



## UITSPRAAK HOGE RAAD INZAKE DE BEMIDDELINGSKOSTEN

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

**GEPUBLICEERD: 22 OKTOBER 2015**

De Hoge Raad heeft op 16 oktober 2015 arrest gewezen met betrekking tot de prejudiciële vraag die was gesteld door de Kantonrechter in Den Haag met betrekking tot bemiddelingskosten. In deze ([ECLI:NL:HR:2015:3099](https://ecli.nl/hr/2015/3099)) link treft u het volledige arrest aan.

De volgende vragen waren gesteld:

1. Kwalificeert de overeenkomst, al dan niet op schrift, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte of woonruimten, die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte of woonruimten, althans vooralsnog, te huur zijn als een lastgevingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar?
2. Maakt het voor de beantwoording van deze vraag nog verschil uit of de huurbemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert met het verzoek of hij/zij nog woonruimte te huur heeft die de huurbemiddelaar op zijn website wil plaatsen of dat de verhuurder aan de huurder meldt wanneer woonruimte op de website van de huurbemiddelaar kan worden geplaatst?
3. Maakt het voor de beantwoording van deze vraag voorts nog verschil uit of de huurbemiddelaar in de advertentie van de woonruimte vermeldt dat de potentiële huurder contact dient op te nemen met de huurbemiddelaar – en geen contactgegevens van de verhuurder zelf zijn vermeld – of dat de potentiële huurder contact moet opnemen met de verhuurder of een andere huurbemiddelaar?

De Hoge Raad heeft deze vragen als volgt beantwoord:

1. De overeenkomst, al dan niet op schrift, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte te huur is, heeft in beginsel te gelden als een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:425 BW. Op grond van art. 7:427 BW is art 7:417 lid 4 BW daarop dus van toepassing.
2. Het maakt voor de beantwoording onder (a) geen verschil of de huurbemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert

### 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

met het verzoek of hij woonruimte te huur heeft die de huurbemiddelaar op zijn website wil plaatsen, of dat de verhuurder aan de huurbemiddelaar meldt dat de woonruimte op de website van de huurbemiddelaar kan worden geplaatst.

3. Hetgeen hiervoor onder (a)-(b) is beslist, is anders indien de beheerder van de website stelt, en bij gemotiveerde betwisting bewijst, dat de website alleen als 'elektronisch prikbord' functioneert, dat wil zeggen dat de beheerder daarvan niet de aspirant-verhuurder en -huurder van elkaar afschermt en het hun dus niet onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder zijn tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen.
4. Uit hetgeen hiervoor in is vermeld volgt dat het voor de beantwoording onder (a) verschil maakt of de huurbemiddelaar in de advertentie van de woonruimte (website) vermeldt dat de potentiële huurder contact dient op te nemen met de verhuurder, mits diens contactgegevens in de advertentie zijn vermeld.

Daarnaast is een belangrijke overweging uit het arrest dat:

*“Weliswaar is naar de letter van art. 7:425 BW pas van bemiddeling sprake als de bemiddelaar recht heeft op loon voor zijn werkzaamheden, maar dit staat niet in de weg aan de overeenkomstige toepassing van art. 7:417 lid 4 BW op gevallen als het onderhavige. Het ontstaan van een aanspraak op loon is immers niet een noodzakelijke voorwaarde om van een bemiddelingsovereenkomst te kunnen spreken. Blijkens de totstandkomingsgeschiedenis zijn de woorden “tegen loon” slechts opgenomen om wetstechnische redenen, te weten dat afdeling 7.7.3 BW aanvankelijk als enige inhoudelijke bepaling het huidige art. 7:426 BW bevatte, dat het loon bij bemiddeling regelt (T.M. p. 1011). In de gevallen als bedoeld in de art. 7:417 en 7:418 BW, welke artikelen in art. 7:427 BW van overeenkomstige toepassing zijn verklaard bij bemiddeling, is die voorwaarde niet op haar plaats, gelet op de met die artikelen beoogde bescherming. Dit wordt bevestigd door het hiervoor in 4.4.2 aangehaalde wetsontwerp. Hierin wordt voorgesteld aan art. 7:427 BW een tweede zin toe te voegen, luidende: De artikelen 7:417 en 7:418 BW zijn mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon geen recht op loon heeft.”*

Kort gezegd komt het standpunt van de Hoge Raad erop neer dat:

1. indien een bemiddelaar foto's op de website presenteert van de verhuurder ongeacht of daarvoor loon wordt ontvangen en ongeacht of daarvoor een overeenkomst is getekend, sprake is van een overeenkomst tussen verhuurder en de bemiddelaar;
2. en indien het voor de huurder onmogelijk is om zonder tussenkomst van de bemiddelaar in contact te komen met de verhuurder om over de huurovereenkomst te onderhandelen;
3. geen courtage (of een andere vergoeding) aan de huurder mag worden gevraagd.

Inmiddels duikt ook de media op dit arrest. De Volkskrant vermeldt bijvoorbeeld in een artikel van 21 oktober 2015 dat tienduizenden huurders de bemiddelingskosten zouden kunnen teruggeisen die deze huurders aan de verhuurmakelaar hebben betaald, en dat de daarmee gemoeide bedragen in de tientallen miljoenen euro's zouden kunnen lopen. De gevolgen voor de verhuurmakelaars in Nederland zouden hierdoor verstrekkend kunnen zijn.

#### 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

Echter wordt in alle artikelen die verschenen zijn geen rekening gehouden met de makelaars die wel in overeenstemming met de wet hebben gehandeld, of de bemiddelingskantoren die niet op de hoogte waren dat de wet anders diende te worden uitgelegd dan dat door alle bemiddelingskantoren in de afgelopen jaren werd gedaan. Alle bemiddelingskantoren worden over één kam geschoren hetgeen naar mijn mening onterecht is. In het arrest staat namelijk ook vermeld wanneer een bemiddelingskantoor wel courtage in rekening mag brengen bij een huurder. Aan dit onderdeel wordt nauwelijks aandacht besteed in de media.

Door dit arrest lijkt het erop dat de situatie voor de huurmarkt gelijk wordt aan die van de koopmarkt, waar een koper zelf kan beslissen wel of niet gebruik te maken van de diensten van een makelaar. Indien een koper geïnteresseerd is een woning die door een verkoopmakelaar wordt aangeboden, wel of niet online, dan is deze koper vrij om zelf een andere makelaar in de arm te nemen die voor hem bemiddelt of de onderhandelingen zelf te voeren en geen makelaarskosten te maken. De kosten van de verkoopmakelaar worden gedragen door de verkopende partij.

Echter is het in de regel in de koopmarkt ook gebruikelijk dat de koper uiteindelijk de kosten van de notaris dient te voldoen voor het leveren van de woning. Met andere worden de verkoper betaalt de verkoopmakelaar, en de koper betaalt de notaris en indien gewenst zijn of haar eigen makelaar.

Gezien dit arrest lijkt het erop dat ook geen bedrag in rekening mag worden gebracht bij de huurder voor het opstellen van de huurovereenkomst of het administratief verwerken van alle gegevens. Of dit juist is zal nog moeten blijken. Uiteindelijk zal de Autoriteit Consument & Markt hierover een oordeel geven. Indien inderdaad de koopmarkt en de huurmarkt gelijk getrokken zouden worden is het te rechtvaardigen dat een huurder uiteindelijk wel een bepaald bedrag zal moeten of mogen bijdragen met betrekking tot het sluiten van een huurovereenkomst. De tijd zal dat leren.



## 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