

Blog: Woningbemiddelaars, jullie verweer kan veel beter!

23-03-2016 20:53

Veel huurbemiddelaars die de modelcontracten van Pararius hebben gebruikt, zijn door het arrest van de Hoge Raad van oktober 2015 uit het veld geslagen. Onterecht, wat mij betreft. Door dit arrest lijkt het erop dat zij ineens alle courtage moeten terugbetalen waar ze de afgelopen jaren hard voor gewerkt hebben: al hun inkomsten zijn betaald door huurders. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Ik denk inderdaad dat dat niet klopt. Maar om de rechter daarvan te overtuigen, zal de bemiddelaar wel goed verweer moeten voeren.

Er bestaan veel misverstanden over de betekenis van het arrest van de Hoge Raad. Niet alleen onder huurders en hun incassobureaus, maar ook onder bemiddelaars en hun advocaten. Ik benoem vier veel gehoorde misverstanden over bemiddelingskosten.

Misverstand 1: 'Woning op je website? Dat betekent dat je volledig moet terugbetalen'.

Het plaatsen van een advertentie betekent nog niet dat de bemiddelaar ook het contract in opdracht van de verhuurder heeft opgesteld. Bemiddeling kent verschillende fases, waaronder het zoeken naar een woning (of een huurder). Een bemiddelaar kan toch best zoeken voor de verhuurder en vervolgens in de contracteerfase de belangen van de gevonden huurder behartigen? Artikel 7:417 BW is uitsluitend ingevoerd voor gevallen waarin iemand benadeeld zou kunnen worden.

Misverstand 2: 'Of de verhuurder betaald heeft, is niet relevant'.

Natuurlijk is dat wel relevant. De Hoge Raad heeft gezegd dat voor het bestaan van een bemiddelingsovereenkomst met de verhuurder niet vereist is dat de verhuurder iets betaald heeft. Maar de hele reden waarom artikel 7:417 BW is ingevoerd, was dat de wetgever wilde voorkomen dat bemiddelaars van beide partijen geld vroegen. Feitelijk voldeden veel bemiddelaars dus aan het doel van de wet: één van beide partijen betaalde. Het kan niet de bedoeling zijn dat die bemiddelaars dan toch hun hele omzet zouden moeten terugbetalen, terwijl de huurders wel hebben geprofiteerd van hun diensten. Rechters moeten daar wel door de bemiddelaar op gewezen worden.

Misverstand 3: 'Als de bemiddelaar twee heren heeft gediend, is de courtage per definitie een onredelijk voordeel (artikel 7:264 BW)'.

Onzin. De regeling van artikel 7:417 was juist uitdrukkelijk niet bedoeld als een inhoudelijk oordeel over wie welke kosten redelijkerwijs zou moeten dragen: de keuze om de betalingsverplichting bij de verhuurder te leggen was puur praktisch. De wet had net zo goed de huurder kunnen aanwijzen.

Misverstand 4: 'De verjaringstermijn is altijd 5 jaar'.

In [een eerdere column](#) op VJ heb ik al betoogd dat de verjaringstermijn 3 jaar is, geen 5 jaar. In de vele discussies die ik tot nu toe voor cliënten heb gevoerd, heb ik nog geen overtuigend argument gehoord waarom dat niet waar zou zijn. Syncasso betoogt bijvoorbeeld in haar standaardbrieven dat geen sprake is van vernietigbaarheid, maar van verval van recht. Dat betoog is onjuist, de uitspraken van de procureur-generaal worden in die brieven volledig uit hun verband gerukt.

Deze argumenten zijn bij de rechter nog niet of nauwelijks aan bod gekomen. Het zal u duidelijk zijn: wat mij betreft zou dat wel moeten. Als het aan mij ligt is het laatste woord hier nog niet over gezegd.

Wilt u meer weten hierover? U kunt contact opnemen via huurrecht@dekempenaer.nl of bel 026-352 28 24.

Een blog van Laurens Vrakking, advocaat bij [De Kempenaer Advocaten](#).

VASTGOED JOURNAAL

Charlotte Bijenveld