZIJN DE IMPLICATIES DAARVAN EN WAT VINDT PARARIUS?”

ad 1) Gelijktrekken zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.

De regeling voor kamerverhuur wordt nu gelijk getrokken met de regeling voor zelfstandige woonruimte. Los van de inhoud van de wettelijke regeling, is er inderdaad niet veel reden meer om onderscheid te maken tussen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte.

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

ad 2) Ook bij gratis bemiddeling voor de verhuurder, geen courtage voor de huurder

De huidige wetstekst bepaalt, letterlijk genomen, dat, indien de makelaar zowel voor de verhuurder als de huurder optreedt, hij courtage aan de huurder kan vragen mits hij geen courtage aan de verhuurder in rekening brengt. De wettekst was echter in strijd met de bedoeling van de wetgever. De wetgever wilde van meet af aan regelen dat in alle gevallen van tweezijdige bemiddeling de huurder geen courtage hoeft te betalen. Het is dus goed dat dit nu duidelijk in de wet wordt vastgelegd. Deze wetswijziging is dan ook vooral een technische wijziging.

ad 3) Online presenteren van woonruimte is daad van bemiddeling voor de verhuurder

Het kabinet doet hier een poging om een 25 jaar oude wettekst, die onduidelijk is en leidt tot veel tegenstrijdige jurisprudentie, uit te leggen en te verduidelijken. Deze uitleg leidt ertoe dat, zodra een makelaar woningaanbod publiceert, hij bemiddelt voor de verhuurder en dus geen courtage bij de huurder in rekening mag brengen. Ook niet als dit vooraf helder is gecommuniceerd en gecontracteerd met beide partijen en de makelaar uitsluitend de belangen van de huurder behartigt tijdens de bemiddeling.

Omdat deze uitleg van de wetgeving ertoe leidt dat geen courtage aan de huurder kan worden gevraagd als de makelaar de betreffende woning heeft gepubliceerd, zou de voor die situatie door Pararius ontwikkelde modeldocumentatie niet tot effect hebben dat toch courtage aan de huurder kan worden gevraagd. Wij wezen u daar in onze update van 10 juni 2014 ook al op.

De toelichting overtuigt niet. Onduidelijk is waarom geen courtage bij de huurder in rekening zou mogen worden gebracht, indien er vooraf duidelijke afspraken zijn gemaakt: dat de makelaar uitsluitend de belangen behartigt van de huurder en voor de verhuurder slechts de presentatie van de woning verzorgt. In de modeldocumentatie van Pararius is dit helder vastgelegd, daardoor kan er geen sprake zijn van tegenstrijdige belangenbehartiging, weten beide partijen precies waar zij aan toe zijn en kunnen zij hun makelaar daarop aanspreken. Er is inmiddels jurisprudentie waarin de rechter de makelaar, die gebruik had gemaakt van de modeldocumentatie van Pararius, in het gelijk heeft gesteld. Er is geen rechtspraak waarin die modeldocumentatie werd afgeschoten.

Dat de opstellers van het wetsvoorstel het nodig vinden in de toelichting te verduidelijken dat de makelaar bemiddelt in opdracht van de verhuurder als hij woningaanbod online zet, impliceert dat dit thans niet duidelijk uit de wet blijkt. En dat is juist, blijkens de grote hoeveelheid tegenstrijdige jurisprudentie hierover in de afgelopen 3 jaar. De ene rechter vindt het presenteren van woonruimte door de makelaar geen daad van bemiddeling voor de verhuurder. De andere rechter denkt daar anders over. Niet voor niets heeft de Haagse kantonrechter in februari 2015 besloten de Hoge Raad te vragen een einde te maken aan deze rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid en een duidelijke uitspraak te doen die voor het gehele land geldt.

Pararius acht het onwenselijk dat het kabinet zijn visie op een belangrijk twistpunt tussen huurders en makelaars geeft in

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

de toelichting bij een wetsontwerp en niet de koe bij de horens pakt door de wet zelf aan te passen. Dan zou in de wet moeten worden vastgelegd dat indien een makelaar woningaanbod presenteert hij geen courtage bij de huurder in rekening mag brengen. Het is onbegrijpelijk dat het kabinet een slechte wettekst, die geen problemen oplevert nu gaat corrigeren (zie ad 2). Terwijl het kabinet een andere wettekst, die onduidelijk is over wat bemiddeling is en wanneer bemiddeling begint en die daarom tot een hausse van (tegenstrijdige) jurisprudentie heeft geleid en nog steeds voor grote onzekerheid zorgt bij huurders en makelaars, laat voortbestaan.

