

# Hoge Raad legt vergoedingen voor huurbemiddeling aan banden

label: branche



In zijn [arrest van 16 oktober 2015 \(Duinzicht / X, ECLI:NL:HR:2015:3099\)](#) heeft de Hoge Raad prejudiciële vragen van de [kantonrechter Den Haag](#) beantwoord over de (on)toelaatbaarheid om als bemiddelingsbureau voor woonruimte een vergoeding te vragen aan een consument-huurder.

In dit geval was een huurovereenkomst tot stand gekomen tussen een huurder en de woningeigenaar/verhuurder na bemiddeling door Duinzigt Woonservices B.V. (“Duinzicht”). De aspirant-huurder kon de woning kennelijk pas huren na inschrijving bij Duinzigt en nadat zij akkoord was gegaan met de algemene voorwaarden van Duinzigt. In die voorwaarden was opgenomen dat – indien via de huurbemiddelaar een woning gehuurd zou worden – de huurder courtage verschuldigd was gelijk aan één maand huur.

Tussen de woningeigenaar/verhuurder en Duinzigt bestond een ‘overeenkomst toestemming voor presentatie woonruimte’ op grond waarvan de huurbemiddelaar de (niet exclusieve ) toestemming had om de woonruimte op haar website te presenteren aan huurders. De woningeigenaar/verhuurder was hiervoor *geen* vergoeding of tegenprestatie verschuldigd.

Na de totstandkoming van voornoemde huurovereenkomst en na betaling van de courtage is de huurder een procedure gestart tegen Duinzigt, waarin zij terugbetaling van de courtage vorderde. Aan die vordering werd ten grondslag gelegd dat een en ander in strijd zou zijn met artikel 7:417 lid 4 BW en de huurbemiddelaar geen recht zou hebben op loon van de huurder.

De vraag die hierdoor voorligt is of de overeenkomst tussen een bemiddelingsbureau en de verhuurder kwalificeert als bemiddeling (artikel 7:425 BW) danwel als lastgeving (artikel 7:414 BW). Als die overeenkomst inderdaad kwalificeert als bemiddeling (of als lastgeving), dan komt het zogenaamde ‘verbod op het dienen van twee heren’ (artikel 7:417 BW, dat op grond van artikel 7:427 BW van overeenkomstige toepassing is op bemiddeling). Dit (vooralsnog met uitzondering voor onzelfstandige woonruimte) dwingendrechtelijke verbod is in de wet opgenomen om – kort gezegd – belangenverstremming te voorkomen.

In de praktijk blijkt het in rekening brengen van bemiddelingskosten in strijd met dit verbod nog regelmatig voor te komen en dit heeft tot verschillende uitspraken in rechte geleid (met name door lagere rechters, zie daarover ook [de conclusie van A-G Wuism an](#), overweging 6.2).

De rechtbank Den Haag, sector kanton, heeft in de onderhavige zaak op grond van artikel 392 Rv zogenaamde prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. In dat kader heeft ook de Autoriteit Consument en Markt (“ACM”) – die als handhaver betrokken is bij de beoordeling van de bewuste van consumenten gevraagde vergoedingen – zich op grond van artikel 393 lid 2 Rv als derde gemeld in deze procedure en heeft de ACM schriftelijke opmerkingen ingediend naar aanleiding van de vragen die aan de Hoge Raad werden voorgelegd.

De vragen die de Hoge Raad hier moest beantwoorden waren kort gezegd:

(i) Kwalificeert een overeenkomst, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, te verhuren woonruimte mag plaatsen als een lastgevingsovereenkomst of als een bemiddelingsovereenkomst (zodat het verbod tot het dienen van twee heren van artikel 7:417 lid 4 BW jo. 7:427 BW van toepassing is)?

(ii) Maakt het voor het antwoord op vraag (i) verschil of de huurbemiddelaar de woningeigenaar benaderd dan wel of de woningeigenaar de bemiddelaar benaderd?

(iii) Maakt het voor het antwoord op vraag (i) verschil of in de online advertentie staat vermeld dat de aspirant-huurder contact moet opnemen met de huurbemiddelaar (en geen gegevens van de verhuurder staan vermeld) of dat de aspirant-huurder wel direct contact moet opnemen met de verhuurder?

