

Bijlagen

‘Courtage bij de huur van woonruimte’

Afstudeerscriptie

Auteur
L. (Loïs) Snel

Studentnr.
2065303

In opdracht van
Rechtswinkel Tilburg

's-Hertogenbosch, juni 2015

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE I	-	Voorstel van Wet en memorie van toelichting 'Dubbele Bemiddelingskosten'
BIJLAGE II	-	Vonnis Ktr. Eindhoven, 25 juli 2013, 876181.
BIJLAGE III	-	Vonnis Ktr. Eindhoven, 11 april 2013, 858157.
BIJLAGE IV	-	(Aanbevelingen) Schema's 1 - 3

BIJLAGE I

Voorstel van Wet en memorie van toelichting 'Dubbele Bemiddelingskosten'.

Wijziging van het vierde lid van artikel 417 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (dubbele bemiddelingskosten)

Voorstel van Wet

WIJ WILLEM-ALEXANDER, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! Doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de regeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek inzake dubbele lastgeving aan te passen en tevens te verduidelijken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In de afdelingen 2 en 3 van titel 7 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht.

A. Artikel 417, vierde lid, tweede zin, komt te luiden:

Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is.

B. Aan artikel 427 wordt een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 417 lid 4 is mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen.

Artikel II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Memorie van toelichting

Voorgesteld wordt om één onderdeel van de regeling betreffende dubbele lastgeving, opgenomen in artikel 417 van Boek 7 van het BW, te herzien. Het gaat om artikel 7:417 lid 4. Deze bepaling bevat een regel voor het geval dat bij overeenkomsten tot koop en verkoop en tot huur en verhuur de lasthebber zowel voor de ene partij als voor de andere partij optreedt en daarbij een consument als bedoeld in artikel 7:408 lid 3 betrokken is. Een dergelijke dubbele lastgeving is niet ongeldig, aangenomen dat de voorgaande leden van artikel 417 in acht zijn genomen. Maar het vierde lid beperkt wel de bevoegdheid courtage in rekening te brengen. Het bepaalt met name dat de lasthebber die zowel voor de verkoper of verhuurder als voor de koper of huurder optreedt, geen recht op loon heeft jegens die koper of huurder. In de tweede zin van lid 4 wordt voorts bepaald dat van deze regel niet ten nadele van de koper of huurder kan worden afgeweken. Deze regeling geldt niet alleen voor courtage (loon), maar ook voor bemiddelingskosten, nu artikel 417 in artikel 427 betreffende de bemiddelingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Uit artikel 40 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat een dergelijk afwijkend beding vernietigbaar is.

De tweede zin van artikel 417 lid 4 bevat echter een uitzondering op het dwingende karakter van de bepaling voor het geval van rechtshandelingen tot huur en verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning, kort gezegd voor verhuur van kamers of etages, waarbij onder meer aan studentenhuisvesting moet worden gedacht. In de brief van mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van het AO Studentenhuysvesting op 18 september 2013 ((Kamerstukken II, 2013/14, 33 104, nr. 6) is toegezegd te bezien of de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) te schrappen, die het mogelijk maakt dat bemiddelaars zowel bij de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening brengen. Doel van deze uitzondering was destijds continuering van het werk van vaak niet-commerciële bemiddelingsbureaus voor verhuur van kamers. Men vreesde dat verhuurders deze bemiddelingsbureaus niet meer zouden inschakelen, als zij zelf alle bemiddelingskosten zouden moeten dragen, en dat zij hun kamers dan zelf te huur zouden gaan aanbieden. Dat zou, naar men vreesde, dan weer leiden tot versnippering van de wijze van aanbieden van geschikte woonruimte voor de hier bedoelde groep gegadigden, waardoor vraag en aanbod niet meer makkelijk bij elkaar zouden komen, wat uit een oogpunt van volkshuisvestingsbeleid een ongewenste ontwikkeling zou zijn.

Inmiddels is de situatie echter veranderd. In de eerste plaats kunnen verhuurders via internet hun kamers te huur aanbieden, zodat het risico van het niet bereiken van de gegadigden geen gewicht meer in de schaal legt. In de tweede plaats zijn er ernstig te nemen klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten en is er om die reden op aangedrongen de uitzondering op het dwingende karakter van artikel 417 lid 4 te laten vallen.

Zoals uit het voorgaande volgt is er inderdaad geen goede reden meer om de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige woonruimte te handhaven, nu niet langer is voldaan aan de redenen die tot de opnemng daarvan hebben geleid en er ook geen andere redenen zijn om juist aan deze groep mogelijke huurders van wie geen grote draagkracht kan worden verwacht, de bescherming te onthouden die artikel 417 lid 4 aan huurders van andere woonruimte biedt.

Van de gelegenheid is voorts gebruik gemaakt om artikel 417 lid 4 te verduidelijken op een punt dat in de praktijk tot misverstand zou kunnen leiden. De bepaling gaat uit van het geval dat lasthebber zowel een lastgevingsovereenkomst met de verkoper of verhuurder als een lastgevingsovereenkomst met de koper of huurder heeft gesloten. De bepaling eist niet dat de verkoper of verhuurder uit hoofde van die lastgevingsovereenkomst ook loon verschuldigd is. Voor de geldigheid van de lastgeving is het bedingen van loon geen vereiste. Anders dan soms wordt verondersteld, is het dus niet zo dat in geval de last hierin bestaat dat de te verhuren woonruimte op de website van de lasthebber wordt geplaatst, zodat potentiële huurders zich bij hem kunnen aanmelden, aan de gevolgen van artikel 417 lid 4 kan worden ontkomen door met de lasthebber overeen te komen dat deze ter zake van deze last geen courtage of bemiddelingskosten kan vorderen van de verhuurder. Ten einde dit buiten twijfel te stellen zijn aan het slot van de tweede zin van artikel 417 lid 4 de woorden toegevoegd: "onacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is."

Door toevoeging van een tweede zin aan artikel 427 is tevens buiten twijfel gesteld dat artikel 417 lid 4 mede van overeenkomstige toepassing is, indien de bemiddelaar van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen en in zoverre voor deze bemiddelingsovereenkomst niet volledig aan de omschrijving van artikel 425 is voldaan.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

BIJLAGE II

Vonnis Ktr. Eindhoven, 25 juli 2013, 876181.



de Rechtspraak

Rechtbank Oost-Brabant

ARAG SE Nederland
mr. N.P. Tinholt
Postbus 230
3830 AE Leusden

Kanton Eindhoven

datum 25 juli 2013
contactpersoon mw. L. Smit
doorkiesnummer
ons kenmerk 876181 CV EXPL 13-1417
uw kenmerk 2012065850-01
onderwerp civiele procedure
inzake : M. Alves.
contra : H.J. van Goethem

correspondentieadres
Postbus 840
5600 AV Eindhoven
t (040) 243 7271

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

Het bijgaande wordt u zonder begeleidend schrijven aangeboden.

vonnis

Rechtbank Oost-Brabant
Zaaknummer : 876181
Rolnummer : 13/1417
Uitspraak : 25 juli 2013

DE KANTONRECHTER IN EINDHOVEN

in de zaak van:

Mark Alves, wonend in Eindhoven,
eiser,
procederend met rechtsbijstand ingevolge toevoeging van de
Raad voor de Rechtsbijstand de dato 23 oktober 2012, nr
1GB2986,
gemachtigde: mr R.G. van Moll,

t e g e n :

Henricus Johannes van Goethem,
zaakdoend in Eindhoven,
gedaagde,
gemachtigde: mw mr N.P. Tinholt.

Procedure

Het verloop van het geding blijkt uit de stukken die zich in
het dossier bevinden, te weten

- de dagvaarding
- het antwoord
- de repliek
- de dupliek

Vordering en verweer

1.1. Eiser, Alves, vordert ten laste van gedaagde, Van
Goethem,

- een verklaring voor recht dat de hem door Van Goethem in
rekening gebrachte kosten ad € 952,= een onredelijk voordeel
opleveren zodat het aan die kosten ten grondslag liggende
beding nietig is
- een veroordeling hem dit bedrag althans een door de
kantonrechter te bepalen bedrag terug te betalen met
wettelijke rente vanaf 31 augustus 2012
- een veroordeling hem een vergoeding voor buitengerechtelijke
incassokosten ad € 142,80 te betalen

een en ander bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad en met een

proceskostenveroordeling.

