



GEPUBLICEERD: 31 AUGUSTUS 2017

Steeds vaker verschijnen er op nieuwssites zoals NU.nl berichten over door de rechter opgelegde verplichtingen aan bemiddelaars om zogenaamde bemiddelingskosten terug te betalen aan huurders. Onlangs nog werd gerefereerd aan vonnissen van de kantonrechter te Zwolle^[1] en de kantonrechter te Arnhem^[2]. Deze berichtgeving doet het voorkomen alsof in bijna elk van de gevallen waarin sprake is van bemiddeling voor de huurder, ook sprake zou zijn van bemiddeling voor de verhuurder. Dit wordt ook wel het “dienen van twee heren” genoemd, hetgeen niet is toegestaan^[3].

De vonnissen waaraan in de hiervoor bedoelde berichten wordt gerefereerd, zien op kwesties waarin overduidelijk is dat misbruik is gemaakt van de situatie van de betreffende huurders. In het eerste geval trad de bemiddelaar bij het sluiten van de huurovereenkomst zelfs op als gemachtigde van de verhuurder, en in het tweede geval werd het vermoeden dat de bemiddelaar óók voor de verhuurder optrad, bevestigd door het feit dat verhuurder aan de bemiddelaar een vergoeding had voldaan.

Door het in het nieuws brengen van deze voor zich sprekende vonnissen, wordt helaas een (te) eenzijdig en vertekend beeld geschetst van de werkelijkheid. De bedoelde nieuwsberichten missen geregeld de nodige (juridische en/of feitelijke) nuances, waardoor het beeld wordt gewekt dat bemiddelaars louche ondernemers zijn, die erop uit zijn misbruik te maken van de krappe woningmarkt waarop de huurders zich bevinden. Dit is onjuist. Juist in de huidige woningmarktsituatie is het voor huurders ook van belang om zich te laten bijstaan door een bemiddelaar. Juist door zich te laten bijstaan door een bemiddelaar, kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat een huurder (veel) teveel huur betaalt.

Gelukkig bestaan er ook tal van uitspraken waarin juist wordt geoordeeld dat géén sprake is van het dienen van twee heren. Zo oordeelde bijvoorbeeld de kantonrechter te Breda^[4] onlangs nog dat van het dienen van twee heren géén sprake was, omdat geen overeenkomst tussen de bemiddelaar en de verhuurder mag worden aangenomen in het geval de woning niet op de website van de bemiddelaar is geplaatst en de huurder direct in contact kan komen met de verhuurder. De kantonrechter te Utrecht^[5] oordeelde eind 2016 al dat indien niet komt vast te staan dat de woning op de website van de bemiddelaar stond vermeld of in haar bestand was opgenomen, evenmin komt vast te staan dat de bemiddelaar twee heren heeft gediend. Dat de huurder van de verhuurder werd afgeschermd totdat de huurovereenkomst was getekend doet daaraan volgens de kantonrechter te Utrecht ook niet af. De kantonrechter te Amsterdam^[6] heeft daarvoor in dezelfde lijn rechtgesproken. Dergelijke voor een huurder als eiser nadelige uitspraken

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

komen alleen niet aan bod, omdat zij kennelijk ontberen aan de gewenste “nieuws waarde”.

Bent u opgetreden als bemiddelaar voor een huurder, maar meent deze huurder dat sprake is van het dienen van twee heren? Mogelijk is deze huurder door het ontbreken van nuances in het nieuws niet volledig op de hoogte van het toepasselijk juridisch kader en de vraag welke omstandigheden bij de invulling daarvan van belang zijn. Wij zijn dat gelukkig wel en adviseren u daar dan ook graag over.

[1] <http://www.nu.nl/wonen/4875350/rechter-dwingt-bemiddelaar-kosten-huurlers-terug-betalen.html>

[2] <http://www.nu.nl/wonen/4884392/rechter-beveelt-bemiddelaar-kosten-terug-betalen-huurder.html>

[3] Vgl. het richtinggevende arrest van de Hoge Raad met betrekking tot het dienen van twee heren:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2015:3099> [4]

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2017:2277> [5]

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2016:6936> [6]

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2016:5652>



DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg