

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van: Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen
Betreft: Reactie internetconsultatie dubbele bemiddelingskosten
Datum: 16 juni 2014



Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen

De NVM maakt graag gebruik van de gelegenheid om te reageren in het kader van de consultatie van het wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten.

De NVM juicht de gelijkschakeling van onzelfstandige woonruimte met die van zelfstandige woningen in het kader van tweezijdige bemiddeling van harte toe. Zij is tevens verheugd met de verduidelijking van art. 427 BW. De toevoeging van de tweede zin maakt hopelijk een einde aan een hardnekkig misverstand over de vermeende toelaatbaarheid van het in rekening brengen van courtage bij een particuliere huurder van woonruimte bij tweezijdige bemiddeling wanneer er niets aan de verhuurder in rekening wordt gebracht.

De NVM tekent daarbij aan dat de regel dat bij tweezijdige bemiddeling aan de particuliere huurder geen courtage in rekening gebracht mag worden, voor zelfstandige woonruimte al jaren geldt. Desondanks blijkt in de praktijk dat veel bemiddelaars onterecht bemiddelingskosten in rekening brengen bij particuliere huurders van zelfstandige woonruimte. Omdat dit laatste niet uitsluitend het gevolg van eerder genoemd misverstand is, lijkt aanvullende regelgeving al dan niet in combinatie met handhavend optreden, gewenst.

De NVM denkt daarbij o.a. aan een betere afbakening van de verhouding tot artikel 264 van boek 7 BW. Als bijvoorbeeld duidelijk is dat de verhuurder een niet-redelijk voordeel geniet in de zin van artikel 264 van boek 7 BW, indien een huurder bij tweezijdige bemiddeling bemiddelingskosten betaalt, zou de huurder in voorkomend geval de kosten ook bij de verhuurder terug kunnen vorderen. Daarnaast laat genoemd art. 264 de (beperkte) mogelijkheid open om bij tweezijdige bemiddeling wel andere kosten dan bemiddelingsloon bij een huurder in rekening te brengen. Omdat niet altijd duidelijk is welke werkzaamheden onder het begrip bemiddeling vallen en omdat de wet werkt met termen als “niet redelijk voordeel”, is sprake van een zogenoemd “grijs gebied”. In feite moet van geval tot geval bekeken worden of en in hoeverre kostendoorberekening aan de huurder wettelijk is toegestaan. Helaas blijkt dat lang niet alle rechters op één lijn zitten m.b.t. kosten voor het opstellen van het huurcontract, het geven van advies en voorlichting, het maken van opnamestaten etc.

Om het imago van de huurmarkt te bewaken en om juridische problemen zo veel mogelijk te voorkomen heeft de NVM gekozen voor een strategie die gericht is op het bieden van algemene voorlichting en transparantie voor verhuurders en huurders. Bij het huuraanbod op Funda worden de eventuele kosten voor de huurder getoond. Zo weet de potentiële huurder meteen welke kosten hij kan verwachten. In een toelichting wordt daarbij uitgelegd wat de wettelijke regeling inhoudt en welke mogelijkheden er zijn om ten onrechte in rekening gebrachte kosten terug te vorderen. Echter, gezien het “grijze gebied” en de verschillende uitkomsten in rechtszaken op dat punt, kan overwogen worden om als wetgever meer duidelijkheid te bieden waardoor huurders, bemiddelaars en rechters meer handvatten krijgen om te beoordelen of (en zo ja welke) kosten er in geval van tweezijdige bemiddeling aan de particuliere huurder van woonruimte in rekening gebracht mogen worden.

Een ander probleem waar de huurder in de praktijk mee geconfronteerd wordt als hem ten onrechte kosten in rekening worden gebracht, heeft te maken met de bewijslast. In principe moet een huurder bewijzen dat de makelaar/bemiddelaar (ook) voor de verhuurder optrad. Dat is helaas lang niet altijd even gemakkelijk. De ene rechter neemt dat sneller aan dan de andere. Praktisch gezien lijkt op dit punt een belangrijke taak weggelegd voor websites waar te huur staande panden getoond worden.

Betreft: Reactie internetconsultatie dubbele bemiddelingskosten, vervolgbld

Als zij zouden eisen dat altijd duidelijk wordt aangegeven of de betreffende makelaar wel of niet voor de verhuurder bemiddelt, kunnen veel (bewijs)problemen worden voorkomen.

Er zijn websites waar uitsluitend objecten getoond worden waarvoor de makelaar een opdracht tot bemiddeling heeft van de verhuurder. Dat is bijvoorbeeld het geval bij www.funda.nl. Een aspirant huurder die reageert n.a.v een op Funda geplaatst huis kan daarmee eenvoudig aantonen dat de makelaar een bemiddelingsopdracht van de verhuurder heeft. Er zijn echter ook websites waar makelaars/bemiddelaars aanbiedingen op mogen zetten zonder dat zij een bemiddelingsopdracht hebben. Op zich is dat geen probleem, mits zo'n website er tegelijkertijd voor zorgt dat per pand duidelijk wordt aangegeven of de aanbieder wel of niet optreedt als bemiddelaar voor de verhuurder. Teneinde bewijsproblemen bij de huurder te voorkomen zou overwogen kunnen worden om wettelijk te regelen dat op dit punt duidelijkheid wordt geboden.

De NVM is graag bereid om haar visie op onderhavig wetsvoorstel nader toe te lichten.

Voor nadere informatie, vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met:
Kees Vlaanderen, NVM Public Affairs, k.vlaanderen@nvm.nl, tel: 030 – 608 51 85