



RECHTSWINKEL TILBURG

Sinds 1969

‘Courtage bij de huur van woonruimte’

Een jurisprudentieonderzoek naar de toelaatbaarheid van courtage die door bemiddelingsbureaus gerekend wordt bij de huur van woonruimte

Afstudeerscriptie

Auteur
L. (Loïs) Snel

Studentnr.
2065303

In opdracht van
Stichting Rechtswinkel Tilburg

’s-Hertogenbosch, juni 2015

‘Courtage bij de huur van woonruimte’

Een jurisprudentieonderzoek naar de toelaatbaarheid van courtage die door bemiddelingsbureaus gerekend wordt bij de huur van woonruimte

Afstudeerscriptie

Naam	L. (Loïs) Snel
Studentnr.	2065303
Opleiding	HBO-Rechten
Academie	Juridische Hogeschool Avans - Fontys
Onderwijslocatie	's-Hertogenbosch
Afstudeerperiode	Januari - mei 2015
Afstudeerdocent I	A.R. (Bram) Verweij
Afstudeerdocent II	J. (John) Lousberg
Opdrachtgever	Stichting Rechtswinkel Tilburg
Mentor	J. (Jeroen) Jaspers
Plaats	's-Hertogenbosch
Datum	1 juni 2015

COURTAGE BIJ DE HUUR VAN WOONRUIMTE

VOORWOORD

In het kader van mijn studie aan de Juridische Hogeschool in 's-Hertogenbosch heb ik, in samenspraak met de Rechtswinkel Tilburg, onderzoek verricht waarvan dit onderzoeksrapport het resultaat is.

Deze afstudeerscriptie zou niet tot stand zijn gekomen zonder de hulp en steun van anderen. Ik wil bij dezen graag mijn dank uitspreken aan degenen die de totstandkoming ervan mogelijk hebben gemaakt. Allereerst de Rechtswinkel Tilburg die de mogelijkheid bood om het rapport voor deze organisatie te schrijven. Mijn afstudeermentor, Jeroen Jaspers, wil ik in het bijzonder bedanken voor zijn begeleiding en toewijding. De andere medewerkers en vrijwilligers van de Rechtswinkel Tilburg verdienen hier ook een vermelding voor hun collegialiteit, hulp en tips. Mijn dank gaat daarnaast uit naar mijn afstudeerdocent, Bram Verweij, voor zijn kritische blik, opbouwende commentaar en positieve houding.

Loïs Snel

's-Hertogenbosch, 1 juni 2015

COURTAGE BIJ DE HUUR VAN WOONRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

LIJST MET AFKORTINGEN

SAMENVATTING

1	INLEIDING	1
	§ 1.1 Afstudeerorganisatie	1
	§ 1.2 Probleembeschrijving en aanleiding	1
	§ 1.3 Centrale vraagstelling	3
	§ 1.4 Deelvragen	3
	§ 1.5 Doelstelling	3
	§ 1.6 Methoden en verantwoording	4
	§ 1.7 Leeswijzer	5
2	HET DIENEN VAN TWEE HEREN	6
	§ 2.1 Het dienen van twee heren in theoretisch perspectief	6
	2.1.1 Begripsomschrijving	6
	2.1.2 Lastgevingsovereenkomst	7
	2.1.3 Bemiddelingsovereenkomst	8
	2.1.4 Schriftelijkheidsvereiste	8
	2.1.5 Zelfstandig- en onzelfstandige woonruimte	9
	2.1.6 Onverschuldigde betaling	11
	2.1.7 Verjaring	11
	2.1.8 Zorgplicht	12
	§ 2.2 Het dienen van twee heren in de praktijk	12
	2.2.1 Zelfstandige en onzelfstandige woonruimte	13
	2.2.2 Opdracht van de huurder tot lastgeving en bemiddeling	13
	2.2.3 Opdracht van verhuurder tot lastgeving en bemiddeling	17
	2.2.4 Mededelingsplicht en misbruik van omstandigheden	19
	2.2.5 Verjaring	21
	2.2.6 De beslissing van de rechter	21
	§ 2.3 Deelconclusie	22
	2.3.1 De uitgangspunten	22
	2.3.2 De opdracht tot lastgeving en bemiddeling	23
	2.3.3 Het wetsvoorstel 'Dubbele bemiddelingskosten'	24
3	ONREDELIJK VOORDEEL	25
	§ 3.1 Onredelijk voordeel in theoretisch perspectief	25
	3.1.1 Begripsomschrijving	25
	3.1.2 Redelijk loon	26

§ 3.2 De Hoge Raad in Ymere/Nellestein	27
3.2.1 Processuele verloop	27
3.2.2 Overweging van de Hoge Raad	27
3.2.3 Annotatie van Huydekoper	28
§ 3.3 Interpretatie van de lagere rechter	29
3.3.1 Drie stromingen	29
3.3.2 Kenbaarheidsvereiste	31
§ 3.4 Deelconclusie	32
4 STELPLICHT EN BEWIJSLAST	33
§ 4.1 Algemene beginselen in het civiele bewijsrecht	33
§ 4.2 Bewijsvoering in de praktijk	34
§ 4.3 Deelconclusie	35
5 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	36
§ 5.1 Conclusies	36
§ 5.2 Aanbevelingen	38

LIJST VAN GERAADPLEEGDE LITERATUUR EN OVERIGE BRONNEN

BIJLAGEN

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

LIJST MET AFKORTINGEN

AA	Ars Aequi
Art.	Artikel
BW	Burgerlijk Wetboek
HR	Hoge Raad
Jo.	Juncto
MvT.	Memorie van toelichting
P.	Paragraaf
Prg.	De Praktijkgids
Ro.	Rechtsoverweging
Rv.	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
SER	Sociaal Economische Raad
WR	Tijdschrift voor Huurrecht

SAMENVATTING

Dit rapport is de neerslag van een onderzoek naar de rechtspositie van de huurder indien hij courtage heeft betaald bij de huur van (zelfstandige) woonruimte. De directe aanleiding voor dit onderzoek is het verzoek van de Stichting Rechtswinkel Tilburg, afdeling Consument en Wonen, om een uiteenzetting van de omstandigheden waaronder betaalde courtage teruggevorderd kan worden. In dit rapport staat de volgende vraag centraal:

“Onder welke omstandigheden kan een huurder courtage, die betaald is bij het aangaan van een huurovereenkomst betreffende woonruimte, als onverschuldigd betaald terugvorderen van het bemiddelingsbureau, mede gelet op het wetsvoorstel Dubbele bemiddelingskosten?”

Naar aanleiding van de bevindingen omtrent de beroepsgrond ‘het dienen van twee heren’ ingevolge artikel 7:417 BW, die in hoofdstuk 2 te vinden zijn, is geconcludeerd dat voor een beroep op deze grond allereerst aan een aantal vereisten voldaan moet zijn. Zo dient de huurder een natuurlijk persoon te zijn die niet in de uitvoering van een beroep of bedrijf gehandeld heeft. Daarnaast is het van belang dat de huurder courtage heeft betaald ten behoeve van de huur van een zelfstandige woonruimte. Ten slotte dient de vordering nog niet verjaard te zijn. Op basis van een jurisprudentieonderzoek is, ondanks het ontbreken van een eenduidig beeld, geconcludeerd onder welke omstandigheden er sprake is van een opdracht tot lastgeving respectievelijk bemiddeling. Er is geconcludeerd dat er een opdracht tot lastgeving tussen de huurder en lasthebber bestaat indien: er een inschrijving heeft plaatsgevonden en/of de huurder heeft gereageerd op een specifieke woning en/of het voor de huurder niet mogelijk was om rechtstreeks contact op te nemen met de verhuurder. Daarnaast is geconcludeerd dat er sprake is van een opdracht tot bemiddeling tussen de huurder en de bemiddelaar indien: de contractspartijen slechts met elkaar in contact zijn gebracht door de bemiddelaar en/of de bemiddelaar actief heeft gezocht naar woonruimte en/of er onderhandelingen door de bemiddelaar met de verhuurder hebben plaatsgevonden. Ten slotte is er geconcludeerd dat er sprake is van een opdracht tot bemiddeling tussen verhuurder en bemiddelaar indien: de verhuurder de woning op de website van de bemiddelaar heeft gepubliceerd en/of de contractspartijen slechts met elkaar in contact zijn gebracht en/of er loon bij de verhuurder in rekening is gebracht. Deze indicatoren zijn niet uitputtend en alternatief, inhoudende dat ieder aspect afzonderlijk tot het rechtsgevolg kan leiden. Het wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’ gaat aan de onduidelijkheid die heerst binnen de rechtspraak omtrent de omstandigheden waaronder de verschillende vormen van opdracht tot stand komen geen uitkomst bieden, aangezien dit wetsvoorstel de bepaling slechts van overeenkomstige toepassing verklaart op onzelfstandige woonruimte.

Naar aanleiding van de bevindingen omtrent de beroepsgrond ‘onredelijk voordeel’ ingevolge artikel 7:264 BW, die in hoofdstuk 3 te vinden zijn, is geconcludeerd dat een beroep op deze grond het meest kansrijk is indien hierbij twee aspecten aannemelijk worden gemaakt, zijnde: het bemiddelingsbureau heeft een verwaarloosbare tegenprestatie geleverd en de verhuurder is in overwegende mate gebaat bij de werkzaamheden. Als niet-verwaarloosbaar kan worden aangemerkt: het organiseren van bezichtigingen, het opstellen van het huurcontract en inspectierapport en het uitvoeren van onderhandelingen. Werkzaamheden waarbij de verhuurder gebaat is, zijn voornamelijk bezichtigingen en het zorgdragen voor de totstandkoming van de huurovereenkomst. Kenbaarheid met de werkwijze van het bemiddelingsbureau maakt dat er minder snel sprake is van onredelijk voordeel.

Naar aanleiding van de bevindingen omtrent de stelplicht en bewijslast, die in hoofdstuk 4 te vinden zijn, is geconcludeerd dat de huurder de stelling dat het bemiddelingsbureau tevens courtage heeft bedongen van de verhuurder met concreet bewijs dient te onderbouwen. Daarnaast zijn overige aspecten aangedragen ter bevordering van de voortgang van het proces.

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting van de achtergrond, de aanleiding en het doel van dit onderzoek gegeven. Allereerst wordt de afstudeerorganisatie kort beschreven en vervolgens wordt de onderzoeksformulering uiteengezet waarbij de probleembeschrijving, de centrale vraagstelling, deelvragen en doelstelling aan bod komen. Daarnaast wordt de onderzoeksopzet aan de hand van onderzoeksstrategieën en -methoden toegelicht waarin de onderzoeker tracht de betrouwbaarheid en validiteit van dit onderzoek te waarborgen. Tot slot is er een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen, waardoor de indeling van het rapport inzichtelijk wordt gemaakt.

1.1 AFSTUDEERORGANISATIE

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Stichting Rechtswinkel Tilburg (hierna: Rechtswinkel); de oudste Rechtswinkel van Nederland. De Rechtswinkel, tot voor kort nog praktiserend onder de naam De Tilburgse Stichting Juridische E.H.B.O., heeft al sinds 1969 ten doel om deskundige sociaal juridische hulp en advies te bieden aan individuele personen of groepen personen.¹ De Rechtswinkel werkt met gemiddeld 40 studenten die naast hun studie aan de universiteit vrijwillig dossiers van cliënten in behandeling nemen. De vrijwilligers, en daarmee de dossiers, worden in twee secties ingedeeld, namelijk Consument & Wonen en Inkomen & Overheid. Het uitgangspunt is dat de studenten twee jaar werkzaam zijn bij de Rechtswinkel waarna zij een getuigschrift ontvangen. Naast de vrijwilligers is er nog een aantal medewerkers werkzaam bij de Rechtswinkel die een coördinerende functie uitoefenen ter begeleiding van de studenten. Aangezien de cliënten van de Rechtswinkel in beginsel geen kosten verschuldigd zijn voor de werkzaamheden die er voor hen worden verricht, is de Rechtswinkel financieel afhankelijk van subsidies van gemeenten en donaties van cliënten.

De Rechtswinkel heeft een aantal samenwerkingsverbanden met verschillende deskundigen. Zo vormen het Advocatencollectief, de advocatenkantoren Möller & Cools Advocaten, De Haas & De Jong Advocaten en Scheurs Advocaten een vraagbaken voor vrijwilligers in juridisch complexere zaken. Daarnaast worden cliënten met regelmaat doorverwezen naar verschillende maatschappelijke organisaties zoals Bureau Schuld Hulpverlening of naar Bart Verberne van Zuidwest Mediation.

1.2 PROBLEMBESCHRIJVING EN AANLEIDING

Op 12 februari 2015 heeft de Rechtbank Den Haag een prejudicieel verzoek ingediend bij de Hoge Raad.² Met dit verzoek beoogt de rechtbank een einde te maken aan de onduidelijkheid die op dit moment bestaat over de toelaatbaarheid van courtage bij huur van woonruimte. Het stellen van een prejudiciële vraag is noodzakelijk, aangezien het niet tot hogere rechtspraak komt vanwege de appelgrens.

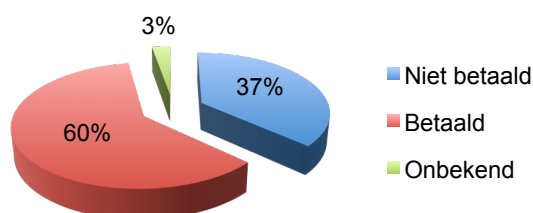
Er zijn twee manieren waarop een natuurlijk persoon bij particuliere verhuur huur van een woonruimte kan overeenkomen, namelijk aan de hand van rechtstreeks contact met de verhuurder of via bemiddeling door een bemiddelingskantoor of makelaar. Indien de persoon

¹ <http://www.rechtswinkeltilburg.nl/wie-zijn-wij/> 2 maart 2015.

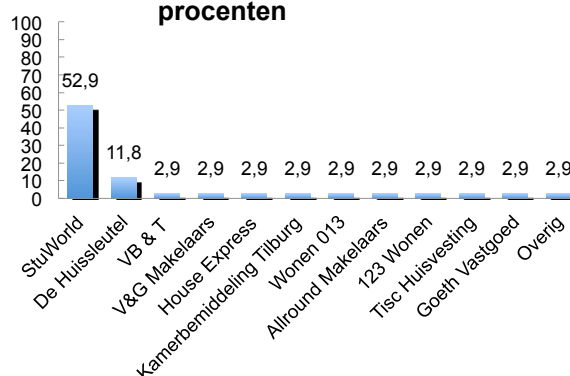
² Ktr. 's-Gravenhage 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437.

een tussenpersoon inschakelt, worden voor de bemiddelingswerkzaamheden veelal kosten in rekening gebracht. De tussenpersoon stelt voldoening van deze kosten vaak als een voorwaarde voor de totstandkoming van de huurovereenkomst. Voor de huurder ontstaat hier een situatie waarin hij moet kiezen tussen twee kwaden: of het voldoen van de courtage, of het uitblijven van huur van een woning. De huurder gaat vervolgens over tot het voldoen van de bemiddelingsvergoeding, om na de totstandkoming van de huurovereenkomst de toelaatbaarheid van deze kosten kenbaar in twijfel te trekken. Uiteindelijk meldt de huurder zich bij een juridische hulpverleningsinstantie met de vraag of deze kosten terecht in rekening zijn gebracht. Zo krijgen ook de medewerkers van de Rechtswinkel als juridische hulpverleners met regelmaat deze vraag voorgelegd. De Rechtswinkel heeft op dit moment 38 zaken in behandeling (gehad) waarbij de cliënt in de hoedanigheid als huurder aan een bemiddelingsbureau courtage verschuldigd zou zijn.³ In een aantal gevallen heeft de cliënt de vordering reeds voldaan, in andere gevallen niet (figuur 1). De verhoudingen tussen de verschillende wederpartijen zijn niet geheel gelijk; het grootste aantal dossiers richt zich slechts tegen één partij (figuur 2). De reden dat de verdeling op deze manier uitvalt ligt naar alle waarschijnlijkheid daarin, dat de gebouwen aan de Noordhoekring en de Piusplaza, waarvoor Stuworl bemiddelt tegelijkertijd zijn opgeleverd.

Figuur 1 - Betaalde en nog niet-betaalde courtage



Figuur 2 - Wederpartijen in procenten



Het probleem is dat deze handelwijze van de bemiddelingskantoren in beginsel in strijd is met de wet waar het gaat om de verhuur van zelfstandige woonruimte. Dit is overigens niet de reden dat het geven van een gedegen advies aan cliënten op dit punt ingewikkeld is. Het punt is namelijk dat over de toewijsbaarheid van deze vordering tot restitutie van de bemiddelingscourtage door diverse kantonrechters in Nederland verschillend is geoordeeld. Sommige kantonrechters hebben de vordering afgewezen, terwijl andere de vordering wel toewijsbaar hebben geacht. Het feitencomplex was in al die procedures vrijwel steeds hetzelfde.⁴ Deze onduidelijkheid heerst dan ook voornamelijk indien er inhoudelijk verweer gevoerd moet worden op de vordering van het bemiddelingsbureau of het makelaarskantoor. Aangezien beide standpunten aan de hand van jurisprudentie beargumenteerd kunnen worden, moet uiteindelijk de keuze gemaakt worden om wel of niet naar de rechter te gaan, zodat er uitsluitel kan komen op basis van de omstandigheden van het geval. In 21% van de gevallen doet zich er bij de Rechtswinkel de (enige en laatste) mogelijkheid voor om een procedure te starten om de courtage van het bemiddelingsbureau terug te vorderen. Een aantal van deze dossiers is op verzoek van cliënten overgedragen aan advocatenkantoren die (ieder afzonderlijk) een collectief zijn begonnen tegen een specifiek bemiddelingsbureau respectievelijk deze praktijk in het algemeen.

³ Deze gegevens zijn verwerkt tot 31 mei 2015 (09.35 uur).

⁴ Dammingh (2014), WR 2014/97, afl. 8, p. 397.

Dat er onduidelijkheid bestaat met betrekking tot dit onderwerp blijkt ook uit een recent onderzoek van het televisieprogramma Kassa, en andere media zoals het televisieprogramma Radar, waarin vraagtekens worden gezet bij de handelwijze van verschillende bemiddelingskantoren.⁵ Zo zouden huurders jaarlijks onterecht 26 miljoen extra betalen bij het sluiten van een huurovereenkomst.⁶ Een soortgelijke uitzending van Kassa is eerder in 2011 al aanleiding geweest tot een stroom aan terugvorderingen van courtage door huurders.⁷ Naar aanleiding van de commotie en onduidelijkheid van de afgelopen jaren hebben volgens de Autoriteit Consument & Markt (verder: ACM), mede vanwege de aankomende wetswijziging, verschillende huurbemiddelaars hun werkwijze aangepast.⁸ Dit laat onverlet dat het in het kader van rechtszekerheid van belang is dat er duidelijkheid wordt gecreëerd over deze kwestie, mede aangezien nog lang niet alle bemiddelingsbureaus verbetering hebben toegezegd. Sterker nog, in de argumentatie van de bemiddelingsbureaus komt regelmatig naar voren dat zij deze wijze van handelen als een feit van algemene bekendheid zien. De Rechtswinkel heeft kenbaar gemaakt baat te hebben bij duidelijkheid omtrent dit onderwerp, aangezien zij op dit moment daardoor niet (voldoende) in staat zijn hun cliënten van een gedegen advies en bijstand te voorzien. De aanbevelingen dienen te anticiperen op het antwoord van de Hoge Raad op het prejudicieel verzoek, zodat de Rechtswinkel anticiperend op kan treden ten aanzien van zijn arrest.

1.3 CENTRALE VRAAGSTELLING

Onder welke omstandigheden kan een huurder courtage, die betaald is bij het aangaan van een huurovereenkomst betreffende woonruimte, als onverschuldigd betaald terugvorderen van het bemiddelingsbureau, mede gelet op het wetsvoorstel Dubbele bemiddelingskosten?

1.4 DEELVRAGEN

- 1 Onder welke omstandigheden is er volgens de wet en de lagere rechter sprake van het dienen van twee heren in het geval van bemiddeling dan wel lastgeving bij de huur van woonruimte?
- 2 Onder welke omstandigheden is er volgens de wet, de Hoge Raad en de lagere rechter sprake van onredelijk voordeel in het geval van bemiddeling dan wel lastgeving bij de huur van woonruimte?
- 3 In hoeverre speelt de bewijs- en stelplicht een rol bij de omstandigheden waaronder courtage als onverschuldigd betaald teruggevorderd kan worden.

1.5 DOELSTELLING

Het doel van dit onderzoek is om op 1 juni 2015 een onderzoeksrapport aan de Rechtswinkel Tilburg op te leveren waarin aanbevelingen worden gedaan omtrent de mogelijkheden die een huurder heeft om onverschuldigd betaalde courtage terug te vorderen onder de omstandigheden die zich voordoen in de 30 praktijksituaties die nu voorliggen bij de Rechtswinkel en de zaken die in jurisprudentie aan de orde zijn geweest, mede gelet op het wetsvoorstel Dubbele bemiddelingskosten, zodat zij hun cliënten van gedegen advies

⁵ <<http://kassa.vara.nl/tv/afspeelpagina/fragment/hoge-kosten-huurwoningbemiddeling-onterecht-in-rekening-bij-huurder/speel/1/>> 13 maart 2015.

