

18 april 2008

Eerste Kamer

Nr. C06/339HR

IV/MD

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

DIRECT WONEN VERHUUR MAKELAARS B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
EISERES tot cassatie,
advocaat: mr. E. Grabandt,

t e g e n

Ala Sharon MANDELBAUM,
wonende te Amsterdam,
VERWEERSTER in cassatie,
advocaat: mr. M. Ynzonides.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als Direct Wonen en Mandelbaum.

1. Het geding in feitelijke instanties

Mandelbaum heeft bij exploit van 18 november 2003 Direct Wonen gedagvaard voor de rechtbank Amsterdam en na vermindering van eis, gevorderd, kort gezegd, dat de tussen partijen bestaande bemiddelingsovereenkomst wordt vernietigd, terugbetaling van te veel betaalde huur (€ 13.652,73) en betaling van te veel betaalde bemiddelingskosten (€ 1.134,45), met nevenvorderingen.

Direct Wonen heeft de vorderingen bestreden.

De rechtbank heeft bij vonnis van 3 november 2004 de vorderingen afgewezen.

Tegen het vonnis van de rechtbank heeft Mandelbaum hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.

Bij arrest van 27 juli 2006 heeft het hof het vonnis van de rechtbank vernietigd en de vorderingen van Mandelbaum alsnog grotendeels toegewezen.

Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof heeft Direct Wonen beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Mandelbaum heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal L.A.D. Keus strekt tot vernietiging van het bestreden arrest en verwijzing naar een ander hof.

De advocaat van Mandelbaum heeft bij brief van 29 februari 2008 op die conclusie gereageerd.

3. Beoordeling van het middel

3.1 Direct Wonen heeft voor Mandelbaum bemiddeld bij de totstandkoming van een huurovereenkomst van woonruimte te Amsterdam. Mandelbaum vordert in dit geding vergoeding van de schade die zij heeft geleden doordat Direct Wonen is tekortgeschoten in de behoorlijke nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst. Mandelbaum beroept zich daartoe met name erop dat de met de verhuurster overeengekomen huurprijs hoger was dan de maximaal redelijke huurprijs zoals bedoeld in art. 1 lid 1, aanhef en onder c, van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingbureaus 1998 van de gemeente Amsterdam, terwijl art. 10 lid 1 van die verordening Direct Wonen als vergunninghoudster verbood te bemiddelen indien de overeen te komen huurprijs die maximaal redelijke

huurprijs overschrijdt.

De rechtbank heeft de vordering afgewezen maar het hof heeft, met vernietiging van het door de rechtbank gewezen vonnis, de vordering alsnog grotendeels toegewezen.

3.2 Onderdeel 12 van het hiertegen gerichte middel keert zich tegen rov. 4.17 van het bestreden arrest, voor zover het hof daarin - in het kader van de vraag of Mandelbaum schade heeft geleden - heeft geoordeeld dat de verhuurster van de woonruimte deze ook voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum had willen aanbieden. Het onderdeel voert rechts- en motiveringsklachten tegen dit oordeel aan, waaronder de klacht dat dit oordeel onbegrijpelijk is omdat Direct Wonen gemotiveerd heeft aangevoerd dat Mandelbaum de woning voor de volgens het Huurteam Zuid van de gemeente maximaal redelijke prijs nooit had kunnen huren omdat de verhuurster de woning voor dat bedrag niet zou hebben verhuurd.

Het onderdeel treft in zoverre doel. In het licht van het zeer aanzienlijke verschil tussen de daadwerkelijk tussen partijen overeengekomen huurprijs van f 2.000,-- (€ 907,56) per maand (met ingang van 1 juli 2002 verhoogd tot € 948,11 per maand) en de volgens het Huurteam Zuid maximaal redelijke huurprijs van f 778,96

(€ 353,47) per maand (met ingang van 1 juli 2001 te verhogen tot f 799,22 (€ 362,68)), en mede in aanmerking genomen dat het inderdaad - zoals Direct Wonen heeft aangevoerd - een feit van algemene bekendheid is dat woonruimte in Amsterdam schaars is, en dat het om een woning in de vrije sector gaat, heeft het hof zijn door het onderdeel bestreden oordeel onbegrijpelijk gemotiveerd. Dit moet tot vernietiging van het bestreden arrest leiden. Het onderdeel behoeft voor het overige geen behandeling.

3.3 De overige klachten van het middel kunnen niet tot cassatie leiden. Zulks behoeft, gezien art. 81 RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseendheid of de rechtsontwikkeling.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

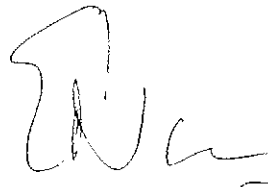
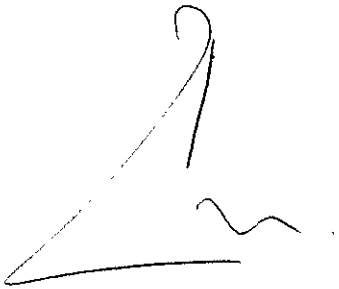
vernietigt het arrest van het gerechtshof te Amsterdam van 27 juli 2006;

verwijst het geding naar het gerechtshof te 's-Gravenhage ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt Mandelbaum in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van

Direct Wonen begroot op € 462,05 aan verschotten en € 2.600,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de vice-president J.B. Fleers als voorzitter en de raadsheren A.M.J. van Buchem-Spapens, E.J. Numann, F.B. Bakels en W.D.H. Asser, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer E.J. Numann op 18 april 2008.



Uitgegeven voor grosse, door mij Griffier van de
Hoge Raad der Nederlanden, op **18 APR. 2008**
in behoeve van *verweerder in Cassatie*