In zijn beantwoording volgt de Hoge Raad de conclusie van de A-G en hecht de Hoge Raad (onder meer met verwijzing naar het nieuwe wetsvoorstel 34 207) geen doorslaggevende betekenis aan de letterlijke tekst van artikel 7:425 BW (waarin “*tegen loon [...] werkzaam*” is opgenomen, terwijl het bemiddelingsbureau hier dus *om niet* opereerde voor de verhuurder).

De Hoge Raad overweegt dat indien een bemiddelingsbureau voor woonruimte een woning, die door een verhuurder wordt aangeboden, om niet op zijn website plaatst, dan ook in beginsel sprake is van een bemiddelingsovereenkomst tussen bemiddelingsbureau en verhuurder. Dan is dus op grond van artikel 7:427 jo. 417 lid 4 BW ook het verbod op het dienen van twee heren van toepassing en mag het bemiddelingsbureau geen vergoeding voor de bemiddeling van de huurder verlangen.

Het maakt daarbij volgens de Hoge Raad geen verschil of de huurbemiddelaar de verhuurder benadert of dat de verhuurder aan de huurbemiddelaar meldt dat bepaalde woonruimte op de bewuste website kan worden geplaatst.

Het voorgaande is volgens de Hoge Raad slechts anders als de website van de huurbemiddelaar fungeert als een 'elektronisch prikbord' waarbij de aspirant-huurder en de verhuurder niet van elkaar worden afgeschermd en de huurder via vermelde contactgegevens rechtstreeks contact kan opnemen met een verhuurder.

De uitspraak van de Hoge Raad kan nopen tot een heroverweging van verdienmodellen bij huurbemiddelaars. De uitspraak betekent niet dat dat een huurbemiddelaar/makelaar nooit tegen betaling van courtage in opdracht van een consument-huurder kan bemiddelen, maar dit kan in beginsel dus niet als tegelijk ook voor de verhuurder wordt bemiddeld.

Door **Niels Dekker**

Eerste publicatie door Dirkwager op 28 okt 2015  
Laatste update: 2 nov 2016

---

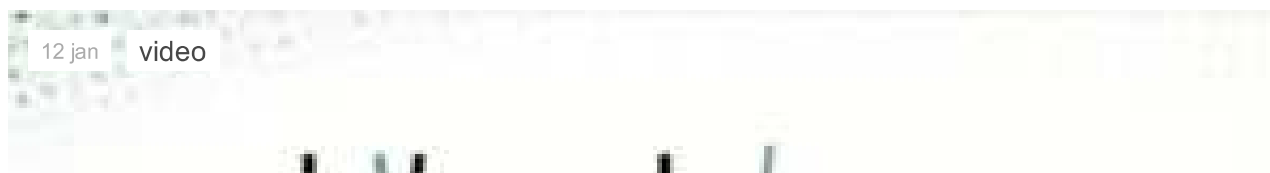
[Lees verder](#)



7 jun 2016

video

**Inspirerende inzichten tijdens symposium De Waarde van Advies IV**



12 jan

video

# de Vereende

schade-en  
verzekeringswerken



## Wij zijn de Vereende

6 feb blog



## Een eerlijke en zinvolle evaluatie van het provisieverbod

7 feb nieuws





**NN Group heeft nu 7,8% van Delta Lloyd in handen**



7 feb nieuws

**Conflict over claim (2): Schikken is voor bloemisten. En verzekeraars**



whitepaper

Maak kennis met  
**Het beste van**  
Diploma 2010

Lees voordat u gaat reageren de **spelregels**

Reageren kan op twee manieren.

Meld uzelf als gebruiker aan, uw naam verschijnt dan automatisch bij de reacties.

Of vink de optie gast aan en reageer onder eigen naam of een schuilnaam. Inlog en wachtwoord zijn dan niet nodig. Het kan maximaal 1 minuut duren voordat uw reactie zichtbaar wordt.

Een e-mailadres wordt altijd gevraagd maar nooit getoond.

0 Reacties [amweb](#)

 Inloggen ▾

 Aanbevelen

 Delen

Sorteren op Beste ▾



Start de discussie...

Reageer als eerste.



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Gebruiksvoorwaarden** en **Privacy Statement**

---

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**

