**Model sommatiebrief:**

**Bemiddelingsovereenkomst met makelaar/bemiddelaar voor woonruimte waarbij de makelaar/bemiddelaar zowel voor de particuliere huurder als de verhuurder heeft bemiddeld.**

Een particuliere kandidaat-huurder heeft via (de website van) een makelaar/bemiddelaar (“bemiddelaar”) of via een andere website, zoals *Pararius* of *Funda*, woonruimte gevonden die namens de verhuurder wordt aangeboden. Om voor de woonruimte in aanmerking te komen dient de kandidaat-huurder zich eerst in te schrijven bij de bemiddelaar en/of een andersoortige overeenkomst te ondertekenen. Daarin verklaart de kandidaat-huurder zich akkoord om bij de totstandkoming van de huurovereenkomst bemiddelingskosten aan de bemiddelaar te voldoen.

Op grond van artikel 7:417 lid 4 i.c.m. art. 7:427 van het Burgerlijk Wetboek (“BW”) mag een bemiddelaar echter in zo een geval geen bemiddelingskosten in rekening brengen. Dit is bevestigd door de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2015:3099). Dit arrest is te raadplegen via:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2015:3099>.

Een beroep op artikel 7:417 lid 4 BW is slechts mogelijk wanneer de kandidaat-huurder een particulier is en het gaat om de huur van woonruimte. Een particulier is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Voor een geldig beroep op artikel 7:417 lid 4 i.c.m. art. 7:427 BW moet het contractuele beding tot betaling van de bemiddelingskosten op grond van artikel 3:40 lid 2 BW worden vernietigd. Voor het vernietigen van het beding en het terugvorderen van de onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten kan deze modelbrief worden gebruikt. Daarbij moet het, zoals vermeld, gaan om een particuliere huurder.

Dit model is niet bruikbaar voor de situatie waarin de kandidaat-huurder een bemiddelaar opdracht heeft gegeven om voor hem woonruimte te vinden en deze bemiddelaar vervolgens woonruimte vindt die hij niet namens de verhuurder te huur aanbiedt.

PER AANGETEKENDE POST

**[naam bemiddelingsbureau]**

**[t.a.v. naam bemiddelaar]**

**[adres]**

**[plaatsnaam]**, **[datum]**

Betreft: onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten

Geachte mevrouw/heer,

Ik vraag uw aandacht voor het volgende.

Op **[datum invullen]** heb ik een **[invullen woning/appartement/kamer]** gehuurd aan de **[straatnaam en nummer]** te **[woonplaats]**. U heeft voor mij bemiddeld bij de aanhuur van **[kiezen deze/dit]** **[invullen woning/appartement/kamer]**. Doordat u **[kiezen de/het]** **[invullen woning/appartement/kamer]** namens de verhuurder te huur aan heeft geboden, heeft u tevens bemiddeld voor de verhuurder. Voor uw werkzaamheden met betrekking tot deze bemiddeling heb ik EUR **[invullen bedrag]** aan bemiddelingskosten aan u betaald. Dat is echter in strijd met de artikelen 7:417 lid 4 juncto 7:427 van het Burgerlijk Wetboek (“BW”).

Deze artikelen bepalen namelijk dat een makelaar/bemiddelaar die bij de verhuur van woonruimte zowel handelt in opdracht van de verhuurder als van de particuliere huurder, geen bemiddelingskosten in rekening mag brengen bij die particuliere huurder. Dit artikel is van dwingend recht; er mag niet ten nadele van de particuliere huurder vanaf worden geweken. Omdat u zowel voor de verhuurder als voor mij - particuliere huurder - heeft bemiddeld, vernietig ik hierbij op grond van artikel 3:40 lid 2 BW het contractuele beding tot betaling van de bemiddelingskosten.

***Eventueel (indien van toepassing):***

*[Overigens mag een bemiddelaar op grond van artikel 7:417 lid 2 juncto 7:427 BW enkel voor zowel de verhuurder als een particuliere huurder optreden indien de particuliere huurder hiervoor zijn schriftelijke toestemming heeft gegeven. Omdat ik u geen schriftelijke toestemming heb gegeven om ook voor de verhuurder op te treden, mag u ook op grond van artikel 7:417 lid 3 BW geen bemiddelingskosten in rekening brengen.]*

De bemiddelingskosten zijn dus onverschuldigd betaald. Ik verzoek - en voor zover nodig sommeer - u hierbij om binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief het bedrag van EUR **[invullen bedrag]** terug te storten op bankrekeningnummer **[invullen nummer]** t.n.v. **[invullen naam]**. Indien u niet tijdig tot volledige terugbetaling overgaat zal ik in een gerechtelijke procedure terugbetaling vorderen van voornoemd bedrag. Hierbij zal ik tevens aanspraak maken op wettelijke rente en buitengerechtelijke incassokosten. De daarvoor benodigde dagvaarding is reeds in mijn bezit.

Om er zeker van te zijn dat u van de inhoud van deze brief kennis zult nemen, zend ik u die zowel per aangetekende als per gewone post.

Hoogachtend,

**[uw naam]**