

**Welkom bij de periodieke nieuwsbrief van Koppelaar & Linssen Advocaten. In een kort tijdsbestek bent u op de hoogte van uw rechten, plichten en (recente) juridische ontwikkelingen.**

**In onze nieuwsbrief worden de rechtsgebieden behandeld waarin wij gespecialiseerd zijn, namelijk: het Arbeidsrecht, Bouwrecht, Contractenrecht, Huurrecht en Personen- en familierecht. Daarnaast besteden wij ook aandacht aan onze succesvolle incassopraktijk.**

## **Huurrecht**

### ***Het terugvorderen van onterecht betaalde bemiddelingskosten.***

Wanneer een bemiddelingsbureau voor woonruimte een woning -die door de verhuurder wordt aangeboden- op zijn website plaats, treedt het daarmee op als bemiddelaar voor de verhuurder. Er is dan sprake van een bemiddelingsovereenkomst tussen het bemiddelingsbureau en de verhuurder. Op deze overeenkomst is de regeling van artikel 7:427 jo. 414 lid 4 BW van toepassing, zodat aan de consument-huurder geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht. Als het bemiddelingsbureau toch een afspraak met de huurder heeft gemaakt, waarin is overeengekomen dat laatstgenoemde bemiddelingskosten dient te betalen; dan is deze afspraak ongeldig.

Na het bestuderen van diverse (algemene) voorwaarden van bemiddelingsbureaus zijn wij tot de conclusie gekomen, dat hierin vaak, dan wel in soortgelijke bewoording staat vermeld: *'indien er tussen verhuurder en huurder een huurovereenkomst tot stand komt, dan is de huurder aan het bemiddelingsbureau een courtage verschuldigd gelijk aan één maand huur'*.

De Hoge Raad heeft op 16 oktober 2015 beslist dat een dergelijke courtageafspraken in het onderhavige geval niet geldig is. Bij overtreding van dit verbod kan een huurder-consument zich op de ongeldigheid van deze afspraak beroepen met als gevolg dat het bemiddelingsbureau de reeds ontvangen courtage aan de huurder dient terug te betalen. Indien een bemiddelingsbureau toch aan de bemiddeling wenst te verdienen, dient zij alleen de verhuurder hiervoor kosten in rekening te brengen. Het tegelijkertijd 'dienen van twee heren' is immers niet toegestaan.

Een dergelijke courtageafspraken is wel rechtsgeldig indien de website van het bemiddelingsbureau fungeert als *'elektronisch prikbord'*, dat wil zeggen dat de aspirant-verhuurder en -huurder rechtstreeks met elkaar in contact kunnen treden.

## **Personen- en familierecht**

### ***Kinderalimentatie met terugwerkende kracht op nihil gesteld.***

Wanneer aan de rechter een verzoek tot verlaging dan wel nihilstelling van de te betalen alimentatie (een bijdrage in de kosten van levensonderhoud) wordt gevraagd en de rechter wijzigt de hoogte, dan gaat deze wijziging in beginsel in op de datum van het indienen van het verzoekschrift. Over het algemeen zijn rechters uiterst terughoudend met het toekennen van de mogelijkheid om de wijziging eerder in te laten gaan dan de datum van het verzoekschrift. Een verlaging c.q. nihilstelling met terugwerkende kracht heeft immers vergaande consequenties voor de alimentatiegerechtigde. De reeds ontvangen gelden zijn vaak immers al uitgegeven, al dan niet, aan levensonderhoud. Een terughoudende opstelling in de toekennen hierin is in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel verklaarbaar. Het (te veel) ontvangen bedrag aan alimentatie dient immers aan de alimentatieplichtige worden terugbetaald.

Ingevolge art. 1:401 lid 1 BW kan een rechterlijke uitspraak betreffende levensonderhoud worden gewijzigd, wanneer zij nadien door wijziging van omstandigheden ophoudt aan de wettelijke maatstaven te voldoen. In onderhavige uitspraak doet een man een beroep op dit wetsartikel. De man stelt, zakelijk weergegeven, dat zijn te betalen kinderalimentatie met terugwerkende kracht op nihil moet worden gesteld.

De feiten zijn als volgt. Sinds 1 september 2009 betaalt de man kinderalimentatie. Op 27 december 2011 is de man door de rechtbank failliet verklaard. Vanaf deze datum is hij opgehouden met het nakomen van zijn verplichting tot het betalen van kinderalimentatie. De rechtbank heeft echter bepaald dat de man tot 23 april 2014 aan zijn verplichting tot het betalen van kinderalimentatie dient te voldoen. De man kan zich niet vinden in deze uitspraak en stelt dat de nihilstelling dient in te gaan op de datum van de faillietverklaring. Ter onderbouwing van zijn stelling legt hij twee argumenten ten grondslag. Als eerste argument voert hij aan, dat hij door zijn liquiditeit niet eerder in de gelegenheid was om een verzoek tot nihilstelling in te dienen. Ten tweede komt er aan de zijde van zijn ex-partner geen terugbetalingsverplichting, omdat de man vanaf de datum van het faillissement niets had betaald. De rechter gaf de man gelijk en oordeelde dat de kinderalimentatie vanaf 27 december 2011 met terugwerkende kracht op nihil werd gesteld.

Tot slot nog voor iedereen die de ophef over de kinderalimentatie en het kindgebonden budget gemist heeft nog kort de uitspraak van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft beslist dat het kindgebonden budget en de alleenstaande ouderkop de draagkracht van de ouders verhogen.

Dat betekent dat het kindgebonden budget en de alleenstaande ouderkop volgens de Hoge Raad niet in mindering dienen te strekken op de behoefte van het kind, maar bij de draagkracht van de ouder dient te worden opgeteld. Dit betekent dat veel berekeningen die zijn gemaakt en uitspraken die vanaf 1 januari 2015 zijn geweest zouden moeten worden herzien.