

**5ter. Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed**

**Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste legt van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.**

*5ter. Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble*

*Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.*

Ingevoegd bij art. 2 wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder (BS 7 augustus 2009); inwerkingtreding: 17 augustus 2009.

## Commentaar bij art. 5ter Woninghuurwet

---

*Auteur:* M. DAMBRE

*Bijwerking:* mei 2020

### *BELANGRIJKSTE RECHTSLEER*

COPPENS, A., 'Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten', *RW* 2009-10, 44-45.

DAMBRE, M., 'Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009' in Instituut Notarieel Recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 91-92, nrs. 71-77.

### *COMMENTAAR*

#### *Schema*

- I. Draagwijdte en sanctie
- II. *Ratio legis*
- III. Toepassingsgebied
- IV. Overgangsrecht – Bedingen in lopende huurcontracten

## I. Draagwijdte en sanctie

1 Sinds de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2009 (\*1) kunnen derden (hierbij wordt voornamelijk gedacht aan vastgoedmakelaars (\*2)) de kosten voor hun bemiddeling bij de verhuring van onroerende goederen niet meer ten laste leggen van de huurder, tenzij de huurder hiertoe rechtstreeks opdracht gaf. Elk beding dat de bemiddelingskosten toch ten laste van de huurder zou leggen, ‘*wordt voor niet geschreven gehouden*’. Deze omschrijving toont aan dat de wetgever een dergelijk beding, dat bijvoorbeeld in de vorm van een beding ten gunste van een derde in het huurcontract kan worden opgenomen, nietig acht, waarbij de huurder, als beschermde partij, de relatieve nietigheid ervan kan inroepen. (\*3)

## II. Ratio legis

2 Met de beperkte wijziging van de Woninghuurwet door invoeging van een artikel 5ter wenst de wetgever een einde te maken aan een praktijk die in bepaalde regio’s, onder meer in Brugge en in het Waasland, voorkomt. Die praktijk bestaat erin dat eigenaars van een huurpand, die een beroep doen op een vastgoedmakelaar bij hun zoektocht naar een nieuwe huurder, de bemiddelingskosten die deze makelaars aanrekenen, doorrekenen aan de huurder. Deze praktijk stemt niet overeen met de economische en juridische realiteit van de lastgeving (\*4) die bestaat tussen de verhuurder en de vastgoedmakelaar. (\*5) De verhuurder geeft immers opdracht aan een makelaar om een nieuwe huurder te zoeken, waarbij de huurder volledig buiten deze lastgeving staat. Hij heeft er, in tegenstelling tot de verhuurder die leegstand en derving van huurinkomsten wenst te vermijden, in beginsel geen belang bij, maar moet wel de tegenprestatie – het betalen van het loon van de lasthebber – leveren. (\*6)

De wet, die het gevolg is van een initiatief van enkele senatoren, wenst een duidelijk signaal te geven en zou er bovendien op vraag van de vastgoedsector zelf zijn gekomen. (\*7) Vastgoedmakelaars zagen zich blijkbaar verplicht om dergelijke praktijken

(\*1) Wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder, *BS* 7 augustus 2009.

(\*2) De titel van het oorspronkelijke wetsvoorstel luidde overigens ‘wetsvoorstel tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot de aanrekening van bemiddelingskosten van een vastgoedmakelaar aan de huurder’ (zie *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1).

(\*3) M. DAMBRE, ‘Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009’ in Instituut Notarieel Recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 91, nr. 71.

(\*4) Terecht werd opgemerkt dat een bemiddelingsopdracht van een vastgoedmakelaar niet altijd een lastgeving inhoudt. Indien de makelaar geen vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft en voornamelijk materiële handelingen stelt, betreft het een dienstenprestatie, waarop de regels van de aanneming van werk van toepassing zijn (A. COPPENS, ‘Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten’, *RW* 2009-10, p. 44, nr. 4).

(\*5) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2 (verslag Collas); *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3 (verslag Van Hecke).

(\*6) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1 (toelichting).

(\*7) *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5 (verslag Van Hecke).

toe te passen teneinde competitief te blijven ten aanzien van collega's die de kosten doorrekenen aan de huurder. (\*1)

3 Het verbod is van toepassing ongeacht de vormen van beëindiging bepaald in de Woninghuurwet. Dergelijke praktijken kunnen volgens de indieners van het wetsvoorstel niet door de beugel en schaden de reputatie van het beroep van vastgoedmakelaar op ernstige wijze. Een dergelijke bepaling negeert namelijk de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet betreffende de wijze van beëindiging en de eventueel hieraan verbonden schadevergoeding bij onregelmatige of voortijdige opzegging. Vastgoedmakelaars die hun beroepswerkzaamheden wel te goeder trouw uitoefenen, zijn bovendien ook het slachtoffer van een dergelijke oneerlijke concurrentie. (\*2)

De toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel wijst erop dat, aangezien er in de betrokken regio's nog weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar zouden zijn, de vastgoedmakelaar zich in een machtspositie bevindt om de kosten door te rekenen aan de huurder. Dergelijke praktijken bemoeilijken de toegang tot de private huurmarkt aanzienlijk en vormen een ernstige schending van de wilsautonomie van de huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst. (\*3)

### III. Toepassingsgebied

4 Onder het begrip '*kosten voor bemiddeling*' moet worden begrepen elke rechtstreekse of onrechtstreekse kost die voortvloeit uit de opdracht van een bemiddelende derde, met het oog op de totstandkoming van een huurovereenkomst of het zoeken van een nieuwe huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst, conform de bepalingen van de Woninghuurwet en ongeacht of deze beëindiging gebeurt op initiatief van de huurder of de verhuurder. (\*4) Ook dossierkosten die de makelaar aan de huurder zou aanrekenen, vallen onder het verbod (\*5), net zoals bedingen waarbij de huurder zich ertoe verbindt om bij beëindiging van de huur opnieuw een beroep te doen op dezelfde vastgoedmakelaar om een nieuwe huurder te vinden voor het pand. (\*6)

5 Tijdens de parlementaire voorbereiding wees de vertegenwoordiger van de minister van Justitie erop dat het wetsontwerp uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorziet dat de makelaarskosten wel ten laste van de huurder kunnen vallen, op voorwaarde dat de huurder de werkelijke opdrachtgever is (zie art. 5ter *in fine*

(\*1) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1 (toelichting).

(\*2) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

(\*3) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

(\*4) *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5 (verslag Van Hecke).

(\*5) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2 (verslag Collas).

(\*6) *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting); *Parl.St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 3 (verslag Collas).

Woninghuurwet). De overeenkomst tussen de makelaar en de huurder die met dat doel wordt opgesteld, zal in de meeste gevallen losstaan van het huurcontract. (\*1)

Bijgevolg zijn de kosten ten laste van de huurder indien hij voortijdig zijn contract beëindigt en zelfstandig beslist om een vastgoedmakelaar aan te spreken met het oog op de wederverhuering, waarvoor hij in de meeste gevallen een afzonderlijke overeenkomst zal sluiten. (\*2)

6 In de loop van de parlementaire bespreking werd wel een schoonheidsfoutje begaan. De voorzitter van de Commissie voor de Justitie in de Senaat wenste de concordantie van de Nederlandse en de Franse tekst te herstellen, omdat de Nederlandse tekst gewag maakte van het ‘*gehuurde onroerende goed*’ en er in de Franse tekst sprake was van ‘*bien loué*’. Daarop werd helaas gekozen voor de optie om de woorden ‘*onroerend goed*’ en ‘*immeuble*’ te gebruiken. Dit stemt niet geheel overeen met het algemeen toepassingsgebied van de Woninghuurwet, waarbij een ‘*woning*’ wordt gedefinieerd als ‘*elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd*’. (\*3)

#### IV. Overgangsrecht – Bedingen in lopende huurcontracten

7 Met betrekking tot artikel 5ter van de Woninghuurwet werden geen specifieke overgangsbepalingen uitgevaardigd. De klassieke regel van de eerbiedigende werking van de nieuwe wet op de lopende overeenkomsten op het ogenblik van de inwerkingtreding van de nieuwe wet is van toepassing. (\*4) De wet is immers niet van openbare orde, noch legt zij uitdrukkelijk de toepassing ervan op voor lopende overeenkomsten.

Niettemin lijken dergelijke bedingen in bestaande huurcontracten strijdig met de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet, die de opzeggingsmogelijkheden van de huurder en verhuurder regelen en de gevallen waarin de huurder een vergoeding aan de verhuurder verschuldigd is voor een voortijdige beëindiging strikt beperken. (\*5) Bovendien lijkt het op deontologisch gebied moeilijk aanvaardbaar dat een vastgoedmakelaar zich alsnog op een dergelijk beding zou beroepen om zijn kosten op een huurder te verhalen en is het niet duidelijk hoe de consumentenbeschermende bepalingen van het KB van 12 januari 2007 (\*6) kunnen worden gerespecteerd indien de

(\*1) *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3 (verslag Van Hecke).

(\*2) *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5 (verslag Van Hecke).

(\*3) Zie art. 1, § 1, laatste zin Woninghuurwet.

(\*4) Zie Cass. 12 februari 1993, *Arr.Cass.* 1993, 181; Cass. 13 mei 1996, *Arr.Cass.* 1996, 431; Cass. 3 juni 2004, *RW* 2005-06, 1263; DEKKERS-WYLLEMAN, *Handboek Burgerlijk Recht*, I, Antwerpen, 2009, 18, nr. 23; P. POPELIER, *De toepassing van de wet in de tijd* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 51-52, nr. 79; contra: A. COPPENS, ‘Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten’, *RW* 2009-10, 45, nr. 7, die opteert voor het principe van de onmiddellijke of exclusieve werking van de nieuwe norm, welke regel niet van toepassing is in geval van overeenkomsten.

(\*5) Zie art. 3, § 2-§ 5 Woninghuurwet; M. DAMBRE, ‘Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009’ in Instituut Notarieel Recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 92, nr. 77.

(\*6) KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, *BS* 19 januari 2007, ed. 2.

tenlastelegging van het loon van de vastgoedmakelaar geschiedt via de omweg van een beding ten behoeve van een derde in een huurovereenkomst.

8 Artikel 5ter Woninghuurwet is vanaf 1 januari 2018 opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (\*1) en vervangen door artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode, dat een soortgelijk verbod bevat.

Voor het Vlaams Gewest geldt vanaf 1 januari 2019 artikel 11, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet (\*2) voor de mondelinge overeenkomsten en de sinds die datum gesloten nieuwe schriftelijke overeenkomsten. De voorheen schriftelijk gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 5ter Woninghuurwet.

In het Waals Gewest wordt de Woninghuurwet opgeheven vanaf 1 september 2018 en vervangen door een regionaal woninghuurrecht. (\*3). De voorheen gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 5ter Woninghuurwet.

---

(\*1) Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

(\*2) Decr. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

(\*3) Art. 91 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 maart 2018.