

Ministerie van Veiligheid en Justitie

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directie Wetgeving
sector Privaatrecht
Schedeldoekshaven 100
2511 EX Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.rijksoverheid.nl/venj

Ons kenmerk
5697034/11/6
Uw kenmerk
2011Z08863

*Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.*

Datum 6 juni 2011
Onderwerp Antwoorden Kamervragen over hoge kosten voor
bemiddeling/administratie in de particuliere huursector

In antwoord op uw brief van 27 april 2011, nr. 2011Z08863, deel ik u, mede namens mijn ambtgenoot van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties mede dat de vragen van het lid Jansen (SP) van uw Kamer over kamervragen over hoge kosten voor bemiddeling/administratie in de particuliere huursector worden beantwoord zoals aangegeven in de bijlage bij deze brief.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

I.W. Opstelten

Vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de ministers van Veiligheid en Justitie en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over hoge kosten voor bemiddeling/administratie in de particuliere huursector (ingezonden 27 april 2011, nr. 2011Z08863)

Directie Wetgeving
sector Privaatrecht

Datum
6 juni 2011

Ons kenmerk
5697034/11/6

Vraag: 1

Kunt u op grond van jurisprudentie aangeven welke lijn de rechter volgt bij het toetsen van de redelijkheid van opgevoerde bemiddelings- en administratiekosten bij de verhuur van particuliere woningen en kamers via makelaars of bemiddelingsbureaus?

Antwoord: 1

De rechtspraak betreffende bemiddelingskosten die aan de huurder van particuliere woningen door makelaars en bemiddelingsbureaus in rekening worden gebracht, betreft in hoofdzaak de vraag of dergelijke kosten gevorderd kunnen worden. Dat is niet het geval, indien de bemiddelaar in feite optrad voor de verhuurder of indien hij wel een opdracht van de huurder ontving, maar tegelijk bemiddelde ingevolge een overeenkomst met een of meer verhuurders die huurders voor hun vrijkomende woningen zoeken.

Dit laatste doet zich in de praktijk veelvuldig voor. Een bemiddelaar kan moeilijk als zodanig voor potentiële huurders optreden, wanneer hij niet al benaderd is door een of meer verhuurders die een huurder zoeken. Bovendien kunnen verhuurders vaak moeilijk inzicht in mogelijke gegadigden krijgen, als zij niet aan een bemiddelaar opgeven dat een woning vrijkomt. Daarin ligt in beginsel een opdracht tot bemiddeling besloten. Artikel 417 lid 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, dat ingevolge artikel 427 van Boek 7 BW ook op bemiddelingsovereenkomsten van toepassing is, brengt mee dat ook in dit geval de bemiddelingskosten volledig voor rekening van de verhuurder zijn en dat daarvan niet bij overeenkomst kan worden afgeweken, tenzij het kamerverhuur betreft.

De uitzondering voor kamerverhuur is in de wet opgenomen om niet een einde te maken aan de nuttige functie van de niet-commerciële bemiddelingsbureaus, bijv. gericht op studentenhuysvesting. Voor dergelijke bemiddelingsbureaus gelden overigens vaak gemeentelijke regelingen die de betalingsverplichting van de huurder aan banden leggen.

Vraag: 2

Zijn er uit de wetsgeschiedenis van Boek 7 BW art. 264 duidelijke kaders voor de toetsing van dit soort kosten af te leiden? Zo ja, welke? Zo nee, hoe moet de rechter dan bepalen of er sprake is van verboden sleutelgeld dan wel in principe geoorloofde- bemiddelingskosten?

Directie Wetgeving
sector Privaatrecht

Datum
6 juni 2011

Ons kenmerk
5697034/11/6

Antwoord: 2

Omdat in het algemeen aan de huurders in het geheel geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht, zijn in de wetsgeschiedenis van artikel 264 van Boek 7 BW geen kaders voor de redelijkheid van dergelijke kosten te vinden. Ook rechtspraak betreffende aan de huurder in rekening gebrachte bemiddelingskosten, maakt nauwelijks gebruik van artikel 264 van Boek 7. Gaat het om administratieve kosten, dan geldt het volgende. Deze kosten kunnen, wanneer het gaat om verkapte bemiddelingskosten, in beginsel evenmin worden gevorderd. Verder gaat het vaak in wezen om de kosten van verhuuring. Deze kosten kunnen naar hun aard niet aan de huurder in rekening worden gebracht. Dat zou immers een "niet redelijk voordeel" voor de verhuurder opleveren en dus in strijd komen met artikel 264 van Boek 7. Wel kunnen bijv. kosten in rekening worden gebracht voor werkzaamheden in het belang van de huurder, zoals hulp bij het verkrijgen van een huisvestingsvergunning. In de rechtspraak wordt soms een genormeerd beding aanvaard (Hof Amsterdam 29 juni 2010, LJN BN6936).

