

Vergaderjaar 2015–2016

34 207

Wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 29 september 2015

Geconstateerd wordt dat de leden van de fracties van VVD, PvdA, SP en D66 positief staan tegenover het wetsvoorstel, maar dat zij nog wel enige vragen hebben. Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de genoemde fracties. Deze vragen zullen hierna mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst zoveel mogelijk worden beantwoord in de volgorde waarin zij in het verslag zijn gesteld.

Algemeen

De leden van VVD-fractie hebben in de eerste plaats gevraagd of een schatting kan worden gegeven van de omvang van de beschreven problematiek. Ook de leden van de fracties van de SP en van D66 hebben hierover vragen gesteld.

De regering heeft geen compleet zicht op de omvang van de problematiek van het verbod op dubbele bemiddelingskosten bij de verhuur van zelfstandige woningen. Wel kan op het volgende worden gewezen. Uit de reacties van veel bemiddelaars op de internetconsultatie van het conceptwetsvoorstel valt op te maken dat het ten onrechte bij de huurder in rekening brengen van bemiddelingskosten indien de verhuurder de opdrachtgever is, in de praktijk vaak voorkomt, in het bijzonder bij ongeorganiseerde bemiddelaars, bij wie een juist inzicht in de wettelijke regeling vaak blijkt te ontbreken. In het rapport «Te huur: ruimte voor verbetering», in mei 2013 uitgebracht door Periscoop Onderzoek & Advies in opdracht van VBO Makelaar, p. 20 en 29¹, wordt gezegd dat dit volgens de geïnterviewden eerder regel dan uitzondering is en wordt voorts het bedrag dat makelaars en bemiddelaars zo jaarlijks op oneigenlijke gronden incasseren geschat in de orde van grootte van € 63 miljoen. Ook de ACM heeft bij een verkennend onderzoek geconstateerd dat het overgrote deel verhuurmakelaars onterecht bemiddelingskosten in rekening brengt. De wettelijke regeling bestaat al sinds de wet van 4 juli 1990 van kracht werd, waarbij artikel 1843a (oud) BW werd ingevoerd,

¹ http://www.periscoop-consult.nl/?page_id=98.

welk artikel vrijwel letterlijk in het huidige artikel 7:417 is overgenomen. Onduidelijk is echter wanneer de voormelde praktijk is ontstaan. De leden van de VVD-fractie hebben voorts vastgesteld dat overtreding van de bepalingen van het wetsvoorstel «afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval» een oneerlijke handelspraktijk oplevert en naar aanleiding daarvan gevraagd onder welke omstandigheden het innen van bemiddelingskosten bij een huurder of consument-koper géén oneerlijke handelspraktijk is. De leden van de PvdA-fractie hebben eveneens vragen over dit onderwerp gesteld. De onderhavige vraag van de leden van de VVD-fractie zal hierna tezamen met de vragen van de PvdA-fractie worden beantwoord. Ook de vraag van de VVD-fractie hoe vaak de ACM in de afgelopen jaren is opgetreden bij dergelijke overtredingen, zal daar aan de orde komen.

De leden van de VVD-fractie hebben vervolgens gevraagd hoe de regering het risico inschat dat het wetsvoorstel niet sluitend kan regelen dat de praktijk van dubbele bemiddelingskosten verdwijnt. Uitgangspunt kan niet anders zijn dat, na afschaffing van de uitzondering voor bemiddeling tot verhuur van onzelfstandige woningen (kamers) op het verbod van tweezijdige bemiddelingskosten, onvermijdelijk een risico blijft bestaan dat een bemiddelaar toch bemiddelingskosten bij een aspirant-huurder in rekening brengt, terwijl hij (mede) in opdracht van de verhuurder bemiddelt. Een wettelijk verbod garandeert nog niet dat er in het geheel geen overtredingen meer zullen plaatsvinden. Wel ziet de regering dat (ver)huurbemiddelaars hun verdienmodel en hun praktijk al aan het aanpassen zijn naar aanleiding van dit wetsvoorstel, dat veel bemiddelaars de ogen heeft geopend voor het al bestaande verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij verhuur van zelfstandige woningen. Het wetsvoorstel brengt meer duidelijkheid voor zowel bemiddelaars als verhuurders en huurders over het verbod om bemiddelingskosten aan de huurder in rekening te brengen als er (mede) een opdracht van de verhuurder is. Een dergelijke opdracht zal, zoals in de laatste alinea van de memorie van toelichting al is ter sprake is gekomen, kunnen worden afgeleid uit het enkele feit dat de tussenpersoon de te verhuren woning op zijn website heeft geplaatst of op andere wijze in zijn bestand heeft opgenomen. Het ligt immers voor de hand dat dit met toestemming van de verhuurder is gebeurd, wiens belangen met deze plaatsing of opneming worden gediend. Dat daarin een opdracht besloten ligt, laat zich niet weerleggen door de soms op de website of in de algemene voorwaarden van de tussenpersoon opgenomen mededeling dat deze uitsluitend voor de huurder optreedt. Verwacht mag worden dat dit alles de thans bestaande praktijken effectief zal terugdringen.