⁶ Handelingen II 2014-2015, nr. 58 Herdruk, item 5, p. 1.

⁷ <<http://kassa.vara.nl/tv/afspeelpagina/fragment/verhuurbemiddelaars-blijven-huurders-opzadelen-met-hoge-kosten/speel/1/>> 13 maart 2015. en <www.hielkemaco.nl/nieuws/bemiddelingskosten> 25 april 2015.

⁸ <<https://www.acm.nl/>> 15 maart 2015.

kunnen voorzien om hen op basis daarvan eventueel te kunnen begeleiden in een (buiten)-gerechtelijke procedure.

1.6 METHODEN EN VERANTWOORDING

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een kwalitatief onderzoek inhoudende een vergelijkende case study alsmede een documentanalyse wat dit onderzoek tot een triangulatie maakt.⁹ Zo is er aan de hand van jurisprudentie en dossiers die in behandeling zijn (geweest) bij de Rechtswinkel inzichtelijk gemaakt onder welke omstandigheden courtage bij huur van woonruimte toelaatbaar wordt geacht. Daarnaast zijn verschillende rechtsbronnen zoals de wet en documenten zoals tijdschriftartikelen en overige media, literatuur en Kamerstukken geraadpleegd om deze omstandigheden in een wettelijk kader te kunnen plaatsen. Verwijzingen in de literatuur hebben tevens bijgedragen aan een volledig overzicht van rechtsbronnen en overige documenten. De betrouwbaarheid van dit onderzoek is gewaarborgd door gebruik van de meest actuele bronnen van autoriteiten binnen het huurrecht. Er is tevens gekeken naar de herkomst en strekking van bronnen. De kennis van de praktijk, en daarmee de validiteit, blijkt uit het feit dat er door bestudering van de verschillende casussen uit de praktijk inzichtelijk wordt gemaakt onder welke omstandigheden terugvordering van courtage toelaatbaar wordt geacht. Er is integer omgegaan met alle persoonsgegevens van bestaande casussen door het anonimiseren van gebruikte stukken alsmede het verrichten van het praktijkonderzoek op geen andere locatie dan die van de Rechtswinkel. De structuur van het onderzoek, maar voornamelijk van het praktijkonderzoek, is wel vormgegeven aan de hand van problemen die zich in de dossiers van de Rechtswinkel voordoen. Er is gekeken naar de argumenten die de medewerkers van de Rechtswinkel aandragen en de weerlegging van de wederpartij daarvan. Deze voor- en tegenargumenten zijn neergelegd als probleem en als aanleiding om de jurisprudentie te analyseren. De uitspraken van rechters in combinatie met de wet en literatuur omtrent dit onderwerp fungeren dan ook als antwoord op deze problematiek. De wederpartijen uit figuur 2 zullen niet daadwerkelijk worden gekoppeld aan de aangedragen argumenten, aangezien dit niet van toegevoegde waarde is voor de inhoud van deze argumenten. Daarnaast is deze figuur slechts bedoeld om inzichtelijk te maken dat het merendeel van de dossiers tegen eenzelfde wederpartij gericht zijn.

Het is van belang om de theorie aangaande courtage bij huur van woonruimte uiteen te zetten, zodat later aan de hand van de beoordeling van verschillende kantonrechters kan worden beoordeeld of er sprake is van een discrepantie tussen de theorie en de praktijk. Het is van belang om een dergelijke discrepantie vast te stellen om tot beantwoording van de centrale vraag te komen, aangezien zonder een eventuele vergelijking geen concrete omstandigheden vastgesteld kunnen worden. Alle voornoemde documenten zijn onderworpen aan een inhoudsanalyse. Daarbij zijn deze verschillende analyses met elkaar vergeleken en gecontroleerd op verschillen en overeenkomsten teneinde concrete omstandigheden vast te stellen. Ten slotte verdient het ruimte om aan te geven dat er vanuit de Rechtswinkel tevens behoefte is aan een uiteenzetting van argumenten ingeval de courtage nog niet door de cliënt voldaan is, maar voor de beantwoording van de centrale vraag is dit onderdeel niet van belang. De conclusies die betrekking hebben op terugvordering van courtage kunnen echter van overeenkomstige toepassing worden verklaard op die van de nog niet betaalde courtage. De argumenten dienen alleen in een eerder stadium naar voren worden gebracht, namelijk bij betwisting van de vordering.

⁹ Van Schaaijk (2011), p. 78 - 92.

1.7 LEESWIJZER

Om de centrale vraag nauwkeurig te beantwoorden, is dit rapport onderverdeeld in verschillende hoofdstukken die ieder één of meerdere deelvragen behandelen. In het tweede hoofdstuk van dit onderzoek zal uitgebreid aandacht worden besteed aan de eerste van twee meest gebruikte gronden waarop een terugvordering gebaseerd kan worden, namelijk indien er sprake is van het 'dienen van twee heren'. Vervolgens komt in het derde hoofdstuk de tweede grond aan de orde, zijnde 'onredelijk voordeel'. In zowel hoofdstuk twee als drie wordt eerst het theoretisch kader geschetst waarop vervolgens de praktijk aan bod komt. In het vierde hoofdstuk wordt besproken hoe de bewijs- en stelplicht zich verhoudt tot het terugvorderen van betaalde courtage. In hoofdstuk vijf wordt geconcludeerd onder welke omstandigheden de huurder courtage terug kan vorderen, mede gelet op het wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten. Tot slot bevat de bronnenlijst een overzicht van de gebruikte bronnen. De bijlagen waar naar verwezen wordt in deze scriptie, zijn aan los aan de scriptie toegevoegd.

2 HET DIENEN VAN TWEE HEREN

“No one can serve two masters. Either you will hate the one and love the other, or you will be devoted to the one and despise the other.”¹⁰

In dit hoofdstuk wordt het begrip het ‘dienen van twee heren’ uiteengezet. Dit is de eerste van de twee gronden waarop huurders doorgaans de terugvordering van courtage bij het bemiddelingsbureau baseren. In § 2.1 zal dit begrip in theoretisch perspectief worden geplaatst zoals neergelegd in Boek 7 van het BW. Hierbij komen de verschillende aspecten, zoals de lastgevings- en bemiddelingsovereenkomst, het schriftelijkheidsvereiste, de zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede het wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten, onverschuldigde betaling, verjaring en de zorgplicht van het bemiddelingsbureau aan bod. In § 2.2 wordt het begrip ‘dienen van twee heren’ in de praktijk geplaatst door te bestuderen hoe de lagere rechter dit begrip, waar het gaat om tweezijdige courtageberekening bij de huur van woonruimte, interpreteert. Tot slot is in § 2.3 een korte deelconclusie opgenomen.

2.1 HET DIENEN VAN TWEE HEREN IN THEORETISCH PERSPECTIEF

Een woningzoekende die niet via wooncorporaties woonruimte wil of kan huren, wendt zich tot een particuliere verhuurder die veelal alleen via een makelaar of een bemiddelingsbureau te bereiken is. Hier onderscheiden zich drie situaties, namelijk: de tussenpersoon is door de verhuurder ingeschakeld, de tussenpersoon wordt door de aankomend huurder ingeschakeld óf door beide partijen.¹¹ Indien er sprake is van deze laatste variant wordt er ook wel gesproken van het dienen van twee heren. Het dienen van twee heren houdt – kort gezegd – dus in dat de het bemiddelingsbureau zowel de belangen van de huurder als de belangen van verhuurder behartigt bij het overeenkomen van huur of koop van woonruimte. Voor dit onderzoek is slechts de huur van woonruimte van belang. Onder deze paragraaf zal er een allereerst een begripsomschrijving worden gegeven, gevolgd door een uiteenzetting van de theorie omtrent de lastgevings- en bemiddelingsovereenkomst. Daarna komen het schriftelijkheidsvereiste en het verschil tussen een zelfstandige en onzelfstandige woonruimte aan bod. Tot slot worden de aspecten ‘onverschuldigde betaling’, verjaring en de zorgplicht van opdrachtnemer uiteengezet.

2.1.1 BEGRIPSOMSCHRIJVING

Vóór 1 oktober 1990 ontbrak een regeling omtrent tweezijdige bemiddeling in het BW. Vanuit de praktijk werden klachten geuit over tweezijdige bemiddeling op de woningmarkt, en dan met name over het daaraan verbonden gevolg van tweezijdige courtageberekening.¹² De politieke aandacht die als gevolg van voornoemde klachten ontstond, mondde uit in een in 1981 door de Tweede Kamer aangenomen motie waarin de regering werd verzocht afschaffing van het systeem van tweezijdige courtageberekening te realiseren.¹³ In 1986 diende de regering onder de naam “Tweezijdige courtageberekening” een wetsvoorstel in bij

¹⁰ Mattheus 6:24.

¹¹ Borgers & Van de Hel (1998), AA 47, nr. 9, p. 741.

¹² Dammingh et al. (1999), p. 352 en SER, Advies inzake bemiddeling onroerend goed, Publicatienr. 1, 15 februari 1985, p. 63.

¹³ Dammingh et al. (1999), p. 352 en Kamerstukken II 1980/81, 16400, hoofdstuk XIII, nr. 79.

de Tweede Kamer.¹⁴ Met ingang van 1 oktober 1990 werd in het (oude) BW het nieuwe artikel 1843a opgenomen met daarin een regeling omtrent tweezijdige bemiddeling. Deze regeling is ongewijzigd terug te vinden in artikel 7:417 BW. Deze bepaling beoogt de berekening van tweezijdige courtage tegen te gaan, mede met het oog op de bescherming van de huurder die in beginsel niet in een gelijkwaardige positie ten opzichte van het bemiddelingsbureau staat.

Het is een bemiddelingsbureau ingevolge artikel 7:417 lid 1 BW slechts toegestaan voor zowel de huurder als verhuurder op te treden, indien de inhoud van de tot stand te brengen (huur)overeenkomst zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van beide partijen is uitgesloten. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien contractspartijen het bemiddelingsbureau opdracht geven om de huurovereenkomst op te stellen, waarbij alle aspecten reeds als vaststaand kunnen worden beschouwd. Indien de opdrachtgever een niet-professionele partij is, is haar toestemming vereist. Overigens is deze bepaling van regeland recht, inhoudende dat partijen mogen overeenkomen dat zij hiervan afwijken. In het vierde lid van artikel 7:417 BW wordt dwingendrechtelijk bepaald dat loonbetaling door de huurder bij tweezijdige bemiddeling nietig is, mits er sprake is van een zelfstandige woonruimte. Daarbij moet de aankomend huurder een natuurlijk persoon zijn die niet handelt in de uitvoering van een beroep of bedrijf in de zin van artikel 7:408 lid 3 BW.¹⁵ De bemiddelaar mag in een dergelijke situatie slechts aan één contractspartij, de verhuurder, courtage in rekening brengen. Van deze dwingendrechtelijke bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, anders dan in het geval van lid 1. Zo poogt dit artikel een eventueel belangenconflict te voorkomen.¹⁶ Dit is noodzakelijk, aangezien de partijen bij het aangaan van een dergelijke overeenkomst van nature een tegenstrijdig belang hebben. De verhuurder zal namelijk bijvoorbeeld een zo hoog mogelijke huur willen ontvangen, terwijl de huurder zo voordelig mogelijk zal willen huren.¹⁷ De stelling van veel bemiddelingsbureaus dat 'strijdigheid tussen deze belangen is uitgesloten aangezien beide partijen een huurovereenkomst willen sluiten', houdt dan ook geen stand. Voornamelijk het gevolg van tweezijdige bemiddeling, tweezijdige courtageberekening, is onwenselijk. Schending van deze voorschriften is relevant voor de nietigheid van het courtagebeding.¹⁸ De bepaling in lid 4 is het uitgangspunt bij de beschrijving van het begrip 'het dienen van twee heren' in dit hoofdstuk, aangezien deze situatie bijna altijd toepasbaar is op die waarin de cliënten van de Rechtswinkel zich begeven.

2.1.2 LASTGEVINGSOVEREENKOMST

Indien er sprake is van het dienen van twee heren, ook wel tweezijdige bemiddeling genoemd, heeft het bemiddelingsbureau zowel een lastgevingsovereenkomst (of bemiddelingsovereenkomst, § 2.1.3) gesloten met de huurder als met de verhuurder. Lastgeving houdt in dat de lasthebber verplicht is om voor rekening van de lastgever een rechtshandeling te verrichten. Lastgeving is evenals bemiddeling een bijzondere vorm van een overeenkomst van opdracht tengevolge waarvan ook de algemene bepalingen van afdeling 7.7.1 BW in beginsel van toepassing zijn op de lastgevings- en bemiddelingsovereenkomst. Artikel 7:414 lid 1 BW beschrijft lastgeving als volgt:

“Lastgeving is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de lasthebber, zich jegens de andere partij, de lastgever, verbindt voor rekening van de lastgever een of meer rechtshandelingen te verrichten.”

¹⁴ Dammingh et al. (1999), p. 352 en Voorstel van wet II 1985/86, 19385, nrs. 1-2.

¹⁵ De definitie volgens artikel 7:408 lid 3 BW luidt: Een natuurlijk persoon die een opdracht heeft verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf...'. Ook wel: consument.

¹⁶ Castermans & Krans (2013), p. 4009 – 4011.

¹⁷ Dammingh, WR 2014/97, afl. 8, p. 398.

¹⁸ Castermans & Krans (2013), p. 4021 en Hof Leeuwarden 28 december 1994, NJ 1996/117.

Het blijkt dat lastgeving erop gericht dient te zijn dat er een rechtshandeling wordt verricht.¹⁹ In het kader van dit onderzoek staat de rechtshandeling 'het sluiten van een huurovereenkomst' centraal.²⁰ De overeenkomst kan de lasthebber ingevolge lid 2 van dit artikel verplichten te handelen in eigen naam, zodat hij zelf partij wordt bij de te sluiten overeenkomst, of te handelen in naam van de lastgever, zodat de lastgever partij is.²¹ In het geval van een bemiddelingsbureau bij het sluiten van een huurovereenkomst wordt er gehandeld in naam van de lastgever, de (ver)huurder.

2.1.3 BEMIDDELINGSOVEREENKOMST

Naast de lastgevingsovereenkomst bestaat er tevens de bemiddelingsovereenkomst. Artikel 7:425 BW definieert de bemiddelingsovereenkomst als volgt: 'De bemiddelingsovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon *werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten* tussen opdrachtgever en derden.'

Doorgaans strekt de bemiddelingsovereenkomst slechts tot het verrichten van feitelijke handelingen. De opdrachtnemer moet als tussenpersoon werkzaam zijn bij het tot stand brengen van overeenkomsten tussen zijn opdrachtgever en een derde. Verder handelt de bemiddelaar in naam van de opdrachtgever. Bemiddeling om niet kan tevens plaatsvinden. Oorspronkelijk bevatte het wetsontwerp namelijk alleen het huidige artikel 7:426 BW. Dit artikel geeft de tussenpersoon in beginsel het recht op loon zodra, door zijn bemiddeling, het door de opdrachtgever beoogde resultaat bereikt is. Aangezien artikel 7:427 BW hier later aan is toegevoegd kan bemiddeling om niet tevens plaatsvinden. Dit element is dan ook slechts om wetstechnische redenen toegevoegd.²² Het 'recht op loon' komt in meerdere artikelen die voor dit onderzoek van belang zijn, terug. Zo bepalen artikelen 7:416 lid 3 jo. 7:417 lid 3 jo. 7:418 lid 2 BW dat het recht op loon vervalt, indien er niet wordt gehandeld overeenkomstig hetgeen in eerdere leden is bepaald. Uitgangspunt is dat er in beginsel recht is op loon, tenzij. Het verval van dit recht kan ontstaan door handelen in strijd met een bepaling, maar tevens door het handelen overeenkomstig een bepaling. Van deze laatste situatie is bijvoorbeeld sprake in de situatie van artikel 7:417 lid 4 BW.

Artikel 7:427 BW bevat een schakelbepaling die de artikelen 7:417 en 7:418 BW van overeenkomstige toepassing verklaart. Als gevolg van deze bepaling kan de opdrachtnemer niet alleen twee heren dienen op basis van een lastgevingsovereenkomst, maar tevens op basis van een bemiddelingsovereenkomst. De wetgever stelt dat de reden hiervan ligt in het feit dat bemiddeling en lastgeving in een aantal gevallen moeilijk te onderscheiden zijn.²³ Op het moment dat een bemiddelingsovereenkomst tot stand komt is de huurder geen courtage verschuldigd, aangezien deze verplichting pas ontstaat op het moment dat de huurovereenkomst tot stand komt op grond van artikel 7:426 BW.²⁴

2.1.4 SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Ingevolge artikel 7:417 lid 2 BW geldt er een schriftelijkheidsvereiste ter bescherming van particuliere opdrachtgevers, inhoudende dat er schriftelijke toestemming is vereist indien er

¹⁹ Dammingh (2014), WR 2014/97, afl. 8, p. 397.

²⁰ Castermans & Krans (2013), p. 4007.

²¹ Rossel (2011), p. 43.

²² Castermans & Krans (2013), p. 4020.

²³ Kamerstukken II 1982/83, 17779, nr. 3, p. 16.

²⁴ Dammingh (1998), AA nr. 12, p. 966.

tweezijdig wordt bemiddeld in overeenstemming met lid 1 van de opdrachtgever die een natuurlijk persoon is in de zin van artikel 7:408 lid 3 BW. Ook voor afwijking van hetgeen lid 1 beschrijft moet de opdrachtgever schriftelijke toestemming geven.

Daarnaast is tevens schriftelijk toestemming vereist indien er tweezijdig wordt bemiddeld in overeenstemming met lid 1. Deze bepaling is van dwingend recht.²⁵ In de literatuur wordt verschillend gedacht over het nut van dit vormvoorschrift. Zo zou dit vormvereiste als administratieve rompslomp beschouwd kunnen worden, aangezien er zou kunnen worden volstaan met de eis dat tweezijdige bemiddeling de *uitdrukkelijke bewilliging* van de particuliere opdrachtgever eist. Daartegenover staat dat de particuliere opdrachtgever baat heeft bij dit schriftelijkheidsvereiste, aangezien daarmee voor hem overduidelijk kenbaar zal zijn dat de tussenpersoon ook voor de wederpartij bemiddelt.²⁶ Deze toestemming kan overigens slechts verleend worden indien het gaat om een concrete voorgenomen rechtshandeling, eventueel samenhangend of vergelijkbaar.²⁷ De wetgever stelt tevens dat het niet voldoende is dat deze bepaling wordt vermeld in de algemene voorwaarden van het bemiddelingsbureau en dergelijke.²⁸ Daarentegen is het niet verplicht het beding op te nemen in de huurovereenkomst.²⁹ Indien de opdrachtnemer niet handelt in overeenstemming met hetgeen in lid 1 en 2 is opgenomen, heeft dit geen gevolgen voor de geldigheid van de rechtshandeling. De gevolgen hebben slechts betrekking op de verhouding tussen lastgever en lasthebber, inhoudende dat hij geen recht op loon heeft van de opdrachtgever jegens wie hij strijdig heeft gehandeld op grond van lid 3.³⁰

Over de draagwijdte van dit schriftelijkheidsvereiste stelt de onderzoeker dat dit vereiste tevens van toepassing is op de extra voorwaarden die lid 4 stelt, maar dat er aan de beoordeling van dit vereiste niet wordt toegekomen. De verklaring dat het schriftelijkheidsvereiste niet of nauwelijks terugkomt in de jurisprudentie ligt daar dan ook in.

2.1.5 ZELFSTANDIGE EN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Zoals eerder besproken is artikel 7:417 lid 4 BW niet van dwingend recht indien er sprake is van een onzelfstandige woning. Dit betekent dat het het bemiddelingsbureau vrijstaat jegens de huurder aanspraak te maken op courtage indien hij bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst aangaande een onzelfstandige woning. Om deze reden is het van belang om het verschil tussen zelfstandige- en een onzelfstandige woonruimte te bespreken. Allereerst zal de definitie van het begrip worden toegelicht, vervolgens wordt het nieuwe wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten besproken en tot slot wordt besproken hoe de deskundigen binnen het huurrecht dit wetsvoorstel beoordelen.

Definitie

Een zelfstandige woning is ingevolge artikel 7:234 BW 'een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning'. Onder wezenlijke voorzieningen valt een keuken, een badkamer en een toilet.³¹ Een onzelfstandige woning is – vanzelfsprekend - een woning die niet aan de criteria van een zelfstandige woning voldoet.³² Hierbij moet voornamelijk worden gedacht aan studentenhuysvestiging als kamers en etages. De wetgever heeft destijds bewust gekozen voor dit onderscheid, aangezien hij vreesde dat de bureaus die zich bezig

²⁵ Kamerstukken II 1982/83, 17779, nr. 3, p. 9.

