

**Bemiddelingskosten: twee heren dienen, een onredelijk
voordeel bedingen. Hoe zit het nu precies?**

Mw. K. Looijschilder

**Bemiddelingskosten: twee heren dienen, een onredelijk
voordeel bedingen. Hoe zit het nu precies?**

Een kritische analyse van de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 lid 2 BW

Copyright © K. Looijschilder
Auteur: mw. mr. K. Looijschilder

Omslagontwerp: D. Hamer
Vormgeving binnenwerk: K. Looijschilder & D. Hamer
Druk: Uitgeverij BOXpress

ISBN 978-94-6295-298-0
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever worden verveelvoudigd of openbaar worden gemaakt, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere manier dan ook.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de auteur (contact gaat via de uitgever).

No part of this book may be reproduced in any form without written permission from the publisher.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaardt de auteur geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

Woord vooraf

Dit onderzoek vormt het sluitstuk van mijn master Nederlands Recht aan de Radboud Universiteit te Nijmegen. In de afgelopen jaren heb ik met veel plezier deelgenomen aan de hoorcolleges en werkgroepen. Na het behalen van mijn bachelor Rechtsgeleerdheid ben ik in 2014 begonnen aan de master met als specialisatie burgerlijk recht en het accent op huurrecht en arbeidsrecht. Al in de tweede week van het eerste semester van mijn master wist ik dat huurrecht het vakgebied was waarin ik wilde afstuderen. Door eigen ervaring met bemiddelaars en bemiddelingskosten, de complexiteit van het leerstuk, het wetsvoorstel, en de uiteenlopende rechterlijke uitspraken over dit onderwerp was ik er al gauw uit dat ik graag af wilde studeren met een onderzoek naar de discussie over bemiddelingskosten. Met veel interesse en belangstelling heb ik me in dit onderwerp verdiept en deze scriptie geschreven.

Een woord van dank gaat allereerst uit naar mijn ouders voor hun steun en vertrouwen gedurende de gehele opleiding en de mogelijkheid die zij mij hebben geboden om te kunnen studeren en de studie succesvol af te ronden. Verder wil ik in het bijzonder Dennis Hamer bedanken voor zijn inspiratie, vertrouwen en steun gedurende mijn hele opleiding en zijn feedback op al mijn essays en ook op dit onderzoek. Ik wil ook graag mr. J.J. Dammingh hartelijk bedanken voor zijn inspiratie en begeleiding tijdens het hele schrijfproces en voor zijn waardevolle feedback op mijn conceptuele teksten.

Dan resteert mij enkel nog om u veel plezier te wensen met het lezen van deze scriptie.

Kirsten Looijschilder
Nijmegen, september 2015

Inhoudsopgave

Afkortingen	11
--------------------	-----------

Hoofdstuk 1

Algemene inleiding: een schets van de bemiddelingskostenproblematiek	13
---	-----------

1.1	Inleiding	13
1.2	Probleemstelling	17
1.3	Grenzen van het onderzoek	19
1.4	Methoden van onderzoek	20
1.5	Verantwoording van de opzet	20

Hoofdstuk 2

Artikel 7:417 BW nader belicht	23
---------------------------------------	-----------

2.1	Algemeen	23
2.2	De bemiddelingsovereenkomst	24
2.3	Twee heren dienen en de verdeelde rechtspraak	26
2.3.1	Algemeen	26
2.3.2	De overeenkomst tussen de bemiddelaar en de huurder	29
2.3.3	De overeenkomst tussen de bemiddelaar en de verhuurder	32
2.3.4	Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte	43

Hoofdstuk 3

Artikel 7:264 lid 2 nader belicht	47
--	-----------

3.1	Algemeen	47
3.2	In verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst & door of tegenover een derde	48

3.2.1	De eerste twee toepassingscriteria uiteengezet	48
3.2.2	De eerste twee toepassingscriteria toegepast op bemiddelingskosten	51
3.3	Niet redelijk voordeel	53
3.3.1	Algemeen	53
3.3.2	Niet voldoende gelijkwaardige positie	55
3.3.3	Geen of een verwaarloosbare tegenprestatie	57
3.4	De verhouding tussen de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 lid 2 BW	59
3.4.1	Algemeen	59
3.4.2	De verschillen tussen de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 lid 2 BW	60

