

C06/339HR

mr. Keus

Brauw  
Mr. M. Ynzonider

Zitting 15 februari 2008

Conclusie inzake:

Direct Wonen Verhuur Makelaars B.V.  
(hierna: Direct Wonen)  
eiseres tot cassatie

tegen

Ala Sharon Mandelbaum  
(hierna: Mandelbaum)  
verweerster in cassatie

Mandelbaum, die door bemiddeling van Direct Wonen zelfstandige woonruimte te Amsterdam heeft gehuurd, maakt jegens Direct Wonen aanspraak op schadevergoeding. Zij grondt deze aanspraak onder meer hierop dat Direct Wonen in de nakoming van de bemiddelingsovereenkomst zou zijn tekortgeschoten, omdat Direct Wonen op grond van een gemeentelijke verordening alleen mocht bemiddelen bij de totstandkoming van huurovereenkomsten met een overeen te komen huurprijs die de maximaal redelijke huurprijs zoals bedoeld in de desbetreffende verordening niet overschrijdt, en volgens Mandelbaum van een dergelijke overschrijding sprake zou zijn.

## 1. Feiten<sup>1</sup> en procesverloop

1.1 Direct Wonen bemiddelt bij de huur en verhuur van woonruimte. Zij is een woning- en kamerbemiddelingsbureau in de zin van art. 1 lid 1, aanhef en onder c, van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 van de gemeente Amsterdam (hierna: de Verordening).

1.2 Art. 2 van de Verordening luidt, voor zover hier van belang:

“1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en Wethouders:

a bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte;

b zich met dat doel te vestigen of op te treden als woning- en kamerbemiddelingsbureau.

2. Het in het eerste lid vermelde verbod is niet van toepassing op:

a (...);

---

<sup>1</sup> Zie de rov. 1.1-1.8 van het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 3 november 2004, en rov. 3 alsmede de rov. 4.1.1-4.1.7 van het bestreden arrest.

b makelaars in onroerende goederen die lid zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM of van de Makelaarsvereniging Amsterdam.”

Direct Wonen beschikt over een vergunning als bedoeld in art. 2 lid 1 van de Verordening.

1.3 Art. 10 lid 1 van de Verordening luidt:

“De vergunninghouder mag met betrekking tot zelfstandige woonruimte met een huurprijs zoals vermeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet uitsluitend bemiddelen en overeenkomsten afsluiten, indien de overeen te komen huurprijs de maximaal redelijke huurprijs als vermeld in de bijlage(n) van het bij de Huurprijzenwet woonruimte behorende Besluit huurprijzen woonruimte voor zelfstandige woonruimte niet overschrijdt.”

1.4 Art. 12 van de Verordening luidt, voor zover van belang, als volgt:

“1. Indien de bepalingen van deze verordening naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders niet of niet behoorlijk worden nageleefd of indien blijkt dat de vergunninghouder bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte heeft geschaad of indien hij naar hun oordeel daarbij het belang van betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende heeft gewaarborgd, kunnen zij aan de vergunninghouder een waarschuwing zenden. (...)”

1.5 Art. 13 van de Verordening bepaalt - kort weergegeven - dat een handelen in strijd met het bij of krachtens de art. 2 en 7-11 bepaalde een strafbaar feit oplevert.

1.6 Mandelbaum heeft door bemiddeling van Direct Wonen met ingang van 15 december 2000 van M.J. de Vries-Meekma gehuurd de woonruimte aan de Moreelsestraatweg 9-rechts voor de prijs van f 2.000,- (€ 907,56) per maand. Voor de bemiddeling heeft Direct Wonen blijkens nota van 6 december 2000 aan Mandelbaum f 2.500,- (courtage) en f 150,- (huurcontract), exclusief BTW, derhalve in totaal f 3.113,75 (€ 1.412,96) inclusief BTW in rekening gebracht.

1.7 Met ingang van 1 juli 2002 is de huurprijs verhoogd tot € 948,11 per maand.

1.8 Het Huurteam Zuid heeft in juli 2002 voor de woning van Mandelbaum - in aanwezigheid van De Vries-Meekma - een puntentelling gemaakt overeenkomstig het woningwaarderingssysteem van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (oud). Volgens die telling bedroeg het aantal punten 89. Afgaand op dat puntenaantal was de maximaal redelijke huurprijs f 778,96 (€ 353,47) per maand bij de aanvang van de huur en f 799,22 (€ 362,68) per maand vanaf 1 juli 2001.

1.9 Bij brief van 7 augustus 2002 heeft Direct Wonen namens De Vries-Meekma de huurovereenkomst tegen 1 december 2002 opgezegd. De huurovereenkomst is op 31 december 2002 beëindigd.

1.10 Mandelbaum heeft Direct Wonen gedagvaard voor de rechtbank Amsterdam en - na vermindering van haar eis - gevorderd dat bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, de bemiddelingsovereenkomst zal worden vernietigd en dat Direct Wonen zal worden veroordeeld tot betaling van € 13.652,73 als schadevergoeding voor teveel betaalde huur en € 1.134,45 wegens teveel betaalde bemiddelingskosten, beide bedragen te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang vanaf 21 augustus 2003, en met veroordeling van Direct Wonen in de kosten van het geding.

1.11 Mandelbaum heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat Direct Wonen jegens haar toerekenbaar in de nakoming van haar verplichtingen is tekortgeschoten, althans onrechtmatig heeft gehandeld, nu uit de door het Huurteam Zuid opgemaakte woningwaardering volgt dat Direct Wonen heeft bemiddeld voor een woning met een huurprijs van f 2.000,- per maand, terwijl de huurwaarde daarvan f 778,96 bedroeg. Direct Wonen heeft aldus onder meer in strijd met art. 10 lid 1 van de Verordening gehandeld. Voorts heeft Direct Wonen de belangen van Mandelbaum onvoldoende behartigd, nu zij Mandelbaum onvoldoende heeft ingelicht over het wettelijke regime met betrekking tot de prijzen bij huur en verhuur van woonruimte. Indien Mandelbaum door Direct Wonen zou zijn ingelicht, had zij op de voet van art. 17 van de - destijds geldende - Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) de huurcommissie kunnen verzoeken de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs te beoordelen en (zodanig) de kantonrechter op grond van art. 27 lid 1 Hpw kunnen verzoeken de huurprijs vast te stellen. Voorts is er, nog steeds volgens Mandelbaum, sprake van bedrog, dwaling en misbruik van omstandigheden. Op die gronden houdt Mandelbaum Direct Wonen aansprakelijk voor de schade die zij heeft geleden, en meent zij dat Direct Wonen tot terugbetaling van de bemiddelingskosten is gehouden.