²⁶ Asser et al. (1994), Bijzondere overeenkomsten III, losbl. nrs. 138 en 142.

²⁷ Asser / Tjong Tjin Tai (2009), losbl. nr. 238.

²⁸ Kamerstukken II 1991/92, 17779, nr. 8, p. 49.

²⁹ Kamerstukken II 1952/53, 3042, nr. 3, p. 7.

³⁰ Castermans & Krans (2013), p. 4010.

³¹ De Jonge (2013), p. 84.

³² Van Schie et al. (2015), p. 71.

hielden met bemiddeling bij de (ver)huur van onzelfstandige woonruimtes geen bestaansrecht meer zouden hebben wanneer zij van huurders geen courtage zouden mogen vragen. De wetgever achtte dit onwenselijk gezien de nuttige functie van dergelijke bureaus. De vraag naar onzelfstandige woonruimte was namelijk aanzienlijk groter dan het aanbod ervan. Het gevolg van het ontbreken van deze nuancering zou zijn dat verhuurders zich rechtstreeks tot potentiële huurders zouden wenden, hetgeen het bestaansrecht van deze bureaus zou wegnemen³³ en versnippering van de wijze van aanbieden van geschikte woonruimte zou veroorzaken. Tengevolge hiervan zou vraag en aanbod niet meer gemakkelijk bij elkaar kunnen komen, wat vanuit het oogpunt van volkshuisvestingsbeleid een ongewenste ontwikkeling zou zijn.³⁴

Wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten

Inmiddels lijkt de wetgever terug te komen op deze benadering in reactie op een noodkreet van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (hierna: NVM). Zij stelden namelijk dat er op de huurmarkt veel bemiddelaars actief zijn die handelen in strijd met de wet, meer specifiek in strijd met artikel 7:417 lid 4 BW. De ministers Blok (Wonen en Rijksdienst) en Opstelten (Veiligheid en Justitie) hebben in mei 2014 het wetsvoorstel genaamd 'Dubbele bemiddelingskosten' ingediend tengevolge waarvan er onder meer niet langer onderscheid kan worden gemaakt tussen een zelfstandige- en onzelfstandige woonruimte.³⁵ Minister Blok geeft aan dat het onderscheid logisch was in het 'pre-internettijdperk'. Een bemiddelaar kon toentertijd zinnig werk verrichten, zeker in het geval van schaarste van studentenkamers, door particulieren telefonisch te benaderen om het aanbod te verzamelen.³⁶ Aangezien particulieren hun aanbod via het internet zelfstandig kenbaar kunnen maken acht Blok dit model niet langer geloofwaardig. Daarnaast vind dit wetsvoorstel reden in de klachten over excessieve vergoedingen voor bemiddelingswerkzaamheden.³⁷ Volgens het huidige wetsvoorstel komt artikel 7:417 lid 4, tweede zin, 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." Deze laatste regel verduidelijkt dat er tevens sprake kan zijn van tweezijdige bemiddeling bij het ontbreken van loon. Het is dus niet zo dat, wanneer de opdracht hierin bestaat dat de te huren woonruimte op de website van bemiddelaar wordt geplaatst, zodat potentiële huurders zich bij hem kunnen melden, aan de gevolgen van artikel 7:417 lid 4 BW kan worden ontkomen door met de bemiddelaar af te spreken dat deze geen courtage van de verhuurder kan vorderen.³⁸ Dit wetsvoorstel maakt ook een einde aan eventuele onduidelijkheid omtrent het eerder beschreven 'tegen loon' element van artikel 7:425 BW middels een wijziging van artikel 7:427 lid 2, tweede zin BW die komt te luiden als volgt:

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

Beide wijzigingen benadrukken dus dat het niet van belang is voor de toelaatbaarheid van het rekenen van courtage of de verhuurder wel of niet betaald heeft of zou moeten betalen. De wet is op dit moment in consultatie, inhoudende dat er een inhoudelijke toetsing plaatsvindt door de ministerraad en de Raad van State. Blok verwacht dat het wetsvoorstel voor de zomer kan worden voorgelegd aan de Tweede Kamer.³⁹

³³ Dammingh (2014), WR 2014/97, afl. 8, p. 398-399 en Kamerstukken II 1985/86, 19385, nr. 3, p. 6.

³⁴ <www.internetconsultatie.nl/bemiddelingskosten> 24 maart 2015.

³⁵ BIJLAGE I

³⁶ Kamerstukken II 1985/86, 19385, nr. 3, p. 6.

³⁷ Handelingen 2014-2015, nr. 58 Herdruk, item 5, p. 2.

³⁸ Dammingh (2014), WR 2014/97, afl. 8, p. 401.

³⁹ Handelingen 2014-2015, nr. 58 Herdruk, item 5, p. 2.

Beoordeling deskundigen

In reactie op deze consultatie laat de NVM weten de gelijkschaling van onzelfstandige woonruimte met die van zelfstandige woningen en de verduidelijking van artikel 7:427 BW toe te juichen. Desondanks is de NVM kritisch over de oplossingen die deze verduidelijking gaat bieden. Zij stelt dat voor een concrete oplossing onder meer aanvullende wetgeving noodzakelijk is. Zo zou een betere afbakening van de verhouding tot artikel 7:264 BW hieraan bij kunnen dragen. Dit zou zich kunnen uiten in het creëren van de mogelijkheid voor huurders om courtage terug te vorderen van de verhuurder indien door hem onredelijk voordeel wordt bedongen. Ook de mogelijkheid die dit artikel biedt om andere kosten dan bemiddelingskosten in rekening te brengen bij een huurder zou uitgesloten kunnen worden door deze afbakening. Ook in de literatuur wordt het wetsvoorstel niet beschouwd als oplossing voor de voorliggende problematiek. Zo stelt mr. J.J. Dammingh⁴⁰ dat het wetsvoorstel regelt dat de huurder geen courtage verschuldigd is *indien* vaststaat dat er sprake is van tweezijdige bemiddeling, maar niet *wanneer* er sprake is van tweezijdige bemiddeling. Dammingh concludeert dan ook dat het probleem aan de hand van dit wetsvoorstel niet wordt opgelost, aangezien het vooralsnog onduidelijk blijft onder welke omstandigheden er sprake is van tweezijdige bemiddeling.⁴¹

2.1.6 ONVERSCHULDIGDE BETALING

Indien de rechter concludeert dat de courtage ongegrond betaald is, bijvoorbeeld doordat er geen recht op loon bestaat op grond van artikel 7:417 lid 4 BW, kan er gesproken worden van een onverschuldigde betaling ingevolge artikel 6:203 BW. Dit artikel definieert in lid 1 dit begrip als volgt: “Degene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven, is gerechtigd dit van de ontvanger als onverschuldigd betaald terug te vorderen.” Lid 2 geeft hierop een aanvulling indien de onverschuldigde betaling een geldsom betreft door de stellen dat de vordering in een dergelijk geval strekt tot teruggave van een gelijk bedrag. Het begrip ‘betaling’ dient naar objectieve maatstaven te worden beoordeeld, inhoudende dat deze onder meer waarneembaar en verifieerbaar dient te zijn. Het begrip ‘onverschuldigd’ houdt in dat de betaling zonder rechtsgrond dient te zijn verricht, wat betekent dat er geen rechtsverhouding aanwijsbaar mag zijn die het verrichten van de prestatie rechtvaardigt. Er zijn verschillende gevallen die onder deze specificatie vallen, maar voor dit onderzoek is slechts het geval dat de verbintenis met terugwerkende kracht komt te vervallen van belang.⁴² Bij een dergelijke beoordeling wordt de rechtshandeling namelijk door de rechter vernietigd teneinde de verbintenis met terugwerkende kracht te laten vervallen.

2.1.7 VERJARING

Rechtsvorderingen kunnen verjaren. Voor dit onderzoek is het van belang om vast te stellen welke verjaringstermijn er geldt voor de huurder indien hij de door hem betaalde courtage terug wil vorderen van de opdrachtnemer. In dit geval zijn artikelen 3:306 jo. 3:309 BW van belang. Artikel 3:306 BW stelt dat een rechtsvordering door verloop van twintig jaren verjaart, tenzij de wet anders bepaalt.⁴³ Dit doet de wet in dit geval in artikel 3:309 BW, namelijk door de uitzondering in het geval van een onverschuldigde betaling als volgt te beschrijven:

⁴⁰ Mr. J.J. Dammingh is universitair hoofddocent burgerlijk (proces)recht aan de Radboud Universiteit Nijmegen.

⁴¹ Dammingh (2014), WR 2014/97, afl. 8, p. 402.

⁴² Hijma (2013), p. 3236.

⁴³ Stolker (2013), p. 2210.

“Een rechtsvordering uit onverschuldigde betaling verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de schuldeiser zowel met het bestaan van zijn vordering als met de persoon van de ontvanger is bekend geworden en in ieder geval twintig jaren nadat de vordering is ontstaan.”

De termijn van vijf jaar vangt dus aan indien de schuldeiser van de vordering bekend is met de vordering en met de schuldenaar. Aangezien het lang kan duren alvorens de termijn van vijf jaar kan gaan lopen heeft de wetgever bepaald dat de verjaring in ieder geval plaatsvindt na de termijn van twintig jaren na het ontstaan van de vordering.⁴⁴ De casus dient aan dit vereiste te voldoen, alvorens een beroep op artikel 7:417 BW overwogen kan worden. Onder welke omstandigheden de lagere rechter oordeelt dat de schuldeiser bekend is met de vordering wordt onder de volgende paragraaf uiteengezet.

2.1.8 ZORGPLICHT

Ter afsluiting van deze paragraaf is het van belang om de zorgplicht van de bemiddelaar te belichten, aangezien deze in acht genomen dient te worden waar het gaat om bemiddelingswerkzaamheden. Deze zorgplicht vindt haar grondslag in artikel 7:401 BW waarin de opdrachtnemer wordt opgedragen zich als goed opdrachtnemer te gedragen. De opdrachtgever mag dus verwachten dat de opdrachtnemer zijn of haar belangen optimaal behartigt.⁴⁵ Hierbij dient te worden beoordeeld of de opdrachtnemer heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot zou handelen. Aan dit criterium wordt invulling gegeven aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval. Onduidelijk blijft wanneer er sprake is van dergelijke feiten en omstandigheden.

2.2 HET DIENEN VAN TWEE HEREN IN DE PRAKTIJK

Nu het theoretisch kader van het begrip ‘het dienen van twee heren’ onder de vorige paragraaf is toegelicht, zal onder deze paragraaf een uiteenzetting worden gegeven van de interpretatie van dit begrip bij de huur van woonruimte in de praktijk. In vergelijkbare zaken is niet altijd gelijk geoordeeld. Daarom zal er worden besproken onder welke omstandigheden er volgens de lagere rechter sprake is van belangenverstrengeling en daarmee ‘het dienen van twee heren’. Situaties die zich in de dossiers van de Rechtswinkel voordoen zijn in categorieën ingedeeld. De jurisprudentie wordt per categorie uiteengezet, zodat kan worden weergegeven onder welke omstandigheden de lagere rechter(s) courtage ontoelaatbaar acht(en). De jurisprudentie is onderverdeeld in de volgende subcategorieën: zelfstandig en onzelfstandige woonruimte, opdracht tot lastgeving en bemiddeling van de huurder aan het bemiddelingsbureau, opdracht tot lastgeving en bemiddeling van de verhuurder aan het bemiddelingsbureau, misbruik van omstandigheden en de mededelingsplicht en verjaring. Er is een onderscheid gemaakt tussen de opdracht tot lastgeving en bemiddeling door de huurder en de verhuurder, aangezien de omstandigheden in beide situaties verschillen en een opdracht van beide partijen noodzakelijk is om te kunnen spreken van het ‘dienen van twee heren’. Onder de categorie verjaring wordt besproken hoe de lagere rechter invulling geeft aan het element ‘bekend zijn met’ uit artikel 3:306 BW.

⁴⁴ Stolker (2013), p. 2218.

⁴⁵ Dammingh et al. (1999), p. 349.

2.2.1 ZELFSTANDIGE EN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Vanwege de selectie van zaken naar doelgroep en potentie heeft de Rechtswinkel momenteel geen dossiers in behandeling waarin het verschil tussen een zelfstandige en onzelfstandige woning een punt van discussie is tussen de cliënt en de wederpartij. Dit verschil komt wel uitdrukkelijk naar voren in de jurisprudentie, bijvoorbeeld in een uitspraak van de kantonrechter te Maastricht.⁴⁶ Het gaat in deze zaak om een huurder die twee keer courtage betaalde aan Maasland Huizen Beheer B.V.; een keer voor de huur van een (studenten)kamer en daarna voor de huur van een zelfstandig appartement. In deze procedure vordert hij beide bedragen van Maasland terug.⁴⁷ Maasland baseert het berekenen van deze courtage op het door huurder ondertekende inschrijfformulier waarin wordt verwezen naar de algemene voorwaarden die deze werkwijze beschrijft. De huurder baseert zijn vordering op de stelling dat Maasland twee heren heeft gediend ten tijde van de bemiddeling bij beide woonruimten met verwijzing naar artikel 7:417 lid 4 BW waar het gaat om het appartement en aangaande de kamer ofwel onzelfstandige woonruimte met verwijzing naar artikel 7:418 jo. 7:427 BW. De kantonrechter stelt dat Maasland inderdaad voor beide partijen als lastgever is opgetreden, maar dat de bemiddelingsovereenkomst en algemene voorwaarden de nauwkeurigheid bieden die noodzakelijk is om het dienen van twee heren toelaatbaar te achten volgens artikel 7:417 lid 1 BW. Desondanks was de huurder in dit geval consument tengevolge waarvan Maasland in verhouding tot het appartement (zelfstandige woonruimte) geen recht op loon had. Wat betreft de kamer (onzelfstandige woning) kan ingevolge artikel 7:417 lid 4 BW worden afgeweken van deze bepaling op grond waarvan de kantonrechter constateert dat er in dit laatste geval terecht courtage in rekening was gebracht door Maasland vanwege de opgenomen courtageberekening in de bemiddelingsovereenkomst. Ten overstaan van de zelfstandige woonruimte beoordeelt de kantonrechter de betaalde courtage op voornoemde gronden als onverschuldigd, maar de betaalde courtage voor de onzelfstandige woonruimte is volgens de kantonrechter op goede gronden in rekening gebracht door Maasland.

2.2.2 OPDRACHT VAN DE HUURDER TOT LASTGEVING EN BEMIDDELING

Om te kunnen stellen dat het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend, moet er allereerst worden aangetoond dat het bureau de belangen van de huurder heeft behartigd. Dit kan in de vorm van een lastgevings- of bemiddelingsovereenkomst. Uit de dossiers van de Rechtswinkel blijkt dat: (1) het bemiddelingsbureau inschrijving als opdracht tot bemiddeling beschouwt, (2) het tonen van interesse in een specifieke woning door de aankomend huurder als opdracht tot bemiddeling wordt beschouwd en (3) men aan verdere beoordeling en invulling van dit begrip niet toekomt of geen gehoor geeft. Aangezien deze drie punten de kern vormen van de argumentatie van de opdrachtnemer ter verdediging van het opdrachtnemerschap in welk verband de huurder opdrachtgever zou zijn, wordt deze verdediging in deze paragraaf in één lijn geplaatst met de jurisprudentie.

Inschrijving als algemene zoekopdracht

De huurder schrijft zich vaak in op de website van de opdrachtnemer; niet zelden als voorwaarde om in aanmerking te komen voor de woonruimte(n) die het bemiddelingsbureau aanbiedt. Veelal verklaart de huurder zich bij deze inschrijving akkoord met de betalingsverplichting van courtage aan de opdrachtnemer, die deze handeling interpreteert als zoekopdracht. Onduidelijk blijft echter of deze inschrijving daadwerkelijk enige vorm van opdracht inhoudt. De Rechtbank Oost-Brabant stelt in 2013 dat het feit dat de huurder zich niet had ingeschreven op de site van het bemiddelingsbureau Rots-Vast Groep als gevolg

⁴⁶ Ktr. Maastricht, 9 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733.

⁴⁷ <www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2014/12/02/bemiddelingskosten-huurmakelaar-bij-zelfstandige-woonruimte-ii> 25 maart 2015.

heeft dat er geen overeenkomst tot stand is gekomen tussen beide partijen.⁴⁸ De rechtbank acht van doorslaggevend belang dat Rots-Vast Groep niet voordat de overeenkomst tot stand kwam de huurder op de hoogte heeft gesteld van de courtageberekening. De algemene voorwaarden zijn, mede vanwege het uitblijven van een inschrijving, niet aan de huurder ter beschikking gesteld. Dat er na de bezichtiging wel een 'acceptatieovereenkomst' is ondertekend door de huurder maakt dit volgens de rechtbank niet anders, aangezien deze overeenkomst geen omschrijving geeft van de verplichtingen die de partijen over en weer aangaan noch een beschrijving bevat van het gevolg van ondertekening zijnde het verstrekken van een opdracht aan Rots-Vast Groep. Denkbaar is dat, bij het uitblijven van een inschrijving, het bemiddelingsbureau tevens een lastgevingsovereenkomst tot stand kan laten komen op een later moment indien hij tijdig aan de aankomend huurder de rechten en plichten van beide partijen kenbaar maakt. De rechter oordeelt in deze zaak dan ook dat het bemiddelingsbureau deze gegevens aan de huurder niet (tijdig) bekend heeft gemaakt en wijst hij de vordering van Rots-Vast Groep dan ook af. Een kantonrechter bij de Rechtbank Noord-Nederland concludeert overigens wel dat een acceptatieformulier grond kan zijn voor een opdracht, maar dan wel voor een opdracht tot lastgeving en niet bemiddeling. De courtage die de huurder op grond van het acceptatieformulier verschuldigd zou zijn, was namelijk afhankelijk gesteld van de totstandkoming van de huurovereenkomst. Daarnaast was de hoogte van de courtage gebaseerd op de huurprijs van de woonruimte. Hiermee zou de opdracht gericht zijn op de totstandkoming van de huurovereenkomst in overeenstemming met artikel 7:414 lid 1 BW.⁴⁹

In zoverre is het standpunt dat wederpartijen van cliënten van de Rechtswinkel aandragen terecht. Zij stellen dat de keuze van de cliënt expliciet en bewust was, aangezien hij of zij door inschrijving bekend was met de algemene voorwaarden en daarmee de handelwijze van het bemiddelingsbureau. Het gevolg dat wederpartijen hier echter aan verbinden, dat er sprake is van een opdracht tot bemiddeling, komt niet overeen met de interpretatie van rechters. De Rechtbank Noord-Nederland licht, tevens in een zaak tegen Rots-Vast Groep, in 2014 toe welke vorm van opdracht er aan inschrijving ten grondslag ligt. Deze rechtbank is van mening dat dit een opdracht tot lastgeving is, aangezien deze handeling gericht is op het verrichten van een rechtshandeling, zijnde het sluiten van een huurovereenkomst.⁵⁰ Hij ziet deze handeling namelijk slechts als een verplichting om in aanmerking te komen voor het woningaanbod van de lastnemer. Ook in deze zaak wordt de vordering van het bemiddelingsbureau afgewezen. Opmerkelijk is nog dat de Rots Vast-Groep ten tijde van de bemiddeling een 'no cure, no pay-systeem' hanteerde. Aangezien er geen huurovereenkomst tot stand was gekomen had er alleen op basis van deze conclusie moeten worden volstaan met 'no pay'.

De denkwijze omtrent de vorm van opdracht die inschrijving oplevert wordt onderschreven door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant in 2014.⁵¹ Ook de Rechtbank Oost-Brabant stelt dat een inschrijving op zich niet kan worden aangemerkt als algemene zoekopdracht (en daarmee als opdracht tot bemiddeling), maar slechts een manier om kenbaar te maken dat je geïnteresseerd bent in een woning (en daarmee als opdracht tot lastgeving).⁵²

Reageren op een specifieke woning

Al dan niet na inschrijving op de site van het bemiddelingsbureau reageert de aankomend huurder zelfstandig op een specifieke woning die wordt aangeboden op de website van de het bemiddelingsbureau of per e-mail naar aanleiding van opgegeven voorkeuren. Het bureau beschouwt deze handeling als een opdracht tot bemiddeling, maar of dit terecht is dient te worden bepaald aan de hand van de jurisprudentie.

⁴⁸ Ktr. Oost-Brabant, 5 december 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:6772.

⁴⁹ Ktr. Noord-Nederland, 12 september 2009, ECLI:NL:RBNNE:2014:4058 ro. 5.6.

⁵⁰ Ktr. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25.

⁵¹ Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6574 ro. 3.4.

⁵² Ktr. Oost-Brabant, 5 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5235.