Hoofdstuk 4

Actuele ontwikkelingen: is er al een oplossing voor de problematiek? **67**

4.1	Algemeen	67
4.2	Het wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’	68
4.2.1	Algemeen	68
4.2.2	Ongeacht of loon verschuldigd is	69
4.2.3	Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte	71
4.3	Oneerlijke handelspraktijken (ACM)	73
4.3.1	Bemiddelingskosten als oneerlijke handelspraktijk	73
4.3.2	De sancties die de ACM op kan leggen	73
4.4	De prejudiciële vraag aan de Hoge Raad	74

Hoofdstuk 5

Conclusie **79**

5.1	Algemeen	79
5.2	Waar komt de rechtsonzekerheid vandaan met betrekking tot de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 lid 2 BW?	79
5.2.1	Artikel 7:417 lid 4 BW	79
5.2.2	Artikel 7:264 lid 2 BW en de verhouding tussen de artikelen 7:417 lid 4 en 7:264 lid 2 BW	83

5.3	Wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’ als oplossing voor de voortdurende discussie over bemiddelingskosten?	86
5.3.1	Wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’	86
5.4	Tot slot	88
Bibliografie		91
Postscriptum		96

Afkortingen

AA	Ars Aequi
aant.	Aantekening
ACM	Autoriteit Consument & Markt
art.	artikel
btw	belasting over de toegevoegde waarde
BW	Burgerlijk Wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
diss.	dissertatie
HIP	Huurrecht in Praktijk
HR	Hoge Raad
JHV	Jaarboek Huur en Verhuur
jo.	juncto
Kamerstukken II	Bijlagen bij de Handelingen van de Tweede Kamer
Ktr.	Kantonrechter
m.nt.	met noot van
MvT	Memorie van Toelichting
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
nr.	nummer
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen
o.m.	onder meer
p.	pagina
Rb.	Rechtbank
red.	redactie
r.o.	rechtsoverweging
Rv	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
VBO	Vereniging Bemiddeling Onroerend goed
vgl.	vergelijk
WR	WR. tijdschrift voor huurrecht

Hoofdstuk 1

Algemene inleiding: een schets van de bemiddelingskostenproblematiek

1.1 Inleiding

De huurwoningenmarkt is onder te verdelen in een particuliere huursector en een sociale huursector. Ongeveer 23% van de huurmarkt is in handen van particuliere verhuurders.¹ Wanneer je niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komt, bijvoorbeeld vanwege een te hoog inkomen of een wachtlijst, ben je als woningzoekende aangewezen op de particuliere huursector. Om voor een huurwoning van een particuliere verhuurder in aanmerking te komen, zijn woningzoekenden dikwijls aangewezen op de diensten van zogenaamde bemiddelaars.² Deze bemiddelaars brengen voor hun diensten bij de huurder geregeld een fors bedrag aan bemiddelingskosten³ in rekening. Het vragen van een vergoeding ter hoogte van een maand huur met daarbovenop 21% btw is niet ongebruikelijk. Naast bemiddelingskosten worden vaak ook nog contractkosten en inschrijfgeld bij de huurder in rekening gebracht.

Huurders⁴ vorderen in toenemende mate door hen betaalde bemiddelingskosten terug met als grondslag voor die vordering art. 7:417 lid 4 BW en/of art. 7:264 lid 2 BW. Deze wettelijke bepalingen zijn ingewikkeld en in de literatuur en de rechtspraak wordt de vraag of en

¹ Zie CBS, 'Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012', p. 30.

² Hierna wordt steeds gesproken van 'bemiddelaar', maar daarmee wordt bedoeld iedere 'bemiddelaar', 'makelaar' of elk 'bemiddelingsbureau' (tenzij anders vermeld).

³ Hierna wordt steeds gesproken van 'bemiddelingskosten'. De 'bemiddelingskosten' zien enkel op de courtagekosten ('loon' in de zin van art. 7:405 en 7:426 BW) die in rekening worden gebracht door de bemiddelaar. Daar vallen de inschrijvingskosten en/of contractskosten niet onder. Vgl. J.J. Dammingh, 'Direkt wonen: doet de praktijk wat de wet niet toestaat? Courtagerekening door bemiddelingsbureaus aan huurders van *zelfstandige* woonruimte is niet geoorloofd', *Ars Aequi*, 1998-47, p. 966-967.

⁴ Hierna wordt steeds gesproken over 'huurder' en 'verhuurder', daarmee worden respectievelijk 'aspirant-huurder' en 'aspirant-verhuurder' bedoeld.