

Den Haag,

Contactpersoon: Secretariaat Directie Consumenten | secretariaat.dc@acm.nl | (070) 722 23 11

Onderwerp: 16.0612.29 Nieuwe wetgeving voor bemiddeling per 1 juli 2016

Geachte heer/mevrouw,

Per 1 juli 2016 is nieuwe wetgeving voor bemiddeling in werking getreden. Deze wetgeving is een uitbreiding van de huidige wetgeving voor bemiddeling en zorgt ervoor dat de regels die consumenten beschermen tegen onterechte bemiddelingskosten bij huurbemiddeling niet alleen gelden bij de verhuur van zelfstandige woonruimte, maar ook bij onzelfstandige woonruimte (kamers en etages), hierna kamerverhuur. Ook bevestigt de toelichting bij de nieuwe wetgeving dat huurbemiddelaars helemaal geen kosten die zien op de bemiddeling in rekening mogen brengen bij consument-huurders, ongeacht de naam die de huurbemiddelaar aan deze kosten geeft.

De nieuwe wetgeving bevat regels die mogelijk een aanzienlijke impact hebben op de bedrijfsvoering van uw onderneming. Omdat de nieuwe regels per 1 juli 2016 gelden hecht ik er waarde aan u te informeren welke verplichtingen er voor uw onderneming gelden. Op wetten.nl vindt u de wettekst.

Wat verandert er voor u?

De nieuwe wetgeving, formeel *“Wijziging van artikel 417, vierde lid, en van artikel 427 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten”* schrijft voor dat een huurbemiddelaar vanaf 1 juli 2016 alleen bij de verhuurder bemiddelingskosten (onder welke benaming dan ook) in rekening mag brengen wanneer een huurbemiddelaar bij kamerverhuur optreedt voor zowel de verhuurder als de consument-huurder, zelfs wanneer de huurbemiddelaar en de verhuurder hebben afgesproken dat de verhuurder geen bemiddelingskosten is verschuldigd. Dit gold vóór 1 juli 2016 al bij de verhuur van zelfstandige woonruimte dat in (toelichting bij) de wetgeving per 1 juli 2016 is verduidelijkt.

De uitbreiding in de wet dient ertoe consumenten te beschermen tegen onterechte bemiddelingskosten ook bij huurbemiddeling bij kamerverhuur.

Welke kosten er onder bemiddelingskosten vallen en welke kosten een huurbemiddelaar wel in rekening mag brengen bij de consument-huurder was vóór 1 juli 2016 al duidelijk voor huurbemiddeling bij zelfstandige woonruimte. Dit geldt vanaf 1 juli 2016 ook voor huurbemiddeling bij kamerverhuur. Voor de volledigheid licht ik beide punten hieronder nog toe.

Wat valt er onder bemiddelingskosten?

Wanneer een huurbemiddelaar voor zowel de verhuurder als de consument-huurder optreedt, mag de huurbemiddelaar géén kosten voor de bemiddeling in rekening brengen bij de consument-huurder. Onder deze kosten vallen alle kosten die de huurbemiddelaar maakt in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst (het proces dat uiteindelijk leidt naar het sluiten van een huurovereenkomst). Niet relevant is de benaming die de huurbemiddelaar aan deze kosten geeft. Doorgaans spreekt de huurbemiddelaar over bemiddelingskosten, maar ook de termen

administratiekosten, contractkosten, marketingkosten, verhuurkosten, commissiekosten, advieskosten, makelaarskosten, courtage, eenmalige kosten huurder, enz., zijn gangbaar.

Onder de kosten voor bemiddeling vallen onder meer de kosten van het zoeken van geschikte woningen in opdracht van een potentiële huurder, het zoeken van gegadigden voor een woning in opdracht van de potentiële verhuurder, het inwinnen en geven van informatie over de woningen, het bezichtigen van die woningen met de woningzoekende, het onderhandelen over de huurprijs en verdere contractvoorwaarden, het opstellen en aan beide partijen verschaffen van de huurovereenkomst, het voorlichten van partijen over de betekenis van de contractvoorwaarden van de huurovereenkomst, en het verschaffen van de nodige sleutels. De hiervoor opgesomde kosten zullen voor een deel bestaan uit administratiekosten, voor zover de huurbemiddelaar zijn handelingen administreert, zoals de inschrijving van de gegevens van de woningzoekende. Ook deze administratiekosten kan de huurbemiddelaar alleen aan de verhuurder doorberekenen.

Wat mag een huurbemiddelaar wel in rekening brengen bij de consument-huurder?

Wanneer een huurbemiddelaar voor zowel de verhuurder als de consument-huurder optreedt, mag de huurbemiddelaar bij de consument-huurder alleen kosten in rekening brengen voor optionele werkzaamheden die geheel los staan van de feitelijke bemiddeling van de verhuur van de woning. Het gaat dan om een huurder die zelf na het sluiten van de huurovereenkomst voor eigen rekening werkzaamheden wil laten verrichten en daarvoor van de kennis en ervaring van de huurbemiddelaar gebruik wil maken. U moet dan denken aan een opdracht van de huurder om in de woning nog bepaalde voorzieningen aan te laten brengen, schilderwerk te laten verrichten of hulp bij het aanvragen van bepaalde overheidsvoorzieningen, zoals een parkeervergunning in de buurt van de woning.

Wat gebeurt er als u de regels niet naleeft?

Wanneer een huurbemiddelaar ten onrechte kosten voor bemiddeling in rekening brengt bij een consument-huurder, heeft de consument-huurder een vordering op de huurbemiddelaar die hij bij de huurbemiddelaar of via de rechter kan terugvorderen. De consument-huurder kan zich ook wenden tot de Geschillencommissie Makelaardij indien de huurbemiddelaar daarbij is aangesloten.

Daarnaast kan ACM handhavend optreden wanneer het gaat om de belangen van meerdere consumenten en sprake is van oneerlijke handelspraktijken. Deze wetgeving is erop gericht consumenten te beschermen tegen misleidende of agressieve handelspraktijken. Volgens ACM kan er sprake zijn van een oneerlijke handelspraktijk wanneer een onderneming in strijd handelt met een wettelijke bepaling die erop is gericht consumenten te beschermen, zoals de wetgeving tegen onterechte bemiddelingskosten.

Indien wordt vastgesteld dat een huurbemiddelaar zich niet aan de wet houdt kan ACM deze huurbemiddelaar een bestuurlijke boete opleggen van maximaal EUR 900.000 of, indien dat meer is, 1% van de omzet van de overtreder per overtreding. Daarnaast kan ACM een last onder dwangsom opleggen of een bindende aanwijzing geven. Ook moet u er rekening mee houden dat ACM het besluit waarbij zij een boete of last oplegt, openbaar maakt.

U bent zelf verantwoordelijk voor de naleving van de wetgeving en ACM gaat ervan uit dat u hieraan voldoet vanaf de inwerkingtreding van de wetgeving. Mochten er vragen zijn over de invoering van de wetgeving of over het toezicht daarop, dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Directie Consumenten, 070-7222311 of secretariaat.dc@acm.nl. Ook kunt u kijken op acm.nl bij 'Veelgestelde vragen bij huurbemiddeling'.

Hoogachtend,

Autoriteit Consument en Markt,
namens deze,

mr. B.C.M. van Buchem
Directeur Consumenten