

JHV 2016/41

JHV 2016/41, Rechtbank Amsterdam, 23-08-2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:5652, CV EXPL 16-8594, (annotatie)

INHOUDSINDICATIE

Bemiddelingskosten, Onverschuldigde betaling

GA DIRECT NAAR

Samenvatting
Uitspraak
Beslissing/besluit
Noot

GEGEVENS

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	23-08-2016
Publicatie	JHV 2016/41 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 8, 2016
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:RBAMS:2016:5652
Zaaknummer	CV EXPL 16-8594
Overige publicaties	Rechtspraak.nl (ECLI:NL:RBAMS:2016:5652) NJF 2016/440
Rechtsgebied	
Rechters	mr. Van Harmelen
Partijen	[eiser] wonende te [woonplaats] eiser nader te noemen: [eiser] gemachtigde: [gemachtigde] tegen 1. de vennootschap onder firma Housingnet V.O.F. gevestigd te Amsterdam-Duivendrecht 2. [gedaagde sub 2] wonende te [woonplaats] 3. [gedaagde sub 3] wonende te [woonplaats] gedaagden nader te noemen: Housingnet gemachtigde: DAS Rechtsbijstand
Regelgeving	BW - 7:425 BW - 7:427 BW - 7:417

SAMENVATTING

Huurder maakte een afspraak met Housingnet voor bezichtiging van een woning die hij op de website van Housingnet had gezien. De woning bleek later toch niet beschikbaar te zijn, zodat geen bezichtiging plaatsvond. Housingnet had wel een andere woning beschikbaar. Die woning werd niet aangeboden via de website van Housingnet. Huurder wilde die woning huren. Huurder ondertekende een 'opdracht tot dienstverlening', waarin stond dat als aanhuurkosten één maand huur in rekening werd gebracht. Na bemoeienis door Housingnet is toen de huurovereenkomst tot stand gekomen. Huurder vordert terugbetaling van de betaalde aanhuurkosten.

De rechtbank oordeelt dat de ‘opdracht tot dienstverlening’ een bemiddelingsovereenkomst is. Housingnet betwist dat zij (ook) als lasthebber van de verhuurder is opgetreden. De rechtbank verwijst naar de uitspraak van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 ([ECLI:NL:HR:2015:3099](#), Journaal Huur & Verhuur 2015/171), waaruit blijkt dat uit de vermelding van een te huur staande woning op de website van een bemiddelaar in beginsel afgeleid dient te worden dat een bemiddelingsovereenkomst tussen bemiddelaar en de verhuurder van die woning is gesloten. Dat is hier echter niet relevant, omdat de woning niet op de website van Housingnet stond, aldus de rechtbank. De rechtbank oordeelt dat in dit geval artikel 7:417 lid 4 BW er niet aan in de weg staat dat Housingnet loon bij huurder in rekening heeft gebracht.

UITSpraak

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaardingen van 3 maart 2016, met producties;
- conclusie van antwoord, met producties;
- instructievonnissen van 3 mei 2016;
- conclusie van repliek;
- conclusie van dupliek;
- dagbepaling vonnis.

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:

1.1. [eiser] en zijn partner zochten woonruimte in Amsterdam. [eiser] (althans zijn partner, mede namens hem) heeft zich op 17 november 2014 tot Housingnet gewend omdat op de website van Housingnet woonruimte aan de Rustenburgerstraat te Amsterdam te huur werd aangeboden. [eiser] heeft die woonruimte op 20 november 2014 door tussenkomst van Housingnet bezichtigd. [eiser] heeft besloten geen huurovereenkomst met betrekking tot die woonruimte aan te gaan.

1.2. [eiser] heeft in een e-mail van 21 november 2014 aan Housingnet gevraagd om de woonruimte aan de [adres 1] te bezichtigen. Die woonruimte aan de [adres 1] werd eveneens op de website van Housingnet te huur aangeboden.

1.3. Er is een afspraak tussen [eiser] en Housingnet gemaakt voor een bezichtiging van de woonruimte aan de [adres 1]. De bezichtiging zou plaatsvinden op 21 november 2014 om 16.30 uur.