De leden van de VVD-fractie hebben tevens gevraagd of nader onderzoek is gedaan naar situaties in het buitenland met vergelijkbare wetgeving. Voorop moet worden gesteld dat de effectiviteit van de in het wetsvoorstel geformuleerde regeling in de eerste plaats afhangt van de in Nederland bestaande situatie ter zake van bemiddeling bij huur van woonruimte en van de in Nederland gesignaleerde misstanden. Wel kan worden opgemerkt dat recent ook in de ons omringende landen, met name België en Duitsland, wetgeving ter zake van de bemiddelingskosten bij huur van woonruimte is tot stand gekomen, die vergelijkbaar is met wat in het wetsvoorstel wordt voorgesteld. In België is in Boek III, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek bij de wet van 18 juni 2009, in werking getreden op 17 augustus 2009, een artikel 5 ter opgenomen, luidende: «Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.» In Duitsland is bij de wet van 21 april 2015 in Par. 2 van Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, welke wet op 1 juni 2015 in werking is getreden, een regel opgenomen volgens welke huurders van woonruimte in het geheel geen

bemiddelingskosten meer hoeven te betalen, tenzij de huurder de bemiddelaar uitdrukkelijk en schriftelijk of per e-mail de bemiddelingsopdracht heeft gegeven en de bemiddelaar uitsluitend voor de huurder werkt. Uit deze regelingen blijkt dat in België en Duitsland de oplossing voor de onderhavige problematiek in dezelfde richting wordt gezocht als die van het wetsvoorstel: bemiddelingskosten mogen niet op de huurder worden afgewenteld, tenzij hij de enige opdrachtgever van de bemiddelaar is. Gegevens hoe deze regelingen in de praktijk precies uitwerken of naar verwachting in de toekomst zullen uitwerken, zijn echter niet beschikbaar. Nader onderzoek als door de leden van de VVD-fractie bedoeld, heeft niet plaats gevonden.

De leden van de VVD-fractie hebben voorts aandacht gevraagd voor de passage in de memorie van toelichting waarin ter voorkoming van onduidelijkheid voor de praktijk het stelsel van de huidige wet is uiteengezet. Daarbij is inderdaad aangegeven dat nu vaak door een bemiddelaar ten onrechte bemiddelingskosten aan de huurder in rekening worden gebracht, omdat men meent dat dit geoorloofd is, zolang de bemiddelaar maar geen loon in rekening brengt aan de verhuurder. Dit laatste is een misverstand. Het betalen van loon door de verhuurder is immers geen voorwaarde voor de toepasselijkheid van artikel 7:417, vierde lid. Wel is een voorwaarde dat de bemiddelaar ook een opdracht van de verhuurder heeft, maar voor een geldige opdracht is niet vereist dat ook loon is bedongen. Deze leden hebben in dit verband gevraagd naar de ratio van deze uitleg. Die ratio komt neer op het volgende.

De wet sluit in beginsel niet uit dat een tussenpersoon voor beide partijen optreedt. Wel heeft dit volgens artikel 7:417 lid 3 tot gevolg dat, afgezien van een eventuele vordering tot schadevergoeding wegens wanprestatie, hij slechts van één van de lastgevers loon kan eisen. Zonder nadere regel is het evenwel niet goed mogelijk vast te stellen wie van beide lastgevers nu het loon dient te betalen en wie van hen niets verschuldigd is. Daarbij is een moeilijkheid dat de lastgevers elkaar over en weer vaak niet zullen kennen en ook over en weer vaak niet zullen weten of de tussenpersoon wellicht ook van de andere lastgever loon heeft bedongen. Voor de veel voorkomende gevallen van koop en huur is daarvoor dan ook een regeling getroffen in artikel 7:417 lid 4. De wetgever stond hier voor de keuze om in deze gevallen de verplichting loon te betalen in beginsel te leggen op de verkoper/verhuurder of op de koper/huurder. Zoals in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel in de derde alinea onder Algemeen is uiteengezet is destijds gekozen voor betaling door de verkoper/verhuurder. Dan immers zal het feit dat de verkoper/verhuurder veelal niet weet of de koper/huurder van de diensten van dezelfde bemiddelaar gebruik maakt, de minste problemen opleveren. De verkoper/verhuurder moet derhalve, wanneer beide partijen van dezelfde tussenpersoon gebruik maken, altijd de eventueel verschuldigde courtage betalen, ongeacht van wie van beide partijen die courtage ook is bedongen. Daarbij past niet dat de koper/huurder niettemin courtage verschuldigd zou zijn, wanneer de bemiddelaar met de verkoper/verhuurder zou zijn overeengekomen dat de courtage door hem ten laste van de koper/huurder zal worden gebracht. Daarbij moet worden bedacht dat de koper/huurder in beginsel niet weet wat tussen de bemiddelaar en de verkoper/verhuurder precies is afgesproken. De koper/huurder kan, doordat hij doorgaans wel weet wie de door de verkoper/verhuurder ingeschakelde tussenpersoon is, zich op artikel 7:417 lid 4 beroepen, wanneer hij bij een tweezijdige bemiddeling toch door de tussenpersoon tot de betaling van loon zou worden aangemaand. Op deze wijze is een systeem verkregen dat moeilijk te ontduiken is. Dat is mede van belang voor de toepassing van artikel 7:264. Indien op grond van artikel 7:417 lid 4 vaststaat dat de huurder van woonruimte geen bemiddelingskosten verschuldigd is, staat daarmee ook vast dat dergelijke kosten volgens artikel 7:264 «een niet redelijk voordeel» opleveren, dat niet ten laste van

de huurder kan worden gebracht. In zoverre vullen de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 elkaar dus aan.

Verder hebben deze leden gevraagd welke kosten nog wel door bemiddelaars bij de huurder in rekening mogen worden gebracht in het proces van het zoeken naar een woning en het starten van het woongenot. Voorop moet worden gesteld dat onder de kosten van de bemiddeling die aan een opdrachtgever als onderdeel van het loon in rekening kunnen worden gebracht alle kosten vallen die in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst door de bemiddelaar zijn gemaakt. Zoals in de memorie van toelichting, tweede alinea onder Algemeen, is aangegeven, is niet relevant onder welke benaming de bemiddelaar deze kosten opvoert. Onder die kosten vallen onder meer de kosten van het zoeken van geschikte woningen in opdracht van een potentiële huurder, het zoeken van gegadigden voor een woning in opdracht van de eigenaar die deze woning wil verhuren, het inwinnen en geven van informatie betreffende die woningen, het bezichtigen van die woningen met de woningzoekende, het onderhandelen over de huurprijs en verdere contractsvoorwaarden, het opstellen en aan beide partijen verschaffen van de huurovereenkomst en het voorlichten van partijen over de betekenis van de contractsvoorwaarden met het oog op de ondertekening. Tegen deze achtergrond kan de vraag van de leden van de VVD-fractie als volgt worden beantwoord. Alle kosten die zijn gemaakt «in het proces van het zoeken naar een woning en het sluiten van een huurovereenkomst» zijn bemiddelingskosten. Zij kunnen derhalve niet aan de huurder in rekening worden gebracht. De kosten van «het starten van het woongenot», voor zover die dienstig waren voor het tot stand komen van de huurovereenkomst, zoals het verschaffen van de nodige sleutels, moeten eveneens als bemiddelingskosten worden beschouwd. Dat wordt pas anders wanneer de hiervoor nodige werkzaamheden in opdracht van de huurder na het tot stand komen van de huurovereenkomst zijn verricht. Gedacht kan bijv. worden aan een opdracht van de huurder om in de woning nog bepaalde voorzieningen aan te doen brengen, het nodige schilderwerk te laten verrichten of assistentie te verlenen bij het aanvragen van bepaalde overheidsvoorzieningen, zoals een vergunning voor een parkeerplaats in de nabijheid van de woning.

De leden van de VVD-fractie hebben voorts vragen gesteld met betrekking tot het doorberekenen aan de verhuurder van administratiekosten. De hiervoor opgesomde bemiddelingskosten zullen voor een deel bestaan in administratiekosten. Voor zover de handelingen van de bemiddelaar geadministreerd dienden te worden, zullen immers administratiekosten zijn ontstaan. De regeling van de artikelen 7:417 lid 4 en 7:427 heeft tot gevolg dat ook deze administratiekosten alleen aan de verhuurder kunnen worden doorberekend. Uit de hiervoor gegeven opsomming van wat onder bemiddelingskosten valt, volgt aan welke specifieke, te administreren handelingen van de bemiddelaar hier moet worden gedacht. Onder die handelingen valt ook de inschrijving van de gegevens van de woningzoekende. Uiteraard zal de verhuurder kunnen eisen dat hem een transparante opsomming van alle in rekening gebrachte kosten wordt verschaft. Dit vloeit voort uit de algemene regel dat een schuldeiser geen betaling kan vorderen, wanneer hij weigert aan de schuldenaar de informatie te verschaffen die deze nodig heeft om de gegrondheid van de vordering vast te kunnen stellen, zoals voortvloeit uit de artikelen 6:2 en 6:258.

Met deze leden zijn wij van mening dat excessen in het bepalen en doorberekenen van voormelde kosten te allen tijde dienen te worden vermeden. Met name moet worden vermeden dat ook onredelijke kosten in rekening kunnen worden gebracht. De huurder wordt op dit punt beschermd door de regel van artikel 7:264 lid 2. Uit die bepaling volgt dat aan de huurder geen kosten in rekening kunnen worden gebracht die «een niet redelijk voordeel» voor de bemiddelaar opleveren. Voor de

verhuurder bestaat niet een dergelijke dwingendrechtelijke bepaling. Deze bevindt zich echter niet in de positie van een woningzoekende die is aangewezen op een ter plaatse wellicht schaarse huurwoning en die zich daardoor vaak in een dwangpositie bevindt. De verhuurder is daarentegen vrij om een andere bemiddelaar te kiezen wiens tarieven hij redelijker acht. Een bijzondere bescherming is hier dus niet nodig. Wel geldt voor huurder en verhuurder nog de regel van artikel 7:405 lid 2, die meebrengt dat indien de hoogte van het loon niet bij het sluiten van overeenkomst door partijen is bepaald, slechts een gebruikelijk of, bij gebreke van een gebruik, redelijk loon verschuldigd is.

De hiervoor weergegeven redelijkheidsmatstaf verdient de voorkeur boven striktere regels om de bemiddelingskosten in de hand te houden, zoals de beperking van de vergoedbaarheid tot bepaalde kostenposten of het uitsluiten van vergoeding van bepaalde kostenposten. Dergelijke striktere regels kunnen naar hun aard geen rekening houden met toekomstige ontwikkelingen van een praktijk die vermoedelijk wegen zal zoeken om dergelijke regels zoveel mogelijk te ontgaan. De nu geldende algemene redelijkheidsmatstaf blijft ook onder gewijzigde omstandigheden effectief en soepel genoeg om ook aan toekomstige ontwikkelingen richting te kunnen geven.

Voorts hebben deze leden een vraag gesteld ten aanzien van het plaatsen van een woning op de website van een bemiddelaar. Zij vroegen of het mogelijk is dat een woning op de website van een bemiddelaar wordt geplaatst zonder dat sprake is van een opdracht van de verhuurder. Zij wezen in dit verband op websites als jaap.nl.

Inderdaad komen op deze website te huur aangeboden woningen voor die daarop niet op verzoek van de eigenaar zijn geplaatst. Dat is een gevolg van het feit dat jaap.nl zelfstandig op zijn website alle woningen overneemt die door makelaars op hun eigen website zijn geplaatst. Ook als dat op verzoek van een makelaar zelf gebeurt, is dat gratis. Een woningzoekende die een hem passende woning op jaap.nl vindt, wordt dan doorverwezen naar de betreffende makelaar. Voor de toepassing van het wetsvoorstel in geval deze makelaar zowel voor de verhuurder als de huurder optreedt, maakt dat geen verschil. Ook moet erop worden gewezen dat niet goed denkbaar is dat plaatsing van een te huur staande woning van de verhuurder op de website van de makelaar zelf plaats vindt zonder dat die verhuurder aan die makelaar een opdracht tot bemiddeling heeft verstrekt.

Jaap.nl biedt voorts de mogelijkheid voor huiseigenaren om hun woning zelf te verhuren door plaatsing op zijn website. Ook hier rijst de vraag hoe deze figuur zich verhoudt tot het stelsel van het wetsvoorstel. Daarover kan het volgende worden opgemerkt.

Huiseigenaren die hun woning zelf willen verhuren, dienen voor de plaatsing van de woning op de website Jaap.nl een zeker bedrag te betalen waarvan de hoogte afhankelijk is van de vraag welk pakket de verhuurder kiest. Er is een basis pakket waarbij de woning gedurende één maand op de website wordt geplaatst en twee pakketten waarbij die termijn drie maanden bedraagt en de verhuurder bovendien van een aantal bijkomende faciliteiten gebruik kan maken, die per pakket verschillen. De woningzoekenden kunnen op de website zoeken via een door hen te openen account waarbij zij tevens via e-mail berichten op de hoogte worden gehouden van de plaatsing op de website van nieuwe woningen die aan de door hen opgegeven eisen voldoen. Deze account en deze e-mailberichten zijn gratis.

Jaap.nl ziet zichzelf blijkens zijn website niet als een makelaar, maar als een zoekmachine. Men kan Jaap.nl ook zien als een bemiddelaar waarvan de activiteit vrijwel geheel beperkt is tot het geven van informatie via internet. Hoe dat ook zij, het feit dat aan de verhuurders kosten in rekening worden gebracht, terwijl de aan de huurders verschafte informatie gratis is, brengt mee dat deze figuur niet in strijd komt met het

wetsvoorstel, dat eveneens bij dubbele bemiddeling de bemiddelingskosten ten laste van de verhuurder brengt.

Uit het voorgaande blijkt tevens dat andere websites waarop vergelijkbare diensten worden aangeboden als die van Jaap.nl, zeer wel zo ingericht kunnen worden dat zij niet met het wetsvoorstel in strijd komen.

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd of de voorgestelde verduidelijking van het reeds bestaande verbod wel voldoende effect zal sorteren. Inderdaad zal in geval van overtreding van de verduidelijkte nieuwe bepaling de gedupeerde huurder een gang naar de rechter kunnen maken. Deze leden hebben voorts gevraagd of er geen meer laagdrempelige oplossing mogelijk is. Zij hebben daarbij gewezen op de regeling betreffende oneerlijke handelspraktijken.

Inderdaad zal het ook mogelijk zijn een beroep op de regeling betreffende oneerlijke handelspraktijken te doen. Deze leden merkten terecht op dat de memorie van toelichting hier van een «mogelijkheid» spreekt en vroegen in welke gevallen dit wel en in welke gevallen dit niet aan de orde is. De vraag welke omstandigheden hier beslissend zijn, is ook door de leden van de VVD-fractie aan de orde gesteld. Zij vroegen met name in welke omstandigheden het innen van bemiddelingskosten bij huurder of consument-koper géén oneerlijke handelspraktijk oplevert. Ook vroegen zij in dit verband hoe vaak de ACM in afgelopen jaren bij overtredingen en in het bijzonder bij excessieve vergoedingen is opgetreden. Ook de leden van de SP-fractie en de D66-fractie hebben over dit laatste punt vragen gesteld.

Om tot overtreding van de wetgeving betreffende oneerlijke handelspraktijken in de artikelen 6:193a e.v. te komen, dient aan meerdere componenten getoetst te worden. In zijn algemeenheid kan niet worden gezegd dat het niet naleven van artikel 7:417 lid 4 een oneerlijke handelspraktijk oplevert. Nadere algemene regels kunnen hier moeilijk worden gegeven. Nu de bepalingen over oneerlijke handelspraktijken ontleend zijn aan de richtlijn 2005/29/EG betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt, is de uitleg van die regeling voorbehouden aan het Hof van Justitie van de Europese Unie en nationaal aan de Nederlandse rechter en de ACM als toezichthoudende instantie op deze regeling. Het is dus niet aan de Nederlandse wetgever om te bepalen waar in de gevallen waarop het wetsvoorstel ziet, de grens ligt. De Nederlandse wetgever is evenmin vrij om in de wet het begrip «oneerlijke handelspraktijk» een inhoud te geven waarvan onzeker is of zij met de richtlijn is te verenigen. De vraag van de leden van de PvdA-fractie of de regering voornemens is alle door het wetsvoorstel bestreken praktijken tevens onder de regeling betreffende oneerlijke handelspraktijken te brengen, wordt derhalve ontkennend beantwoord. Dit laatste neemt echter niet weg dat in geval van overtreding van artikel 7:417 lid 4 de consument een vordering heeft op de handelaar (bemiddelaar) en hij de onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten al dan niet via de rechter kan terugvorderen.

In het kader van haar publieke toezichtstaak is de ACM wel bevoegd om te bepalen of in een specifiek geval sprake is van een oneerlijke handelspraktijk. De huurder kan met zijn klacht bij ConsuWijzer – het informatie-loket van de ACM – terecht, die de signalen doorspeelt naar de ACM. De ACM heeft in 2013–2014 een verkennend onderzoek gedaan naar de huurbemiddelingskosten. In haar onderzoek heeft de ACM aangegeven dat artikel 7:417 lid 4 een overtreding van de regels over oneerlijke handelspraktijken kan opleveren wegens strijdigheid met de vereisten van professionele toewijding, wat af zal hangen van de concrete situatie. In het kader van dit onderzoek heeft de ACM vier prominente verhuurmakelaars aangesproken op het ten onrechte in rekening brengen van bemiddelingskosten bij de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling. Drie van vier aangesproken verhuurmakelaars hebben zich bereid getoond de praktijken aan te passen. Voor de vierde partij is een handha-

vingstraject gestart. Ook na 1 januari 2015 heeft de ACM signalen over onterechte bemiddelingskosten nauwlettend gevolgd. Daarnaast heeft ACM via haar informatieloket ConsuWijzer² consumenten geïnformeerd over hun rechten bij het aangaan van een bemiddelingsovereenkomst. Het is voorts niet zo dat een klacht bij de ACM volstaat om ten onrechte betaalde kosten terug te krijgen. De ACM is slechts bevoegd maatregelen te nemen wanneer sprake is van een collectieve overtreding. Zij treedt niet op in individuele gevallen. Dat neemt niet weg dat klachten bij de ACM voor de praktijk belangrijk zijn, omdat zij ertoe kunnen leiden dat tussenpersonen gedwongen worden hun beleid aan de wet aan te passen en van verdere schending van artikel 7:417 lid 4 af te zien. In individuele gevallen is de huurder derhalve op de gewone rechter aangewezen. Ook kan de huurder een klacht indienen bij de Geschillencommissie Makelaardij. Voorwaarde is wel dat de bemiddelaar ook is aangesloten bij de Geschillencommissie. De volgende brancheorganisaties zijn aangesloten: de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), VBO Makelaar (voorheen: Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed), Vastgoedmanagement Nederland (VGM) en de beroepsvereniging voor Nederlandse vastgoedprofessionals (VastgoedPRO).

De leden van de SP-fractie hebben in de eerste plaats gevraagd hoe vaak het in de afgelopen vijf jaar is voorgekomen dat in strijd met de huidige wet is gehandeld als het gaat om het vragen van bemiddelingskosten aan zowel de verhuurder/verkoper als aan de koper/huurder. Zoals hiervoor al op vragen van de leden van de VVD-fractie is geantwoord, kunnen op dit punt geen nauwkeurige gegevens worden verschaft, maar kan uit de daar vermelde gegevens worden afgeleid dat dit vaak is voorgekomen.

De leden van de SP-fractie hebben voorts gevraagd hoe vaak de ACM in deze periode handhavend is opgetreden en/of een boete heeft uitgedeeld. Deze vraag is reeds hierboven beantwoord tezamen met de vragen op dit terrein van de leden van de fracties van PvdA, VVD en D66.

De leden van de SP-fractie hebben voorts geconstateerd dat de regering in oktober 2014 in antwoord op schriftelijke vragen van het lid Karabulut (documentnummer 2014D37672) heeft medegedeeld in overleg te zullen treden met enkele koepels van (ver)huurbemiddelaars over het verbod van tweezijdige bemiddelingskosten. Deze leden wilden weten of er ook gesproken is over terugbetaling van onterecht betaalde kosten. In het najaar van 2014 heeft overleg plaats gevonden met de koepels van (ver)huurbemiddelaars, te weten de NVM, VBO Makelaar en VGM. Bij dat overleg is gesproken over dit wetsvoorstel en ook over het al bestaande verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij verhuur van zelfstandige woningen. Het al dan niet vrijwillig terugbetalen van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten is daarbij niet aan de orde geweest.

De leden van de SP-fractie wilden verder weten wat de regering concreet gaat doen om gedupeerden op de mogelijkheid van terugvordering te wijzen, anders dan via de website ConsuWijzer.nl. De regering zal via haar informatiekanaal www.rijksoverheid.nl verhuurders, huurders en bemiddelaars informeren over het verbod van tweezijdige bemiddelingskosten en op het recht om ten onrechte in rekening gebrachte kosten als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Ook op de sites van de Woonbond³ en de NVM⁴ is informatie te vinden over het terugvorderen van ten onrechte betaalde bemiddelingskosten, inclusief een voorbeeld voor een terugvorderingsbrief (site Woonbond en NVM) en een

² <https://www.consuwijzer.nl/huis-tuin/makelaar-notaris/welke-kosten-mag-huurbemiddelaar-rekenen>.

³ Op de website www.woonbond.nl kan onder de tab «service» een modelbrief worden gedownload voor het terugvorderen van bemiddelingskosten. Voorts kunnen leden van de Woonbond ook telefonisch advies krijgen via de Huurderslijn.

voorbeelddagvaarding (site NVM). En zoals hiervoor in het kader van de publieke toezichttaak van de ACM al is aangegeven, informeert de ACM via haar informatieloket ConsuWijzer consumenten over hun rechten bij het aangaan van een bemiddelingsovereenkomst. De leden van de SP-fractie vroegen nog naar de mogelijkheden om (ver)huur/koopbemiddelaars te verplichten om informatie over bemiddelingskosten en over het terugvorderen van onterecht betaalde kosten aan hun klanten voor te leggen. Een regeling in deze trant zou nauwelijks te handhaven zijn. De regering is dan ook niet voornemens een dergelijke algemene verplichting op te leggen.

De leden van de SP-fractie hebben voorts gevraagd waarom de regering alleen met (ver)huurbemiddelaars heeft gesproken en niet met (ver)koopbemiddelaars. De reden daarvan is dat ons over bemiddeling bij verkoop van woningen geen klachten hebben bereikt, noch in de periode vóór het ter hand nemen van het wetsvoorstel, noch naar aanleiding van het wetsvoorstel of van de daarbij opengestelde internetconsultatie.

Deze leden hebben voorts hun tevredenheid geuit dat de uitzondering dat van huurders van onzelfstandige woonruimte wel bemiddelingskosten of courtage kan worden gevraagd, wordt geschrapt. Zij hebben in dit verband gevraagd wat er gebeurt als bemiddelaars van onzelfstandige woonruimte alsnog bemiddelingskosten bij huurders in rekening brengen en op welke concrete manieren studenten of andere huurders van onzelfstandige woonruimte hierop kunnen worden gewezen. Voorts hebben zij gevraagd wat er naast de wetwijziging wordt gedaan met klachten over excessieve vergoedingen voor bemiddelingskosten. Bij de beantwoording van de vragen van de leden van de PvdA-fractie is al aangegeven welke middelen de huurder ten dienste staan wanneer na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel toch van hem bemiddelingskosten worden gevraagd. Dat geldt uiteraard ook voor huurders van onzelfstandige woonruimte. Uiteraard zal die inwerkingtreding gepaard gaan met de nodige voorlichting zowel via de media als via de instellingen van hoger onderwijs. De door deze leden vermelde klachten over excessieve vergoedingen kunnen voor de gedupeerden aanleiding zijn deze alsnog terug te vorderen, eventueel op basis van artikel 7:264, waarvan de toepasselijkheid hiervoor naar aanleiding van de vragen van de VVD-fractie al is vermeld. Op de websites van de Woonbond, NVM en ConsuWijzer (ACM) zijn, zoals hiervoor al aangegeven, de nodige gegevens te vinden hoe tot terugvordering kan worden overgegaan. Deze leden hebben verder gevraagd op welke wijze de toepasselijkheid van artikel 7:417 lid 4 toch nog omzeild kan worden en wat er moet gebeuren om dat onmogelijk te maken. De bedoeling van het wetsvoorstel is uiteraard dat artikel 7:417 lid 4 niet omzeild kan worden en de in het wetsvoorstel opgenomen wijzigingen strekken er dan ook toe om dit onmogelijk te maken. Uiteraard is niet uitgesloten dat in het bijzonder ongeorganiseerde bemiddelaars in de praktijk zullen trachten om via nieuw uitgedachte constructies toch nog ook van huurders betaling te kunnen eisen. De huurder kan die onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten na het aangaan van de huurovereenkomst terugvorderen van de bemiddelaar, zonodig via de rechter. De rechter zal dan moeten beoordelen of de constructie inderdaad door artikel 7:417 lid 4, al of niet in combinatie met artikel 7:264, wordt uitgesloten. Maar een dergelijk vooralsnog niet bestaande figuur kan uiteraard door de wetgever niet worden beoordeeld voordat bekend is geworden wat zij precies inhoudt.

⁴ Op de website www.nvm.nl is onder de tab Woning, Woning huren en Bemiddelingskosten onder «Veelgestelde vragen bij huurbemiddeling (ACM)» onder de vraag «Wat kunt u doen als u de bemiddelingskosten al heeft betaald?» vinden: 1) Een sommatiebrief bemiddelingskosten; 2) Een dagvaarding bemiddelingskosten en 3) de NVM toelichting dagvaarding.

De leden van de D66-fractie vonden het zeer positief dat de uitzondering op het verbod op dubbele bemiddelingskosten voor onzelfstandige kamers of etages door het wetsvoorstel wordt opgeheven. Zij vroegen of deze wetswijziging ook actief gecommuniceerd zal worden naar de doelgroepen van onzelfstandige kamers en etages, zoals studenten, opdat zij weten dat zij deze bemiddelingskosten kunnen weigeren.

De regering zal voor een actieve communicatie zorg dragen, als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Zoals hiervoor bij de beantwoording van de vragen van de SP-fractie is aangegeven, zal de website www.rijksoverheid.nl worden aangepast op een wijze die duidelijk maakt dat betaling van bemiddelingskosten kan worden geweigerd, wanneer die kosten in strijd met de wettelijke regeling aan de huurder in rekening worden gebracht. Ook zal de Woonbond, de landelijke belangenbehartiger van huurders, het nodige doen om zijn achterban te informeren, indien het wetsvoorstel door het parlement wordt aangenomen. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) en andere belangenbehartigers van studenten zullen dit naar onze verwachting eveneens doen.

De leden van de D66-fractie hebben verder gevraagd of de regering zicht heeft op de mate waarin het verbod van dubbele bemiddelingskosten wordt overtreden en hoe vaak der ACM hierop actief en handhavend is opgetreden. Deze vragen zijn hiervoor al tezamen met de vragen van de leden van VVD-fractie, van de PvdA-fractie en de SP-fractie beantwoord. De leden van de D66-fractie hebben voorts gevraagd of de regering kan aangeven wanneer en onder welke voorwaarden bepaalde kosten wel of niet bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Zoals bij de beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie al is aangegeven, vallen onder kosten die aan de opdrachtgever als onderdeel van het loon in rekening kunnen worden gebracht alle kosten die in het kader van de uitvoering van de lastgevingsovereenkomst dan wel bemiddelingsovereenkomst door de lasthebber of bemiddelaar zijn gemaakt. Bij de beantwoording is tevens aangegeven aan welke kosten hier zoal moet worden gedacht en welke kosten daar buiten vallen. Hier moge naar deze passage worden verwezen.

Vervolgens hebben deze leden gevraagd wat bedoeld is met de zinsnede in de memorie van toelichting: «de toepasselijkheid van artikel 417 lid 4 kan dus, als de woning op de website van de tussenpersoon is geplaatst, nauwelijks meer worden omzeild». Deze leden wilden weten wat de regering met het woord «nauwelijks» wil bereiken. Dat woord geeft aan dat niet kan worden vooruit gelopen op constructies die de praktijk in de toekomst wellicht nog zal uitdenken om aan de werking van artikel 7:417 lid 4 te ontkomen. Zoals bij de beantwoording van de vragen van de leden van SP-fractie al is gezegd, zullen dergelijk vooralsnog onbekende constructies te zijner tijd door de rechter moeten worden beoordeeld en kan de wetgever ze niet uitsluiten voordat bekend is wat zij precies inhouden.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur