

Vergaderjaar 2014–2015

27 926

Huurbeleid

Nr. 233

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 oktober 2014

In het AO Woningmarkt en Huursector van 14 mei 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 227) heb ik toegezegd te kijken naar mogelijkheden voor het invoeren van een sanctie voor het vragen van sleutelgeld bij de verhuur van woningen. Met deze brief doe ik die toezegging gestand.

Het vragen van sleutelgeld is niet toegestaan. Sleutelgeld is het vragen van geld aan een huurder bij het aangaan van een huurovereenkomst zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat van de verhuurder of bemiddelaar. De verhuurder of bemiddelaar vraagt aan de aspirant-huurder van een woning een geldbedrag te betalen, zonder betaling waarvan de verhuurder of bemiddelaar geen huurovereenkomst met de aspirant-huurder aangaat.

De huurder kan het betaalde sleutelgeld achteraf, na het aangaan van de huurovereenkomst, terugvorderen als onverschuldigde betaling. Het vragen van sleutelgeld is namelijk een beding bij het aangaan van de huurovereenkomst dat een onredelijk voordeel oplevert voor de verhuurder/bemiddelaar (ook wel «onredelijke bedingen» genoemd; artikel 7:264 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de verhuurder/bemiddelaar het sleutelgeld niet goedschiks terugbetaalt, kan de huurder terugbetaling vorderen via de rechter.

In het AO Woningmarkt en Huursector van 14 mei 2014 is er door het lid Verhoeven (D66) op aangedrongen te onderzoeken of er naast deze terugvorderingsmogelijkheid nog een sanctie kan worden ingevoerd voor verhuurders of bemiddelaars die sleutelgeld vragen bij het aangaan van een huurovereenkomst voor een woning.

Zoals gezegd is het vragen van sleutelgeld niet toegestaan. Het is gebruik maken van de zwakke machtspositie van een aspirant-huurder ten opzichte van een verhuurder of bemiddelaar die een woning te verhuren heeft – de huurder krijgt eenvoudigweg de woning niet gehuurd zonder betaling van het gevraagde sleutelgeld.

De huidige wetgeving voorziet al in een mogelijkheid van een bestuurlijke boete of last onder dwangsom. Het stelselmatig vragen van sleutelgeld kan in bepaalde gevallen voor de Autoriteit Consument en Markt (ACM) aanleiding zijn om hand-havend op te treden op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming (Whc). Wanneer de ACM van oordeel is dat de Whc is overtreden, is zij bevoegd om bestuurlijke boetes (maximaal € 450.000 per overtreding) en last onder dwangsommen op te leggen. Hierbij dient te worden aangetekend dat de ACM niet in individuele gevallen optreedt. Zij kan alleen optreden wanneer een overtreding van de consumentenwetgeving meerdere consumenten/huurders kan raken. Er dient sprake te zijn van een zogenaamde collectieve inbreuk.

De ACM kan op gevallen van het vragen van sleutelgeld gewezen worden door de betreffende huurder(s) of door derden. Huurders kunnen zich als (woon)consument wenden tot ConsuWijzer (www.consuwijzer.nl/contact). Bedrijven kunnen tips geven aan de ACM (www.acm.nl/nl/contact/tips-en-meldingen/tip-ons/). Dergelijke meldingen dienen als signaal voor ACM dat (sommige) verhuurders of bemiddelaars mogelijk sleutelgeld vragen.

Ik heb geen beeld van de omvang van het vragen van sleutelgeld door verhuurders en/of bemiddelaars bij het aangaan van huurovereenkomsten voor woningen. Ik kan daardoor ook geen inschatting maken van de kwantiteit van te verwachten meldingen bij ACM over (vermeend) vragen van sleutelgeld bij het aangaan van huurovereenkomsten voor woonruimte en de daarmee gepaard gaande belasting van de ACM. De beslissing om naar aanleiding van binnen-gekomen signalen een onderzoek te starten is aan de ACM.

Omdat gebleken is dat de huidige wetgeving al voorziet in een sanctiemogelijkheid bij stelselmatige overtreding van de Wet handhaving consumentenbescherming in de vorm van een bestuurlijke boete of dwangsom voor verhuurders of bemiddelaars die sleutelgeld vragen bij het aangaan van huurovereenkomsten voor woningen, hoeft een dergelijke sanctie dus niet te worden ingevoerd. Gedupeerden van geëist sleutelgeld of derden kunnen hier melding van doen bij ConsuWijzer.

Voor de volledigheid wijs ik er nog op dat de huurder die sleutelgeld heeft betaald, door een eventueel handhavend optreden van de ACM tegen de betreffende verhuurder of bemiddelaar het door hem betaalde sleutelgeld niet terugkrijgt. Daarvoor zal de huurder zelf actie moeten ondernemen tegen de verhuurder of bemiddelaar. De huurder kan het sleutelgeld terugvorderen van de verhuurder of bemiddelaar aan wie hij het sleutelgeld betaald heeft, eventueel via de rechter als de verhuurder/bemiddelaar het sleutelgeld niet in der minne terugbetaalt. De huurder kan zich hierover laten adviseren door het Juridisch Loket (www.juridisch-loket.nl).

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok