

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal

Postbus 20018

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Nijboer (PvdA) over verhuurwebsites die illegale kosten rekenen. Deze
vragen werden ingezonden op 25 juni 2020, met kenmerk 2020Z12162.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000395278

Uw kenmerk

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Datum 4 september 2020

De K.H. Ollongren
Betreft: Beantwoording schriftelijke vragen over verhuurwebsites die
illegale kosten rekenen

**Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties over verhuurwebsites die illegale kosten
rekenen, ingezonden op 25 juni 2020 (met kenmerk 2020Z12162).**

Vraag 1.

Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Consumentenbond: Pas op voor
misleiding en verboden kosten op verhuursites'?¹

Antwoord 1.

Ja.

Vraag 2.

Deelt u de mening dat huurders beschermd moeten worden tegen misleiding en

¹ Nu.nl, "Consumentenbond: Pas op voor misleiding en verboden kosten op verhuursites", 18
juni 2020 [https://www.nu.nl/economie/6058849/consumentenbond-pas-op-voor-misleiding-
en-verboden-kosten-op-verhuursites.html](https://www.nu.nl/economie/6058849/consumentenbond-pas-op-voor-misleiding-en-verboden-kosten-op-verhuursites.html).

verboden bemiddelingskosten, omdat zij door de woningnood vaak wanhopig zijn?

Antwoord 2.

Ja. Daarom staat de wet- en regelgeving misleiding niet toe evenals het bij de huurder in rekening brengen van bemiddelingskosten als de bemiddelaar in opdracht van de woningverhuurder bemiddelt. Huurders kunnen ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten van verhuurbemiddelaars terugvorderen.

Van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten kan melding worden gemaakt via het consumentenloket van de ACM, www.consuwijzer.nl. Indien de ACM veel meldingen ontvangt kan zij beslissen tot onderzoek naar de betreffende bemiddelaar(s) over te gaan. Zie ook het antwoord op vraag 5.

Vraag 3.

Is het toegestaan om de valse indruk te wekken dat een site een uniek aanbod aanbiedt? Zo ja, vindt u dat wenselijk? Zo nee, gaat u optreden?

Antwoord 3.

Uiteraard vind ik misleidend aanbod van te huur aangeboden woningen of de indruk wekken uniek woningaanbod te hebben, onwenselijk. Dit kan worden gekwalificeerd als een misleidende handelspraktijk. De wet bepaalt dat een handelspraktijk misleidend is indien informatie wordt verstrekt die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie, zoals ten aanzien van de voornaamste kenmerken van het product, bijvoorbeeld de beschikbaarheid².

Van misleidende handelspraktijken kan melding worden gemaakt via de consumentenwebsite van de ACM, www.consuwijzer.nl. Als aan de hand van die meldingen blijkt dat mogelijk sprake is van stelselmatige misleidende handelspraktijken, kan de ACM beslissen tot onderzoek over te gaan.

Vraag 4.

Is het toegestaan om zonder toestemming van verhuurder of makelaar te adverteren voor huurwoningen op een website? Zo ja, vindt u dat wenselijk? Zo nee, gaat u optreden?

Antwoord 4.

Bemiddeling of te huur aanbieden zonder opdracht daartoe is niet toegestaan. Zoals in het antwoord op vraag 3 is aangegeven kan van misleidende handelspraktijken melding worden gemaakt via het consumentenloket van de ACM, www.consuwijzer.nl. Indien de ACM veel meldingen ontvangt kan zij beslissen tot onderzoek over te gaan.

Bij het op een website te huur aanbieden van woningen die via een ander (verhuurbemiddelaar of eigenaar) te huur zijn aangeboden, kan daarnaast mogelijk sprake zijn van inbreuk op intellectuele eigendomsrechten. Bij het te huur aanbieden van woningen die in het geheel niet te huur zijn, kan sprake zijn van valsheid in geschrifte of van inbreuk op het eigendomsrecht. In dit laatste geval kan de rechthebbende via de civiele rechter verdere verkoop en verspreiding van zijn werk en/of het te huur aanbieden van zijn eigendom verbieden en/of een vergoeding vragen voor de geleden schade.

In geval van valsheid in geschrifte of auteursrechtinbreuk kan aangifte worden gedaan. Bij valsheid in geschrifte of als er sprake is van bedrijfsmatige,

² Artikel 6:193c van het Burgerlijk Wetboek.

grootschalige inbreuken van het auteursrecht waarmee een maatschappelijk belang is gemoeid, kan het Openbaar Ministerie tot strafrechtelijke vervolging overgaan. Over het algemeen worden de makers van auteursrechtelijk beschermd werk en hun rechtverkrijgenden geacht zelf via de civiele rechter hun rechten te handhaven.

Vraag 5.

Bestempelt u de zogenaamde betaalmuur of het lidmaatschapsgeld als ‘verboden bemiddelingskosten’, omdat die alleen bij de verhuurder in rekening mogen worden gebracht? Zo ja, gaat u optreden? Zo nee, deelt u de mening dat dergelijke kosten wel verboden zouden moeten worden?

Antwoord 5.

De wet bepaalt dat er geen bemiddelingskosten – onder welke benaming dan ook – bij de huurder in rekening mogen worden gebracht, als de bemiddelaar voor de woningverhuurder bemiddelt³. Indien er sprake is van tweezijdige bemiddeling door een verhuurbemiddelaar, vallen inschrijvingskosten onder bemiddelingskosten en mogen deze dus niet worden gerekend aan een consument-huurder. De ACM heeft vorig jaar een last onder dwangsom opgelegd aan huurbemiddelaars wegens (onder meer) het vragen van inschrijvingskosten voor een website⁴.

Huurders kunnen de ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten van de bemiddelaar terugvorderen, via de rechter als de bemiddelaar niet in der minne terugbetaalt. Op de site van de Woonbond, van de ACM en NVM staan voorbeeldbrieven voor het terugvorderen van bemiddelingskosten. Op de site van NVM staat ook een voorbeelddagvaarding.

Huurders en woningzoekenden die ten onrechte bemiddelingskosten hebben moeten betalen, kunnen daarvan ook melding maken op ACM ConsuWijzer (www.consuwijzer.nl), het consumentenloket van de ACM. Als aan de hand van die meldingen blijkt dat mogelijk sprake is van stelselmatige overtreding van het verbod op onterechte bemiddelingskosten, kan de ACM onderzoek doen naar de betreffende bemiddelaar(s).

³ Artikel 7:417 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

⁴ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-dwingt-huurbemiddelaars-te-stoppen-met-rekenen-van-bemiddelingskosten> en <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-dwingt-huurbemiddelaar-te-stoppen-met-het-rekenen-van-bemiddelingskosten>.