De kantonrechter in Amsterdam stelt in 2013 in een zaak tegen Gooi en Wonen C.V. dat het feit dat de huurder op eigen initiatief zijn interesse toont in een specifieke woning bij de het bemiddelingsbureau een indicatie vormt dat er sprake is van een lastgevingsovereenkomst.⁵³ In dit geval was er aan de kennisgeving een inschrijving bij Gooi en Wonen voorafgegaan via www.Pararius.nl. De rechter in deze zaak stelt vast dat er geen sprake kan zijn van een bemiddelingsovereenkomst, aangezien hij niet van mening is dat vermelding van betalingsvoorwaarden op de website of ondertekening van de huurovereenkomst hierop van invloed zijn. De grondslag van vergoeding wordt in beginsel overigens wel geacht aanwezig te zijn indien er sprake is van vermelding van deze kosten in de huurovereenkomst.⁵⁴ Deze rechter voegt aan de omstandigheden waaronder een lastgevingsovereenkomst tot stand komt toe dat hiervoor niet noodzakelijk is dat er concrete afspraken zijn gemaakt die op schrift zijn vastgesteld. Het zou namelijk tevens mogelijk zijn een dergelijke overeenkomst mondeling overeen te komen, maar deze overeenkomst dient wel voldoende aannemelijk gemaakt te worden. De bereidheid om in te stemmen met overige kosten zegt namelijk niet zonder meer dat de huurder ook instemt met courtage. Daarbij is het niet voldoende aannemelijk dat, als de huurder instemt met andere kosten, hij tevens instemt met de courtage.⁵⁵ Dit vereiste lijkt in strijd te zijn met het schriftelijkheidsvereiste, maar om de eerder genoemde reden komt de rechter niet aan deze beoordeling toe (§ 2.1.4). De rechter acht het in deze zaak voldoende dat de huurder heeft gereageerd op de advertentie op www.Pararius.nl in combinatie met het feit dat de huurovereenkomst de verplichting tot het betalen van courtage vermeldt. In artikel 19 van deze huurovereenkomst werd namelijk uiteengezet dat de huurder bij acceptatie van de inhoud van deze overeenkomst courtage verschuldigd is. Aan de hand van deze feiten concludeert de kantonrechter dat de huurder opdracht heeft gegeven tot het verrichten van een rechtshandeling zijnde het sluiten van een huurovereenkomst. Deze omstandigheden waaronder een lastgevingsovereenkomst tot stand komt worden door meerdere kantonrechters bevestigd en aangevuld.⁵⁶ Zo stelt een kantonrechter in Den Haag dat de omstandigheid dat het voor de huurder niet mogelijk was om rechtstreeks contact op te nemen met verhuurder, voor deze rechtbank tevens van belang is voor de constatering dat de huurder het bemiddelingsbureau opdracht gaf tot het doen sluiten van een huurovereenkomst en daarmee de basis vormt voor een lastgevingsovereenkomst.⁵⁷ Aan de hand van deze feiten en omstandigheden stellen de kantonrechters te kunnen concluderen dat er sprake is van een lastgevingsovereenkomst tussen aankomend huurder en lasthebber.

Niet iedereen is het met deze redenering eens. Zo beslist een kantonrechter in Tilburg dat het tonen van interesse in een specifieke woning via de website van het bemiddelingsbureau de aankomend huurder hiermee slechts aangeeft de woning te willen huren, en geen opdracht tot bemiddeling of last bevat.⁵⁸ De handeling zou volgens de rechter niet aantonen dat de huurder opdracht geeft aan het bemiddelingsbureau om voor hem een huurovereenkomst te sluiten.

De kantonrechter concludeert dat er in ieder geval geen sprake kan zijn van een bemiddelingsovereenkomst:

⁵³ Ktr. Amsterdam, 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442.

⁵⁴ Ktr. Eindhoven, 25 juli 2013, 876181, ro. 3.5, zie BIJLAGE II.

⁵⁵ Ktr. Maastricht, 21 november 2008, ECLI:NL:RBMAA:2008:BG4928.

⁵⁶ Ktr. 's-Gravenhage, 24 december 2013, ECLI:RBDHA:2013:18614 en Ktr. Amsterdam, 15 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:283 ro. 3.6.

⁵⁷ Dammingh (2014), WR 2014/100, afl. 8, p. 409.

⁵⁸ Ktr. Tilburg, 22 oktober 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:7153 en Prg. 2014/273, afl. 24, p. 998 - 1000.

“De omstandigheid dat de bemiddelingscourtage is opgenomen in de algemene voorwaarden waarmee eiser akkoord is gegaan, dat deze staan vermeld op de website en dat de bemiddelingscourtage expliciet is opgenomen in de door eiser ondertekende huurovereenkomst maakt zulks niet anders.”

Voor zover wijkt de redenering van de kantonrechter niet af van die van de reeds besproken zaken. Wanneer de kantonrechter zijn argumentatie vervolgt wijkt hij hier wel van af door als volgt te beargumenteren dat er geen sprake is van een lastgevingsovereenkomst.

“Discutabel in deze is wel of eiser aan gedaagde (expliciet) opdracht dan wel last heeft gegeven om (mede) voor hem een huurovereenkomst met betrekking tot onderhavige woning te sluiten. De kantonrechter oordeelt dat zulks ook onvoldoende is gebleken. Eiser heeft slechts aangegeven de woning te willen huren.”

Deze kantonrechter acht het dus niet voldoende dat een aankomend huurder zijn specifieke voorkeur kenbaar maakt bij een het bemiddelingsbureau om te kunnen spreken van een lastgevings-overeenkomst. Mede aangezien deze kantonrechter relatief weinig steun krijgt in de jurisprudentie dient deze constatering niet als doorslaggevend te worden beschouwd.

Opdracht tot bemiddeling

Uit het vorenstaande blijkt dat de bemiddelingsbureaus ten onrechte beargumenteren dat er sprake is van een actieve zoekopdracht en daarmee een bemiddelingsovereenkomst bij inschrijving op de website dan wel het reageren op een specifieke woning. Als de rechter deze handelingen namelijk al interpreteert als opdracht, is er volgens hem sprake van een opdracht tot lastgeving. Onduidelijk blijft echter onder welke omstandigheden de rechter wel van mening is dat er sprake is van een opdracht tot bemiddeling. Het rechtsgevolg van de vaststelling van opdracht tot lastgeving en bemiddeling is overigens hetzelfde. Dit verschil kan wel van belang zijn indien er door de opdrachtnemer geen werkzaamheden zijn verricht. Dit is namelijk bij een lastgeverschap niet van belang, terwijl er bij een opdracht tot bemiddeling wel degelijk concrete bemiddelingsactiviteiten dienen te zijn verricht. Onder dergelijke activiteiten kan onder meer worden verstaan: slechts het in contact brengen van partijen, het organiseren van bezichtigingen, het opstellen van een huurovereenkomst, het adviseren van de verhuurder inzake een redelijke huurprijs, etc. Indien in een procedure blijkt dat er door de bemiddelaar geen bemiddelingsactiviteiten zijn verricht wordt het verzoek om restitutie van de betaalde courtage in beginsel toegewezen. Bemiddeling impliceert namelijk de tussenkomst van een derde partij die de totstandkoming van de overeenkomst tussen beide partijen bevordert.⁵⁹

De Rechtbank Noord-Nederland geeft hieraan invulling. De rechter stelt hier dat er sprake is van een bemiddelingsovereenkomst indien er opdracht wordt gegeven aan de bemiddelaar om ‘actief te zoeken naar woonruimte’.⁶⁰ In een later vonnis oordeelt dezelfde rechtbank dat een bemiddelingsovereenkomst tot stand komt op het moment dat de bemiddelaar onder meer, alvorens de huurovereenkomst wordt gesloten, zoekt naar een passende woning voor de woningzoekende en namens deze onderhandelt over de inrichting van de woonruimte.⁶¹ In een vonnis van een kantonrechter in Eindhoven wordt een opdracht tot bemiddeling echter

⁵⁹ Ktr. Maastricht, 19 november 2008, ECLI:NL:RBMAA:2008:BG4928 en Ktr. Groningen, 28 april 2011, ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304.

⁶⁰ Ktr. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25 en Dammingh (2014), WR 2014/99, afl. 8, p. 407.

⁶¹ Ktr. Noord-Nederland, 12 augustus 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:4058.

al aangenomen bij omstandigheden waaronder andere rechters slechts een lastgevingsovereenkomst vaststellen, namelijk: op inschrijving volgend voorstel van objecten naar de specifieke wensen van huurder, meerdere bezichtigingen van dergelijke objecten en het feit dat huurder bekend was met de regeling omtrent courtage.⁶² In dit geval was de huurder door een vriendin gewezen op de woning waarvoor uiteindelijk een huurovereenkomst is gesloten, maar volgens de rechter maakt dit geen verschil. Hij stelt dat er op het moment van kennisgeving door de vriendin al sprake was van een opdracht tot bemiddeling. Dat de bemiddelaar, in dit geval Steenbest Vastgoed B.V. vanwege deze handeling waarschijnlijk minder handelingen heeft hoeven verrichten zou hier evenmin aan af doen.

Vanwege uiteenlopende interpretaties van de lagere rechter is het noodzakelijk om oudere jurisprudentie van hogere gerechtsinstanties te betrekken bij de beantwoording van dit vraagstuk. Deze jurisprudentie spreekt echter slechts over de voorwaarden bij koop van een woning, in plaats van over huur. Dit verschil is in beginsel niet zodanig dat de voorwaarden niet van overeenkomstige toepassing zouden kunnen worden verklaard, aangezien de bepalingen die in dit hoofdstuk besproken worden tevens van toepassing zijn op de koop van een woning. Bij bestudering van dergelijke jurisprudentie blijkt dat onder meer door dat een uitspraak van de Hoge Raad in deze richtinggevend is. De Hoge Raad stelt namelijk dat er tevens sprake is van opdracht tot bemiddeling indien de bemiddelaar de partijen slechts met elkaar in contact heeft gebracht.⁶³ Deze uitspraak van de Hoge Raad kan dienen als extra indicatie voor de omstandigheden waaronder een opdracht tot bemiddeling van de huurder, en op dit punt tevens de verhuurder, tot stand komt.

2.2.3 OPDRACHT VAN VERHUURDER TOT LAST OF BEMIDDELING

De vaststelling van de rechter dat er sprake is van een opdracht tot lastgeving dan wel bemiddeling tussen de huurder en de opdrachtnemer, leidt op zich niet tot de toewijzing van restitutie van betaalde courtage. Hiervoor is het namelijk van belang dat niet alleen wordt vastgesteld dat er een overeenkomst aan de bemiddeling ten grondslag ligt aan werkzaamheden die het bemiddelingsbureau verricht voor de (aankomend) huurder, maar tevens tussen verhuurder en het bureau: het zogenaamde dienen van twee heren. Niet sec het sluiten van de overeenkomsten leidt tot deze uitkomst, maar wel de belangenverstrengeling die wordt geacht aanwezig te zijn indien deze twee overeenkomsten zijn gesloten. Uit de dossiers van de Rechtswinkel blijkt dat er (1) discussie bestaat over de vorm van opdracht die publicatie van de woonruimte op de website van de opdrachtnemer oplevert, (2) het 'recht op loon'-begrip door de wederpartij anders wordt geïnterpreteerd dan door de medewerkers van de Rechtswinkel en (3) daarnaast wordt ook hier aan de verdere invulling van de begrippen 'opdracht tot lastgeving' en 'opdracht tot bemiddeling' niet toegekomen of geen gehoor aangegeven. Deze onduidelijkheden worden in onderstaande subparagraaf besproken.

Publicatie van de huurwoning

Om te beginnen bestaat er onduidelijkheid over het juiste antwoord op de vraag of publicatie van de huurwoning op de website van het bemiddelingsbureau voldoende is om te kunnen spreken van een bemiddelings- dan wel lastgevingsovereenkomst tussen verhuurder en bemiddelaar. Het bemiddelingsbureau stelt zich bijvoorbeeld op het standpunt dat er in dit stadium nog geen sprake kan zijn van bemiddeling, aangezien er in dit stadium nog geen twee partijen betrokken zijn bij het proces. Toch kan deze handeling een indicatie vormen van de verhoudingen tussen het bemiddelingsbureau en de verhuurder.

⁶² Ktr. Eindhoven, 11 april 2013, 858157, zie BIJLAGE III.

⁶³ Hof Leeuwarden, 28 december 1994, NJ 1996, 117, ro. 1.6. en HR 6 april 2007, ECLI:NL:PHR:2007:AZ5540 ro. 4.13

In verschillende uitspraken, waaronder een eerder behandelde uitspraak, wordt door de rechter geconcludeerd dat publicatie voldoende is om vast te kunnen stellen dat er een opdracht tot bemiddeling is gegeven.⁶⁴ In al deze zaken vordert de huurder restitutie van de door hem betaalde courtage op grond van een ontoelaatbare tweezijdige bemiddeling. In een van beide zaken betwist de bemiddelaar deze stelling door naar voren te brengen dat de verhuurder in deze zaak een eigen makelaar had ingeschakeld die een grote rol speelde in het opstellen en goedkeuren van contracten. De rechter acht het van doorslaggevend belang dat de verhuurder de woning aanbiedt via de website van de opdrachtnemer. Het feit dat de verhuurder geen bemiddelingsvergoeding aan de bemiddelaar verschuldigd is, de omstandigheid dat er geen concrete afspraken op schrift zijn gesteld en de verhuurder de bemiddelaar niet kent, doet hier niet aan af. Het komt er volgens deze kantonrechters op neer dat de verhuurder de woning te huur heeft aangeboden en daarbij gebruik heeft gemaakt van de diensten van het bemiddelingsbureau dat zorgde voor de advertenties. In beide zaken wordt onder voornoemde omstandigheden vastgesteld dat er tussen de huurder en het bemiddelingsbureau een bemiddelingsovereenkomst aan de werkzaamheden ten grondslag ligt. Op basis van deze constatering moet de kantonrechter beslissen dat er sprake is van het dienen van twee heren tengevolge waarvan de bemiddelaar geen recht heeft op loon van de huurder, hetgeen leidt tot nietigheid van het beding waarop de courtage gebaseerd is. Dit leidt tot de vaststelling dat er sprake is van een onverschuldigde betaling.

De kantonrechter van Rechtbank Gelderland concludeert in een procedure tegen Direct Wonen dat het enkele feit dat de betreffende huurwoning op hun site wordt aangeboden door verhuurder *niet* voldoende is om te kunnen spreken van een bemiddelings- dan wel lastgevingsovereenkomst.⁶⁵ Dat verhuurder hiervoor een 'marketingvergoeding'⁶⁶ betaalt aan Direct Wonen maakt dit niet anders, aangezien deze vergoeding niet "uit hoofde van haar hoedanigheid als lasthebber" bedongen zou zijn. Dit is een cruciaal verschil met de vergoeding die van de aankomend huurder wordt gevraagd, aangezien deze vergoeding wél ziet op de werkzaamheden van bemiddelaar. Het is dan ook niet zozeer van belang of er een vergoeding aan de werkzaamheden ten grondslag ligt, maar of de werkzaamheden die zijn verricht kunnen worden gekwalificeerd als die van een lasthebber of bemiddelaar volgens de Rechtbank Gelderland.⁶⁷ Deze denkwijze wordt bevestigd in een uitspraak van de Rechtbank Den Haag.⁶⁸ De huurder zou in deze zaak volgens de rechter niet voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat er een lastgevingsovereenkomst tot stand is gekomen tussen verhuurder en bemiddelaar. Met het oog op de aanneme van andere rechters is dit opmerkelijk, aangezien in deze zaak tevens vaststond dat de verhuurder zijn woning had gepubliceerd op de website van bemiddelaar. De verklaring van dit verschil in opvatting ligt in een aanneme die wel of niet wordt gedaan in een eerder stadium van het nemen van de beslissing. Om tot de conclusie te komen dat er sprake is van bemiddeling indien de verhuurder zijn woning aanbiedt op de website van bemiddelaar dient te worden aangenomen dat slechts het in contact brengen van contractpartijen 'werkzaam zijn bij de totstandkoming van een overeenkomst' is. Indien de rechter hier niet van uit kan gaan, naar alle waarschijnlijkheid vanwege het ontbreken van een toereikende definitie in de wet, kan hij niet anders dan concluderen dat er geen sprake is van bemiddeling indien de verhuurder zijn woning aanbiedt op de website van bemiddelaar. De kantonrechter in Noord-Nederland beschrijft deze nuancering gedeeltelijk door te stellen dat het plaatsen van een advertentie

⁶⁴ Ktr. Amsterdam, 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442 ro 3.5, Ktr. Amsterdam, 16 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:283 ro. 3.5, Ktr. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI: NL:RBNNE:2014:25, ro. 3.10 en Ktr. 's-Gravenhage, 24 december 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:18614, ro. 8.

⁶⁵ Ktr. Gelderland, 14 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571 en Ktr. Gelderland, 23 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678.

⁶⁶ Een vergoeding voor het plaatsen van de advertentie van de woonruimte op de website van het bemiddelingsbureau, of eventueel het opstellen van een brochure e.d.

⁶⁷ Ktr. Gelderland, 13 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571, ro. 4.4 en Ktr. Gelderland, 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678, ro. 4.2.

⁶⁸ Ktr. 's-Gravenhage, 10 december 2012, rolnr. 1202015 RL EXPL 12-24240.

voor woonruimte op de website van de bemiddelaar een aanwijzing kan zijn dat er sprake is van een lastgevingsovereenkomst, maar dat dit daarvoor zeker geen vereiste is. Daarnaast stelt deze kantonrechter dat het niet vereist is dat de opdracht exclusief aan de bemiddelaar is gegeven. Er kunnen meerdere zelfstandig bevoegde lasthebbers zijn, terwijl dit niet uitsluit dat de lastgever zelf bevoegd blijft zoals beschreven in de artikelen 7:415 jo. 7:423 BW.⁶⁹

Overige indicatoren van een opdracht van verhuurder

Naast het vraagstuk of er sprake is van opdracht tot lastgeving of bemiddeling van de verhuurder indien er sprake is van een publicatie op de website van de bemiddelaar, geven andere kantonrechters nog een nadere invulling aan de begrippen. Zo komt er in een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant in een zaak van Househunting B.V. naar voren dat er geen sprake is van een overeenkomst van opdracht indien er niet uit documenten blijkt dat de bemiddelaar zich niet jegens de verhuurder heeft verbonden om een rechtshandeling te verrichten zoals het sluiten van een huurovereenkomst. In deze zaak concludeerde de rechter dat de wederpartij onvoldoende aannemelijk had gemaakt dat er sprake was van lastgeving dan wel bemiddeling tengevolge waarvan hij stelde dat er geen opdracht kon worden vastgesteld.⁷⁰

De Rechtbank Amsterdam oordeelt in een zaak tegen Perfect Housing B.V. dat het niet vereist is dat de verhuurder loon betaald voor de werkzaamheden van het bemiddelingsbureau.⁷¹ Bemiddelingsbureaus stellen zich met regelmaat op het standpunt dat niet tweezijdige bemiddeling verboden is, maar *tweezijdige courtageberekening*. Huurders stellen zich vervolgens op het standpunt dat belangenverstrengeling voldoende is om restitutie van betaalde courtage te vorderen. Naast de in de vorige paragraaf besproken theoretische aspecten aan dit 'recht op loon', laat de jurisprudentie zich dus tevens uit. Het is dan ook de vraag of het een vereiste is dat loon of courtage wordt bedongen bij de verhuurder om vast te kunnen stellen dat er sprake is van een in artikel 7:417 lid 4 BW genoemde situatie. In meerdere uitspraken wordt deze vraag beantwoord met 'nee'. Het betalen van loon wordt slechts als één van meerdere indicatoren gezien dat er sprake is van tweezijdige bemiddeling.⁷² In een zaak tegen IXXA.nl stelt de Rechtbank Zeeland-West-Brabant is er een overeenkomst daadwerkelijk ondertekend waarin letterlijk staat dat er wordt gehandeld 'in opdracht van' de verhuurder.⁷³ Voor deze kantonrechter was er vanzelfsprekend geen reden om aan te nemen dat er geen sprake zou zijn van een bemiddelingsovereenkomst. Dit kan tevens het geval zijn indien de bemiddelaar over een volmacht van de verhuurder beschikt om in zijn naam de huurovereenkomst te sluiten. Ook overige belangen van de bemiddelaar bij de verhuurder, financieel of in de zin van aandeelhouderschap, kan een indicatie geven van belangenverstrengeling. Ook de situatie waar het bemiddelingsbureau tevens fungeert als beheerder van de woning, en daarmee blijvend betrokken is bij onder meer de betalingen, kan een dergelijke indicatie vormen.

2.2.4 MEDEDELINGSPLICHT EN MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN

In de redenering van voornamelijk de huurder komen een aantal opvallende argumenten naar voren waar sporadisch een beroep op wordt gedaan, namelijk de mededelingsplicht en

⁶⁹ Ktr. Noord-Nederland, 12 augustus 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:4058 ro. 5.4.

⁷⁰ Ktr. Oost-Brabant, 4 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5235.

⁷¹ Ktr. Amsterdam, 16 juni 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5082 en Dammingh, WR 2014/97, afl. 8, p. 412 – 415.

