

Huurrecht



Denise Sauer

Dirkzwager advocaten & notarissen



Wylline van Osch

Dirkzwager advocaten & notarissen

Bemiddelingscourtage voor huurders van woonruimte toelaatbaar? De Hoge Raad geeft duidelijkheid

Al geruime tijd worden juridische procedures gevoerd over de vraag of huurbemiddelingsbureaus onder bepaalde omstandigheden courtage mogen vragen bij de huurders van woonruimte waarmee de bemiddelingsbureaus uiteindelijk een huur-overeenkomst sluiten. Verschillende rechters zijn tot verschillende conclusies gekomen.¹ De Rechtbank Den Haag, sector kanton, heeft op de voet van artikel 392 Rv aan de Hoge Raad vragen gesteld over deze kwestie teneinde duidelijkheid en rechtszekerheid te creëren. In zijn arrest van 16 oktober 2015 heeft de Hoge Raad deze vragen beantwoord.²

De feiten in casu

In de zaak die bij de Rechtbank Den Haag, sector kanton, voorlag, lagen de feiten als volgt. Duinzigt is een bemiddelingsbureau voor de huur en verhuur van woningen. Duinzigt sluit een overeenkomst met een verhuurder van woonruimte. In de overeenkomst staat onder meer dat de verhuurder aan Duinzigt de niet-exclusieve toestemming geeft woonruimte van de verhuurder te presenteren aan potentiële huurders door publicatie op de website van Duinzigt, Pararius en andere media, en dat de verhuurder hiervoor *geen tegenprestatie* is verschuldigd. Vervolgens neemt een (potentiële) huurder contact op met Duinzigt naar aanleiding van een bezoek op de website van Pararius en een e-mail van Pararius dat er een woning binnen het zoekprofiel van huurder beschikbaar was. De huurder kon de

woning pas bezichtigen na inschrijving bij Duinzigt. Tussen Duinzigt en de huurder komt voorts een overeenkomst tot stand, welke door beide partijen wordt ondertekend. In artikel 17 van de algemene voorwaarden welke op deze overeenkomst van toepassing zijn, staat dat de huurder aan Duinzigt eenmalig een courtage is verschuldigd, gelijk aan één maand huur, indien Duinzigt een woning voor de huurder huurt. Er komt een huurovereenkomst tot stand tussen huurder en verhuurder. Duinzigt brengt de overeengekomen courtage bij de huurder in rekening. In rechte vordert de huurder terugbetaling, omdat Duinzigt op grond van artikel 7:417 lid 4 BW jegens huurder geen recht zou hebben op loon. Duinzigt betwist de vordering met de stelling dat artikel 7:417 lid 4 BW niet op hun rechtsverhouding van toepassing is omdat zij alleen voor de huurder zou hebben opgetreden, en derhalve geen twee heren dient. Duinzigt stelt dat zij niet optreedt voor de verhuurder, doch dat zij verhuurders enkel een mogelijkheid biedt om hun woningaanbod kosteloos en vrijblijvend te presenteren. De verhuurder is aan Duinzigt geen tegenprestatie verschuldigd.

Juridisch kader

Voor een goed begrip van het antwoord van de Hoge Raad op de aan haar gestelde prejudiciële vragen is het van belang op de hoogte te zijn van de verschillen tussen de overeenkomst van lastgeving (artikel 7:414 BW) en de bemiddelingsovereenkomst (artikel 7:425 BW). Deze overeenkomsten zijn beide een species van de overeenkomst van opdracht. Bij de overeenkomst van lastgeving verbindt de opdrachtnemer/lasthebber zich om voor de opdrachtgever/lastgever en voor rekening van deze een of meer rechtshandelingen te verrichten. Bij de overeenkomst van bemiddeling neemt de opdrachtnemer/bemiddelaar jegens de opdrachtgever de verplichting op zich om tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en een derde. Deze werkzaamheden zijn van feitelijke aard.

Zowel voor de overeenkomst van lastgeving als voor de bemiddelingsovereenkomst is artikel 7:417 lid 4

BW van belang. Hierin is bepaald dat indien iemand optreedt als lasthebber van twee lastgevers met betrekking tot een huurovereenkomst, en een van de lastgevers een consument is, de lasthebber geen recht op loon van de huurder heeft, tenzij het gaat om de huur van een gedeelte van een zelfstandige woning. Artikel 7:417 lid 4 BW is, via artikel 7:427 BW, van overeenkomstige toepassing op een bemiddelingsovereenkomst. Naar de letter van artikel 7:425 BW is pas sprake van bemiddeling als de bemiddelaar recht heeft op loon. In artikel 7:425 BW zijn namelijk de woorden ‘tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn’ opgenomen. Een belangrijke vraag die dit oproept, is of dit een essentieel vereiste is en of het al dan niet aanspraak kunnen maken op loon aan de toepassing van artikel 7:417 lid 4 BW in de weg staat.