1.12 Direct Wonen heeft verweer gevoerd en daarbij onder meer een beroep gedaan op de onverbindendheid van de Verordening. Daarnaast heeft Direct Wonen betoogd dat Mandelbaum heeft ingestemd met deze woning en zelf op grond van art. 17 Hpw een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs had kunnen indienen. Zij betwist dat op haar een verplichting rustte Mandelbaum op het bestaan van deze regeling te wijzen. Ook betwist Direct Wonen de juistheid van de door het Huurteam Zuid opgemaakte woningwaardering.

1.13 Bij vonnis van 3 november 2004 heeft de rechtbank Amsterdam de vorderingen van Mandelbaum afgewezen.

1.14 De rechtbank heeft geoordeeld dat de vraag naar de verbindendheid of onverbindendheid van de Verordening in de rechtsverhouding tussen Mandelbaum en Direct Wonen niet van belang is, maar dat de Verordening, vanwege de omstandigheid dat Mandelbaum ten tijde van de bemiddelingsopdracht wist dat Direct Wonen over een daarop gebaseerde vergunning beschikte, wel een rol speelt bij de beantwoording van de vraag wat

Mandelbaum van Direct Wonen als een redelijk handelend en redelijk bekwaam bemiddelaar mocht verwachten (rov. 3.1).

1.15 Vervolgens heeft de rechtbank onderzocht of Direct Wonen toerekenbaar in de nakoming van haar verplichtingen uit de bemiddelingsovereenkomst is tekortgeschoten en heeft zij geoordeeld dat daarvan geen sprake is. Daartoe heeft de rechtbank onder meer overwogen dat de Verordening bemiddelaars als Direct Wonen niet verplicht zelfstandig een puntenwaardering op te maken, noch meebrengt dat Direct Wonen toerekenbaar tekortschiet indien zij een dergelijke puntenwaardering niet heeft opgemaakt (rov. 3.2). Daarnaast heeft de rechtbank geoordeeld dat Mandelbaum te weinig heeft gesteld om te kunnen concluderen dat de door haar geleden schade het gevolg is van eventueel tekortschieten door Direct Wonen, omdat allerminst vaststaat dat Mandelbaum met betrekking tot de woning een huurovereenkomst zou hebben gesloten als Direct Wonen had gehandeld zoals Mandelbaum stelt dat Direct Wonen had moeten handelen (rov. 3.3). De rechtbank heeft Mandelbaum ook niet willen volgen in haar stelling dat op Direct Wonen een verplichting rustte om Mandelbaum te informeren over de mogelijkheid een verzoek in te dienen tot huurverlaging op grond van art. 17 Hpw (rov. 3.4).

1.16 Mandelbaum heeft hoger beroep ingesteld. Haar eerste en tweede grief betreffen de vraag of Direct Wonen uit hoofde van de bemiddelingsovereenkomst verplicht was zich jegens Mandelbaum aan art. 10 lid 1 van de Verordening te houden en in dat verband een schatting te maken van de voor de woning geldende maximaal redelijke huurprijs, alsmede de vraag of Direct Wonen was gehouden Mandelbaum te wijzen op de in art. 17 Hpw gegeven mogelijkheid de huurcommissie te verzoeken uitspraak over de redelijkheid van de huurprijs te doen. De derde grief heeft betrekking op de door Mandelbaum gevorderde bemiddelingskosten. Direct Wonen heeft ook in hoger beroep verweer gevoerd.

1.17 Bij arrest van 27 juli 2006 heeft het hof Amsterdam het vonnis van de rechtbank vernietigd en, opnieuw rechtdoende, de tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst ontbonden, alsmede Direct Wonen veroordeeld tot betaling van de gevorderde schade wegens teveel betaalde huur (€ 13.652,73) en een gedeelte van de gevorderde bemiddelingskosten (€ 780,97), in totaal: € 14.433,70, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 21 augustus 2003 en met veroordeling van Direct Wonen in de kosten.

1.18 Het hof heeft allereerst het beroep van Direct Wonen op onverbindendheid (van art. 10 lid 1) van de Verordening besproken:

“4.4 Op grond van artikel 10 lid 1 van de Verordening mocht Direct Wonen geen bemiddeling verlenen bij de verhuur en huur van woningen waarvan de overeen te komen huurprijs de - met inachtneming van het Besluit huurprijzen woonruimte te berekenen - maximaal redelijke huurprijs overschreed. Direct Wonen heeft betoogd dat zij niet aan dat voorschrift was gebonden, omdat de Verordening op dat punt onverbindend is. Volgens Direct Wonen heeft

het voorschrift betrekking op de hoogte van de overeen te komen huurprijs en daarmee op de inhoud van de huurovereenkomst, waarmee de gemeente zich niet mag inlaten. De huurprijzen en de verdeling van woonruimte zijn uitputtend geregeld in hogere wetgeving, aldus Direct Wonen. Direct Wonen acht de bepaling bovendien een te ingrijpende inbreuk op haar privésfeer.

4.5 Naar het oordeel van het hof faalt dit betoog.

Artikel 10 lid 1 van de Verordening schrijft de partijen bij de huurovereenkomst niet de overeen te komen (maximale) huurprijs voor, maar verbiedt slechts de bemiddelaar zijn diensten te verlenen ingeval de overeen te komen huurprijs hoger is dan volgens de wet maximaal redelijk is.

De omstandigheid dat dit verbod ingrijpt in de vrijheid van Direct Wonen om bemiddelingsactiviteiten te ondernemen, is evenmin grond om de Verordening op dit punt onverbindend te achten.

4.6 Blijkens artikel 2 lid 2, aanhef en onder b, van de Verordening vallen bij de NVM of de Makelaarsvereniging Amsterdam aangesloten makelaars niet onder het verbod van lid 1 van dat artikel. Direct Wonen ziet daarin een ongerechtvaardigd onderscheid met andere bemiddelaars. Het hof volgt Direct Wonen niet in dat standpunt. Niet in geschil is dat de Verordening beoogt excessen bij de bemiddeling van woonruimte te voorkomen. De bij de NVM en de Makelaarsvereniging Amsterdam aangesloten leden zijn onderworpen aan voor hen geldende tuchtregels. Kennelijk en niet onbegrijpelijk heeft de gemeentelijke wetgever gemeend dat daarmee de bedoelde excessen kunnen worden voorkomen, zodat in zoverre geen behoefte bestaat aan regulering door middel van de Verordening.

4.7 Ook voor het overige is er geen toereikende grond gesteld of gebleken om aan te nemen dat de Verordening onverbindend is. Direct Wonen had zich daarom te houden aan het voorschrift van artikel 10 lid 1 van de Verordening.”

1.19 Vervolgens is het hof ingegaan op de vraag waartoe de bepaling van art. 10 lid 1 van de Verordening Direct Wonen verplicht:

“4.8 Voor naleving van het voorschrift was vereist dat Direct Wonen wist wat de maximaal redelijke huurprijs was van de woonruimte waarin zij bemiddelde. Niet valt in te zien hoe Direct Wonen die wetenschap anders kon verkrijgen, voor zover zij daarmee niet reeds uit anderen hoofde bekend was, dan door een (globale) waardering van de woning via het puntensysteem. Als professionele woningbemiddelaar mag van Direct Wonen in beginsel worden verwacht dat zij zodanig bekend was met de woningen waarin zij bemiddelde en over zodanige kennis van het woningwaarderingstelsel beschikte, dat zij een dergelijke (globale) waardering kon maken. Feiten of omstandigheden die maken dat zij daartoe niet in staat was of dat dit om een andere reden niet van haar kon worden gevegd, zijn niet of niet voldoende gesteld of gebleken.”

1.20 Volgens het hof was Direct Wonen jegens Mandelbaum op grond van de bemiddelingsovereenkomst tot zodanige naleving van de bepaling gehouden:

“4.9 De vraag is in hoeverre Mandelbaum op grond van de bemiddelingsovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten dat Direct Wonen jegens haar artikel 10 lid 1 van de Verordening zou naleven. Het hof neemt hierbij tot uitgangspunt dat Mandelbaum in beginsel mocht aannemen dat haar wederpartij zich zou houden aan de voor deze geldende regelgeving. Of zij die regelgeving kende, doet niet terzake. Feiten of omstandigheden die dat in dit geval

anders maken, zijn niet of niet voldoende gesteld of gebleken. Overigens geldt in dit geval bovendien dat Direct Wonen in het bezit was van de ingevolge de Verordening vereiste vergunning, welke vergunning Direct Wonen op grond van artikel 7 lid 2 van de Verordening in een voor een ieder toegankelijk vertrek duidelijk zichtbaar moest ophangen. Mandelbaum heeft verklaard, en Direct Wonen heeft niet (voldoende) ontzenuwd, dat zij vóór het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst in het kantoor van Direct Wonen is geweest. Direct Wonen heeft verder niet voldoende weersproken dat ten tijde van het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst op de website van Direct Wonen mededelingen stonden met de strekking dat "All rental contracts are according to Dutch Rental Law". Onder deze omstandigheden mocht Mandelbaum er temeer op vertrouwen dat Direct Wonen jegens haar de voor deze geldende regelgeving, waaronder de Verordening, in acht zou nemen.

4.10 Uit het voorgaande volgt dat Direct Wonen niet voor Mandelbaum mocht bemiddelen bij de verhuur van een woning met een hogere huurprijs dan volgens de wet maximaal redelijk was en dat het in dat verband op de weg van Direct Wonen lag om de redelijkheid van de huurprijs (globaal) te toetsen.

4.11 Het Huurteam Zuid heeft de onderhavige woning gewaardeerd op 89 punten. Mandelbaum heeft die waardering voor zover nodig nader toegelicht. Direct Wonen heeft die waardering weliswaar betwist, maar slechts in te algemene bewoordingen. Zij heeft haar betwisting niet voorzien van een deugdelijke en gespecificeerde onderbouwing, hetgeen wel van haar als professioneel bemiddelaar mocht worden verlangd. Het hof gaat daarom uit van de juistheid van de waardering door Huurteam Zuid. Niet in geschil is dat ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst de maximaal redelijke huurprijs bij die waardering fl. 778,96 per maand bedroeg. Gezien de voor de huur van de woning overeengekomen huurprijs van fl. 2.000,- per maand heeft Direct Wonen haar bemiddeling verleend in strijd met het bepaalde in artikel 10 lid 1 van de Verordening. Door zich bij de bemiddeling niet te houden aan de voor haar geldende regelgeving, is Direct Wonen jegens Mandelbaum tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de bemiddelingsovereenkomst."

1.21 Hierna heeft het hof aandacht geschonken aan de vraag of Direct Wonen was gehouden Mandelbaum op de procedure van art. 17 Hpww te wijzen:

"4.12 Mandelbaum heeft tevens de vraag aan de orde gesteld of Direct Wonen haar had moeten informeren over de mogelijkheid de huurcommissie te verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs.

4.13 Het hof acht in dit verband van belang dat Direct Wonen een professionele bemiddelaar was, die tegen een aanzienlijk, door de woningzoekende te betalen, tarief haar diensten aanbo(od) en zich daarbij kennelijk niet presenteerde als de belangenbehartiger van enkel de verhuurders. Daarbij komt dat in dit geval de maximaal redelijke huurprijs aanzienlijk afweek van de overeengekomen huurprijs. Het gaat te ver om van Direct Wonen te vergen dat zij Mandelbaum uitdrukkelijk wees op het bepaalde in artikel 17 Hpww, maar zij had in de gegeven omstandigheden wel in zoverre te waken voor de belangen van Mandelbaum dat zij Mandelbaum ervan in kennis had moeten stellen dat de vaststelling van huurprijzen is onderworpen aan wettelijke regels en dat de huurcommissie de terzake toetsende instantie is. Direct Wonen heeft dat nagelaten. De commerciële overwegingen waarop zij zich in dit verband heeft beroepen, mogen niet dienen ter rechtvaardiging om met voorbijgaan aan de geldende regels de rechten van woningzoekenden als Mandelbaum te veronachtzamen. De conclusie is dat ook op dit punt sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Direct Wonen jegens Mandelbaum."

1.22 Over de vraag of Mandelbaum "binnen bekwame tijd" bij Direct Wonen heeft geprotesteerd, heeft het hof als volgt overwogen:

"4.14 Direct Wonen heeft betoogd dat Mandelbaum geen beroep kan doen op deze tekortkomingen omdat zij niet, zoals artikel 6:89 BW eist, binnen bekwame tijd terzake bij haar heeft geprotesteerd, namelijk eerst bij brief van 11 augustus 2003.

