

Wijziging van het vierde lid van artikel 417 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (dubbele bemiddelingskosten)

Voorstel van Wet

WIJ WILLEM-ALEXANDER, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! Doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de regeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek inzake dubbele lastgeving aan te passen en tevens te verduidelijken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In de afdelingen 2 en 3 van titel 7 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht.

A. Artikel 417, vierde lid, tweede zin, komt te luiden:

Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is.

B. Aan artikel 427 wordt een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 417 lid 4 is mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen.

Artikel II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Memorie van toelichting

Voorgesteld wordt om één onderdeel van de regeling betreffende dubbele lastgeving, opgenomen in artikel 417 van Boek 7 van het BW, te herzien. Het gaat om artikel 7:417 lid 4. Deze bepaling bevat een regel voor het geval dat bij overeenkomsten tot koop en verkoop en tot huur en verhuur de lasthebber zowel voor de ene partij als voor de andere partij optreedt en daarbij een consument als bedoeld in artikel 7:408 lid 3 betrokken is. Een dergelijke dubbele lastgeving is niet ongeldig, aangenomen dat de voorgaande leden van artikel 417 in acht zijn genomen. Maar het vierde lid beperkt wel de bevoegdheid courtage in rekening te brengen. Het bepaalt met name dat de lasthebber die zowel voor de verkoper of verhuurder als voor de koper of huurder optreedt, geen recht op loon heeft jegens die koper of huurder. In de tweede zin van lid 4 wordt voorts bepaald dat van deze regel niet ten nadele van de koper of huurder kan worden afgeweken. Deze regeling geldt niet alleen voor courtage (loon), maar ook voor bemiddelingskosten, nu artikel 417 in artikel 427 betreffende de bemiddelingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Uit artikel 40 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat een dergelijk afwijkend beding vernietigbaar is.

De tweede zin van artikel 417 lid 4 bevat echter een uitzondering op het dwingende karakter van de bepaling voor het geval van rechtshandelingen tot huur en verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning, kort gezegd voor verhuur van kamers of etages, waarbij onder meer aan studentenhuisvesting moet worden gedacht. In de brief van mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van het AO Studentenhuisvesting op 18 september 2013 ((Kamerstukken II, 2013/14, 33 104, nr. 6) is toegezegd te bezien of de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) te schrappen, die het mogelijk maakt dat bemiddelaars zowel bij de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening brengen. Doel van deze uitzondering was destijds continuering van het werk van vaak niet-commerciële bemiddelingsbureaus voor verhuur van kamers. Men vreesde dat verhuurders deze bemiddelingsbureaus niet meer zouden inschakelen, als zij zelf alle bemiddelingskosten zouden moeten dragen, en dat zij hun kamers dan zelf te huur zouden gaan aanbieden. Dat zou, naar men vreesde, dan weer leiden tot versnippering van de wijze van aanbieden van geschikte woonruimte voor de hier bedoelde groep gegadigden, waardoor vraag en aanbod niet meer makkelijk bij elkaar zouden komen, wat uit een oogpunt van volkshuisvestingsbeleid een ongewenste ontwikkeling zou zijn.

Inmiddels is de situatie echter veranderd. In de eerste plaats kunnen verhuurders via internet hun kamers te huur aanbieden, zodat het risico van het niet bereiken van de gegadigden geen gewicht meer in de schaal legt. In de tweede plaats zijn er ernstig te nemen klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten en is er om die reden op aangedrongen de uitzondering op het dwingende karakter van artikel 417 lid 4 te laten vallen.

Zoals uit het voorgaande volgt is er inderdaad geen goede reden meer om de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige woonruimte te handhaven, nu niet langer is voldaan aan de redenen die tot de opnemings daarvan hebben geleid en er ook geen andere redenen zijn om juist aan deze groep mogelijke huurders van wie geen grote draagkracht kan worden verwacht, de bescherming te onthouden die artikel 417 lid 4 aan huurders van andere woonruimte biedt.

Van de gelegenheid is voorts gebruik gemaakt om artikel 417 lid 4 te verduidelijken op een punt dat in de praktijk tot misverstand zou kunnen leiden. De bepaling gaat uit van het geval dat lasthebber zowel een lastgevingsovereenkomst met de verkoper of verhuurder als een lastgevingsovereenkomst met de koper of huurder heeft gesloten. De bepaling eist niet dat de verkoper of verhuurder uit hoofde van die lastgevingsovereenkomst ook loon verschuldigd is. Voor de geldigheid van de lastgeving is het bedingen van loon geen vereiste. Anders dan soms wordt verondersteld, is het dus niet zo dat in geval de last hierin bestaat dat de te verhuren woonruimte op de website van de lasthebber wordt geplaatst, zodat potentiële huurders zich bij hem kunnen aanmelden, aan de gevolgen van artikel 417 lid 4 kan worden ontkomen door met de lasthebber overeen te komen dat deze ter zake van deze last geen courtage of bemiddelingskosten kan vorderen van de verhuurder. Ten einde dit buiten twijfel te stellen zijn aan het slot van de tweede zin van artikel 417 lid 4 de woorden toegevoegd: "ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is."

Door toevoeging van een tweede zin aan artikel 427 is tevens buiten twijfel gesteld dat artikel 417 lid 4 mede van overeenkomstige toepassing is, indien de bemiddelaar van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen en in zoverre voor deze bemiddelingsovereenkomst niet volledig aan de omschrijving van artikel 425 is voldaan.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,