Prejudiciële vragen

De prejudiciële vragen die de Rechtbank Den Haag, sector kanton, aan de Hoge Raad heeft voorgelegd, zijn kort gezegd:

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 eenieder kenbaar is dat deze woonruimte of woonruimten, althans vooralsnog, te huur zijn als een lastgevingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:414 BW en/of als een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:425 BW, zodat artikel 7:417 lid 4 BW in samenhang met artikel 7:427 BW van toepassing is?
2. Maakt het voor de beantwoording van bovenstaande 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

De Hoge Raad heeft deze vragen in rechtsoverweging 4.4.4 en 4.4.5 van zijn arrest 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 eenieder 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 artikel 7:427 BW is artikel 7:417 lid 4 BW daarop dus van toepassing.
2. Het maakt voor de beantwoording onder (1) geen verschil of de huurbemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert 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 (1) en (2) is beslist, is anders indien 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 (3) is vermeld volgt dat het voor de beantwoording onder (1) *wel* 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.

Met voornoemde antwoorden volgt de Hoge Raad de conclusie van de advocaat-generaal. De Hoge Raad hecht bij het beantwoorden van de prejudiciële vragen, evenals de A-G, geen doorslaggevende betekenis aan de letterlijke tekst van artikel 7:425 BW. De Hoge Raad overweegt namelijk dat het ontstaan van een afspraak op loon niet een noodzakelijke voorwaarde is om van een bemiddelingsovereenkomst te kunnen spreken. De Hoge Raad motiveert dit door te overwegen dat de woorden ‘tegen loon’ blijkens de wetsgeschiedenis slechts zijn opgenomen om wetstechnische redenen. De voorwaarde dat een bemiddelaar loon moet ontvangen, is, volgens de Hoge Raad, niet op haar plaats in de gevallen als bedoeld in artikel 7:417 en 7:418 BW. Dit wordt, zo oordeelt de Hoge Raad, bevestigd door een wetsvoorstel dat momenteel in behandeling is bij de Eerste Kamer.

Wetsvoorstel

In het wetsontwerp ‘Wijziging van artikel 417, vierde lid, en artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten³ wordt voorgesteld aan artikel 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.’

Hiermee wordt, zo volgt uit de memorie van toelichting, buiten twijfel gesteld dat artikel 7:417 en 7:418 BW ook van overeenkomstige toepassing zijn als de bemiddelaar voor beide partijen optreedt, maar slechts van een van de partijen loon heeft bedongen, zodat de overeenkomst met de andere partij naar de letter niet volledig aan de omschrijving van de bemiddelingsovereenkomst in artikel 7:425 BW voldoet. Artikel 7:417 lid 4 BW is dus van overeenkomstige toepassing, ook al is de verhuurder aan de bemiddelaar geen loon verschuldigd. De bemiddelaar zal aan de huurder derhalve geen courtage in rekening mogen brengen.⁴

Het wetsvoorstel voorziet overigens ook in een aanpassing van artikel 7:417 lid 4 BW. Momenteel kan, ten nadele van de huurder, van die bepaling worden afgeweken indien sprake is van huur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning. Voorgesteld wordt om de tweede zin van artikel 7:417 lid 4 BW als volgt te laten luiden:

‘Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon is verschuldigd.’

Uit deze zin blijkt dat de uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige woonruimte wordt geschrapt. De bemiddelaar mag, als het wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aangenomen, derhalve ook geen courtage meer vragen van de

huurder van bijvoorbeeld een (studenten)kamer of etage.

Gevolgen voor de huurbemiddelingspraktijk

Dit arrest heeft grote gevolgen voor de huurbemiddelingspraktijk en haar verdienmodel. Er is momenteel een golf van huurders die op basis van dit arrest haar bemiddelingscourtage terugvordert. Ook deurwaarders- en incassobureaus gaan met dit arrest in handen de boer op om namens huurders courtage terug te vorderen. Duidelijk is in ieder geval dat huurbemiddelingsbureaus hun werkwijze en verdienmodel zullen moeten aanpassen.

Wij verwachten dat huurbemiddelaars veel vaker als eigenaar van een ‘elektronisch prikbord’ zullen gaan fungeren. Zij zullen daarbij mogelijk een vergoeding van de advertentiekosten vragen aan verhuurders. Overigens zal dit naar alle waarschijnlijkheid niet eenvoudig zijn met concurrenten als Marktplaats en Facebook, waarop verhuurders hun huuraanbod kunnen presenteren. Ook is het mogelijk dat bemiddelaars alle, althans meer, kosten bij verhuurders in rekening zullen gaan brengen. Daarnaast zullen zij zich wellicht vaker op het standpunt stellen dat sprake is van huur van onzelfstandige woonruimte. Deze stelling zal huurbemiddelaars overigens niet baten als voornoemd wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aangenomen.

1. Vergelijk bijvoorbeeld: Rb. Maastricht (ktr.) 3 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733 en Rb. Noord-Holland (ktr.) 12 augustus 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:4058.
2. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099, *RvdW* 2015/1125.
3. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 2.
4. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3.