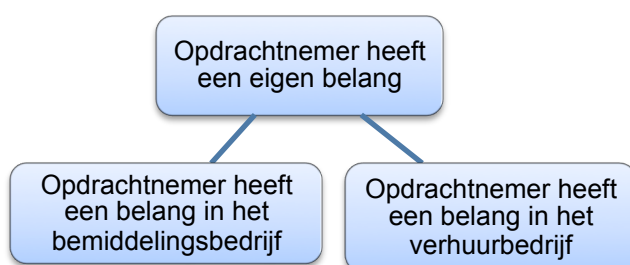
⁷² Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 november 2013, ECLI:NL:RBZWB:2013:11307, ro. 3.4, Ktr. Amsterdam, 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442, ro. 3.5, Ktr. Amsterdam, 16 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:283, ro. 3.5, Rb. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25, ro. 3.10, Ktr. Maastricht, 9 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733 en Rb. Zeeland-West-Brabant, 7 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6574.

⁷³ Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6574.

misbruik van omstandigheden door de bemiddelaar. Deze argumenten komen uitdrukkelijk naar voren in de volgende uitspraken.

De mededelingsplicht van de bemiddelaar komen in een uitspraak van het Gerechtshof van 's-Hertogenbosch uitgebreid aan bod.⁷⁴ In deze zaak brengt de bemiddelaar, in dit geval Direct Wonen, een screenshot⁷⁵ in om aan te tonen dat de aankomend huurder op basis van een verwijzing op de hoogte had kunnen zijn op de op inschrijving toepasselijke voorwaarden. In deze voorwaarden wordt de verplichting neergelegd dat de huurder courtage verschuldigd is bij de totstandkoming van een huurovereenkomst. De bemiddelaar erkent ter comparitie dat er tevens werkzaamheden zijn verricht voor de verhuurder. De kosten voor deze werkzaamheden zijn in de vorm van een 'marketingvergoeding' bij de verhuurder in rekening gebracht. De bemiddelaar heeft de huurder hier echter nooit over geïnformeerd. Daarnaast heeft Direct Wonen huurder niet gesproken over de twijfel die bestond of behoorde te bestaan over de hoogte van de gevraagde huurprijs. Het Hof concludeert op deze gronden dat Direct Wonen niet tijdig en niet voldoende aan de huurder openheid van zaken heeft gegeven omtrent haar werkwijze. Uit deze uitspraak blijkt dat de bemiddelaar een mededelingsplicht heeft omtrent haar werkwijze. De rechter baseert deze constatering op hetgeen besloten ligt in artikel 7:418 lid 1 en 2 BW. In een uitspraak van de Hoge Raad uit 2007 komt deze theorie en de invulling van de mededelingsplicht uitgebreid aan bod.⁷⁶ Hier wordt volstaan met de vermelding dat deze mededelingsplicht bestaat indien de lasthebber een direct of een indirect belang heeft bij de totstandkoming van de rechtshandeling. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien de eigenaar dan wel groot aandeelhouder van het bemiddelingsbureau tevens eigenaar dan wel groot aandeelhouder is van het verhuurbedrijf (figuur 3). In een conclusie op een uitspraak van de Hoge Raad stelt Verkade dat er tevens sprake is van belangenverstrengeling indien de bemiddelaar een eigen belang heeft.⁷⁷

Figuur 3 Eigen belang



In dezelfde uitspraak wordt de grond 'misbruik van omstandigheden' conform artikel 3:44 lid 4 BW tevens aangehaald. De huurder doet hier een beroep op aangezien hij van mening is dat de schaarste op de markt in Den Haag ervoor heeft gezorgd dat de bemiddelaar ondertekening van de bemiddelingsovereenkomst af heeft kunnen dwingen. Misbruik

van omstandigheden kenmerkt zich doordat degene die in die omstandigheden verkeert ten opzichte van de ander een zwakkere positie inneemt.⁷⁸ Het Hof oordeelt in deze zaak dat slechts het feit dat er schaarste is niet voldoende is om te oordelen dat ontbinding van de overeenkomst van bemiddeling gerechtvaardigd is. In een zaak van de Rechtbank Den Haag oordeelt de rechter dat er geen sprake kan zijn van misbruik van omstandigheden aangezien de gevraagde vergoeding in dat geval niet ongebruikelijk zou zijn en voorts dat de huurder van het sluiten van de overeenkomst af had kunnen zien of in onderhandeling kunnen

⁷⁴ Hof 's-Hertogenbosch, 9 december 2008, ECLI:NL:GHSHE:2008:BH8117, ro. 3.3.

⁷⁵ Een 'screenshot' of 'schermafbeelding' is een statistische afbeelding (een "foto") van wat er op een bepaald moment zichtbaar is op een beeldscherm.

⁷⁶ HR 4 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ5440.

⁷⁷ HR 6 april 2007, ECLI:PHR:2007:AZ5440 (Savills/B&S).

⁷⁸ Hijma (2013), p. 1939.

treten.⁷⁹ Deze uitspraak borduurt voort op een eerdere uitspraak van deze rechtbank.⁸⁰ Uit een uitspraak van de Hoge Raad wordt duidelijk dat er pas sprake kan zijn van misbruik van omstandigheden indien de betrokkene de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden had gesloten als hij had geweten van dergelijk misbruik. De volgende vraag dient te worden beantwoord: Had de benadeelde de overeenkomst ook gesloten indien hij wist dat de bemiddelaar tevens andere belangen dan die van de benadeelde voor ogen had?⁸¹ In de conclusie op dit arrest schrijft Wuisman dat de Hoge Raad terecht heeft geconcludeerd dat een causaal verband tussen het sluiten van de overeenkomst en een verkeerde voorstelling van zaken in dit geval ontbrak.⁸² Indien de huurder een beroep doet op misbruik van omstandigheden dient hij vernietigbaarheid van het beding te vorderen ingevolge artikel 3:44 lid 1 BW.⁸³

2.2.5 VERJARING

In een uitspraak van een kantonrechter in Maastricht wordt een beroep op verjaring afgewezen vanwege een verkeerde termijn en grond voor dit beroep.⁸⁴ Zoals eerder genoemd dient er in beginsel een termijn van vijf jaar gehanteerd te worden op grond van artikel 3:309 BW. Deze termijn gaat in na aanvang van de dag, volgende op die waarop de schuldeiser zowel met het bestaan van zijn vordering als met de persoon van de ontvanger bekend is geworden. Wanneer deze bekendheid wordt geacht te zijn ontstaan wordt verduidelijkt in de jurisprudentie.

Mede ten behoeve van de rechtszekerheid oordeelt de Hoge Raad, waar het gaat om de termijn van vijf jaren, dat de bekendheid met de vordering en de persoon 'subjectief' benaderd moet worden. Dit betekent dat het moet gaan om daadwerkelijke bekendheid, waarbij het vermoeden van het bestaan van de vordering alleen dus niet voldoende is.⁸⁵ Ook bepaalde de Hoge Raad dat, indien de schuldeiser de vordering niet kan instellen door omstandigheden van de schuld van de schuldenaar afhankelijk, het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de schuldenaar zich erop zou mogen beroepen dat de termijn van vijf jaar pas begint te lopen op de dag na het instellen van rechtsmiddelen. De termijn gaat in dit geval dan ook in pas in wanneer die omstandigheden niet langer verhinderen dat de vordering kan worden ingesteld.⁸⁶ Als algemene regel kan dus worden gesteld dat de korte verjaringstermijn pas begint te lopen op de dag na die waarop de schuldeiser daadwerkelijk in staat is een rechtsvordering in te stellen. Hieruit volgt dat de schuldeiser bekend dient te zijn met de vordering en de persoon, aangezien hij zonder deze gegevens geen rechtsvordering in kan stellen. Om tot bekendheid van deze gegevens te komen wordt er van de schuldeiser verwacht dat hij zich inspant. Hoe ver deze inspanningsverplichting alsmede de subjectieve bekendheid gaat laat de Hoge Raad over aan de lagere rechter. De termijn van twintig jaren dient volgens de Hoge Raad strikt te worden gehanteerd en vangt aan na het ontstaan van de vordering.⁸⁷ Het verweer van het bemiddelingsbureau in praktijksituaties dat de huurder lang heeft genoten van de werkzaamheden die de bemiddelaar voor de huurder heeft verricht, treft dan ook geen doel.

⁷⁹ Ktr. 's-Gravenhage, 7 januari 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:10152 (niet gepubliceerd) en Dammingh WR 2014/101, afl. 8, p. 411.

⁸⁰ Ktr. 's-Gravenhage, 1 april 2009, ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5283, ro. 3.

⁸¹ HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854.

⁸² HR 4 september 2009, ECLI:PHR:2009:BH7854.

⁸³ Hielkema (2015), losbl. nr. 15.

⁸⁴ Ktr. Maastricht, 3 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733, ro. 4.1.

⁸⁵ HR 6 april 2001, NJ 2002/383 (Vellekoop/ Wilton Feijenoord), HR 24 januari 2003, NJ 2003/300 (BASF/Rensink) en HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3240.

⁸⁶ Stolker (2013), p. 2220 en HR 23 oktober 1998, NJ 2000/15.

⁸⁷ Stolker (2013), p. 2218 – 2224.

2.2.6 DE BESLISSING VAN DE RECHTER

De redenering van rechters onderling kunnen uiteenlopend zijn, de eindbeslissing van de rechter kan slechts twee kanten op. De rechter oordeelt dat het beding dat aan betaling ten grondslag ligt vernietigbaar is, of niet. De rechter komt tot het besluit dat het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend indien strijdigheid tussen de belangen van de verhuurder en huurder ten aanzien van de totstandkoming van de huur niet is uitgesloten. Dit stelt de rechter vast aan de hand van verschillende feiten en omstandigheden, waaronder of er sprake is van een lastgevings- danwel bemiddelingsovereenkomst tussen de huurder en het bemiddelingsbureau en de verhuurder en het bemiddelingsbureau. Indien de rechter oordeelt dat er sprake is van een in artikel 7:417 lid 4 BW bedoelde situatie, de persoon een natuurlijk persoon is in de zin van artikel 7:408 lid 3 BW en er sprake is van een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW, concludeert de rechter dat het bemiddelingsbureau geen recht heeft op loon jegens de huurder. Indien er reeds betaling heeft plaatsgevonden wordt er geconcludeerd dat deze geen rechtsgrond had en daarmee onverschuldigd betaald is. Het strijdig handelen met een dwingendrechtelijke bepaling leidt in beginsel tot nietigheid van de rechtshandeling op grond van artikel 3:40 lid 2 BW. Aangezien het hier gaat om een bepaling die uitsluitend strekt ter bescherming van één der partijen bij een meerzijdige rechtshandeling kan hier worden gesproken van vernietigbaarheid van het beding ingevolge artikelen 3:40 lid 2 jo. 3:41 BW. Indien wettelijke rente niet (gemotiveerd) is beslist wordt deze tevens toegewezen. Hetzelfde geldt voor de buitengerechtelijke kosten.

2.3 DEELCONCLUSIE

Aan de hand van het jurisprudentieonderzoek en de hieraan voorafgaande bestudering van de wetgeving omtrent het begrip 'het dienen van twee heren' kan worden geconcludeerd onder welke omstandigheden er van deze situatie kan worden gesproken tengevolge waarvan betaalde courtage teruggevorderd kan worden. Deze conclusies zullen in de volgende categorieën worden besproken: de uitgangspunten (§ 2.3.1), de opdracht tot lastgeving en bemiddeling (§ 2.3.2) en het wetsvoorstel Dubbele bemiddelingskosten (§ 2.3.3).

2.3.1 DE UITGANGSPUNTEN

De wet spreekt van het geoorloofd dienen van twee heren indien de inhoud van de tot stand te brengen overeenkomst zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van beide partijen is uitgesloten, mits de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte is gesteld van deze constructie. Hier mag van afgeweken worden, maar ook deze afwijking dient op schrift te worden gesteld. Indien er een natuurlijk persoon is betrokken bij de overeenkomst waarvan een zelfstandige woonruimte onderwerp is, is het gevolg van het dienen van twee heren zijnde tweezijdige courtageberekening, uitgesloten. Courtageberekening naar de aspirant-huurder is dan namelijk niet mogelijk. Het wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten, dat momenteel in consultatie is, beoogt deze dwingendrechtelijke bepaling van overeenkomstige toepassing te verklaren op onzelfstandige woonruimte.

Alvorens een beroep op artikel 7:417 lid 4 BW mogelijk is, dient er voldaan te zijn aan een aantal vereisten. Zo dient de huurder courtage te hebben betaald voor de huur van zelfstandige woonruimte. De huurder dient tevens een natuurlijk persoon, niet handelend in de uitvoering van een beroep of bedrijf, te zijn. Ook is het van belang dat de huurder nog geen vijf jaar bekend is met de vordering en de persoon van de schuldenaar met het oog op verjaring. Ten slotte dient er een huurovereenkomst tot stand te zijn gekomen. Indien er nog geen huurovereenkomst tot stand is gekomen kan er, afhankelijk van de vorm van opdracht die aan de handelingen ten grondslag ligt, een beroep worden gedaan op het gebrek aan

recht op loon ingevolge artikel 7:426 BW. Indien het onderwerp van huur geen zelfstandige woonruimte is dan wel de huurder geen natuurlijk persoon is, kan er een beroep op artikel 7:417 lid 1 BW overwogen worden. Indien het bemiddelingsbureau een eigen belang heeft bij de bemiddeling, kan een beroep op artikel 7:418 BW worden overwogen. Strijdig handelen met hetgeen in artikel 7:417 lid 4 BW levert vernietigbaarheid van het beding op en daarmee is de betaling onverschuldigd verricht ingevolge artikel 6:203 BW.

2.3.2 DE OPDRACHT TOT LASTGEVING EN BEMIDDELING

Het verschil tussen de omstandigheden waaronder een opdracht tot lastgeving wordt gegeven en die waaronder een opdracht tot bemiddeling wordt gegeven wordt in de jurisprudentie breed uitgemeten. De reden hiervan ligt niet zozeer in het rechtsgevolg van een dergelijke constatering (deze zijn immers hetzelfde), maar ligt meer in het onderscheid dat de wet maakt. Daarnaast zijn tevens de werkzaamheden die aan de verschillende vormen kunnen worden toegeschreven verschillend van aard. Zo is een opdracht tot lastgeving gericht op de totstandkoming van de rechtshandeling (huurovereenkomst) waar de focus bij een opdracht tot bemiddeling ligt op het verrichten van feitelijke handelingen zijnde bemiddelingswerkzaamheden. Hierbij geven rechters niet bepaald een eenduidig beeld af. Concluderend kan het volgende worden gesteld.

Inschrijving op de website van het bemiddelingsbureau kan worden aangemerkt als (onderdeel van) een opdracht tot lastgeving. De achterliggende gedachte hier is dat het van belang is dat de huurder tijdig met de voorwaarden van lastgeving wordt geconfronteerd zodat hij een overwogen keuze kan maken. Het merendeel van de rechters is van mening dat inschrijving wel degelijk een opdracht tot lastgeving inhoudt, aangezien deze opdracht gericht zou zijn op het sluiten van een huurovereenkomst. Sporadisch wordt er geoordeeld dat een inschrijving niet voldoende is om enige vorm van opdracht vast te kunnen stellen. Bij deze beoordeling wordt aangenomen dat een inschrijving niet meer is dan een verplichting om in aanmerking te komen voor beschikbare woonruimte. Hetgeen gesteld is in deze niet foutief, maar het is van doorslaggevend belang dat de aspirant-huurder bij de inschrijving bekend wordt gemaakt met de voorwaarden van de inschrijving. Op basis hiervan kan een inschrijving wel degelijk als opdracht tot lastgeving worden beschouwd. Daarbij kan het volgens de onderzoeker van belang zijn dat, indien de inschrijving verplicht is gesteld door de lastgever, deze handeling gericht is op de totstandkoming van de huurovereenkomst. De stelling van bemiddelingsbureaus dat deze handeling een opdracht tot bemiddeling inhoudt, treft dan ook geen doel.

Daarnaast stellen bemiddelingsbureaus zich op het standpunt dat het reageren op een specifieke woning die gepubliceerd is op de website van het bemiddelingsbureau, een opdracht tot bemiddeling inhoudt. Op dit vraagstuk zijn verschillende interpretaties los te laten, namelijk dat dit slechts een handeling is die aantoonst dat de huurder wil huren of dat dit een opdracht tot lastgeving impliceert. De eerste interpretatie is het meest vertegenwoordigd in de jurisprudentie. Mede om deze reden kan worden geconcludeerd dat het reageren op een specifieke woning een opdracht tot lastgeving impliceert. Daarnaast valt deze handeling naar de mening van de onderzoeker onder één die gericht is op de totstandkoming van de huurovereenkomst. Op deze grond kan dan ook tevens, met het oog op de omschrijving van deze vorm van opdracht, een opdracht tot lastgeving worden geconstateerd. Een andere omstandigheid waaronder een opdracht tot lastgeving wordt geconcludeerd is die waar het voor de huurder niet mogelijk is om rechtstreeks contact op te nemen met de verhuurder. De constatering van een klein aantal rechters dat een mondelinge overeenkomst tevens aanvaardbaar is, mits aannemelijk te maken is, is overigens in strijd met het schriftelijkheidsvereiste.

Er komt volgens de Hoge Raad een bemiddelingsovereenkomst tussen de (ver)huurder en het bemiddelingsbureau tot stand indien de contractspartijen slechts met elkaar worden

gebracht door het bemiddelingsbureau. Daarnaast is er volgens de jurisprudentie sprake van bemiddeling indien er door het bemiddelingsbureau actief is gezocht naar woonruimte, al dan niet in combinatie met een onderhandeling tussen het bemiddelingsbureau en de verhuurder. De publicatie van beschikbare woonruimte op de website van het bemiddelingsbureau (of een aan het bemiddelingsbureau gekoppelde website) heeft tevens een opdracht tot bemiddeling als grondslag volgens het overgrote deel van de kantonrechters. De omstandigheid dat hiervoor een marketingvergoeding bij de verhuurder in rekening is gebracht, doet hier niet aan af. Het in rekening brengen van loon bij de verhuurder is überhaupt geen vereiste om een opdracht tot bemiddeling te kunnen constateren. Dit is slechts een van meerdere indicatoren dát er sprake is van bemiddeling voor de verhuurder. Hoe meer indicatoren toepasbaar, des te meer kans op een juiste vaststelling door de rechter. Voor een overzicht van deze indicatoren, zie onderstaande figuur. Deze indicatoren zijn niet uitputtend en alternatief, inhoudende dat ieder aspect afzonderlijk tot het rechtsgevolg kan leiden.

Figuur 4 Opdracht tot lastgeving en bemiddeling



2.3.3 HET WETSVOORSTEL 'DUBBELE BEMIDDELINGSKOSTEN'

Het besproken wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten gaat geen duidelijkheid scheppen omtrent de uiteenlopende standpunten binnen de jurisprudentie. Het wetsvoorstel regelt namelijk wel dat een huurder geen courtage verschuldigd is wanneer vaststaat dat sprake is van tweezijdige bemiddeling (en dus ook indien het onderwerp een onzelfstandige woonruimte is), maar niet wanneer en onder welke omstandigheden er sprake is van tweezijdige bemiddeling. De verduidelijking van het feit dat er tevens sprake kan zijn van bemiddeling indien er geen loon van de verhuurder wordt bedongen zal bij de bemiddelingsbureaus de illusie wegnemen dat er slechts tweezijdig bemiddeld kan worden indien er loon van de verhuurder is bedongen. Over de omstandigheden die de totstandkoming van een opdracht tot lastgeving en bemiddeling realiseren wordt vooralsnog geen duidelijkheid geboden. Wellicht dat de Hoge Raad middels de beantwoording van de prejudiciële vraag de kans grijpt om voor eens en voor altijd duidelijkheid te creëren over de rechtspositie van contractspartijen indien er zich een belangenverstrengeling voor lijkt te doen.

3 ONREDELIJK VOORDEEL

In dit hoofdstuk wordt het begrip ‘onredelijk voordeel’ waar het gaat om courtage bij de huur van woonruimte uiteengezet. Dit is de tweede grond waarop huurders doorgaans de terugvordering van courtage van het bemiddelingsbureau baseren. In § 3.1 wordt dit begrip in theoretisch perspectief geplaatst. Vervolgens wordt de rechtsregel van de Hoge Raad besproken in § 3.2, gevolgd door § 3.3 waarin de interpretatie van deze rechtsregel door de lagere rechter aan bod komt. Deze interpretatie wordt, net als bij het vorige hoofdstuk, ingedeeld aan de hand van situaties die zich voordoen bij zaken die de Rechtswinkel in behandeling heeft (gehad). Tot slot is in § 3.4 een korte deelconclusie opgenomen.

3.1 ONREDELIJK VOORDEEL IN THEORETISCH PERSPECTIEF

Onder deze paragraaf wordt het begrip ‘onredelijk voordeel’ omtrent courtageberekening bij de huur van woonruimte in het theoretische kader geplaatst. Dit kader is opgebouwd aan de hand van allereerst een begripsomschrijving waaronder tevens de wetsgeschiedenis uiteen wordt gezet. Vervolgens worden de verschillende kostenposten als administratie- en verhuurkosten besproken. Tot slot komt het recht op loon aan bod.

