

AAN: *Naam bemiddelaar*
Adres
Postcode en plaats

Datum:
Onderwerp: Onterecht betaalde bemiddelingskosten

Geachte heer/mevrouw(*naam indien bekend*),

Bij deze richt ik mij tot u in verband met de bemiddelingskosten/courtage ten bedrage van € die u mij in rekening heeft gebracht bij het aangaan van de huurovereenkomst per(*ingangdatum*) voor de woning aan(*adres*). Ik heb dit bedrag op(*datum*) overgemaakt op uw rekeningnummer..... (of: contant betaald tegen ontvangst van een kwitantie (*dan kopie meesturen*)).

Ik verzoek u met deze brief dringend dit bedrag in zijn geheel aan mij terug te storten, uiterlijk twee weken na dagtekening van deze brief. Naar mij inmiddels is gebleken, heb ik u dit bedrag onverschuldigd betaald. Hieronder licht ik u in over de beweegredenen tot dit verzoek.

De bovengenoemde woonruimte die aan mij is verhuurd (geweest), heb ik zelf gevonden op uw (of een andere) website. U heeft geen zoekwerkzaamheden in opdracht van mij of voor mij verricht, ongeacht of uw eventuele (door mij ondertekende) algemene voorwaarden iets anders bepalen. Uw opdrachtgever, de verhuurder, wilde (feitelijk) dat u voor hem een huurder voor de woning vond. Daartoe heeft u de huurwoning op uw website aangeboden. Bij het bemiddelen inzake woonruimte is het niet toegestaan om de kosten van bemiddeling door te berekenen aan de woningzoekende als die hiertoe geen opdracht heeft gegeven, u feitelijk werkzaam bent in opdracht van de verhuurder en u diens belangen behartigt. Of u de verhuurder al dan niet kosten in rekening brengt, doet daarbij niet ter zake. Dit is vastgelegd in de artikelen 7:417 lid 4, 7:425 en 7:427 Burgerlijk Wetboek (BW).

Bovenstaande is inmiddels in tal van recente gerechtelijke uitspraken bevestigd. De Hoge Raad heeft dit in haar uitspraak op prejudiciële vragen op 16 oktober 2015 nog eens bevestigd. Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland heeft hierover een uitspraak met dezelfde strekking gedaan, terwijl ook makelaarsvereniging NVM deze zienswijze onderschrijft. Verder is bij de Tweede Kamer een wetsvoorstel in behandeling dat de eerdergenoemde bepaling in het BW aanscherpt (en tevens tweezijdige courtage bij kamerverhuur verbiedt). Ten slotte heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) eind september 2014 bekendgemaakt het in rekening brengen van bemiddelingskosten/courtage als oneerlijke handelspraktijk te zullen bestraffen als de huurder de woning zelf (op internet) heeft aangetroffen en daarop slechts heeft gereageerd (zie www.acm.nl).

Op grond van bovenstaande sommeer ik u nogmaals het door mij onverschuldigd betaalde bedrag van €, inclusief BTW, aan mij terug te storten. Dit kan door het betreffende bedrag over te maken op rekeningnummer, ten name van te

Geeft u aan deze sommatie geen gehoor, dan zal ik mij in overleg met de Woonbond beraden op het treffen van rechtsmaatregelen jegens u. De daarmee gemoeide (buiten)gerechtelijke kosten zullen op u worden verhaald. Uiteraard ga ik ervan uit dat het niet zover hoeft te komen en reken ik erop dat u aan mijn verzoek zult voldoen.

Ik zie uw schriftelijke reactie dan wel betaling graag binnen 14 dagen na heden tegemoet.

Met vriendelijke groet,

(*afzender*)

.....