De wetstoelichting is bovendien erg kort door de bocht en houdt geen rekening met de diversiteit in de praktijk. Of is het echt de bedoeling dat alle gevallen van online publicatie van woningaanbod door de makelaar in de toekomst moeten worden gezien als bemiddelingswerkzaamheid voor de verhuurder. Dan zal de wet zelf toch echt gewijzigd moeten worden en kan de wetgever niet volstaan met een toelichting daarop.

Ad 4) Bij bemiddeling voor de verhuurder mogen ook geen andere kosten bij de huurder in rekening worden gebracht

Veel makelaars brengen, als zij bemiddelen in opdracht van de verhuurder, bedragen (onder verschillende benamingen) in rekening bij de huurder. Volgens de toelichting bij de wet kan dat niet. De rechtspraak hierover is wisselend. Volgens de meeste rechterlijke uitspraken is het mogelijk bescheiden bedragen bij de huurder in rekening te brengen. De wetgever is nu een stuk stilliger in de toelichting, terwijl de wet zelf niet wordt aangepast. Dat is niet fraai.

Als de wetgever wil dat bij bemiddeling voor de verhuurder de makelaar aan de huurder nimmer bedragen in rekening mag brengen, moet dat duidelijk vastgelegd worden in de wet zelf. Ook hier geldt dat het niet verstandig is te volstaan met een opmerking in de toelichting bij een nieuwe wet (die over iets anders gaat). Op deze wijze wordt niet definitief een einde gemaakt aan de bestaande onduidelijkheid. We zullen dus ook hier te maken blijven houden met tegenstrijdige oordelen van rechters...

Het wetsvoorstel bevindt zich in de beginfase van het wetgevingsproces. De doorlooptijd vanaf nu taxeren wij op een jaar maar het kan ook langer duren. Toch is het niet verstandig om niets te doen en te wachten totdat de wet wordt ingevoerd. U moet er rekening mee houden dat het wetsvoorstel ook nu al tegen makelaars kan worden gebruikt in juridische procedures. Bovendien kunnen huurders met terugwerkende kracht tot maximaal 5 jaar betaalde courtage terugvorderen.

Indien u elk risico wil uitsluiten, stapt u de komende periode over op het in rekening brengen van courtage aan de verhuurder. Dat laat natuurlijk onverlet dat het mogelijk blijft om als makelaar te bemiddelen in opdracht en voor rekening van de huurder bij woningaanbod dat u niet presenteert, bijvoorbeeld in het kader van een zoekopdracht.

Met Pararius ben ik van mening dat dit wetsvoorstel veel te ver gaat. Ik deel namelijk ook de mening van Pararius dat ondanks dat de woningen op de website van de bemiddelaar worden gepresenteerd, het zeer goed mogelijk is dat de bemiddelaar enkel en alleen voor de huurder optreedt, en daardoor dus ook enkel en alleen bemiddelingskosten in

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

rekening kan brengen bij de huurder. Het enkel presenteren van de woning op de website is naar mijn mening geen aanwijzing dat bemiddeld wordt voor de verhuurder. De jurisprudentie over dit onderwerp is zeer wisselvallig.

Inmiddels heeft de Rechtbank Den Haag hierover een vraag gesteld aan de Hoge Raad. De Rechtbank Den Haag wil namelijk duidelijkheid hebben over de vraag of het presenteren van woningen op de website van de bemiddelaar, gezien dient te worden als bemiddelingswerkzaamheden voor de verhuurder, waardoor geen courtage aan de huurder mag worden gevraagd. Het is dan ook afwachten wat de Hoge Raad hiervan vindt. Hopelijk komt de Hoge Raad snel met een antwoord op deze vraag. De tijd zal het leren.

Pararius adviseert om voor alle zekerheid, indien het bemiddelingskantoor de courtage aan de huurder wil blijven vragen, niet langer de woningen op de website te presenteren. Wat mij betreft is dit ook te kort door de bocht, en dient de uitspraak van de Hoge Raad hieromtrent te worden afgewacht. Op het moment dat ik de uitspraak van de Hoge Raad bekend is zal ik u daarover als vanzelfsprekend informeren.



MR. TIM DELMÉE

Advocaat

t.delmee@devoort.nl

[013-4668831](tel:013-4668831)

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg