

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 923

Vragen van het lid **Bashir** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *huurbemiddelaars die nog steeds onterechte kosten in rekening brengen* (ingezonden 6 november 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 17 december 2015) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2015–2016, nr. 723

#### Vraag 1

Zijn u en de Autoriteit Consument en Markt (ACM) ervan op de hoogte, dat ondanks een aangekondigde andere werkwijze, eerdere schriftelijke vragen en een wetswijziging, er nog steeds verhuurbemiddelaars zijn die onterecht dubbele bemiddelingskosten rekenen? Wat gaat u hier aan doen?<sup>1 2</sup>

#### Antwoord 1

Het is mij bekend dat het nog steeds voorkomt dat blijkens de website van een bemiddelaar door deze van de consument-huurder bemiddelingskosten worden verlangd en dat ook in de Kamervraag van 2 oktober 2014 van het lid Karabulut (SP) (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 326) daarover wordt geklaagd. Verwacht mag echter worden dat deze praktijken snel zullen eindigen. Ook in deze gevallen zal de huurder immers de door hem betaalde bemiddelingskosten kunnen terugvorderen, zo nodig met de hulp van een deurwaarder. Op de website van de NVM is informatie te vinden over het terugvorderen van ten onrechte betaalde bemiddelingskosten, inclusief een voorbeeld voor een terugvorderingsbrief en een voorbeeld-dagvaarding.

Ook de ACM is bekend met dit signaal. De ACM geeft aan dat dubbelzijdige courtage niet vaak meer voorkomt. Wel ziet ook de ACM nog steeds verhuurmakelaars die bij tweezijdige bemiddeling ten onrechte bemiddelingskosten in rekening brengen bij de huurder. Bij collectieve overtredingen pleegt de ACM de nodige maatregelen te nemen, waarmee de bemiddelaars die ten onrechte bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengen, kunnen worden gedwongen van deze praktijken af te zien. Voorts informeert de ACM in het kader van haar publieke toezichttaak via haar informatieloket ConsuWijzer consumenten over hun rechten bij het aangaan van een bemiddelingsovereenkomst. De ACM heeft aangegeven dat het onderwerp

<sup>1</sup> <https://twitter.com/verhuurgedrag/status/659356218956369920>

<sup>2</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 326

ook in 2016 haar aandacht zal krijgen. Met de inwerkingtreding van het nieuwe wetsvoorstel wordt nog eens duidelijk bevestigd dat er in het geheel geen kosten in rekening mogen worden gebracht bij de huurder. De ACM zal dat moment aangrijpen om marktpartijen hierop aan te spreken en waar nodig handhaving in te zetten.

Tot slot is op de website van de Woonbond een deurwaarderscheck te vinden aan de hand waarvan de huurder kan beoordelen of hij kans maakt met het terugvorderen van de betaalde bemiddelingskosten. Bovendien is op de website van de Woonbond een modelbrief te vinden waarmee huurders de ten onrechte betaalde bemiddelingskosten van de bemiddelaar kunnen terugvorderen.

#### Vraag 2

Werkt DirectWonen, in het aangehaalde voorbeeld, daadwerkelijk alleen voor de huurder? En zo ja, hoe komt deze bemiddelaar dan aan de gegevens over de woning van de verhuurder? Vindt u de gevraagde 1.500 euro aan bemiddelingskosten terecht?<sup>3</sup>

#### Antwoord 2

Uit de website van Direct Wonen kan worden afgeleid dat Direct Wonen in opdracht van verhuurders de te verhuren woning op zijn website plaatst, vermoedelijk zonder daarvoor kosten in rekening te brengen. Uiteraard hebben deze verhuurders het oogmerk dat langs deze weg een huurovereenkomst kan worden gesloten. De website geeft niet de mogelijkheid aan potentiële huurders zich rechtstreeks tot de verhuurder te wenden, nu diens identiteit is afgeschermd. Potentiële huurders moeten zich dus tot Direct Wonen wenden, opdat deze kan bemiddelen. Aldus geven deze verhuurders aan Direct Wonen een bemiddelingsopdracht. In een dergelijk geval mogen geen bemiddelingskosten aan de consument-huurder in rekening worden gebracht, maar alleen aan de verhuurder. Dat vloeit voort uit artikel 417 lid 4 verbinding met artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zoals die bepalingen recent nog eens duidelijk zijn uitgelegd in het arrest van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 (ECLI:NL:HR:2015:3099). De Hoge Raad heeft in deze uitspraak in antwoord op prejudiciële vragen geoordeeld dat bemiddelaars die in opdracht van een verhuurder te verhuren woningen op hun website plaatsen, daarmee in beginsel voor de verhuurder bemiddelen bij het aangaan van een huurovereenkomst. De verhuurder heeft immers het oogmerk om langs deze weg een huurovereenkomst te sluiten. Van bemiddeling voor de verhuurder is zeker sprake indien de bemiddelaar op zijn website de identiteit van de verhuurder afschermt en woningzoekenden daardoor gedwongen zijn zich tot de bemiddelaar te wenden om een huurovereenkomst te kunnen aangaan. In dat geval mag aan de consument-huurder geen bemiddelingskosten in rekening worden gebracht.

#### Vraag 3

Hoeveel bemiddelaars zijn even failliet gegaan om vervolgens weer op te starten waardoor gedupeerde huurders hun onterecht betaalde bemiddelingskosten niet kunnen terugvorderen? Wat gaat u doen om dergelijke praktijken te stoppen? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>4</sup>

#### Antwoord 3

Ik beschik niet over cijfers van de aantallen bemiddelaars die zich failliet laten verklaren of hun bedrijf staken om het in een andere rechtspersoon voort te zetten ten einde zich aan terugvordering van ten onrechte betaalde bemiddelingskosten te onttrekken. Ik heb wel via de media en de Woonbond signalen ontvangen dat hierover soms is geklaagd. De huidige wetgeving kent echter voldoende mogelijkheid om frauduleuze praktijken op dit terrein tegen te gaan.

In de eerste plaats kan geen faillissement worden uitgesproken indien niet aan eisen van artikel 1 van de Faillissementswet is voldaan. Zou het

<sup>3</sup> <https://twitter.com/verhuurgedrag/status/659356218956369920>

<sup>4</sup> «@toffee\_va Sommige bemiddelaars gaan even failliet om meteen weer op te starten; daarmee staan huurders die claim hebben buiten spel.» <https://twitter.com/verhuurgedrag/status/661136498847301633>

faillissement op grond van fictieve gegevens zijn uitgesproken, dan zal dat aan het licht komen bij het onderzoek van de boedel door de curator die tijdig aan de rechter-commissaris verslag dient uit te brengen over de toestand van de boedel. Blijkt dat de schuldeisers benadeeld zijn omdat goederen van het bedrijf zijn verdwenen, dan geven de artikelen 42–45 van de Faillissementswet aan de curator een ruime mogelijkheid ze terug te vorderen. Ook is mogelijk dat de curator bij zijn onderzoek strafbare feiten ontdekt als bedoeld in de artikelen 340–344 van het Wetboek van Strafrecht (benadeling van schuldeisers). Het ligt voor de hand dat hij daarvan dan aangifte doet. Gaat het om een rechtspersoon, dan zijn de artikelen 138 en 248 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van belang. Uit die bepalingen volgt dat in geval van faillissement van de vennootschap iedere bestuurder persoonlijk jegens de boedel aansprakelijk is voor de schulden die niet uit de baten kunnen worden voldaan, indien het bestuur zijn taak kennelijk onbehoorlijk heeft vervuld en aannemelijk is dat dit een belangrijke oorzaak van het faillissement was. Het ligt voor de hand dat aan deze maatstaf snel is voldaan in geval het faillissement zijn oorzaak vindt in het feit dat het bestuur stelselmatig in strijd met de wet aan huurders bemiddelingskosten in rekening heeft gebracht. In dergelijke gevallen is bovendien ook een persoonlijke aansprakelijkheid van de bestuurders/groot aandeelhouder op grond van onrechtmatige daad mogelijk.

Ten slotte kan nog worden gewezen op artikel 106a Faillissementswet als voorgesteld in het wetsvoorstel voor een Wet civielrechtelijk bestuursverbod (Kamerstuk 34 011), waarin mogelijk wordt gemaakt de gewezen bestuurder van een vennootschap die door de rechter aansprakelijk is geacht als bedoeld in de artikelen 138 of 248 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of die zich aan een aantal andere in artikel 106a opgesomde feiten heeft schuldig gemaakt, een bestuursverbod op te leggen, zodat hij zijn praktijken niet elders kan voortzetten.

#### Vraag 4

Bent u alsnog bereid om met verhuurbemiddelaars en met (koepels van) makelaars in overleg te treden en ze te bewegen om onterecht betaalde bemiddelingskosten terug te betalen aan huurders, waarbij u hen ook wijst op de aangenomen wet?

#### Antwoord 4

Zoals in het antwoord op vraag 2 al is aangegeven, is duidelijk dat aan de consument-huurder geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht in het geval dat de bemiddelaar (ook) in opdracht van de verhuurder bemiddelt. De ACM heeft dit standpunt al geruime tijd ingenomen en het is ook tot uiting gebracht in het antwoord op de Kamervragen van het lid Jansen (SP) van 27 april 2011 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2010–2011, nr. 2766, van het lid Monasch (PvdA) van 19 december 2012 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2012–2013, nr. 1141) en van het lid Karabulut (SP) van 2 oktober 2014 (Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 326). Dit is nog eens met zoveel woorden vastgesteld in het bij het antwoord op vraag 2 vermelde arrest van de Hoge Raad. Dat dit thans voor de praktijk duidelijk is, blijkt ook uit de klacht dat sommige bemiddelaars via aan faillissementsaanvraag of andere aanvechtbare middelen aan hun aansprakelijkheid trachten te ontkomen. Dat het thans bij de Eerste Kamer ahangige wetsvoorstel 34207 ook de wettekst op dit punt enigszins aanpast, brengt op dit punt niet iets nieuws, maar beoogt alleen meer duidelijkheid op dit punt te brengen. Het heeft daarnaast weinig zin met de «koepels», zoals NVM, VBO-makelaars en VGM, in overleg te treden, omdat het in de praktijk meestal juist gaat om bemiddelaars die niet bij deze koepels zijn aangesloten en die dus ook niet onder het voor die koepels geldende tuchtrecht vallen.