1.4. Omdat de woonruimte aan de [adres 1] toch niet voor verhuur aan [eiser] beschikbaar bleek te zijn, heeft Housingnet op 21 november 2014 om 14.06 uur aan [eiser] gemaild, voor zover hier van belang:

(...)

Kleine wijziging, we spreken af op de [adres 2] Dat is een straat ernaast! (...)

1.5. De woonruimte aan de [adres 2] werd niet op de website van Housingnet te huur aangeboden.

1.6. [eiser] heeft aan Housingnet kenbaar gemaakt de woning aan de [adres 2] te willen (gaan) huren.

1.7. [eiser] heeft op 26 november 2014 als opdrachtgever een schriftelijke “opdracht tot dienstverlening” ondertekend. Daarin is vastgelegd dat Housingnet als opdrachtnemer werkzaamheden voor [eiser] zal verrichten met betrekking tot het “huurobject” [adres 2] te Amsterdam. In de “opdracht tot dienstverlening” worden de door Housingnet te verrichten werkzaamheden omschreven. Die werkzaamheden hebben – samengevat – betrekking op het verrichten van bemiddelingswerkzaamheden bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst voor [eiser] met betrekking tot de woning aan de [adres 2]. Als “aanhuurkosten” wordt in de opdracht tot dienstverlening vermeld: “€ 1.266,50 te weten één bruto maandhuur excl. BTW”.

1.8. Na verdere bemoeienissen door Housingnet is een huurovereenkomst tussen [eiser] en de verhuurder gesloten met betrekking tot de woning aan de [adres 2].

1.9. Housingnet heeft [eiser] een factuur toegestuurd voor een bedrag van € 1.266,50 inclusief BTW. [eiser] heeft dat bedrag aan Housingnet betaald.

1.10. [eiser] heeft Housingnet bij brief van 21 oktober 2015 doen sommeren het bedrag van € 1.266,50 binnen twee weken aan hem terug te betalen. Die sommatie is bij brief van 14 december 2015 herhaald. Bij gebreke van voldoening werd in die brief tevens aanspraak gemaakt op vergoeding van buitengerechtigde kosten. Housingnet is niet overgegaan tot betaling van € 1.266,50 aan [eiser].

Vordering

2. [eiser] vordert dat Housingnet, [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] hoofdelijk bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis veroordeeld zullen worden tot betaling van:

- a. € 1.266,50 aan hoofdsom;
- b. € 229,87 aan buitengerechtelijke incassokosten;
- c. wettelijke rente vanaf 5 januari 2015
- e. de proceskosten.

3. [eiser] stelt daartoe – zakelijk weergegeven – dat hij uitsluitend heeft gereageerd op het woningaanbod zoals dat door Housingnet op haar website werd gepresenteerd. Vlak voor de geplande bezichtiging van de woning aan de [adres 1] werd hij door Housingnet naar de woning aan [adres 2] geleid. Daarmee is volgens [eiser] geen overeenkomst van opdracht tussen hem en Housingnet tot stand gekomen. Ook daarna is volgens [eiser] door hem geen opdracht aan Housingnet gegeven waarop een betalingsverplichting van hem jegens Housingnet kan worden gebaseerd. De betaling door [eiser] aan Housingnet is volgens hem om die reden onverschuldigd verricht. Verder moet Housingnet als lasthebber van de verhuurder worden aangemerkt. Ook om die reden heeft [eiser] de bemiddelingskosten op grond van artikel 7:427 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) juncto 7:417 BW en 7:418 BW onverschuldigd aan Housingnet betaald. Housingnet is op grond van het voorgaande gehouden om de door [eiser] betaalde bemiddelingskosten van € 1.266,50, te vermeerderen met buitengerechtelijke kosten en rente, aan hem terug te betalen, aldus [eiser].

Verweer

4. Housingnet heeft de vordering betwist. Hetgeen zij daartoe heeft aangevoerd komt hierna aan de orde voor zover dat voor de beoordeling van belang is.

Beoordeling

5. [eiser] bestrijdt dat hij Housingnet een opdracht heeft gegeven een huurwoning voor hem te zoeken en dat hij daartoe een zoekopdracht aan Housingnet heeft gegeven. Dat laat echter onverlet – daaraan gaat [eiser] ten onrechte voorbij – dat hij, nadat hij via Housingnet er van op de hoogte raakte dat de woning aan de [adres 2] te huur werd aangeboden een “opdracht tot dienstverlening” heeft ondertekend.