3.1.1 BEGRIPSOMSCHRIJVING

Artikel 7:264 lid 1 BW beschrijft onredelijk voordeel als volgt:

“Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voorzover daarbij ten behoeve van een der partijen enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.”

Lid 2 vermeldt dat ook enig beding dat onredelijk voordeel door een derde oplevert nietig is. Voor dit onderzoek zijn beide leden van belang. Indien er sprake is van onredelijk voordeel door de verhuurder (zoals in het arrest dat verderop in dit hoofdstuk besproken wordt) is lid 1 van toepassing. Als het voordeel wordt genoten door een bemiddelingsbureau of makelaarskantoor is lid 2 van toepassing, aangezien zij aangemerkt kunnen worden als derde. Het tweede lid is het uitgangspunt, aangezien deze situatie zich veelal voordoet bij dossiers die in behandeling zijn bij de Rechtswinkel. Artikel 7:265 BW maakt deze bepaling dwingendrechtelijk. Artikel 7:264 BW is ontleend aan de leden 1 en 2 van artikel 6 Huurprijzenwet (hierna: HPW).⁸⁸ Lid 3 van artikel 6 HPW, op basis waarvan de mogelijkheid werd gecreëerd om de Huurcommissie dit begrip te laten beoordelen, is niet overgenomen. Deze optie is geschrapt, omdat de wetgever van mening was dat de taak van de Huurcommissie beperkt moest worden tot de terreinen waarop zij specifieke deskundigheid genieten.⁸⁹ Artikel 6 HPW is op haar beurt weer ontleend aan het nog oudere artikel 2 lid 2 Huurwet (HW).⁹⁰ Dit artikel heeft ten doel om misstanden bij het aangaan van huurovereenkomsten van woonruimte tegen te gaan.⁹¹ Meer specifiek formuleerde de Hoge Raad dat het artikel ten doel heeft te voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van de

⁸⁸ Hielkema (2015), losbl. nr. 3 en Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 49.

⁸⁹ Hielkema (2015), losbl. nr. 4.

⁹⁰ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 3, p. 31.

⁹¹ Jacobs (2014), p. 129 - 131.

zwakke onderhandelingspositie van de huurder.⁹² Dit artikel richtte zich primair tegen sleutelgelden en overnamebedingen. Een ruimere toepassing is niet uitgesloten door de wetgever, maar er moet wel sprake zijn van een totstandkoming van een voor huur en verhuur gemaakt beding waarbij 'enig niet redelijk voordeel' wordt overeengekomen. Dit artikel heeft dus tevens betrekking op onder meer de waarborgsom, vooruitbetalingstermijnen en wijzigingsbedingen. De Huurwet schreef de prijs die voor verhuur in rekening mocht worden gebracht voor. Dit betekende dus dat de redelijkheid van een eventuele extra betaling tevens getoetst diende te worden aan de hand van de vraag of vergoeding van een dergelijke prestatie normaliter voor rekening van de huurder zou moeten komen, en daarbij werd geacht inbegrepen te zijn bij de huurprijs. Het huidige systeem, met daarin artikel 7:264 BW opgenomen, heeft als uitgangspunt dat contractspartijen de 'kale' huurprijs vrij kunnen overeenkomen ingevolge artikel 7:246 BW, tenzij de maximale huurprijsgrens wordt overschreden.⁹³ De commissie Glastra van Loon heeft ten tijde van de invoering van dit artikel onderzoek gedaan naar de invulling van dit begrip, maar daarbij is de courtageberekening niet meegenomen.⁹⁴ Duidelijk is wel dat voordeel op zich niet bezwaarlijk is. Indien het voordeel als niet-redelijk beoordeeld wordt heeft dit de nietigheid van het beding tot gevolg. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat dit artikel tevens van overeenkomstige toepassing is op bemiddelingsloon.⁹⁵ Op voorhand kan er al één situatie worden geschetst waarin er sprake is van onredelijk voordeel, namelijk indien er sprake is van het dienen van twee heren. Indien er dus sprake is van een situatie zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven kan er tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van onredelijk voordeel voor de bemiddelaar in de zin van artikel 7:264 lid 2 BW.⁹⁶

3.1.2 REDELIJK LOON

Artikel 7:405 lid 1 BW bepaalt dat de opdrachtgever, in dit geval de huurder, met de opdrachtnemer, de verhuurder, een overeenkomst aangaat, is de opdrachtgever de opdrachtnemer hiervoor loon verschuldigd. Lid 2 van dit artikel luidt dan ook:

“Indien loon is verschuldigd doch de hoogte niet door partijen is bepaald, is de opdrachtgever het op de gebruikelijke wijze berekende loon of, bij gebreke daarvan, een *redelijk loon* verschuldigd.”

Daar voegt artikel 7:406 lid 1 BW aan toe dat de opdrachtgever de onkosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdracht aan de opdrachtnemer moet vergoeden, voor zover deze niet in het loon zijn begrepen. Het redelijk loon heeft dus betrekking op de (gepaste) omvang van de courtage. Deze omvang kan bepaald worden aan de hand van wat door beroepsgenoten in het algemeen voor de verrichte werkzaamheden als beloning in rekening wordt gebracht alsmede de omvang van de verrichte werkzaamheden. De aanspraak op extra kosten is beperkt tot die kosten die passend zijn voor een goede uitvoering van het werk. In de bemiddelingspraktijk bij huur zijn deze kosten veelal in het loon opgenomen.⁹⁷

⁹² HR 16 december 1988, NJ 1989, 433 en Hielkema (2015) losbl. nr. 13 en Kamerstukken II 1967/77, 14175, nr. 6, p. 51.

⁹³ HR 6 april 2012, ECLI:NL:PHR:2012:BV1767.

⁹⁴ Hielkema (2015), losbl. nr. 11.

⁹⁵ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 48 en 52.

⁹⁶ Ktr. Nijmegen, 26 november 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303, ro. 4.2 en Rb. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25, ro. 3.12.

⁹⁷ Castermans & Krans (2013), p. 3998-4001.

3.2 DE HOGE RAAD IN YMERE / NELLESTEIN

In deze zaak formuleert de Hoge Raad een rechtsregel aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of er in een specifiek geval sprake zou kunnen zijn van onredelijk voordeel voor de opdrachtnemer van last of bemiddeling.⁹⁸ Om een goed beeld te krijgen van hetgeen dat van belang is in en naar aanleiding van deze zaak wordt eerst het processuele verloop geschetst. Vervolgens wordt de overweging van de Hoge Raad uiteengezet en tot slot wordt deze overweging toegelicht aan de hand van de annotatie van Huydekoper⁹⁹.

3.2.1 PROCESSUELE VERLOOP

De woningcorporatie Ymere bracht bij nieuwe huurders verhuurkosten in rekening. De Bewonersvereniging Nellestein eiste in deze zaak een nietigheidsverklaring van het beding waarop deze kosten gebaseerd werden en daarmee een verbod op het in rekening brengen van een dergelijke vergoeding. De kantonrechter formuleerde het 'baatprincipe', namelijk dat er in ieder geval sprake is van een niet-redelijk voordeel voor de verhuurder als de huurder niet gebaat is bij de prestatie waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht. Hij voegde hier aan toe dat dit niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wél gebaat is zonder meer als redelijk dienen te gelden.¹⁰⁰ Aan dit baatprincipe wordt invulling gegeven door de aard van de kosten en de omstandigheden van het geval hierbij te betrekken. De kantonrechter oordeelde dat Ymere in dit geval slechts de kosten van een naamplaatje, eenvoudig voorlichtingsmateriaal en de aanvraag van de huisvestingsvergunning aan de huurder in rekening mag brengen. De kantonrechter was van mening dat bij veel handelingen die Ymere voor haar huurders verrichtte de huurders niet gebaat zouden zijn in de zin van lid 1, zoals: het controleren van inkomensgegevens van de huurder, het plaatsen van een advertentie, bezichtigen van de woning, het voeren van een kennismakingsgesprek en het opmaken van het schriftelijke huurcontract.¹⁰¹ Bewonersvereniging Nellestein wordt door de kantonrechter in het gelijk gesteld en Ymere gaat in appel bij het Hof. Ymere liet echter na om een grief in te stellen tegen voornoemd baatprincipe, met als gevolg dat zowel het Hof als de Hoge Raad van dit principe uit moesten gaan. Daarmee mochten zij geen expliciet oordeel geven over de correctheid van dit baatprincipe. Het Hof neemt hetgeen overwogen door de kantonrechter dan ook als uitgangspunt. Zij voegt hieraan toe dat Ymere, mede gelet op haar werkzaamheden die op grond van artikel 11 Besluit Beheer Sociale Huursector (hierna: BBSH) aan haar zijn toegekend en haar specifieke taak, terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan de huurder in rekening worden gebracht (ro. 3.5). Het Hof bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter.¹⁰²

3.2.2 OVERWEGING VAN DE HOGE RAAD

Ondanks deze gemiste kans van Ymere overweegt de Hoge Raad, als feitenrechter, als volgt. Onderdeel 2.1 van het cassatiemiddel klaagt over het eerste uitgangspunt van het Hof; de toepassing van het baatprincipe. Het Hof zou met dit uitgangspunt miskennen dat toepassing van artikel 7:264 BW aan de hand van alle omstandigheden van het geval moet plaatsvinden. Het Hof zou er aan voorbij zijn gegaan dat het aan partijen vrijstaat om middels een overeenkomst voordeel te bedingen zonder dat daar een specifieke verplichting tegenover staat. Het middel betoogt dat de bedoeling van de wetgever om misstanden te voorkomen niet ten volste kan worden uitgevoerd indien prestaties waarbij de huurder niet of

⁹⁸ HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767 (Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein).

⁹⁹ Toon Huydekoper was tot 1 januari 2013 Advocaat Generaal bij de Hoge Raad.

¹⁰⁰ Hielkema (2015), losbl. nr. 34.

¹⁰¹ Ktr. Amsterdam, 9 mei 2008 en 9 januari 2009, WR 2010 - 03, nr. 32.

¹⁰² Hof Amsterdam, 29 juni 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936 (Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein).

onvoldoende gebaat als onredelijk worden beschouwd. Dit onderdeel stelt volgens de Hoge Raad de vraag aan de orde onder welke omstandigheden er sprake is van onredelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW. Daarbij is het volgens de Hoge Raad van belang om duidelijk te hebben dat de wetgever bepaalde dat dit artikel de vrijheid die partijen hebben bij de invulling van een overeenkomst begrenst.¹⁰³ Vervolgens formuleert de Hoge Raad een overweging die, zoals later in dit hoofdstuk zal blijken, door veel kantonrechters wordt overgenomen:

“Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij - veelal de aspirant huurder - ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in die huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art. 7:264 lid 1 BW tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van “een niet redelijk voordeel” sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.”

De Hoge Raad oordeelt dat dit middel faalt op basis van bovenstaande redenering. Ymere heeft nog een tweede cassatiemiddel ingesteld, inhoudende dat het Hof onvoldoende zou motiveren waarom de specifieke taak van Ymere met zich mee zou brengen dat er voor dergelijke werkzaamheden geen redelijke kosten aan huurders zouden mogen worden doorberekend. Ook dit middel faalt volgens de Hoge Raad, aangezien het Hof met deze conclusie geen rechtsregel heeft geschonden.¹⁰⁴ De Hoge Raad neemt het baatprincipe in haar uitspraak niet over, maar biedt tevens geen alternatief.

3.2.3 ANNOTATIE VAN HUYDEKOPER

In een conclusie op deze richtinggevende uitspraak merkt Huydekoper het een en ander op. Allereerst benadrukt Huydekoper het verschil tussen het oude wettelijke systeem en het huidige zoals eerder besproken. Hij stelt dat hantering van een dergelijk ander uitgangspunt als gevolg heeft dat de invulling van wat als ‘niet-redelijk’ kan worden aangemerkt, verandert. Zo zou aan de redelijkheid van een beding niet kunnen worden getwijfeld indien de kale huurprijs de maximale huurprijsgrens niet overschrijdt. Huydekoper stelt daarnaast dat hij het niet van doorslaggevend belang acht of de huurder “baat heeft bij” de prestaties noch of die prestaties gekwalificeerd dienen te worden als “normale werkzaamheden”. Hij stelt:

“De rechtvaardiging voor het in rekening brengen van de desbetreffende kosten is veeleer, dat het toerekenen van die kosten aan de nieuwe huurders op of omstreeks het moment dat de huur wordt aangegaan, de voorkeur verdient boven het brengen van die kosten ten laste van de gezamenlijke exploitatieopbrengst ... ”.¹⁰⁵

Hij is dus van mening dat het hier gaat om de vraag aan wie de kosten in rekening worden gebracht en op welke manier. De sociale sector op grond van de Woningwet is er namelijk op gericht de totale baten en totale lasten evenwichtig te verdelen. Hij lijkt er echter de voorkeur aan te geven dat de kosten terecht komen bij degene voor wie die kosten zijn gemaakt, zodat een eventuele scheve verhouding bij verschillende huurperiodes voorkomen wordt. Degene met een langere huurperiode draagt dan namelijk minder lasten dan de persoon die korter woont, in plaats van andersom. Huydekoper stelt dan ook het misverstand, dat een ‘kale huurprijs’ slechts in een voor iedere periode gelijk, periodiek te

¹⁰³ Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 3, p. 31.

¹⁰⁴ HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767 (Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein).

¹⁰⁵ HR 6 april 2012, ECLI:NL:PHR:2012:BV1767, ro. 19.

betalen bedrag verrekend mag worden, aan de orde. Het enkele feit dat dergelijke kosten een andere naam dragen moet dit niet anders maken.

Ymere klaagt in cassatie niet tegen de vaststelling van het baat-principe door het Hof in rechtsoverweging 3.5. Ten gevolge hiervan dient de Hoge Raad volgens Huydekoper uit te gaan van dit principe, ondanks dat hij het niet eens is met dit principe. Dit is volgens hem niet het geval waar het gaat om het tweede cassatiemiddel. Dit middel klaagt over een versmalling van het baat-principe door het Hof. Het Hof stelt namelijk dat een sociale verhuurder als Ymere extra terughoudendheid zou moeten bieden bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan een huurder in rekening worden gebracht. Dit komt niet overeen met het standpunt dat Huydekoper inneemt. Hij stelt namelijk dat het doorberekenen van kosten die in redelijke verhouding staan tot het werkelijk door die verhuurder opgelopen lasten bij de aanvang van de huur van een woning, in beginsel nooit als niet-redelijk mogen worden aangemerkt. Méér terughoudendheid kan hierbij volgens hem niet geboden worden. Voorts klaagt dit middel onder meer over andere onderdelen die samenhang vertonen met de vaststelling van het baat-principe. Zo klaagde dit tegen het oordeel van het Hof dat de kosten die gemaakt dienen te worden voor de controle van inkomensgegevens van huurders voor rekening van de verhuurder dienen te komen, aangezien deze handelingen in zijn belang worden verricht. Dit zou volgens Ymere onvoldoende grond zijn om vast te stellen dat er sprake is van niet-redelijke kosten. Volgens Huydekoper kunnen deze klachten *niet* tot cassatie leiden, aangezien ze dus (1) betrekking hebben op het baatprincipe en (2) niets erop wijst dat het Hof dit heeft geoordeeld op grond van de gedachte dat sociale instellingen extra terughoudendheid dienen te bieden bij een dergelijke vaststelling. Dit is ook logisch, want de Hoge Raad zou bij een afwijzing van dit standpunt tevens moeten concluderen dat het baat-principe niet in stand kan blijven, aangezien dit standpunt een afgeleide is van het baat-principe zelf. Na behandeling van beide cassatiemiddelen concludeert Huydekoper dan ook, naar wat het lijkt tegen zijn zin in, dat de beslissing van het Hof (overigens wel om “cassatie-technische” redenen) in stand dient te blijven.¹⁰⁶

3.3 INTERPRETATIE VAN DE LAGERE RECHTER

De wederpartij stelt vaak dat kosten redelijk zijn, omdat ze in verhouding staan tot de verrichte werkzaamheden. Onder deze paragraaf wordt uiteengezet hoe de lagere rechter voornoemde rechtsregel interpreteert en, daarmee, onder welke omstandigheden de rechter courtage bij de huur van woonruimte schaaft onder niet-redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 lid 2 BW.¹⁰⁷ Er zijn in de rechtsleer ter beoordeling van niet-redelijkheid van het in rekening brengen van courtage drie stromingen te onderscheiden¹⁰⁸ die onder deze paragraaf stuk voor stuk aan bod komen. Tot slot komt het kenbaarheidsvereiste aan bod.

3.3.1 DRIE STROMINGEN

Er bestaan drie stromingen waarin de jurisprudentie ingedeeld kan worden.

Stroming 1: Afwijzing van iedere doorberekening van dergelijke kosten

Tot de eerste stroming behoren de rechters die als uitgangspunt nemen dat de kosten die worden gemaakt moeten worden verrekend met de huurprijs die de huurder maandelijks

¹⁰⁶ HR 6 april 2012, ECLI:NL:PHR:2012:BV1767.

¹⁰⁷ Ook kosten onder een andere noemer, als contract-, kantoor-, verhuur- en administratiekosten, kunnen aan dit artikel getoetst worden, mits het gaat om voordelen die bedongen zijn in een direct verband met het aangaan van de huurovereenkomst. Bij enige indicatie van verkapte bemiddelingskosten is tevens een toets aan artikel 7:417 BW mogelijk.

¹⁰⁸ Hielkema (2015), losbl. nr. 34.

voor de woonruimte betaalt. Zij wijzen dan ook iedere doorberekening van dergelijke kosten af.

Stroming 2: Redelijk, mits in het voordeel van de huurder is gehandeld.

De tweede stroming bevat rechters die oordelen dat er voor het verlenen van diensten een vergoeding kan worden gevraagd. Aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval en de werkzaamheden die zijn verricht, wordt de hoogte van de vergoeding vastgesteld. Het bedrag dat de vergoeding overschrijdt wordt beoordeeld als onredelijk voordeel voor de bemiddelaar. De voorloper van deze stroming is het Hof in het arrest waarin zij het baat-principe geïntroduceerd heeft. Waarschijnlijk is dit ook de reden dat het merendeel van de jurisprudentie binnen deze stroming geplaatst kan worden. Het bezwaar van de huurder luidt in praktijksituaties dan ook vaak dat door het vastgestelde bedrag er geen rekening wordt gehouden met de werkzaamheden die daadwerkelijk zijn verricht. Daarbij wordt dan gesteld dat de werkzaamheden die wél zijn verricht voornamelijk in het belang van de huurder zijn uitgevoerd. Er zou op basis van deze argumenten geen substantiële tegenprestatie zijn verricht. De kantonrechter in Groningen stelt dat bij het opstellen van de huurovereenkomst, inspectie van het gehuurde en het verzorgen van een bezichtiging de verhuurder meer dan de huurder gebaat is. Het slechts ter beschikking stellen van een overnameformulier zou in overwegende mate het belang van de huurder kunnen hebben gediend, maar dit werd niet voldoende onderbouwd door het bemiddelingsbureau.¹⁰⁹ Ondanks dat de huurder gebaat was bij dergelijke handelingen, werd het courtagebeding in dit geval nietig verklaard, aangezien de verhuurder hier in overwegende mate bij gebaat zou zijn. Dezelfde kantonrechter trekt dezelfde conclusie een aantal jaren later.¹¹⁰ Hier kan tevens een link worden gelegd naar hetgeen behandeld is in het vorige hoofdstuk. De vaststelling van hetgeen in artikel 7:417 lid 4 BW wordt gesteld leidt namelijk tevens tot de constatering dat er niet alleen in het belang van de huurder is gehandeld, maar ook in het belang van de verhuurder. Op basis hiervan ontstaat namelijk de belangenverstrengeling.¹¹¹ Een ander uitgangspunt hierbij is de constatering dat een beding bij huur op basis waarvan bemiddelingskosten verschuldigd zijn in beginsel niet onder artikel 7:264 BW valt. Dit zou slechts anders worden indien al vast staat dat de makelaar tevens in opdracht van de verhuurder handelt en de bemiddelingskosten op basis van deze overeenkomst op de huurder verhaalt.¹¹² Ten gevolge van een dergelijke strijd met het baat-principe kan de rechter concluderen dat de huurder slechts vergoeding verschuldigd is voor de werkzaamheden waarbij hij of zij wel in overwegende mate gebaat is. Er is dan immers een tegenprestatie verricht in de vorm van geleverde diensten. Hierbij verklaart hij het beding voor het deel wat deze conclusie overstijgt (gedeeltelijk) nietig. De rechter concludeert dan dat er een marktconform uurtarief dient te worden vastgesteld, aangezien de bemiddelaar redelijk loon toekomt. Deze denkwijze deelt de kantonrechter in Nijmegen. Deze rechter is van mening dat door het stellen van een forfaitair bedrag er geen rekening wordt gehouden met de omvang van de feitelijk verrichte werkzaamheden, waardoor niet-redelijk voordeel meer aannemelijk is. De rechter stelt de wederpartij, in dit geval Direct Wonen, dan ook in de gelegenheid een redelijk loon aannemelijk te maken. Ook deze rechter oordeelt dat het opstellen van een huurovereenkomst, het organiseren van een bezichtiging en de kosten voor de advertentie voor rekening van de verhuurder dienen te komen.¹¹³ Dit zijn dan ook de werkzaamheden die het Hof in de zaak Ymere/Nellestein als in overwegend belang van de verhuurder achtte.

