

## Opnieuw trucs met bemiddelingskosten

Een oude truc in een nieuw jasje; verhuurmakelaars blijven manieren zoeken om een dikke rekening voor bemiddelingskosten bij een nieuwe huurder neer te leggen. Zo vraagt aanhuurmakelaar Maxx maar liefst €1.004 voor het vinden van een studiotje via Kamernet. Ze richten zich onder andere op internationale studenten, die minder bekend zijn met de Nederlandse wet- en regelgeving.



Dit is niet het eerste dubieuze bericht over Maxx (actief in onder meer Zwolle, Utrecht, Groningen en Leeuwarden), welke naast aanhuurmakelaar ook optreedt als vastgoedbeheerder. Via ons Meldpunt voor huurders met een commerciële verhuurder ontvangen wij al langer meldingen over Maxx. Onder andere over;

- Bemiddelingskosten
  - Contract- of administratiekosten
  - Onterechte servicekosten
  - Achterstallig onderhoud
  - Intimidatie
- Huurders vertellen bijvoorbeeld:

'Er wordt al een tijdje een schrikbewind naar mij gevoerd, om mij tot verhuizen aan te zetten. Ik krijg bijvoorbeeld vervelende berichten en zou moeten betalen voor onderhoud wat niet voor mijn rekening is.'

'Maxx aanhuurmakelaar probeert onterechte kosten aan mij door te rekenen, onder de noemer 'sleutelkosten in opdracht van de huurder'. Ze dreigen mij de sleutel niet te geven als ik niet akkoord ga.'

'Een jaar terug betrokken we een appartement waar van alles aan mankeerde. Bij de bezichtig werd ons aangepraat dat dit opgeknapt zou worden. Dit is niet gebeurd. Nu wij zelf doorverhuizen naar een andere woning, worden de kosten voor dit achterstallig onderhoud in onze schoenen geschoven. Wij krijgen nu waarschijnlijk onze borg niet terug, omdat zij geen onderhoud hebben gepleegd.'

### **Eerdere rechtszaak verloren**

In het verleden verloor Maxx al een rechtszaak over bemiddelingskosten. Toen rekende de makelaar bemiddelingskosten aan woningzoekenden die via hun eigen website op advertenties wilden reageren. En dat mag niet, oordeelde de kantonrechter in Groningen . Want, als jij een advertentie op jouw website plaatst, treed je op als bemiddelaar voor de verhuurder, ook als deze daar niet voor betaalt. En je mag niet zowel namens de huurders als de verhuurder bemiddelingsdiensten uitvoeren. Dan dien je namelijk conflicterende belangen. Alleen als de huurder nadrukkelijk een zoekopdracht geeft aan de makelaar en deze een woning vindt buiten het eigen netwerk, mag er een redelijke vergoeding voor bemiddelingsdiensten aan de huurder worden gerekend. Maxx moest de onterechte bemiddelingskosten terugbetalen aan de huurders.

### **Buiten eigen netwerk?**

Deze truc past Maxx niet meer toe. Maar toch blijven er verhalen over mogelijke misstanden rondgaan. Een internationale student had onlangs Maxx ingeschakeld als huurmakelaar en kreeg een rekening van ruim €1000. Dit verhaal kwam bij Sikkom terecht, die eerder over Maxx publiceerde. Sikkom confronteerde Maxx met de situatie. Volgens Maxx was er sprake van een zoekopdracht vanuit de huurder. De desbetreffende advertentie was bovendien extern gevonden; namelijk op Kamernet. Naast een rekening van €1000 voor het vinden van een Kamernet advertentie stuitte Sikkom op nog iets opvallends. Uit een rondgang in het complex waar de desbetreffende studio was gevonden, bleek dat daar nog veel meer internationale studenten woonden die via Maxx hun studio hadden gevonden. Allemaal hebben ze betaald voor bemiddelingskosten. Dit roept vraagtekens op over de onbekendheid tussen de bemiddelaar en verhuurder en daarbij een eventueel belangenconflict.

### **Wat is een redelijke vergoeding?**

Zelfs als ervan uit kan worden gegaan dat er door Maxx enkel in dienst van de huurder werd gehandeld, blijft er nog een andere vraag open: wat is een redelijke vergoeding? Als meerdere woningzoekenden in hetzelfde complex bij dezelfde verhuurder een woning vinden via Maxx, op basis van Kamernet advertenties, uit welke werkzaamheden bestaan die €1000 bemiddelingskosten dan precies? En is dat een redelijk kostenplaatje? Hier zijn geen concrete richtlijnen voor, wel geldt dat de bemiddelaar bij het aangaan van het contract geen onredelijk voordeel mag behalen. Mocht het tot een procedure komen, dan is het aan de rechter om daar een oordeel over te vellen.

### **Terugvorderen bemiddelingskosten**

Huurders die onterechte of te hoge bemiddelingskosten hebben betaald kunnen dit tot vijf jaar na dato terugvorderen. De Woonbond heeft hiervoor een modelbrief opgesteld. Als de bemiddelaar niet reageert op de brief, of laat weten niet van plan is te betalen, kan de huurder hulp inschakelen van een deskundige zoals een huurrecht advocaat, incassobureau of deurwaarder. Zij kunnen een formele brief sturen waarin ze de bemiddelaar verzoeken de bemiddelingskosten terug te betalen. Als ook een formele sommatiebrief van de deurwaarder niet helpt, kan het zinvol zijn om via de kantonrechter je recht te halen. Een rechtszaak starten doe je natuurlijk niet zomaar. Je moet wel zeker weten dat er een grote kans is dat je wint. Heb je vragen over je kansen? Leden van de Woonbond kunnen via de Huurderslijn advies inwinnen.

Woonbond  
28 september 2022