6. Die “opdracht tot dienstverlening” behelst inderdaad geen opdracht tot het zoeken naar een huurwoning. Uit dat schriftelijk stuk (overgelegd als productie 10 bij de dagvaarding en hiervoor in r.o. 1.7 genoemd) blijkt echter wel onmiskenbaar dat [eiser] daarbij opdracht aan Housingnet geeft om namens hem de nodige werkzaamheden te verrichten ten einde een huurovereenkomst met de verhuurder tot stand te brengen met betrekking tot de woning aan de [adres 2] waarop [eiser] door Housingnet was geweest. Die werkzaamheden hielden onder meer (dus naast andere werkzaamheden) in:

- het voeren van prijsonderhandelingen over de hoogte van de huurprijs en de waarborgsom;
- het voeren van onderhandelingen omtrent zaken zoals opleverdatum, gewenste aanpassingen en opleverniveau van de woning;
- het voeren van onderhandelingen over de bepalingen van de huurovereenkomst;
- coördinatie van de sleuteloverdracht.

Verder is in die “opdracht tot dienstverlening” vermeld dat tussen partijen is overeengekomen dat [eiser] voor het verrichten van die werkzaamheden door Housingnet een bedrag van € 1.266,50 aan Housingnet verschuldigd zal zijn.

Dat, zoals [eiser] betoogt, het document (dat wil zeggen: de “opdracht tot dienstverlening”) uitsluitend kan worden beschouwd als bevestiging van zijn intentie tot het (gaan) huren van de woonruimte, is zonder nadere toelichting, die ontbreekt, niet te verenigen met hetgeen in dat schriftelijk stuk tussen partijen is vastgelegd. Het standpunt van [eiser] dat geen overeenkomst tussen hem en Housingnet tot stand is gekomen, wordt verworpen.

7. Het betoog van [eiser] dat hij niet de vergoeding verschuldigd is die in de “opdracht tot dienstverlening” is vastgelegd omdat op het moment van ondertekening daarvan de totstandkoming van de huurovereenkomst vrijwel in kannen en kruiken was, faalt reeds omdat werkzaamheden als bedoeld in de “opdracht tot dienstverlening” onbetwist door Housingnet ten behoeve van [eiser] zijn verricht.

8. De “opdracht tot dienstverlening” is gelet op de inhoud daarvan te kwalificeren als bemiddelingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:425 BW. Op die bemiddelingsovereenkomst tussen [eiser] en Housingnet is via artikel 7:427 BW, artikel 7:417 lid 4 BW van toepassing.

9. Van belang is dan ook of naast de bemiddelingsovereenkomst tussen [eiser] en Housingnet ook een bemiddelingsovereenkomst tussen Housingnet en de verhuurder van de woning aan de [adres 2] bestond omdat in dat geval op grond van artikel 7:417 lid 4 BW niet kan worden afgesproken dat de (aspirant) huurder courtage aan de bemiddelaar moet betalen, ook niet als aan de verhuurder geen courtage in rekening wordt gebracht. De reden daarvan is dat artikel 7:417 lid 4 BW niet alleen beoogt te voorkomen dat een bemiddelaar zoals Housingnet voor het tot stand brengen van één huurovereenkomst twee keer courtage in rekening brengt, maar ook dat bij tweezijdige bemiddeling alleen de (aspirant) huurder courtage zou moeten betalen.

10. Housingnet heeft betwist dat zij (ook) als lasthebber van de verhuurder van de woning aan de [adres 2] is opgetreden. Zij heeft aangevoerd dat geen bemiddelingsovereenkomst tussen haar en die verhuurder is gesloten. Housingnet heeft dat standpunt

onderbouwd met een schriftelijke verklaring van de verhuurder waarin deze de juistheid van het standpunt van Housingnet heeft bevestigd.