¹⁰⁹ Ktr. Groningen, 28 april 2011, ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304, ro. 3.6.

¹¹⁰ Ktr. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25.

¹¹¹ Ktr. Nijmegen, 26 november 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303.

¹¹² Ktr. 's-Gravenhage, 10 december 2012, 1202015 RL EXPL 12-24240 en Ktr. Groningen, 29 juli 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BO4449.

¹¹³ Ktr. Nijmegen, 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678.

Stroming 3: Redelijk, mits geen verwaarloosbare tegenprestatie.

De derde stroming koppelt de werkzaamheden niet aan een nader te bepalen bedrag, maar hanteert een forfaitair bedrag. De hoogte van dit bedrag wordt over het algemeen gelijk gesteld aan de hoogte van het bedrag dat de huurder voor één maand aan huur betaalt. De Hoge Raad kan onder deze stroming geplaatst worden met zijn mening dat een courtagebeding redelijk is, indien er geen verwaarloosbare tegenprestatie is verricht. Als niet verwaarloosbaar is een tegenprestatie die bestaat uit: de bezichtiging van een woning, opstellen van een huurcontract, onderhandelen met de eigenaar en het opstellen van het inspectierapport.¹¹⁴ Het opstellen van een huurcontract alleen, ondanks dat die in dit geval bijzondere aandacht nodig had vanwege tijdelijke huur, acht de kantonrechter in Utrecht niet voldoende. Hij constateert dan ook dat er in dit geval een verwaarloosbare prestatie was verricht.¹¹⁵ Een kantonrechter in Eindhoven vermijdt de keuze tussen deze twee stromingen en betreft ze beiden in zijn oordeel. Zijn beoordeling waar het gaat om stroming 2 komt overeen met hetgeen daar besproken. Omtrent stroming 3 oordeelt hij dat er door de bemiddelaar meer dan een verwaarloosbare hoeveelheid tijd is besteed aan de totstandkoming van de huurovereenkomst. Dit levert volgens hem meer dan een verwaarloosbare prestatie op. Dat het opstellen van de overeenkomst in dit geval minder tijd heeft gekost¹¹⁶ doet hier niet aan af, aangezien het bedrag dat de huurder moest betalen blijkbaar een ‘tarief’ was.¹¹⁷ Hierbij is dan ook van belang dat de huurder schriftelijk heeft ingestemd met een dergelijke werkwijze.¹¹⁸ De kantonrechter in 's-Hertogenbosch stemt niet in met het verweer van de bemiddelaar, in dit geval Househunting, door de huurder in het gelijk te stellen. In dit geval achtte de kantonrechter de werkzaamheden - bestaande uit: twee bezichtigingen en het opstellen van een huurovereenkomst - een verwaarloosbare prestatie. Hij merkt daarbij op dat het opstellen van een overeenkomst naar zijn idee niet meer is dan “het invullen van voorbedrukte formulieren”.¹¹⁹ Over de overige verrichtte werkzaamheden merkt de kantonrechter het volgende op:

“De daarnaast verrichte werkzaamheden betreffen kwesties die [eisers] niet alleen evenzogoed zelf direct met de verhuurder hadden kunnen regelen, maar vergden van Househunting ook niet een zodanig tijdsbeslag of inspanning dat, mede in aanmerking genomen de bezichtigingen en het invullen van de huurovereenkomst, daarmee het in rekening brengen van genoemd bedrag wel wordt gerechtvaardigd.”

De werkzaamheden die Househunting verder nog had verricht omvatten voornamelijk de inspanning om vervangende woonruimte voor de huurder te verzorgen gedurende renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde. Blijkbaar acht de kantonrechter dit niet van zodanig doorslaggevende waarde dat dit meer dan een verwaarloosbare prestatie opleverde.¹²⁰

3.3.2 KENBAARHEIDSVEREIESTE

Indien een huurder bekend is met de door de bemiddelaar berekende courtage alvorens hij de totstandkoming van de huurovereenkomst plaatsvindt, werkt dit in zijn nadeel. Deze kenbaarheid met de courtage maakt dat er minder snel sprake is van onredelijk voordeel voor de bemiddelaar. De Rechtbank Zeeland-West-Brabant bepaalt dat de omstandigheid dat de huurder een termijn van 24 uur had om de beslissing te maken of ze de woning wilde

¹¹⁴ Ktr. 's-Gravenhage, 10 december 2012, 1202015 RL EXPL 12-24240.

¹¹⁵ Ktr. Utrecht, 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702, ro. 4.11.

¹¹⁶ Uit het vonnis blijkt niet waarom het de bemiddelaar in dit geval ‘minder’ tijd kostte.

¹¹⁷ Ktr. Eindhoven, 25 juli 2013, 876181 13/1417, ro. 5.3, zie BIJLAGE II.

¹¹⁸ Ktr. Groningen, 29 juli 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BO4449.

¹¹⁹ In 67 procent van de dossiers van de Rechtswinkel is dezelfde huurovereenkomst gebruikt, zowel door de grootste partij als door andere kleinere partijen.

¹²⁰ Ktr. 's-Hertogenbosch, 13 november 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6594, ro. 3.4 - 3.5.

huren, hier niet aan af doet, aangezien er niet kon worden aangetoond dat er sprake was van enige dwang door het bemiddelingsbureau.¹²¹ Ook instemming met deze kosten middels ondertekening van een huurovereenkomst dan wel bemiddelingsovereenkomst of algemene voorwaarden kan een beroep op artikel 7:264 lid 2 BW in de weg staan.¹²²

3.4 DEELCONCLUSIE

Artikel 7:264 lid 2 BW biedt de huurder die courtage heeft betaald bij het aangaan van een huurovereenkomst de mogelijkheid deze als onverschuldigd betaald terug te vorderen van het bemiddelingsbureau vanwege onredelijk voordeel. Er is in ieder geval sprake van onredelijk voordeel indien het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend. Het Hof stelt dat er daarnaast sprake is van onredelijk voordeel indien de huurder niet (in overwegende mate) gebaat is bij de prestatie waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht. De Hoge Raad vult dit aan door te stellen dat er geen sprake kan zijn van een verwaarloosbare prestatie. De lagere rechter komt bij de interpretatie van deze rechtsregel(s) niet tot een eenduidige invulling. Over de situatie waarin de huurder bekend is met de werkwijze van het bemiddelingsbureau vóór het ontstaan van de betalingsverplichting, het kenbaarheidsvereiste, bestaat wel een eenduidig beeld: dit werkt in het nadeel van de huurder.

Geconcludeerd kan worden dat beide criteria beargumenteerd dienen te worden door de huurder om een beroep op artikel 7:264 lid 2 BW het meest kansrijk te maken, mede met het oog op de verschillende interpretaties van rechters. Dan zou er sprake zijn van niet-redelijk voordeel indien (1) de huurder niet in overwegende mate gebaat is bij de prestatie en (2) dat, voor de gevallen waar dat wel zo is, er geen sprake mag zijn van een verwaarloosbare prestatie. Wanneer men kijkt naar de werkzaamheden die de lagere rechter interpreteert als werkzaamheden waar de huurder bij gebaat is, zijn dat in ieder geval de volgende: het bezichtigen van de woning en het zorg dragen voor de totstandkoming van de huurovereenkomst. Niet-verwaarloosbare tegenprestaties zijn: het organiseren van bezichtigingen, het opstellen van het huurcontact en het inspectierapport en het voeren van onderhandelingen.

Het gebruikelijke forfaitaire bedrag dat gelijk is aan één maandhuur zal niet snel in verhouding staan tot de werkzaamheden die een bemiddelingsbureau voor de huurder verricht. Zoals een kantonrechter in 's-Hertogenbosch terecht opmerkt wordt bijvoorbeeld bij het opstellen van een huurovereenkomst gewerkt met standaardmodellen die slechts ingevuld behoeven te worden. Aangezien de voornoemde werkzaamheden veelal in het belang van de verhuurder worden verricht, wordt er bij de huidige handelwijze al snel onredelijk voordeel bedongen door het bemiddelingsbureau. Een geslaagd beroep op artikel 7:264 BW levert nietigheid van het beding op. Op basis hiervan is er sprake van een onverschuldigde betaling ex artikel 6:203 BW.

¹²¹ Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 november 2013, ECLI:NL:RBZWB:2013:11307, ro. 3.3.

¹²² Ktr. Gelderland, 13 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571, ro. 4.6.

4 STELPLICHT EN BEWIJSLAST

De huurders maken hun klacht kenbaar bij het bemiddelingsbureau. Zij eisen hun geld terug. Na meerdere brieven over en weer verzonden te hebben, al dan niet met hulp van de Rechtswinkel, moet er een keuze gemaakt worden: wel of niet procederen. Vaak is dit namelijk de enige manier om de betaalde courtage daadwerkelijk terug te krijgen. Bij het voeren van een dergelijke procedure komt veel kijken, zo blijkt uit de jurisprudentie, waar het gaat om de stelplicht en bewijslast van contractspartijen. In dit hoofdstuk worden deze plicht en last uitgebreid besproken. Zo komen eerst een aantal algemene beginselen aan bod, gevolgd door verschillende aspecten die extra aandacht verdienen, wederom geformuleerd aan de hand van praktijkvoorbeelden.

4.1 ALGEMENE BEGINSELEN IN HET CIVIELE BEWIJSRECHT

Om inzichtelijk te maken waar de knelpunten omtrent de stelplicht en bewijslast zich voordoen binnen de jurisprudentie waar het gaat om courtage bij de huur van woonruimte, dienen eerst de algemene beginselen in het civiele bewijsrecht uiteen gezet te worden. Een globale beschrijving van deze beginselen volstaat in deze gezien de strekking van deze scriptie.

De civiele rechter, in dit geval de kantonrechter, construeert gedurende het proces wat er zich precies heeft afgespeeld tussen de partijen. Dit is slechts mogelijk indien de contractspartijen zich aan de verplichting houden om open kaart te spelen tegenover de rechter. Dit is met name van belang, aangezien in het civiele proces partijautonomie en lijdelijkheid centraal staan ingevolge artikel 23 Rv. De rechter laat zich met name waar het gaat om het vaststellen van de feiten en het bewijs daarvan leiden door hetgeen partijen aandragen. De rechter mag echter wel rechtsgronden aanvullen conform artikel 25 Rv. Artikel 150 Rv bepaalt dat de partij die zich op rechtsgevolgen beroept door het stellen van feiten of rechten, de bewijslast draagt voor deze feiten en rechten.¹²³ Anders gezegd: als een partij een bepaalde conclusie wil verbinden aan zijn stelling moet deze partij feiten aandragen die deze conclusie rechtvaardigen. In deze stelplicht dient de partij daarnaast alle elementen uit de rechtsregel te benoemen. Doet de partij dit niet, kan het zijn dat de vordering slechts op deze gronden wordt afgewezen conform artikel 139 Rv. In een vonnis wordt dit ook wel aangeduid met de woorden 'het ontbreken van een feitelijke grondslag' of 'onvoldoende gesteld'. Daarnaast hangt de stelplicht af van het verweer van de wederpartij. Als de wederpartij een gemotiveerde betwisting geeft op een gesteld feit, kan niet worden volstaan met enkel een ontkenning. Er dient dan aanvullend worden gesteld. Op grond van artikel 149 Rv mag hetgeen aan de ene kant niet voldoende wordt gesteld en aan de andere kant niet voldoende wordt betwist, als vaststaand wordt beschouwd. Een gesteld, maar niet betwist feit, wordt dan ook als vaststaand beschouwd ingevolge artikel 149 lid 1, 2^e volzin Rv. Indien de partijen op een bepaald moment in het proces niet in staat zijn om aan deze verplichting te voldoen, kan de rechter in een tussenvonnis aan de partijen een bewijsopdracht geven op grond van artikel 166 Rv. Het kan zijn dat de eiser de door hem gestelde feiten moet bewijzen, of dat de gedaagde het door hem als verweer aangevoerde moet bewijzen. De rechter hoeft dit niet te doen. Hij kan tevens beslissen dat de partijen simpelweg niet hebben voldaan aan hun stelplicht, waardoor de vordering op feitelijke gronden wordt afgewezen.¹²⁴

¹²³ Schwartzberg (2013), p. 75-80.

¹²⁴ Ahsmann (2011), p. 27-28, 37, 49-51 en 202-203 en Wieten (2014), p. 4-5, 12-17.

4.2 BEWIJSVOERING IN DE PRAKTIJK

Aan de hand van de voornoemde algemene beginselen worden in deze paragraaf de knelpunten binnen het civiele bewijsrecht uiteengezet omtrent behandeling van zaken aangaande courtage bij huur van woonruimte. Binnen de jurisprudentie, maar ook in de praktijk bij de Rechtswinkel, komen stellingen, vragen en opmerkingen naar voren die in het licht van dit bewijsrecht een extra toelichting vragen. De vier meest voorkomende knelpunten zijn hierbij geciteerd. Per citaat wordt een toelichting gegeven op de context dit van het citaat, het probleem dat deze context oplevert en de manier om dit probleem op te lossen dan wel te voorkomen.

“Het bemiddelingsbureau heeft de belangen van de verhuurder behartigd.”

Deze stelling is de meest voorkomende, zowel in de jurisprudentie als in de dossiers van de Rechtswinkel. Deze stelling wordt aangedragen om aan te tonen dat het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend. Voornamelijk uit de jurisprudentie blijkt dat het van belang is om de overeenkomst tussen de verhuurder en het bemiddelingsbureau goed te onderbouwen. In verschillende zaken wordt de restitutievordering van de huurder op feitelijke gronden afgewezen. De huurder kon in dit geval niet aantonen dat het bemiddelingsbureau tevens de belangen van de verhuurder behartigde. De huurder had zich namelijk in al deze gevallen op het standpunt gesteld dat het bemiddelingsbureau loon had bedongen van de verhuurder. Op basis hiervan zou een belangenverstrengeling ontstaan. Ondanks dat dit geen vereiste is in de zin van de wet wordt, zoals eerder besproken, deze handeling gezien als een indicatie voor de vaststelling van een overeenkomst tussen beiden. Deze stelling wordt vanzelfsprekend (gemotiveerd) betwist door het bemiddelingsbureau, simpelweg door te stellen dat daarvan geen sprake is. In geen geval kon de huurder deze stelling onderbouwen met concreet bewijs. De huurder had dit concrete bewijs kunnen leveren door bijvoorbeeld een factuur dan wel correspondentie van het bemiddelingsbureau te overleggen. Aangezien de huurder tevens geen andere omstandigheden aan kon dragen waaruit deze verhouding blijkt, werd de vordering afgewezen.¹²⁵ Ondanks de publicatie op de website werd een bemiddelingsovereenkomst door deze rechters dan ook niet aangenomen. De rechter achtte het in deze gevallen noodzakelijk dat er andere omstandigheden worden aangedragen waaruit blijkt dat het bemiddelingsbureau de belangen van de verhuurder heeft behartigd. De huurder had in dit geval aan kunnen dragen dat het bemiddelingsbureau handelingen heeft verricht die in beginsel worden geacht in het belang van de verhuurder te zijn verricht, zoals het bezichtigen van de woning en het zorg dragen voor de totstandkoming van de huurovereenkomst.

“Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.”

Een opmerkelijk punt binnen de jurisprudentie is de situatie waar aan het bemiddelingsbureau een bewijsopdracht wordt gegeven ten aanzien van vastgesteld onredelijk voordeel.¹²⁶ De rechter is van mening dat er door het bemiddelingsbureau geen twee heren zijn gediend en is toegekomen aan de stelling van de huurder dat er door het bemiddelingsbureau onredelijk voordeel is bedongen. De rechter is in deze gevallen van mening dat het bemiddelingsbureau recht heeft op redelijk loon op grond van artikel 7:405 lid 2 BW (§ 3.1.2). De rechter is van mening dat het stellen van een forfaitair bedrag tegenover daadwerkelijk verrichte werkzaamheden “pleit voor de mening” dat er niet redelijk voordeel is bedongen door het bemiddelingsbureau. De rechter stelt dan ook vast dat het bemiddelingsbureau redelijk loon toekomt, maar dat de hoogte daarvan onderbouwd dient te worden door het bemiddelingsbureau zelf. Middels het geven van een bewijsopdracht op grond van artikel 166 Rv wordt het bemiddelingsbureau in de gelegenheid gesteld om te

¹²⁵ Ktr. Gelderland, 13 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571, ro. 4.4 en 4.5, Ktr. Gelderland, 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678 ro. 4.2, Ktr. Zeeland-West-Brabant en 7 november 2013, ECLI:NL:RBZWB:2013:11307 ro. 3.4.

¹²⁶ Ktr. Oost-Brabant, 5 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5235 en Ktr. Nijmegen, 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678 ro. 4.3.

onderbouwen welk loon in dit geval redelijk zou zijn, gezien het aantal uren dat het bemiddelingsbureau aan werkzaamheden heeft verricht, vermenigvuldigd met een marktconform uurtarief. Deze handelwijze komt overeen met de zogenaamde ‘tweede stroming’ (§ 3.3.1). Deze bewijsopdracht werkt vertragend binnen het proces. Indien er in een eerder stadium een berekening wordt ingevoegd ter onderbouwing van redelijk loon is een bewijsopdracht niet langer noodzakelijk om redelijk loon vast te kunnen stellen.

“De vordering is verjaard.”

Dit citaat is de minst vaak voorkomende van de drie. Desondanks is deze stelling van belang voor het civiele bewijsrecht, mede vanwege een uitspraak van de Hoge Raad omtrent dit onderwerp. Indien de bemiddelaar stelt dat de vordering is verjaard, is het, op grond van het beginsel van de subjectieve bekendheid, van belang dat zij stellen en zo nodig bewijzen dat de schuldeiser op dat moment vijf jaar geleden daadwerkelijk bekend was met de schade en de daarvoor aansprakelijke persoon. Bij betwisting door de huurder mag de rechter volgens de Hoge Raad deze bekendheid afleiden uit bepaalde feiten en omstandigheden die gedurende het proces naar voren zijn gekomen. In een dergelijk geval kan de rechter tot de conclusie komen dat op grond van die feiten en omstandigheden moet worden aangenomen dat de schuldeiser (indien betaald: de huurder) daadwerkelijk bekend was met de vordering en met de persoon van de schuldenaar (indien betaald: het bemiddelingsbureau).¹²⁷

4.3 DEELCONCLUSIE

Concluderend kan het volgende worden gesteld. Indien de verhuurder stelt dat er sprake is van bedongen loon van de verhuurder, dient hij dit vervolgens te bewijzen. Aangezien het bemiddelingsbureau dit vrijwel altijd gemotiveerd kan betwisten door te stellen dat hiervan geen sprake is, dient de huurder deze stelling met concrete bewijzen te kunnen onderbouwen. Concrete bewijzen kunnen zijn facturen of correspondentie van het bemiddelingsbureau. Daarnaast kan hij ter aanvulling stellen dat er werkzaamheden in het belang voor de verhuurder zijn verricht, zoals: het organiseren van bezichtigingen en het zorg dragen voor de totstandkoming van de huurovereenkomst. Zo kan de huurder onderbouwen dat het bemiddelingsbureau tevens de belangen van de verhuurder heeft behartigd. Daarnaast dient de huurder bij het aannemelijk maken van onredelijk voordeel door het bemiddelingsbureau rekening te houden met de tweede stroming van rechters, mede om vertraging in het proces te voorkomen. Dit kan hij doen door alvast een (globale) inschatting te maken van het redelijk loon dat het bemiddelingsbureau wel toekomt op basis van de daadwerkelijk verrichte werkzaamheden. Tot slot dient de huurder, indien het bemiddelingsbureau stelt dat de vordering is verjaard, feiten en omstandigheden aan te dragen waaruit blijkt dat dit niet het geval is.

¹²⁷ HR 24 januari 2003, NJ 2003/300 (BASF/Rensink).

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag die centraal staat in dit onderzoek. Deze vraag luidt als volgt:

“Onder welke omstandigheden kan een huurder courtage, die betaald is bij het aangaan van een huurovereenkomst betreffende woonruimte, als onverschuldigd betaald terugvorderen van het bemiddelingsbureau, mede gelet op het wetsvoorstel ‘Dubbele bemiddelingskosten’?”

De bevindingen van het onderzoek worden in § 5.1 gepresenteerd. In § 5.2 worden aanbevelingen gedaan die gebaseerd zijn op de resultaten die uit het onderzoek voortvloeien.

5.1 CONCLUSIES

Onder deze paragraaf komen de conclusies van dit onderzoek aan bod. Zo wordt eerst geconcludeerd onder welke omstandigheden er sprake is van ‘het dienen van twee heren’. Vervolgens wordt er geconcludeerd onder welke omstandigheden het bemiddelingsbureau wordt geacht ‘onredelijk voordeel’ bedongen te hebben.

