



EEN BROODNODIGE COURTAGE UPDATE

De onrust rond de huurderscourtage houdt aan en makelaars verkeren in grote onzekerheid. Tijd voor een heldere update, en wel van de gerenommeerde - in huurrecht gespecialiseerde - vastgoedadvocaat Huib Hielkema van Hielkema & co.

"Het is al een poos onrustig rond de courtage die makelaars aan woningzoekenden in rekening brengen bij een geslaagde bemiddeling voor een huurwoning. Huurders zijn op oorlogspad en vorderen in juridische procedures op grote schaal de door hen betaalde courtage terug. Allerhande bureautjes, rechtsbijstandsverzekeraars en advocaten hebben zich op deze markt gestort. De autoriteit consumentenmarkt (ACM) onderzoekt sommige verhuurmakelaars om te bezien of er geen sprake is van 'oneerlijke handelspraktijken'. Ook de wetgever zit niet stil. En omdat rechters heel verschillend oordelen over deze materie, verkeren makelaars in grote onzekerheid over de juistheid en rechtmatigheid van hun bedrijfsvoering. Dat is ongewenst.

ONBEKENDE WETGEVING

De huidige wetgeving over courtage bestaat al sinds 1990, maar tot omstreeks 2012 was er weinig

aan de hand omdat huurders en hun belangenbehartigers niet of nauwelijks op de hoogte waren van deze wetgeving. Dat veranderde toen de SP in 2011, naar aanleiding van een item in het televisieprogramma Kassa, Kamervragen stelde aan de minister over deze problematiek. De minister legde uit dat de wet het mogelijk maakt dat de huurder de door hem betaalde courtage kan terugvorderen als de makelaar ook in opdracht van de verhuurder heeft bemiddeld en dat het daarbij niet uitmaakt of de verhuurder ook courtage heeft moeten betalen. Sindsdien regent het procedures.

RECHTERS OORDELEN VERSCHILLEND

Maar wie gedacht had dat rechters de wet op dezelfde manier interpreteren komt bedrogen uit. Rechters blijken heel verschillend te oordelen. Er zijn rechters die vinden dat de makelaar al bemiddelend heeft opgetreden voor de verhuurder als de makelaar het aanbod van die verhuurder op zijn

SPECIAL
VERHUUR
KENNISPARTNER
pararius.nl

website of op die van Pararius heeft gezet. Er zijn zelfs rechters die dat vinden als zowel de verhuurder als de makelaar ontkennen dat er sprake is van een opdracht tot bemiddeling. Maar er zijn ook rechters die het heel anders zien. Dit leidt tot grote rechtsonzekerheid. Makelaars (en huurders) weten niet waar zij aan toe zijn.

HELDERE CONTRACTEN

Omdat nogal wat makelaars gebrekkige contracten hanteerden, waaruit niet duidelijk blijkt welke werkzaamheden zij verrichten en wiens belangen zij daarbij behartigen, heeft Pararius enkele jaren geleden het initiatief genomen om heldere modelcontracten te vervaardigen en die aan te bieden aan de markt. Voor de veel voorkomende situatie dat de makelaar bemiddelt in opdracht van de huurder en uitsluitend zijn belangen behartigt, maar wel aanbod van verhuurders online presenteert, heeft Pararius een helder model ontwikkeld. Daaruit blijkt voor beide partijen dat de makelaar voor de verhuurder alleen de online presentatie verzorgt en verder niets, zijn belangen dus niet behartigt maar uitsluitend de belangen van de huurder behartigt. Dit model is tot nu toe één keer door een rechter beoordeeld in een procedure, waarin de huurder de courtage terugvorderde. De rechter wees de vordering van de huurder af en stelde de makelaar in het gelijk. Maar helaas wil dit niet met zekerheid zeggen dat andere rechters net zo zullen oordelen.

PREJUDICIËLE VRAGEN

In februari 2015 moest de Haagse kantonrechter weer oordelen over een courtagezaak. Deze rechter overzag de grote verscheidenheid in uitspraken van zijn collega's en besloot nog geen oordeel te geven maar zogenaamde prejudiciële vragen voor te leggen aan de Hoge Raad. Het is nu aan de Hoge Raad voor eens en voor altijd duidelijkheid te scheppen. Een uitspraak wordt verwacht in het najaar van 2015.

WETSVORSTEL

Ondertussen heeft de minister een wetsvoorstel gepresenteerd. Het is de bedoeling dat ook de huurder van onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning) de courtage kan terugvorderen als de makelaar ook voor de verhuurder heeft bemiddeld. Tot nu toe is dat alleen mogelijk bij bemiddeling voor zelfstandige woonruimte.

In de toelichting op het wetsvoorstel staat echter dat het online presenteren van een huurwoning door een makelaar moet worden beschouwd als bemiddeling voor de verhuurder. De minister doet hier een poging om een 25 jaar oude wettekst, die onduidelijk is en leidt tot veel tegenstrijdige jurisprudentie, uit te leggen en te verduidelijken. Deze uitleg leidt ertoe dat, zodra een makelaar woningaanbod publiceert, hij bemiddelt voor de verhuurder en dus geen courtage bij de huurder in rekening mag brengen. Ook niet als dit vooraf helder is gecommuniceerd en gecontracteerd met beide partijen en de makelaar uitsluitend de belangen van de huurder behartigt tijdens de bemiddeling. Omdat een onderbouwing onderbreekt overtuigt deze toelichting op het wetsvoorstel niet. Het is bovendien niet juist om de onduidelijke wetgeving over verhuurdersbemiddeling, te verduidelijken door deze toe te lichten in een wetsontwerp over een ander (deel)onderwerp - namelijk de huurdercourtage voor onzelfstandige woonruimte - in plaats van de wet zelf aan te passen.

'In de toelichting staat dat het online presenteren van een huurwoning bemiddeling is voor de verhuurder'

In de toelichting op het wetsvoorstel staat verder dat het niet is toegestaan aan de huurder überhaupt bedragen in rekening te brengen indien de makelaar bemiddelingswerkzaamheden voor de verhuurder verricht. Het maakt daarbij volgens de minister niet uit hoe de makelaar dit noemt (bijvoorbeeld: bemiddelingskosten, contractkosten, marketingkosten, verhuurkosten, administratiekosten, commissiekosten, advieskosten, makelaarskosten, courtage, eenmalige kosten huurder, etc.).

Verwacht wordt dat het wetsontwerp op een meerderheid in de Tweede en Eerste Kamer kan rekenen.

De makelaar die geen enkel risico wil lopen, doet er dus voorlopig verstandig aan voor aanbod dat hij online presenteert nog uitsluitend bemiddelingskosten bij de verhuurder in rekening te brengen en aan de huurder niets in rekening te brengen." ■



Wat vindt u; is het online plaatsen van huuraanbod bemiddeling voor de verhuurder? Laet u horen op vastgoedactueel.nl/linkedin