1.2. Hij voert daartoe aan

- dat hij een huurovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de woning aan de Edenstraat 15 in Eindhoven
- dat hij aan Van Goethem een bedrag van € 952,= wegens 'kantoorkosten' heeft betaald naar aanleiding van een factuur die hij ontving voordat de huurovereenkomst inging
- dat hij tegen dat onderdeel van die factuur onmiddellijk bezwaar gemaakt heeft
- dat hij die kosten ziet als een onredelijk voordeel omdat Van Goethem, die een bemiddelingskantoor heeft voor verhuur van woningen, een verwaarloosbare prestatie daarvoor geleverd heeft; Alves heeft alleen maar contact met zijn kantoor gehad bij de bezichtiging van de bewuste woning, die maar een paar minuten duurde
- dat Van Goethem niets heeft gedaan om hem als kandidaat-huurder te werven; Alves heeft zelf contact gezocht naar aanleiding van een tip van zijn buurman en heeft nooit een inschrijfformulier ingevuld
- dat hij Van Goethem nooit opdracht tot bemiddeling heeft gegeven.

2. Van Goethem stelt daar tegenover:

- dat zijn kantoor, Goeth Vastgoed, Alves bij de bezichtiging heeft laten weten dat hem kosten ter hoogte van een maand huur in rekening zouden worden gebracht
- dat na de bezichtiging een uitvoerige mailwisseling tussen zijn kantoor en Alves heeft plaatsgehad, die hij óverlegt en waarin diverse punten aan de orde komen, onder andere een probleem rond Alves' inkomen, een probleem terzake het witten van de huurwoning en een kwestie rond een parkeerplaats
- dat het werk van zijn kantoor heeft bestaan uit contact met Alves, contact met de verhuurder, de bezichtiging en het opstellen van het huurcontract
- dat hij geen kosten bij de verhuurder in rekening heeft gebracht en geen verlengstuk van de verhuurder is
- dat Alves de kosten uiteindelijk zonder protest heeft betaald
- dat hij altijd op die manier werkt en dat ook op zijn website heeft staan
- dat hij geen inschrijfkosten bedingt, anders dan sommige andere bemiddelaars
- dat er overigens andere huurwoningbemiddelaars zijn die ook zo werken
- dat het huurcontract een bepaling bevat, waarin betaling van die kosten te zijnen gunste wordt bedongen.

Beoordeling

3.1. Van een opdracht van Alves aan Van Goethem is inderdaad kennelijk geen sprake, maar wel kan de grondslag van de vergoeding gevonden worden in artikel 28 van het huurcontract. Dat is een derdenbeding ten gunste van Van Goethem.

3.2. In dat artikel wordt overigens gesproken over één maandhuur; dat dient, gezien artikel 4.3. van het huurcontract, kennelijk gelezen te worden als: het totaal der maandelijksse verplichtingen.

4. De vraag is dan, of dit artikel voor Van Goethem als derde een niet redelijk voordeel oplevert als bedoeld in BW 7:264 lid 2.

5.1. Een voordeel heeft het voor hem opgeleverd doordat het omzet heeft bewerkstelligd.

5.2. Onredelijk zou dat voordeel zijn, òfwel als Van Goethem daarvoor geen of slechts een verwaarloosbare prestatie zou hebben geleverd, òfwel als hij zich kennelijk alleen door de belangen van de verhuurder zou hebben laten leiden; onredelijk is het immers zich uitsluitend te richten naar de belangen van de opdrachtgevende partij, maar daarvoor betaling te verlangen van diens wederpartij.

5.3. Uit de overgelegde mailwisseling blijkt, dat Van Goethems kantoor méér dan een verwaarloosbare hoeveelheid tijd heeft besteed aan de totstandkoming van het huurcontract, dus een meer dan verwaarloosbare prestatie heeft geleverd. Dat die wellicht minder tijd heeft gekost dan in andere gevallen, doet daar niet aan af, omdat het bedongen bedrag blijkbaar een tarief is.

5.4. Dat Van Goethem zich kennelijk alleen door de belangen van de verhuurder heeft laten leiden, is niet vast te stellen. Hij ontkent dat ('geen verlengstuk van de verhuurder'). Alves heeft daarover niets specifiek gesteld. Ook is niet gebleken, dat Alves zich ten aanzien van de huurovereenkomst tot iets heeft verbonden waartegen Van Goethem hem had moeten beschermen.

6. De vordering moet dus worden afgewezen.

7. Als in het ongelijk gestelde partij wordt Alves in de kosten van Van Goethem veroordeeld.

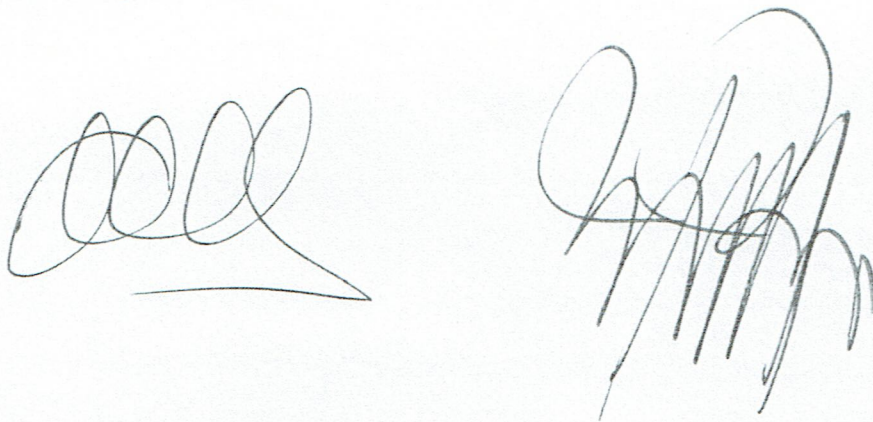
BESLISSING

De kantonrechter:

Wijst de vordering af;

Veroordeelt Alves in de proceskosten van Van Goethem, in totaal begroot op € 200,= wegens gemachtigdensalaris;

Aldus gewezen door mr P.M. Knaapen, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 25 juli 2013, in tegenwoordigheid van de griffier.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a cursive, stylized name. The signature on the right is more complex, with multiple overlapping loops and a long, sweeping tail.

VOOR GROSSE
de griffier van de rechtbank Oost-Brabant
Kanton Eindhoven

BIJLAGE III

Vonnis Ktr. Eindhoven, 11 april 2013, 858157.

RECHTBANK OOST-BRABANT

Kanton Eindhoven

Zaaknummer: 858157 \ CV EXPL 12-9776

Vonnis van 11 april 2013

in de zaak van:

Francisca Maria Johanna Meelkop,
wonende te Eindhoven,
eiseres,
gemachtigde: mr. S. Jongen van ARAG SE,

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Steenbest Vastgoed B.V., handelend onder de naam
gevestigd te Eersel,
gedaagde,
procederend in de persoon van haar bestuurder

Partijen worden hierna genoemd "Meelkop" en

1. Het verloop van het geding

1.1. Dit blijkt uit het volgende:

- a. de dagvaarding met producties;
- b. het mondeling antwoord met bijlage en de conclusie van antwoord met producties;
- c. de rolbeslissing van 22 november 2012 waarbij een comparitie van partijen is bepaald;
- d. de aantekeningen van de griffier van de comparitie van partijen van 9 januari 2013 en de bij gelegenheid van die zitting door overgelegde productie.

1.2. Vervolgens is vonnis bepaald.

2. Het geschil

2.1. Meelkop vordert betaling van € 889,53, te vermeerderen met rente en kosten als vermeld in de dagvaarding.

2.2. Meelkop legt daaraan, zakelijk weergegeven, het volgende ten grondslag. Zij huurt sinds 1 mei 2010 een woning gelegen aan de Roeklaan 1, appartement 1, te Eindhoven (hierna: de woning) van Hendrixx (hierna: Hendrixx). De huurovereenkomst is opgesteld door Hendrixx heeft de woning aangeboden aan

voor het vinden van een geschikte huurder.

is dan ook door Hendrixx in de arm genomen voor bemiddeling. De woning was in beheer bij

De vriendin van Meelkop was woonachtig in de woning en was voornemens de woning te

verlaten. Toen deze vriendin de huur beëindigde en dan ook van Hendrixx de opdracht heeft gekregen om een nieuwe huurder voor de woning te zoeken, heeft deze vriendin telefonisch benaderd en aangegeven al een nieuwe huurder te hebben. Meelkop heeft voor het verkrijgen van de woning en het aangaan van de huurovereenkomst bemiddelingskosten van € 773,50 aan moeten voldoen, terwijl er eigenlijk geen bemiddeling heeft plaatsgevonden.

heeft nimmer met de woning hoeven te adverteren dan wel op enige andere wijze hoeven te bemiddelen om een geschikte huurder te vinden. Doordat de vorige huurder reeds een nieuwe huurder had gevonden, is het ook nooit gekomen tot het plaatsen van de woning op de website van heeft niet opgetreden als bemiddelaar van Meelkop, maar als bemiddelaar van Hendrixx. Er is in dit geval sprake van een onredelijk voordeel op grond van artikel 7:264 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Meelkop is niet gehouden een dusdanig hoog bedrag aan bemiddelingskosten te betalen. Daarnaast vordert Meelkop vergoeding van de buitengerechtelijke incassokosten van € 116,03 ex artikel 6:96 lid 2 BW.

2.3. voert verweer waarop – voor zover relevant voor de beoordeling – hierna nader wordt ingegaan.

3. De beoordeling

3.1. Tussen partijen staat als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de onbestreden inhoud van overgelegde producties het volgende vast:

- a. Meelkop heeft zich tweemaal ingeschreven bij als woningzoekende voor woningen in verschillende prijscategorieën. Na de inschrijving heeft zij objecten ontvangen die aan haar wensen voldeden. Zij heeft een woning bezichtigd via , maar ten aanzien van die woning is geen huurovereenkomst tot stand gekomen.
- b. Per 1 mei 2010 huurt Meelkop de woning van Hendrixx.
- c. De huurovereenkomst is opgesteld door , waarvoor Meelkop aan een bedrag van € 65,45 heeft voldaan.
- d. Meelkop heeft een bedrag van € 773,50 aan bemiddelingskosten aan voldaan.

3.2. In de kern genomen is tussen partijen in geschil of Meelkop opdracht heeft gegeven tot bemiddeling en of Meelkop bemiddelingskosten verschuldigd is.

3.3. voert het volgende aan. Zij helpt de woningzoekende bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst. Zij gaat actief op zoek naar woningen om deze te huur aan te bieden op haar website. Zij stuurt daarvoor mailings naar woningeigenaren en kan op deze manier een mooi aanbod aanbieden aan woningzoekenden via haar website. De verhuurder betaalt daarvoor geen bemiddelingskosten. Ook Hendrixx heeft geen opdracht gegeven tot bemiddeling en heeft ook geen bemiddelingskosten betaald. De woningzoekende kan zich inschrijven en geeft daardoor opdracht tot bemiddeling. Vervolgens krijgt de woningzoekende bericht over panden die aan de opgegeven wensen voldoen. Meelkop heeft zich tweemaal ingeschreven, voor verschillende prijscategorieën. Het betreft dus twee verschillende inschrijvingen. Eenmaal ingeschreven, blijf je ingeschreven staan, aldus de verklaring van ter comparitie. Meelkop heeft ook objecten

ontvangen die aan haar wensen voldeden en zij heeft ook één of meerdere woningen bezichtigd via Meelkop heeft dus weldegelijk aan opdracht gegeven tot bemiddeling en was ook op de hoogte van de bemiddelingskosten die voor haar werkzaamheden in rekening brengt op het moment dat een huurovereenkomst tot stand komt. weerspreekt gemotiveerd het betoog van Meelkop dat Hendrixx haar opdrachtgever is, zij voor hem heeft bemiddeld en dat Hendrixx heeft betaald voor bemiddeling.

3.4. Het betoog van . wordt door haar onderbouwd en zij verwijst daarbij naar haar website. Daartegen voert Meelkop naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende verweer.

3.5. Op grond van het voorgaande, in onderling verband en samenhang beoordelend, is de kantonrechter van oordeel dat Meelkop opdracht heeft gegeven tot bemiddeling en dat zij bemiddelingskosten verschuldigd was zodra de huurovereenkomst met betrekking tot de woning tot stand kwam. Aan dit oordeel doet onvoldoende af dat Meelkop via haar vriendin is gewezen op de beschikbaarheid van de woning, omdat Meelkop op dat moment al opdracht had gegeven tot bemiddeling. had in dat kader ook al werkzaamheden verricht (het sturen van informatie over objecten die aan de wensen van Meelkop voldeden en het begeleiden van een bezichtiging). Evenmin doet hieraan af dat wellicht minder werkzaamheden heeft hoeven te verrichten dan anders, omdat Meelkop bekend was met de woning. Meelkop wist dat de bemiddelingskosten verschuldigd waren op het moment dat de huurovereenkomst tot stand zou komen, hetgeen ook is geschied. Hetgeen Meelkop overigens heeft aangevoerd maakt dit oordeel niet anders.

3.6. Het voorgaande leidt ertoe dat Meelkop geen beroep kan doen op artikel 7:264 BW. De vordering van Meelkop zal worden afgewezen.

3.7. Meelkop wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure.

4. De beslissing

De kantonrechter:

wijst de vorderingen af;

veroordeelt Meelkop in de kosten van de procedure aan de zijde van tot heden begroot op nihil.

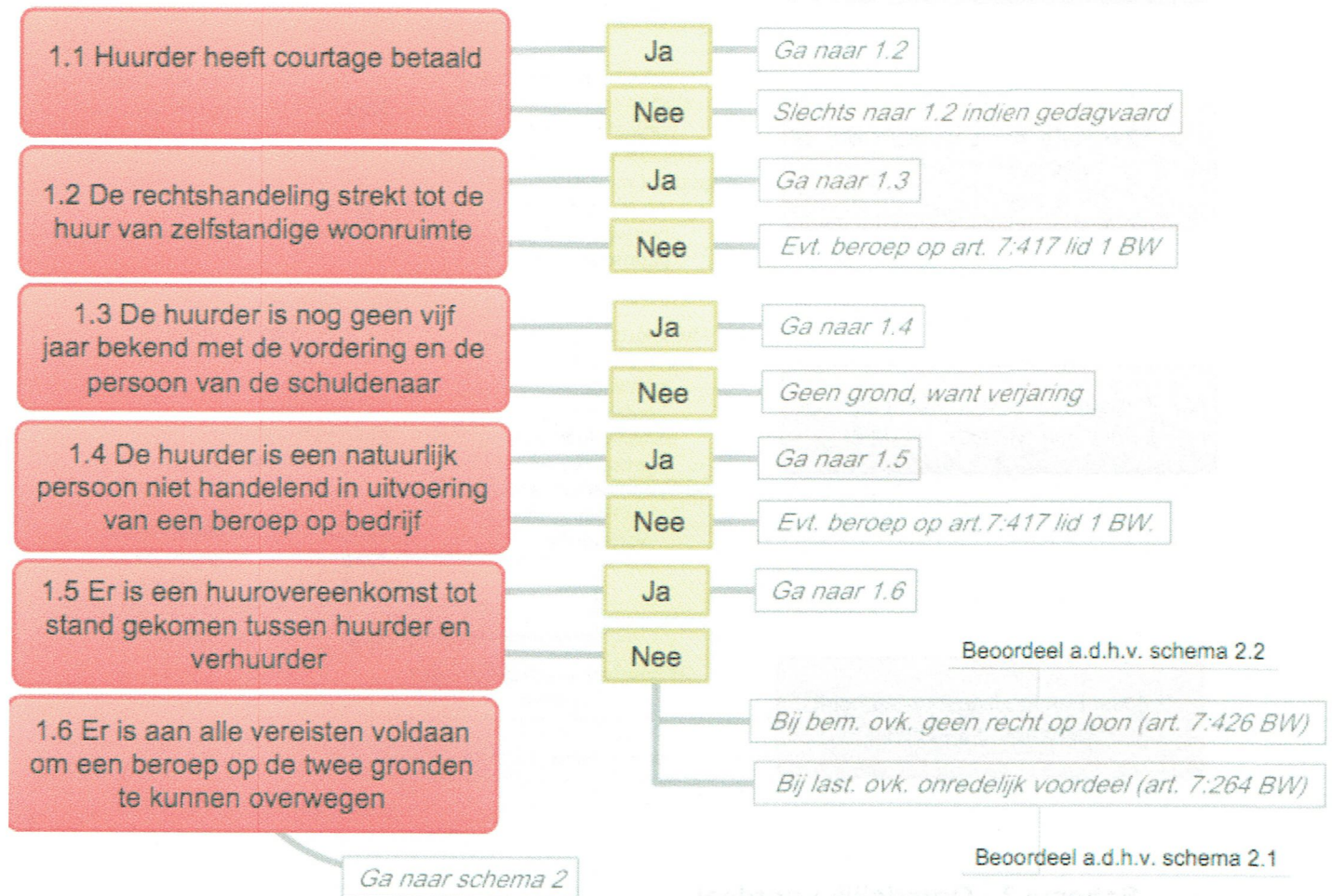
Dit vonnis is gewezen door mr. C. Schollen-den Besten en in het openbaar uitgesproken op 11 april 2013.

VOOR AFSCHRIFT
de griffier van de rechtbank Oost-Brabant
Kanton Eindhoven

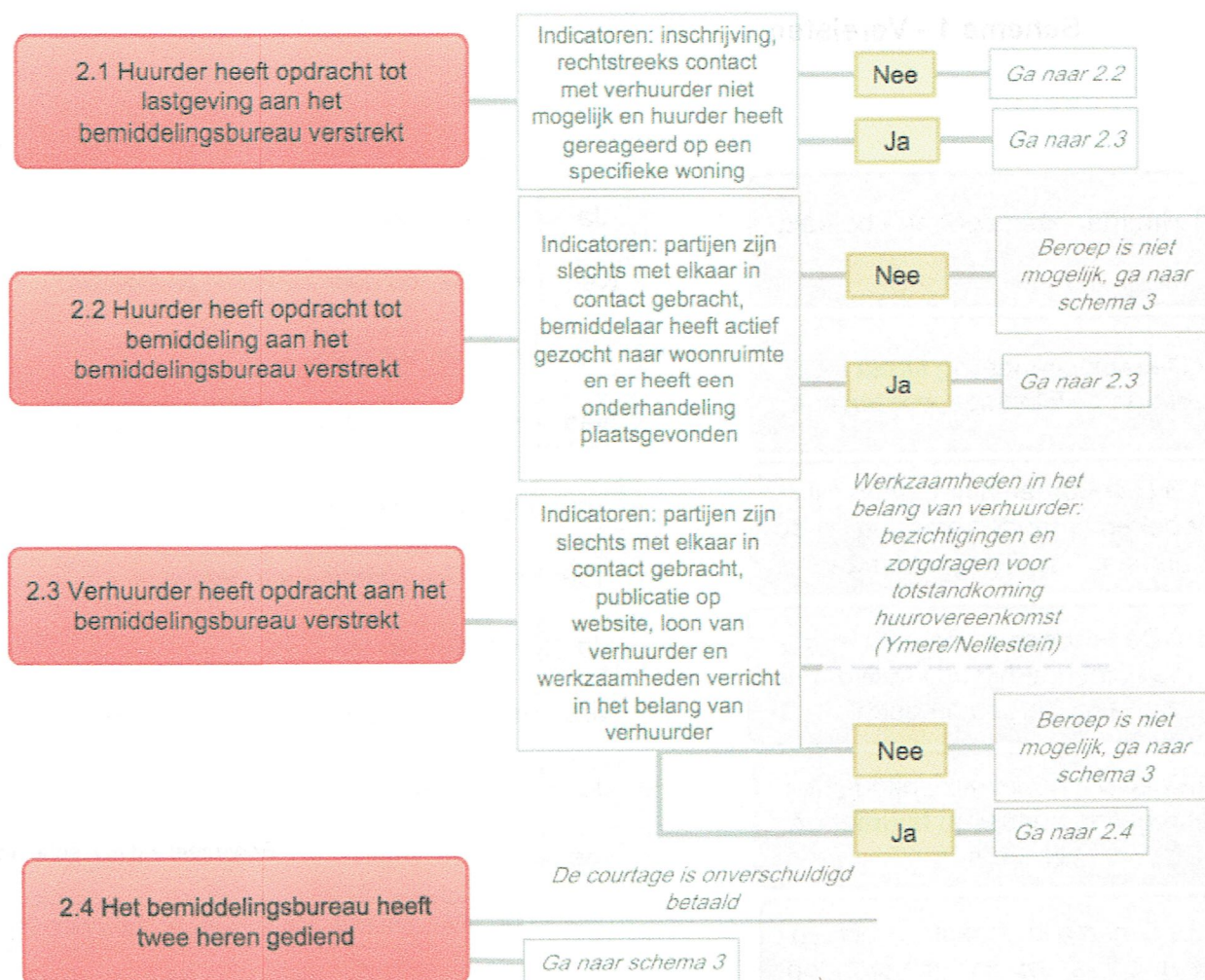
BIJLAGE IV

(Aanbevelingen) Schema's 1 - 3

Schema 1 - Vereisten



Schema 2 - Het dienen van twee heren



Schema 3 - Onredelijk voordeel