Het dienen van twee heren

Courtage kan als onverschuldigd betaald worden teruggevorderd indien het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend ingevolge artikel 7:417 BW. Bij de bestudering van het theoretisch kader waarin dit begrip zich bevindt, is het volgende gebleken. De wet spreekt van het geoorloofd dienen van twee heren indien de inhoud van de tot stand te brengen overeenkomst zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van beide partijen is uitgesloten, mits de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte is gesteld van deze constructie. Hier mag van worden afgeweken, maar ook deze afwijking dient schriftelijk te worden bevestigd. Indien er een natuurlijk persoon is betrokken bij de overeenkomst waarvan een zelfstandige woonruimte onderwerp is, is het gevolg van het dienen van twee heren, namelijk tweezijdige courtageberekening, uitgesloten. Het bemiddelingsbureau heeft dan namelijk geen recht op loon jegens de aspirant-huurder ingevolge lid 4. Het wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten, dat momenteel in consultatie is, beoogt deze dwingendrechtelijke bepaling van overeenkomstige toepassing te verklaren op onzelfstandige woonruimte middels een wijziging van de artikelen 7:417 en 7:427 lid 2 BW.

Voor een geslaagd beroep op artikel 7:417 lid 4 BW dient allereerst de casus zelf te voldoen aan een aantal vereisten. Zo dient de huurder courtage te hebben betaald voor de huur van zelfstandige woonruimte. De huurder dient een natuurlijk persoon, niet handelend in de uitvoering van een beroep of bedrijf te zijn. In het kader van (eventuele) verjaring is het van belang dat de huurder nog geen vijf jaar bekend is met de vordering en de persoon van de schuldenaar. Tot slot dient er een huurovereenkomst tot stand te zijn gekomen. Indien dit niet het geval is kan er, afhankelijk van de vorm van opdracht die aan de handelingen ten grondslag ligt, een beroep worden gedaan op het uitblijven van het recht op loon ingevolge artikel 7:426 BW. Indien de huurovereenkomst niet is gesloten ten behoeve van zelfstandige woonruimte dan wel de huurder geen natuurlijk persoon is, kan een beroep op artikel 7:417 lid 1 BW overwogen worden. Indien het bemiddelingsbureau een eigen belang heeft bij de bemiddeling, kan een beroep op artikel 7:418 BW worden overwogen. Strijdig handelen met hetgeen in artikel 7:417 lid 4 BW levert vernietigbaarheid van het beding op en daarmee is de betaling onverschuldigd verricht ingevolge artikel 6:203 BW.

Voorts is er gekeken hoe de praktijk de wet interpreteert. Hierbij is opgevallen dat er binnen de jurisprudentie geen eenduidig beeld bestaat over de omstandigheden waaronder het bemiddelingsbureau wordt geacht twee heren te hebben gediend. Zo ook waar het gaat om de omstandigheden waaronder een opdracht tot lastgeving respectievelijk bemiddeling wordt gegeven. Bij een opdracht tot bemiddeling staat het verrichten van bemiddelingswerkzaamheden centraal, terwijl een opdracht tot lastgeving gericht is op de totstandkoming van de huurovereenkomst. Concluderend kan worden gesteld dat inschrijving door de huurder op de website van het bemiddelingsbureau, het reageren op een specifieke woning en de situatie waar de huurder geen rechtstreeks contact met de verhuurder op kan nemen een opdracht tot lastgeving tussen de huurder en het bemiddelingsbureau als grondslag heeft. Volgens de jurisprudentie komt er een bemiddelingsovereenkomst tot stand tussen het bemiddelingsbureau en de huurder indien de contractspartijen slechts met elkaar in contact worden gebracht door het bemiddelingsbureau. Er is sprake van een opdracht tot bemiddeling indien er door de bemiddelaar actief is gezocht naar woonruimte, al dan niet in combinatie met onderhandelingen tussen de bemiddelaar en de verhuurder in het belang van de huurder. De vaststelling dat de publicatie van woonruimte op de website van het bemiddelingsbureau een opdracht van de verhuurder omvat, is ruim vertegenwoordigd in de jurisprudentie. Het in rekening brengen van loon bij de verhuurder is geen vereiste om tot vaststelling van een opdracht tot bemiddeling te komen, maar dient wel als indicator. Uit de jurisprudentie blijkt dat, indien de huurder aandraagt dat het bemiddelingsbureau loon heeft bedongen van de verhuurder, hij hiervoor concreet bewijs dient aan te dragen. Deze aspecten zijn overigens niet uitputtend en alternatief, inhoudende dat inhoudende dat ieder aspect afzonderlijk tot het rechtsgevolg kan leiden. Een geslaagd beroep op deze rechtsgrond levert vernietigbaarheid van het beding op ingevolge artikel 3:40 lid 2 jo. 3:41 BW, tengevolge waarvan er sprake is van een onverschuldigde betaling ingevolge artikel 6:203 BW.

Het besproken wetsvoorstel Dubbele Bemiddelingskosten gaat geen duidelijkheid scheppen omtrent de uiteenlopende standpunten binnen de jurisprudentie. Het wetsvoorstel regelt namelijk wel dat een huurder geen courtage verschuldigd is wanneer vaststaat dat sprake is van tweezijdige bemiddeling (en dus ook indien het onderwerp een onzelfstandige woonruimte is), maar niet wanneer en onder welke omstandigheden er sprake is van tweezijdige bemiddeling. De verduidelijking van het feit dat er tevens sprake kan zijn van bemiddeling indien er geen loon van de verhuurder wordt bedongen zal bij de bemiddelingsbureaus de illusie wegnemen dat er slechts tweezijdig bemiddeld kan worden indien er loon van de verhuurder is bedongen. Over de omstandigheden die de totstandkoming van een opdracht tot lastgeving en bemiddeling realiseren wordt vooralsnog geen duidelijkheid geboden.

Onredelijk voordeel

Courtage kan tevens als onverschuldigd betaald teruggevorderd worden indien het bemiddelingsbureau onredelijk voordeel heeft bedongen met de berekening hiervan ingevolge artikel 7:264 lid 2 BW. Er is in ieder geval sprake van onredelijk voordeel indien het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend. Daarnaast stelt het Hof dat er in ieder geval sprake is van onredelijk voordeel indien de huurder niet (in overwegende mate) gebaat is bij de prestatie waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht. De Hoge Raad stelt dat er onredelijk voordeel wordt bedongen indien er een verwaarloosbare tegenprestatie wordt geleverd door het bemiddelingsbureau. De lagere rechter komt bij de interpretatie van deze rechtsregel(s) niet tot een eenduidige invulling. Over de situatie waarin de huurder bekend is met de werkwijze van het bemiddelingsbureau vóór het ontstaan van de betalingsverplichting, het kenbaarheidsvereiste, bestaat wel een eenduidig beeld: dit werkt in het nadeel van de huurder. Geconcludeerd kan worden dat beide criteria beargumenteerd dienen te worden door de huurder om een beroep op artikel 7:264 lid 2 BW het meest kansrijk te maken. Dan zou er sprake zijn van niet-redelijk voordeel indien (1) de

huurder niet in overwegende mate gebaat is bij de prestatie én (2) dat, voor de gevallen waar dat wel zo is, er geen sprake mag zijn van een verwaarloosbare prestatie. Voor het deel waar de rechter oordeelt dat er redelijk loon vastgesteld dient te worden volgt vaak een bewijsopdracht voor het bemiddelingsbureau. Anticiperend hierop kan de huurder zelf een globaal overzicht van redelijk loon overleggen, om vertraging in het proces zoveel als mogelijk te voorkomen. Wanneer men kijkt naar de werkzaamheden die de lagere rechter interpreteert als werkzaamheden waar de verhuurder bij gebaat is, zijn dat in ieder geval de volgende: het bezichtigen van de woning en het zorgdragen voor de totstandkoming van de huurovereenkomst. Niet-verwaarloosbare tegenprestaties zijn: het organiseren van bezichtigingen, het opstellen van het huurcontract en het inspectierapport en het voeren van onderhandelingen. Het gebruikelijke forfaitaire bedrag dat gelijk is aan één maandhuur staat niet snel in verhouding tot de werkzaamheden die een bemiddelingsbureau voor de huurder verricht, mede aangezien deze handeling vrijwel geheel bestaat uit het invullen van standaardmodellen. Een geslaagd beroep op artikel 7:264 BW levert nietigheid van het beding op. Op basis hiervan is er sprake van een onverschuldigde betaling ex. artikel 6:203 BW.

5.2 AANBEVELINGEN

De aanbevelingen die in deze paragraaf worden gedaan, zijn in beginsel bedoeld voor de medewerkers van de Rechtswinkel Tilburg, afdeling Consument en Wonen. De aanbevelingen zijn echter eveneens gericht aan alle andere medewerkers van de Rechtswinkel Tilburg en andere juridische hulpverleners.

Aanbeveling één.

Om tot een gedegen advies te komen respectievelijk een beroep te kunnen doen op de gronden die in deze scriptie zijn beschreven, dient de situatie van de cliënt aan een aantal vereisten te voldoen. Zo dient de huurder courtage te hebben betaald voor de huur van zelfstandige woonruimte. Ook dient de huurder nog geen vijf jaar bekend te zijn met de vordering en de persoon van de schuldenaar. Daarnaast dient de huurder een natuurlijk persoon te zijn, niet handelend in de uitvoering van een beroep of bedrijf. Aanbevolen wordt om het ingekomen dossier te controleren aan de hand van deze vereisten alvorens een advies aan de cliënt te formuleren. Slechts indien er aan deze vereisten is voldaan, wordt aanbevolen een beroep op de gronden uit artikelen 7:417 lid 4 BW respectievelijk 7:264 lid 2 BW te overwegen. Indien de huurder niet voldoet aan de vereisten van artikel 7:417 lid 4 BW wordt aanbevolen een beroep op artikel 7:417 lid 1 BW te overwegen. Deze aanbeveling wordt weergegeven in schema 1 van bijlage IV.

Aanbeveling twee.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er geen eenduidig beeld bestaat over de invulling die moet worden gegeven aan het begrip 'het dienen van twee heren' respectievelijk een opdracht tot lastgeving en bemiddeling. Desondanks zijn er omstandigheden geformuleerd die een indicatie geven van de verschillende vormen van opdracht. Aanbevolen wordt om, aan de hand van schema 2 van bijlage IV, allereerst na te gaan of de huurder opdracht tot lastgeving dan wel bemiddeling heeft gegeven aan het bemiddelingsbureau. Aanbevolen wordt om als indicatoren voor een opdracht tot lastgeving tussen de huurder en het bemiddelingsbureau aan te voeren: inschrijving, rechtstreeks contact met de verhuurder is niet mogelijk en de huurder heeft gereageerd op een specifieke woning. Aanbevolen wordt om als indicatoren voor een opdracht tot bemiddeling aan te voeren: partijen zijn slechts met elkaar in contact gebracht, de bemiddelaar heeft actief gezocht naar woonruimte en het plaatsvinden van onderhandelingen in het belang van de huurder. Vervolgens dient te worden beoordeeld of de verhuurder een opdracht aan het bemiddelingsbureau heeft verstrekt, bijvoorbeeld door publicatie van de woning op de

website van het bemiddelingsbureau. Indien hiervan sprake is wordt aanbevolen aan de hand van de indicatoren in de (buiten)gerechtelijke procedure aannemelijk te maken dat het bemiddelingsbureau twee heren heeft gediend.

Aanbeveling drie.

Aanbevolen wordt om een beroep op artikel 7:264 lid 2 BW, onredelijk voordeel, te baseren op twee gronden, namelijk dat het bemiddelingsbureau een verwaarloosbare tegenprestatie heeft geleverd en dat de verhuurder in overwegende mate gebaat is geweest bij de werkzaamheden die door het bemiddelingsbureau zijn verricht. Deze aanbeveling wordt weergegeven in schema 3 van bijlage IV.

Aanbeveling vier.

Met het oog op de stelplicht en bewijslast in de praktijk wordt er ten eerste aanbevolen slechts aan te dragen dat het bemiddelingsbureau loon heeft bedongen van de verhuurder, indien hier concreet bewijs voor bestaat. Ten tweede verdient het aanbeveling te anticiperen op een bewijsopdracht voor het bemiddelingsbureau in het kader van de vaststelling van redelijk loon. Aanbevolen wordt om dit te doen door een globale inschatting van dit loon bij de argumentatie te voegen.

Aanbeveling vijf.

Verder wordt aanbevolen om deze scriptie beschikbaar te stellen aan alle (toekomstige) vrijwilligers van de Rechtswinkel Tilburg en deze vrijwilligers voor te lichten over hetgeen in dit rapport is geconcludeerd. Tevens dient dit rapport geactualiseerd te worden, met name na het antwoord van de Hoge Raad op het prejudiciële verzoek.

LIJST VAN GERAADPLEEGDE LITERATUUR EN OVERIGE BRONNEN

Tijdschriftartikelen

Borgers & Van de Hel 1998

H. Borgers & M. Van de Hel, 'Direkt wonen, dat kost geld!' *Ars Aequi* 1998, 47/9, p. 741.

Dammingh 1998

J.J. Dammingh, 'Direkt wonen, doet de praktijk wat de wet niet toestaat?' *Ars Aequi* 1998, 47/12, p. 966 - 967.

Dammingh 2014

J.J. Dammingh, 'Bemiddelingscourtage bij de verhuur van woonruimte' *Tijdschrift voor huurrecht* Jaargang 2014 nrs. 97, 99 - 101, aflevering 8, p. 397 - 415.

Kerkhofs 2014

P.L. Kerkhofs, Kosten van bemiddeling van door verhuurder van woonruimte ingeschakelde bemiddelaar komen niet voor rekening van huurder, *Praktijkids* Jaargang 2014/273, aflevering 24, p. 988 - 1000.

Boeken

Ahsmann 2011

Prof. mr. M.J.A.M. Ahsmann, *De weg naar het civiele vonnis*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2011.

Asser et al. 1994

C. Asser, S.C.J.J. Kortmann, L.J.M. de Leede en H.O. Thunnissen, Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht, 5. *Bijzondere overeenkomsten. Deel III. Opdracht, arbeidsovereenkomst en aanneming van werk*, Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1994.

Asser/Tjong Tjin Tai 2009

C. Asser/T.F.E. Tjong Tjin Tai, Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht, 7. *Bijzondere overeenkomsten. Deel IV. Opdracht incl. de geneeskundige behandelingsovereenkomst en de reisverzekering*, Deventer: Kluwer 2009.

Castermans & Krans 2013

A.G. Castermans en H.B. Krans, *Tekst & Commentaar, Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2013.

Dammingh et al. 1999

J.J. Dammingh, S.C.J.J. Kortmann, N.E.D. Faber, J.A.M. Strens - Meulemeester, *Vertegenwoordiging en tussenpersonen Serie Onderneming en Recht Deel 17*, Tweezijdige bemiddeling door de makelaar O.G., Deventer: Wolters Kluwer (1999).

Hielkema 2015

H. Hielkema, H. Vrolijk en L. de Wijkerslooth-Vinke, *Groene Serie Huurrecht*, Kluwer 2015.

Hijma 2013

J. Hijma, *Tekst & Commentaar, Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2013.

Jacobs 2014

M.J. Jacobs, *Tekst & Commentaar, Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2014.

De Jonge 2013

A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Rossel 2011

H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen, Serie Recht en Praktijk*, Deventer: Kluwer 2011.

Van Schaaijk 2011

G. van Schaaijk, *Praktijkgericht Juridisch Onderzoek*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2011.

Van Schie et al. 2015

M. van Schie, F.H.J. van Schoonhoven en T.H.G. Steenmetser, *Boom Basics Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2015.

Schwartzenberg 2013

H.W.B. thoe Schwartzenberg, *Civiel bewijsrecht voor de rechtspraak*, Apeldoorn-Antwerpen: Maklu 2013.

Stolker 2013

C.J.J.M. Stolker, *Tekst & Commentaar, Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Kluwer 2013.

Wieten 2014

H.L.G. Wieten, *Bewijs*, Deventer: Kluwer 2014.

Electronische bronnen

Autoriteit Consument en Markt (ACM)

< <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/13351/Huurbemiddelaars-zeggen-andere-werkwijze-toe/> > 15 maart 2015.

Internetconsultatie

<www.internetconsultatie.nl/bemiddelingskosten> 24 maart 2015.

Kassa (VARA)

<<http://kassa.vara.nl/tv/afspeelpagina/fragment/hoge-kosten-huurwoningbemiddeling-onterecht-in-rekening-bij-huurder/speel/1/>> 13 maart 2015.

Kassa (VARA)

<<http://kassa.vara.nl/tv/afspeelpagina/fragment/verhuurbemiddelaars-blijven-huurders-opzadelen-met-hoge-kosten/speel/1/>> 13 maart 2015.

Langeloo

<www.hielkemaco.nl/nieuws/bemiddelingskosten> 25 april 2015

Rechtswinkel Tilburg

<<http://www.rechtswinkeltilburg.nl/wie-zijn-wij/>> 2 maart 2015.

Wieringa Advocaten

<www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2014/12/02/bemiddelingskosten-huurmakelaar-bij-zelfstandige-woonruimte-ii> 25 maart 2015.

Jurisprudentie

Hoge Raad

HR 23 oktober 1998, NJ 2000/15.

HR 16 december 1988, NJ 1989, 433

HR 6 april 2001, NJ 2002/383 (Vellekoop/Wilton Feijenoord).

HR 24 januari 2003, NJ 2003/300 (BASF/Rensink).

HR 4 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ5440.

HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854.

HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767 (Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein).

HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3240.

Gerechtshof

Hof Leeuwarden 28 december 1994, NJ 1996/117.

Hof 's-Hertogenbosch, 9 december 2008, ECLI:NL:GHSHE:2008:BH8117.

Hof Amsterdam, 29 juni 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936 (Stichting Ymere/Bewonersvereniging Nellestein).

Rechtbank

Ktr. Amsterdam, 9 mei 2008 en 9 januari 2009, WR 2010 - 03, nr. 32.

Ktr. Maastricht, 21 november 2008, ECLI:NL:RBMAA:2008:BG4928.

Ktr. 's-Gravenhage, 1 april 2009, ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5283.

Ktr. Noord-Nederland, 12 september 2009, ECLI:NL:RBNNE:2014:4058.

Ktr. Nijmegen, 26 november 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303

Ktr. Groningen, 29 juli 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BO4449.

Ktr. Groningen, 28 april 2011, ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304.

Ktr. 's-Gravenhage, 10 december 2012, rolNr. 1202015 RL EXPL 12-24240.

Ktr. Amsterdam, 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442.

Ktr. Eindhoven, 11 april 2013, 858157 (BIJLAGE III).

Ktr. Eindhoven, 25 juli 2013, 876181 (BIJLAGE II).

Ktr. Utrecht, 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702

Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 november 2013, ECLI:NL:RBZWB:2013:11307.

Ktr. Gelderland, 14 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013: 4571.

Ktr. Oost-Brabant, 5 december 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:6772.

Ktr. 's-Gravenhage, 24 december 2013, ECLI:RBDHA:2013:18614.

Ktr. Noord-Nederland, 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25.

Ktr. 's-Gravenhage, 7 januari 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014: 10152.

Ktr. Amsterdam, 15 januari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:283.

Ktr. Nijmegen, 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678.

Ktr. Gelderland, 23 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678.

Ktr. Zeeland-West-Brabant, 7 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6574.

Ktr. Amsterdam, 16 juni 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5082.

Ktr. Oost-Brabant, 5 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5235.

Ktr. Maastricht, 9 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733.

Ktr. Zeeland-West-Brabant, 22 oktober 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:7153.

Ktr. 's-Hertogenbosch, 13 november 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6594.

Ktr. 's-Gravenhage 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437.

Annotaties op arresten

HR 4 september 2009, ECLI:NL:PHR:2009:BH7854.

HR 6 april 2007, ECLI:NL:PHR:2007:AZ5540 (Savills/B&S).

HR 6 april 2012, ECLI:NL:PHR:2012:BV1767.

Parlementaire stukken

Kamerstukken Tweede Kamer

Kamerstukken II 1980/81, 16400, hoofdstuk XIII, nr. 79.

Kamerstukken II 1982/83, 17779, nr. 3, p. 9 en 16.

Kamerstukken II 1991/92, 17779, nr. 8, p. 49.

Kamerstukken II 1985/86, 19385, nr. 3, p. 6.

Kamerstukken II 1952/53, 3042, nr. 3, p. 7.

Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 6, p. 48, 51-52.

Kamerstukken II 1976/77, 14175, nr. 3, p. 31.

Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 49.

Kamerstukken II 1967/77, 14175, nr. 6, p. 51.

Handelingen Tweede Kamer

Handelingen II, 2014/15 nr. 58 (Herdruk), item 5, p. 1 - 2

Voorstel van wet Tweede Kamer

Voorstel van wet II 1985/86, 19385, nrs. 1 - 2.

SER - adviezen

SER, Publicatienr. 1, *Advies inzake bemiddeling onroerend goed*, Den Haag 1985.