Vraag: 3

Is er specifieke jurisprudentie over de toetsing van de redelijkheid van eenmalige en/of periodieke vergoedingen voor de toegang tot internetsites voor woningbemiddeling? Zo ja, welke? Zo nee; acht u het acceptabel dat aanbieders van dergelijke diensten op flinke schaal woningen/kamers adverteren die al verhuurd zijn, dan wel ook op andere internetsites aangeboden worden? Waar legt u de grens tussen dienstverlening en handel in gebakken lucht? Waarom kunnen belangstellenden voor een koopwoning gratis het complete koopwoningaanbod via internetsites als funda.nl, zak.nl, jaap.nl bekijken en vergelijken, terwijl woningzoekenden bij de markt voor particuliere huurwoningen hier de hoofdprijs voor moeten betalen?

Antwoord: 3

In de jurisprudentie over artikel 7:264 van het Burgerlijk Wetboek (en de voorloper daarvan, artikel 6 van de Huurprijzenwet woonruimte) is voor zover ons bekend (nog) niet geoordeeld over vergoedingen voor toegang tot internetsites. Uiteraard is het niet acceptabel als bemiddelingsbureaus adverteren voor woningen of kamers die al verhuurd zijn en dus geen deel meer uitmaken van het huuraanbod. Bemiddelingsbureaus die dat doen, maken zich schuldig aan oneerlijke handelspraktijken en handelen dus onrechtmatig, zoals volgt uit de artikelen 193a en volgende van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Krachtens de Wet handhaving consumentenbescherming kan hiertegen door de Consumentenautoriteit worden opgetreden, zoals volgt uit artikel 2.7 en 2.9 in verbinding met artikel 8.8 van de Wet handhaving consumentenbescherming en de Bijlage onder b bij die wet. Het is mij niet bekend waarom bemiddelaars hun koopwoningenaanbod in de regel gratis toegankelijk op internet zetten, maar bemiddelingsbureaus voor huurwoningen en kamers dat niet (altijd) doen.

Directie Wetgeving
sector Privaatrecht

Datum
6 juni 2011

Ons kenmerk
5697034/11/6

Vraag: 4

Acht u de sanctie op het niet naleven van art.264 Boek 7 BW, te weten het nietig verklaren van een dergelijk beding, afdoende? Zo ja, dit maakt het toch bijzonder aantrekkelijk om keer op keer op dit punt de wet te overtreden, omdat met hooguit een standje van de rechter kan krijgen? Zo nee, bent u bereid om de onderzoeken welke aanvullende sanctionering tot een betere naleving van de wet kan leiden?

Antwoord: 4

Zoals onder 1-2 uiteengezet, gaat het hier in beginsel niet om de redelijkheidstoets van artikel 264 van Boek 7 BW, maar is het in rekening brengen van bemiddelingskosten in het geheel niet geoorloofd. De betreffende bedragen kunnen, indien zij ten onrechte betaald zijn, als onverschuldigd teruggevorderd worden. Er is geen reden voor een aanvullende sanctionering. Indien de praktijk zich van het voorgaande onvoldoende bewust is, is hoogstens voorlichting op zijn plaats.

Vraag:5

Onderschrijft u het risico dat huurders en woningzoekenden bij dit soort geschillen afzien van een gang naar de rechter, omdat ze op grond van de wet geen duidelijkheid hebben over wat mag, en ze gezien de sterk verhoogde griffiekosten niet het risico durven lopen in het ongelijk te worden gesteld?

Antwoord:5

Zoals uit de antwoorden 1-4 blijkt, kan niet worden gezegd dat de wet op het punt van bemiddelingskosten geen duidelijkheid geeft. Er is geen reden om te veronderstellen dat huurders die aanspraak hebben op terugbetaling van bemiddelingskosten, hier eerder dan in andere gevallen wegens de proceskosten van hun vordering zullen afzien. In geval de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing zijn, kan de huurder zich bovendien wenden tot de geschillencommissie Makelaardij, bedoeld in de artikelen 20 en 21 van die voorwaarden.

Vraag:6

Zou een normering van de toelaatbare administratie-/bemiddelingskosten, vergelijkbaar met de normering van incassokosten waar recent toe besloten is, naar uw mening de duidelijkheid over de bedoeling van de wetgever kunnen vergroten en daarmee het probleem als omschreven in vraag 5 kunnen oplossen? Zo ja, bent u hiertoe bereid? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: 6

Normering van de administratie-/bemiddelingskosten, vergelijkbaar met de normering van incassokosten, zou een stap terug zijn. Een dergelijke normering gaat ervan uit dat dergelijke kosten in beginsel voor vergoeding in aanmerking komen, wat niet het geval is. Ik ben dan ook niet bereid tot een dergelijke oplossing.

Directie Wetgeving
sector Privaatrecht

Datum
6 juni 2011

Ons kenmerk
5697034/11/6