11. Door [eiser] is niet bestreden dat, zoals eveneens door Housingnet is aangevoerd, de woning aan de [adres 2] niet als te huur staand op de website van Housingnet werd aangeboden. Dat uit het arrest van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 ([ECLI:NL:HR:2015:3099](#)) – kort gezegd – volgt dat uit de vermelding van een te huur staande woning op de website van een bemiddelaar in beginsel afgeleid dient te worden dat een bemiddelingsovereenkomst tussen die bemiddelaar en de verhuurder van die woning is gesloten, is voor de onderhavige zaak dus niet relevant of van belang.

12. [eiser] heeft niets naar voren gebracht ter weerlegging van de hiervoor in r.o. 10 weergegeven feitelijke betwisting van Housingnet. De stelling dat Housingnet wel als lasthebber van de verhuurder moet worden aangemerkt omdat zij de woonruimte aan de [adres 2] aan [eiser] te huur aanbood, kan niet als zo'n betwisting worden aangemerkt. Andere feiten of omstandigheden die tot de slotsom zouden kunnen leiden dat tussen Housingnet en de verhuurder van de woning aan de [adres 2] een bemiddelingsovereenkomst met betrekking tot die woning is gesloten, zijn evenmin door [eiser] gesteld. Dergelijke feiten of omstandigheden zijn ook niet anderszins gebleken.

13. Het vorengaannde brengt met zich dat artikel 7:417 lid 4 BW er niet aan in de weg staat dat Housingnet loon wegens bemiddeling bij het tot stand brengen van de huurovereenkomst aan [eiser] in rekening heeft gebracht. De vordering van [eiser] is niet toewijsbaar.

14. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten worden belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt [eiser] in de proceskosten die aan de zijde van Housingnet tot op heden begroot worden op € 300,-- aan salaris van de gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt [eiser] tot betaling van een bedrag van € 75,-- aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en [eiser] niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

Deze uitspraak is interessant, omdat er, anders dan in de zaak die leidde tot de uitspraak van de Hoge Raad van 16 oktober 2015, volgens de rechtbank geen sprake was van onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten. Van doorslaggevend belang in deze zaak was dat de woning waarvoor Housingnet uiteindelijk heeft bemiddeld, niet op haar website stond vermeld. In r.o. 4.4.2 van voornoemde uitspraak van de Hoge Raad staat: *“Van bemiddeling is in een context als de onderhavige in beginsel reeds sprake als iemand in opdracht of met goedvinden van een verhuurder, een door deze te verhuren woning op zijn website plaatst.”*

In het onderhavige geval stond de woning waarvoor uiteindelijk een huurovereenkomst tot stand kwam, dus niet op de website van Housingnet. Maar wijkt deze situatie echt zo af van een woning die ‘in voorraad’ wordt gehouden? In casu had de woningzoekende zich tot een makelaar gewend, omdat hij een geschikte woning op de website had zien staan, maar de makelaar bemiddelde hem naar een andere woning, die niet online stond, omdat het aanbod waar de woningzoekende op afkwam niet meer beschikbaar was. De rechtbank oordeelde dat in dat geval wel bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht. Echter, strikt genomen maakt het voor de woningzoekende niet uit of hij reageert op aanbod dat voor iedereen beschikbaar is omdat het online staat, of dat hij reageert op woonruimte die alleen aan hem wordt aangeboden. Als in het laatste geval de woningeigenaar wordt afgeschermd door de makelaar om te voorkomen dat de woningzoekende zich rechtstreeks wendt tot die woningeigenaar, is er eigenlijk geen verschil met de situatie dat het aanbod online wordt gepresenteerd zonder dat de contactgegevens van de woningeigenaar worden vermeld. Het gaat er immers om te voorkomen dat de woningzoekende die woonruimte krijgt gepresenteerd door een makelaar, die hij graag zou willen huren, gedwongen wordt de bemiddeling van de makelaar te accepteren, inclusief de verplichting tot het betalen van courtage. De woningzoekende is in beide situaties afgeschermd van de eigenaar/verhuurder.

Zie ook de uitspraak van Rechtbank Amsterdam van 30 augustus 2016, vermeld in *JHV* 2016/42, waarin wel sprake was van onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, editie 2015, ISBN 9789012395410, p. 55 en 373.

nr. E. de Bie