4.15 Het hof volgt Direct Wonen hierin niet. Mandelbaum heeft in augustus 2002, toen het Huurteam Zuid haar woning heeft gewaardeerd, ervan kennis gekregen dat de overeengekomen huurprijs hoger was dan de maximaal redelijke. Dat wil echter niet zeggen dat zij toen ook wist of moest weten op welke punten Direct Wonen in de bemiddeling bij het verkrijgen van de woning was tekortgeschoten. Feiten of omstandigheden waaruit volgt dat de brief van 11 augustus 2003 niet binnen bekwame tijd was, nadat Mandelbaum daarmee bekend is (...) geworden of had moeten worden, zijn niet of niet voldoende gesteld of gebleken."

1.23 De volgende vraag die het hof heeft behandeld, is die of en zo ja, welke schade Mandelbaum als gevolg van de tekortkoningen van Direct Wonen heeft geleden:

"4.16 De volgende vraag die beantwoord moet worden is of Mandelbaum door de tekortkoningen van Direct Wonen schade heeft geleden. De rechtbank heeft ten overvloede overwogen dat dit niet het geval is, tegen welke overweging grief I mede is gericht.

4.17 Het hof neemt hier het volgende in aanmerking.

De verhuurster, De Vries-Meekma, was evenals Direct Wonen aan de wet gebonden. Zij had de woning daarom te verhuren met inachtneming van de daarvoor gegeven wettelijke regels. Het hof acht het dan niet juist om voor de begroting van de schade van Mandelbaum tot uitgangspunt te nemen dat De Vries-Meekma de gevolgen van de wettelijke regeling had willen ontgaan door de woning met bemiddeling van Direct Wonen niet voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum te verhuren. Het hof zal daarom aannemen dat De Vries-Meekma door bemiddeling van Direct Wonen de woning ook voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum had willen aanbieden. Bovendien had Mandelbaum, indien Direct Wonen haar had ingelicht over het bestaan van wettelijke regels omtrent de huurprijs en huurprijstoetsing, wetenschap kunnen hebben van de mogelijkheid de huurcommissie te vragen om verlaging van de huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs en daarvan gebruik kunnen maken.

4.18 Uit het voorgaande volgt dat het ervoor moet worden gehouden dat Mandelbaum de woning, indien Direct Wonen die naar haar verplichting had gewaardeerd overeenkomstig de wettelijke regeling, had kunnen huren voor fl. 778,96 per maand, vanaf 1 juli 2001 fl. 799,22 per maand. Haar schade aan teveel betaalde huur bedraagt daarom, zoals Mandelbaum onweersproken heeft becijferd, € 13.652,73. De grieven 1 en 2 treffen in zoverre doel."

In dat verband is het hof mede ingegaan op de vraag of Mandelbaum haar schade had kunnen (en had moeten) beperken:

"4.19 Direct Wonen heeft ter afwering van de vordering van Mandelbaum nog aangevoerd dat Mandelbaum haar schade had moeten beperken door op de voet van artikel 17 Hpw - binnen de daarvoor bepaalde termijn van zes maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst - de huurcommissie te verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen

huurprijs of op de voet van artikel 16 Hpw de minister van VROM te verzoeken de huurprijs te wijzigen.

4.20 Dat verweer faalt. Voorop staat dat Mandelbaum redelijkerwijs erop mocht vertrouwen dat Direct Wonen als professionele bemiddelaar bij de bemiddeling de geldende regelgeving had nageleefd, zodat niet valt in te zien waarom zij reden had de huurprijs te laten toetsen. Bovendien is gesteld noch gebleken dat Mandelbaum bekend was of had moeten zijn met de genoemde wettelijke mogelijkheden. Onder deze omstandigheden kan Mandelbaum niet worden verweten dat zij die mogelijkheden niet heeft benut. Wat betreft artikel 16 Hpw geldt verder dat te weinig is gesteld of gebleken om aan te nemen dat een dergelijk verzoek aan de minister enige kans van slagen gehad zou hebben.

4.21 De conclusie is dat Mandelbaum recht heeft op de gevorderde schadevergoeding van € 13.652,73.<sup>2</sup>

1.24 Vervolgens heeft het hof in de rov. 4.22-4.23 de derde grief betreffende de bemiddelingskosten besproken. Het hof heeft geoordeeld dat de tekortkoming door Direct Wonen een gedeeltelijke terugbetaling van de betaalde courtage rechtvaardigt, omdat, wanneer de woning voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum was verhuurd, Mandelbaum een lager bedrag aan bemiddelingskosten verschuldigd zou zijn geweest. Het hof heeft geoordeeld dat Direct Wonen het verschil (€ 780,97) aan Mandelbaum moet terugbetalen.

1.25 Direct Wonen heeft tijdig cassatieberoep ingesteld<sup>2</sup>. Mandelbaum heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep. Partijen hebben hun zaak schriftelijk doen toelichten.

## **2. Bespreking van het cassatiemiddel**

2.1 Direct Wonen heeft één cassatiemiddel voorgesteld. Dat middel omvat 15 onderdelen.

2.2 De onderdelen 1-5 zijn gericht tegen de rov. 4.5 en 4.6 waarin het hof het beroep van Direct Wonen op de onverbindendheid van de Verordening heeft verworpen.

2.3 *Onderdeel 1* betoogt dat art. 10 lid 1 van de Verordening zich inlaat met de inhoud van huurovereenkomsten die na bemiddeling tussen de huurder en de verhuurder tot stand komen, althans met de inhoud van een door de huurder en verhuurder beoogde overeenkomst, hetgeen zich niet zonder meer met het door het hof aangenomen doel van de Verordening, te weten het voorkomen van excessen bij de verhuur van woonruimte (rov. 4.6), verdraagt. Althans zou het, nog steeds volgens het onderdeel, de gemeente niet vrijstaan zich met de inhoud van de (beoogde) huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder in te laten.

Het onderdeel mist feitelijke grondslag voor zover het veronderstelt dat het hof zou hebben vastgesteld dat de Verordening ertoe strekt excessen bij de *verhuur* van woonruimte te

<sup>2</sup> Het bestreden arrest dateert van 27 juli 2006; de cassatiedagvaarding is uitgebracht op 27 oktober 2006.



voorkomen. Het hof heeft in rov. 4.6 vastgesteld dat het doel van de Verordening is het voorkomen van excessen bij de *bemiddeling* van woonruimte.

Naar mijn mening laat art. 10 lid 1 van de Verordening zich *niet* met de inhoud van (totstandgekomen of beoogde) huurovereenkomsten in. Art. 10 lid 1 beperkt de activiteiten van de vergunninghouder tot het bemiddelen ter zake van overeenkomsten met een overeen te komen huurprijs die de maximaal redelijke huurprijs zoals bedoeld in de Verordening niet overschrijdt. De bepaling verhindert niet de totstandkoming - anders dan door bemiddeling van een vergunninghouder in de zin van de Verordening - van overeenkomsten waarbij een hogere dan de bedoelde maximaal redelijke huurprijs wordt beoogd of wordt overeengekomen; evenmin grijpt zij in de inhoud van - al dan niet door bemiddeling van een vergunninghouder tot stand gebrachte - huurovereenkomsten in. Art. 10 lid 1 van de Verordening laat zich in dit verband niet vergelijken met de bepaling die aan de orde was in ArRvS 23 augustus 1985, AB 1986, 269, m.nt. JHvdV<sup>3</sup>. Die uitspraak had betrekking op een bepaling van een vergelijkbare gemeentelijke verordening, die de vergunninghouder ertoe verplichtte model-huurovereenkomsten te hanteren, zulks met inachtneming van door Burgemeester en Wethouders gegeven aanwijzingen; in de genoemde uitspraak oordeelde de Afdeling rechtspraak dat het een gemeentebestuur niet vrijstaat zich in te laten met de inhoud van huurovereenkomsten die na bemiddeling tussen huurder en verhuurder tot stand komen. Waar in het onderhavige geval de litigieuze bepaling zich niet met de inhoud van (beoogde) huurovereenkomsten inlaat en slechts bepaalde overeenkomsten, al naar gelang van de beoogde huurprijs, van bemiddeling door een vergunninghouder in de zin van de Verordening uitsluit, kan het onderdeel, anders dan het kennelijk subsidiair betoogt, niet tot cassatie kan leiden op de grond dat de Verordening erin voorziet dat de gemeente zich ontoelaatbaar met de inhoud van (beoogde) huurovereenkomsten inlaat.

Art. 10 lid 1 verbiedt slechts dat de vergunninghouder ter zake van overeenkomsten met een hogere dan de bedoelde prijs *bemiddelt*. Anders dan het onderdeel primair betoogt, kan de bepaling, aldus beschouwd, wel degelijk met het doel van de Verordening (het voorkomen van excessen bij de *bemiddeling* van woonruimte) in verband worden gebracht.

Onderdeel 1 kan daarom niet tot cassatie leiden, nog afgezien van hetgeen hierna (onder 2.6) aan de orde zal komen in verband met de formele rechtskracht van de aan Direct Wonen verleende vergunning.

2.4 *Onderdeel 2* klaagt dat met de Verordening in elk geval teveel wordt ingegrepen in de contractsvrijheid van partijen, nu immers in de HpW en het daarop gebaseerde Besluit huurprijzen woonruimte regeling heeft gevonden welke huurprijs tussen huurder en verhuurder toelaatbaar is en géén wettelijke grondslag aanwezig is voor een op het punt van de huurprijs aanvullende regeling met betrekking tot de contractsvorming tussen huurder en verhuurder. Zulks spreekt volgens het onderdeel temeer nu ter zake in de Verordening aan een derde (de bemiddelaar) verplichtingen ten aanzien van de overeen te komen huurprijs worden

<sup>3</sup> Genoemd in de schriftelijke toelichting van de mrs. Grabandt en Van de Pol onder 5.

opgelegd, althans de totstandkoming van de beoogde overeenkomst tussen de huurder en verhuurder door bemiddeling van de bemiddelaar wordt voorkomen, hetgeen een niet toelaatbare ingreep in de contractsvorming tussen de aan het maatschappelijk verkeer deelnemende partijen is.

Waar het onderdeel klaagt over een ingreep in de contractsvrijheid, doelt het met "partijen" kennelijk op de huurder en de verhuurder, en niet ook op de door het onderdeel als "derde" aangeduide bemiddelaar (zie ook de schriftelijke toelichting van de mrs. Grabandt en Van de Pol, onder meer onder 8: "(...) dat het wettelijk stelsel niet voorziet in enige beperking van de contractsvrijheid van huurder en verhuurder (...)"). Zoals bij de bespreking van het vorige onderdeel al aan de orde kwam, meen ik dat de contractsvrijheid van huurder en verhuurder met de enkele uitsluiting van bemiddeling ter zake van overeenkomsten met een overeen te komen huurprijs die de maximaal redelijke huurprijs overschrijdt, niet in het geding is. Weliswaar staat art. 10 lid 1 van de Verordening aan de totstandkoming van een dergelijke overeenkomst door bemiddeling van een vergunninghouder in de weg, maar van een ontoelaatbare beperking van de contractsvrijheid van huurder en verhuurder is niet al om die reden sprake. De bepaling sluit totstandkoming van een dergelijke overeenkomst langs andere wegen immers geenszins uit. Overigens moet worden bedacht dat iedere vorm van regulering van de bemiddelingsfunctie een zekere weerslag op de mogelijkheden van de (beoogde) contractspartijen zal hebben, waar zij in beginsel in de weg staat aan vormen van bemiddeling, die niet aan de gestelde voorwaarden voldoen.

In het onderdeel lees ik niet de klacht dat de Verordening de destijds geldende HpW en het daarop gebaseerde Besluit huurprijzen woonruimte, afgezien van de gestelde beperking van de contractsvrijheid ten aanzien van de wijze van contractsvorming, op ontoelaatbare wijze doorkruiste. Op de exacte verhouding tussen (art. 10 lid 1 van) de Verordening en de bedoelde wetgeving ga ik dan ook niet verder in.

Ook onderdeel 2 kan daarom niet tot cassatie leiden, nog afgezien van hetgeen hierna (onder 2.6) aan de orde zal komen in verband met de formele rechtskracht van de aan Direct Wonen verleende vergunning.

2.5 *Onderdeel 3* klaagt dat onjuist, althans onbegrijpelijk is hetgeen het hof in rov. 4.6 heeft geoordeeld naar aanleiding van de stelling van Direct Wonen dat sprake is van een ongerechtvaardigd onderscheid tussen vergunninghouders zoals zichzelf en bij de NVM of de Makelaarsvereniging Amsterdam aangesloten makelaars, voor wie de Verordening, althans het verbod van art. 10 lid 1, niet mede bepalend is voor de inhoud van de met de opdrachtgever te sluiten bemiddelingsovereenkomst. Hetgeen het hof heeft overwogen over het toepasselijke tuchtrecht van de bedoelde organisaties maakt een en ander volgens het onderdeel niet anders, nu zulks temeer duidelijk maakt dat de Verordening niet tot doel heeft of kan hebben in te grijpen in de inhoud van de tussen de huurder en verhuurder te sluiten overeenkomst.

Blijkens rov. 4.6, eerste en tweede volzin, heeft het hof de stellingen van Direct Wonen aldus opgevat dat Direct Wonen een ongerechtvaardigd onderscheid ziet tussen bij de

NVM of de Makelaarsvereniging Amsterdam aangesloten makelaars enerzijds en andere bemiddelaars anderzijds, nu die andere bemiddelaars wél en de bedoelde makelaars niet aan de *vergunningplicht* van art. 2 lid 1 van de Verordening zijn onderworpen. Voor *dat* onderscheid (het al dan niet onderworpen zijn aan het vereiste van een vergunning voor het uitvoeren van de door de Verordening geregelde activiteiten) biedt hetgeen het hof overigens in rov. 4.6 heeft geoordeeld, te weten dat de bedoelde makelaars aan voor hen geldende tuchtreghs zijn onderworpen en dat de gemeentelijke wetgever tegen die achtergrond kennelijk en niet onbegrijpelijk heeft geoordeeld dat, ter voorkoming van excessen bij de bemiddeling van woonruimte, aan nadere regulering van de activiteiten van die makelaars door middel van de Verordening geen behoefte bestaat, naar mijn mening een begrijpelijke en toereikende rechtvaardiging.

2.6 Het onderdeel lijkt intussen ervan uit te gaan dat het discriminatieargument was toegespitst op het feit dat (art. 10 lid 1 van) de Verordening deel uitmaakt van, althans mede bepalend is voor, de inhoud van de overeenkomst tussen de (vergunningplichtige) bemiddelaar en diens opdrachtgever, maar dat ditzelfde niet geldt voor de overeenkomst die tussen de (vrijgestelde) makelaar en diens opdrachtgever wordt gesloten. Het ontoelaatbare onderscheid zou, met andere woorden, hierin bestaan dat de Verordening de (vergunningplichtige) bemiddelaar jegens diens opdrachtgever verdergaande verplichtingen oplegt dan die welke op de (vrijgestelde) makelaar rusten.

Aan Direct Wonen kan worden toegegeven dat, als waar is dat de voor de bedoelde makelaars geldende regels géén verbod impliceren om te bemiddelen bij de totstandkoming van huurovereenkomsten voor een hogere dan de maximaal redelijke huurprijs<sup>4</sup>, het minst genomen nadere motivering behoeft waarom de enkele gelding van de bedoelde tuchtreghs een voldoende rechtvaardiging zou opleveren voor het door de Verordening gemaakte onderscheid, dat hierin bestaat dat het aan de bedoelde makelaars níet en aan andere bemiddelaars wél is verboden bij de totstandkoming van huurovereenkomsten tegen een hogere dan de maximaal redelijke huurprijs te bemiddelen. Niettemin meen ik dat het onderdeel, ook zo opgevat, niet tot cassatie kan leiden.

In de eerste plaats lees ik in het onderdeel niet dat het de door het hof kennelijk aan het discriminatieargument van Direct Wonen gegeven uitleg bestrijdt, terwijl het voorts niet verwijst naar vindplaatsen in de stukken van de feitelijke instanties waar Direct Wonen een verweer heeft gevoerd van de strekking dat het volgens haar ontoelaatbare onderscheid hierin bestaat dat de Verordening (vergunningplichtige) bemiddelaars jegens hun opdrachtgevers verdergaande verplichtingen oplegt dan die welke voor de (vrijgestelde) makelaars gelden.

---

<sup>4</sup> Direct Wonen heeft dat gesteld bij conclusie van dupliek onder 3.18. Een specifieke betwisting van die stelling heb ik in de stukken van de feitelijke instanties niet aangetroffen. Bij pleidooi in hoger beroep heeft Mandelbaum in verband met de beweerde onverbindendheid van de Verordening, zonder het discriminatieargument te bespreken, naar haar stellingen in de eerste instantie verwezen (pleitnota onder 15). In haar conclusie van repliek onder 8 had Mandelbaum in verband met het beroep van Direct Wonen op het gelijkheidsbeginsel over slechts gewezen op het voor de bedoelde makelaars geldende Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende zaken.

In de tweede plaats rijst (overigens ook in verband met de onderdelen 1 en 2) de vraag of de formele rechtskracht van de aan Direct Wonen verleende vergunning niet eraan in de weg staat dat Direct Wonen zich jegens Mandelbaum op onverbindendheid van de Verordening beroept. De aan Direct Wonen verleende vergunning vooronderstelt verbindendheid van de daaraan ten grondslag liggende Verordening. Als Direct Wonen zich op het standpunt had willen stellen dat de Verordening onverbindend is (en dat zij mitsdien voor haar bemiddelingsactiviteiten geen vergunning behoeft) had zij op die grond tegen de haar verleende vergunning bezwaar moeten maken c.q. beroep moeten instellen. Mutatis mutandis geldt dit ook voor zover de beweerde onverbindendheid zich tot art. 10 lid 1 van de Verordening beperkt. Als die bepaling al niet als vergunningsvoorwaarde is herhaald, laat zij zich materieel als zodanig opvatten: het is de immers vergunningverlening die de bepaling jegens de vergunninghouder "activeert". Doordat Direct Wonen de verbindendheid (van art. 10 lid 1) van de Verordening niet langs bestuursrechtelijke weg naar aanleiding van de haar verleende vergunning ter discussie heeft gesteld, dient mijns inziens ook in het civiele geding tussen Direct Wonen en haar opdrachtgeefster Mandelbaum van verbindendheid (van art. 10 lid 1) van de Verordening te worden uitgegaan; de leer van de formele rechtskracht kan mijns inziens ook toepassing vinden in een civiel geding tussen de vergunninghouder en haar opdrachtgeefster, die belang erbij heeft dat de vergunninghouder zich houdt aan de verplichtingen die voor hem uit de verlening van de vergunning voortvloeien<sup>5</sup>. Bij die stand van zaken mist Direct Wonen belang bij haar cassatieklachten tegen het verbindendheidsoordeel van het hof, nu die klachten in de relatie tussen Direct Wonen en Mandelbaum niet aan de gelding van de voor Direct Wonen uit de verlening van de vergunning voortvloeiende verplichtingen kunnen afdoen.

2.7 *Onderdeel 4* betreft de doorwerking van de klachten van de voorgaande onderdelen in het in de rov. 4.9, 4.11 en 4.13 vervatte oordeel dat van een tekortkoming die mede haar grond vindt in het verlenen van bemiddeling in strijd met het bepaalde in de Verordening, sprake is. Evenmin als de voorgaande onderdelen kan onderdeel 4 tot cassatie leiden.

2.8 *Onderdeel 5* klaagt dat het hof in het licht van de Haviltex-norm<sup>6</sup> geen (voldoende kenbare) aandacht heeft geschonken aan de stellingen van Direct Wonen omtrent hetgeen zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs voor betekenis aan de verklaringen en gedragingen van Mandelbaum mocht toekennen, en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van Mandelbaum mocht verwachten. Het onderdeel releveert (onder verwijzing naar vindplaatsen in de stukken van de feitelijke instanties) dat Direct Wonen heeft aangevoerd:

- a) dat zij uitsluitend de opdracht van Mandelbaum had om binnen de door deze gestelde criteria woonruimte te zoeken;
- b) dat Mandelbaum aanvankelijk niet geïnteresseerd was in de huurlast van haar woning als ze maar woonruimte zou krijgen;

<sup>5</sup> Vgl. HR 22 december 2006, NJ 2007, 218, m.nt. M.R. Mok.

<sup>6</sup> HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635, m.nt. CJHB.

- c) dat Mandelbaum woonruimte zocht tot een huurprijs van € 2.500,-, hetgeen zij zich met het door haar opgegeven maandinkomen van € 8.000,- ook gemakkelijk kon permitteren;
- d) dat Direct Wonen jegens Mandelbaum slechts was gehouden tot het bijebrengen van vraag en aanbod en niet tot het uitvoeren van een puntentelling, of het verstrekken van advies over allerlei beperkingen en belemmeringen bij de huur van woonruimte en mogelijkerwijs te voeren procedures;
- e) dat partijen geenszins zijn overeengekomen (en dat Mandelbaum ook geenszins mocht verwachten) dat Direct Wonen Mandelbaum zou informeren over de mogelijkheid de huurcommissie te verzoeken de huurprijs te laten toetsen;
- f) dat het niet aannemelijk is dat Direct Wonen overeenkomt voor iedere woning een puntentelling uit te voeren, nu zulks, gelet op de tijd die een gedegen onderzoek vergt, niet realistisch is;
- g) dat Mandelbaum nimmer naar huurbescherming en huurprijsbescherming heeft gevraagd, terwijl evenmin is overeengekomen dat Mandelbaum hierover juridisch advies zou krijgen.
- Volgens het onderdeel gaat het hier om door Direct Wonen aangevoerde omstandigheden die bepalend zijn, althans mede een rol spelen, bij de beantwoording van de vraag welke inhoud Direct Wonen heeft toegekend, en redelijkerwijs kon en mocht toekennen, aan de inhoud van de tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst, welk antwoord weer (mede) bepalend is voor het antwoord op de vraag wat partijen met elkaar zijn overeengekomen. Volgens het onderdeel kon het hof in dat verband niet volstaan met hetgeen het in het bijzonder in de rov. 4.8-4.13, maar ook in rov. 4.20, heeft overwogen en beslist.

Bij de beoordeling van het onderdeel stel ik voorop dat het hof in rov. 4.9 heeft geoordeeld dat Mandelbaum op grond van de bemiddelingsovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten dat Direct Wonen art. 10 lid 1 van de Verordening jegens haar zou naleven. Daartoe heeft het hof als uitgangspunt genomen dat Mandelbaum in beginsel mocht aannemen dat haar wederpartij zich zou houden aan de voor deze geldende regelgeving, ongeacht of Mandelbaum die regelgeving kende. Zulks geldt volgens het hof temeer, nu Direct Wonen over een vergunning ingevolge de Verordening beschikte, zij deze vergunning duidelijk zichtbaar moest ophangen, Mandelbaum in het kantoor van Direct Wonen is geweest en Direct Wonen zich op haar website heeft gepresenteerd met mededelingen van de strekking dat "*All rental contracts are according to Dutch Rental Law.*". In de benadering die het hof kennelijk heeft gevolgd, kon Mandelbaum op grond van de bemiddelingsovereenkomst aanspraak erop maken dat Direct Wonen art. 10 lid 1 van de Verordening jegens haar zou naleven, niet omdat de gehoudenheid van Direct Wonen daartoe als rechtsgevolg van de bemiddelingsovereenkomst tussen partijen was overeengekomen, maar omdat zij naar de aard van de overeenkomst als rechtsgevolg van de overeenkomst uit de wet (in casu: de Verordening, al dan niet via de "brug" van art. 7:401 BW<sup>7</sup>) voortvloeide (art. 6:248 lid 1

<sup>7</sup> Vgl. over de betekenis van art. 7:401 BW de schriftelijke toelichting van de mrs. Ynzonides en Van Opstal onder 17.

BW<sup>8</sup>). Het onderdeel kan niet tot cassatie leiden, reeds omdat het gewraakte rechtsgevolg van de overeenkomst, te weten de gehoudenheid van Direct Wonen tot naleving van art. 10 lid 1 van de Verordening jegens Mandelbaum, in de gedachtegang van het hof niet tussen partijen is overeengekomen, maar uit andere bron voortvloeit, en de Haviltex-norm in dat verband geen rol speelt. Overigens teken ik bij de gereleveerde omstandigheden nog het volgende aan.

De onder a), b) en c) bedoelde omstandigheden impliceren weliswaar dat voor Mandelbaum een huurprijs tot € 2.500,- op zichzelf aanvaardbaar was, maar niet dat het Mandelbaum om het even was of de overeen te komen huurprijs al dan niet aan de norm van de maximaal redelijke huurprijs zou voldoen. Dat Direct Wonen, zoals zij blijktens het gestelde onder d) heeft verdedigd, niet tot een puntentelling was gehouden, is niet de opvatting van het hof; in rov. 4.8 heeft het hof (in cassatie onbestreden) geoordeeld dat naleving van art. 10 lid 1 van de Verordening tot een (globale) waardering aan de hand van het puntensysteem noopt. Waar de naleving van art. 10 lid 1 van de Verordening volgens het hof tot een (globale) waardering aan de hand van het puntensysteem noopt, doet niet ter zake of al dan niet aannemelijk is dat Direct Wonen (gelet op de daarmee gemoeide tijd en kosten) bereid was steeds een dergelijke waardering te verrichten (de onder f) bedoelde omstandigheid). Dat, zoals onder e) vermeld, partijen niet zouden zijn overeengekomen dat Direct Wonen Mandelbaum zou informeren over de mogelijkheid van een toetsing van de overeengekomen huurprijs, sluit niet uit dat Direct Wonen op grond van de bemiddelingsovereenkomst niettemin tot het verstrekken van dergelijke informatie was gehouden, nog daargelaten dat de beweerde omstandigheid dat partijen iets niet zijn overeengekomen, bezwaarlijk kan gelden als een omstandigheid die een rol zou moeten spelen in een aan de hand van de Haviltex-norm te verrichten onderzoek naar hetgeen partijen wél zijn overeengekomen. Ook de omstandigheid dat Mandelbaum nimmer naar huur(prijs)bescherming heeft gevraagd en partijen niet zouden zijn overeengekomen dat Mandelbaum hierover juridisch advies zou krijgen, sluit niet uit dat, zoals het hof in rov. 4.13 heeft geoordeeld, Direct Wonen op grond van de bemiddelingsovereenkomst was gehouden Mandelbaum daarover te informeren.

2.9 Volgens *onderdeel 6* is het hof van een onjuiste rechtsopvatting uitgegaan, als het zou hebben miskend dat het op de weg van Mandelbaum lag de door haar gestelde inhoud van de bemiddelingsovereenkomst te bewijzen. Voorts betoogt het onderdeel dat, als het hof de door Mandelbaum bepleite inhoud van de bemiddelingsovereenkomst voorshands de juiste achtte, het heeft miskend dat het Direct Wonen, mede gelet op haar bewijsaanbod in haar memorie van antwoord onder 1.3, tot het leveren van tegenbewijs had moeten toelaten.

Het onderdeel kan mijns inziens niet tot cassatie leiden, omdat, zoals bij de bespreking van onderdeel 5 reeds aan de orde kwam, partijen in de gedachtegang van het hof niet van mening verschilden over wat zij onderling waren overeengekomen, maar over de vraag welke

<sup>8</sup> Onder het in art. 6:248 lid 1 BW gehanteerde begrip "wet" kan, naast de wet in formele zin, ook (op een zodanige wet berustende) materiële wetgeving vallen; zie Asser-Hartkamp 4-II (2005), nr. 291.

verplichtingen de overeenkomst onder de gegeven omstandigheden, en mede gelet op de voor Direct Wonen geldende regelgeving, voor Direct Wonen met zich bracht.

2.10 *Onderdeel 7* bestrijdt het oordeel in rov. 4.9, dat Mandelbaum in beginsel mocht aannemen dat haar wederpartij zich zou houden aan de voor deze geldende regelgeving, als onjuist, althans onbegrijpelijk en niet naar de eisen der wet met redenen omkleed. Voor de beantwoording van de vraag of Mandelbaum zulks mocht aannemen, komt het volgens het onderdeel immers ook aan op de vraag naar de zin die Direct Wonen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan de verklaringen en gedragingen van Mandelbaum mocht toekennen, en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van Mandelbaum mocht verwachten. Volgens het onderdeel is het oordeel dat niet ter zake doet dat Mandelbaum de regelgeving niet kende, onjuist, althans onbegrijpelijk, nu aan de omstandigheid dat Mandelbaum de regelgeving niet kende, alle omstandigheden in aanmerking genomen, in het kader van de uitlatingen en wensen van Mandelbaum in het inschrijfformulier niet méér van Direct Wonen kon worden geveerd dan dat zij op de huur/verhuurmarkt vraag en aanbod bij elkaar bracht en van een verdere en nadere inhoud van de overeenkomst geen sprake was.

Bij de beoordeling van het onderdeel stel ik voorop, dat, indien juist is dat, zoals hiervoor onder 2.8 besproken, de Verordening in de overeenkomst doorwerkt, ook zonder dat dit tussen partijen is overeengekomen, het onderdeel al om die reden tevergeefs het oordeel bestrijdt dat Mandelbaum in beginsel mocht aannemen dat haar wederpartij zich aan de voor deze geldende regelgeving zou houden.

Overigens heeft het hof als uitgangspunt gehanteerd dat een contractspartij *in beginsel* ervan mag uitgaan dat haar wederpartij de overeenkomst in overeenstemming met de voor haar geldende regelgeving zal uitvoeren, ook zonder dat partijen dat uitdrukkelijk zijn overeengekomen. Gelet op de woorden "in beginsel" komt aan dat uitgangspunt kennelijk ook in de benadering van het hof geen absolute gelding toe, waar zij onder omstandigheden (waarbij in het bijzonder valt te denken aan het geval dat partijen bepaaldelijk zijn overeengekomen dat de overeenkomst in afwijking van de geldende regelgeving zal worden uitgevoerd) zal moeten wijken<sup>9</sup>. Daarvan is naar het oordeel van het hof echter geen sprake (zie rov. 4.9: "*Feiten of omstandigheden die dat in dit geval anders maken, zijn niet of niet voldoende gesteld of gebleken*"). Onbegrijpelijk is dat oordeel niet, waar - anders dan het onderdeel lijkt te suggereren - de door onderdeel 5 reeds gereleveerde omstandigheden onmogelijk aldus kunnen worden opgevat dat Mandelbaum willens en wetens Direct Wonen tot het negeren van de voor haar geldende regelgeving heeft aangezet. En dat geldt temeer, indien juist zou zijn dat - zoals het onderdeel tot uitgangspunt kiest - Mandelbaum de voor Direct Wonen geldende regelgeving *niet* kende; het valt niet zonder meer in te zien hoe de omstandigheid dat Mandelbaum de betrokken regelgeving *niet* kende, kon bijdragen aan de overtuiging van Direct Wonen dat het de instemming van Mandelbaum had dat Direct Wonen

<sup>9</sup> Als partijen willens en wetens afwijken van hetgeen uit de wet voortvloeit, kan dat uiteraard wel tot nietigheid of vernietigbaarheid van de overeenkomst leiden; zie art. 3:40 BW.

de voor haar geldende regelgeving bij de uitvoering van de overeenkomst niet in acht zou nemen.

Het onderdeel kan daarom niet tot cassatie leiden.

2.11 *Onderdeel 8* bestrijdt rov. 4.9, voor zover het hof daarin betekenis heeft toegekend aan de omstandigheid dat de vergunning op grond van de Verordening in een voor ieder toegankelijk vertrek duidelijk zichtbaar diende te zijn opgehangen en dat Mandelbaum vóór het sluiten van de overeenkomst in het kantoor van Direct Wonen is geweest. Volgens het onderdeel is dit oordeel, zonder nadere motivering, die ontbreekt, onbegrijpelijk. Daartoe betoogt het onderdeel dat de relevantie van de bedoelde omstandigheden onduidelijk is en wijst het in dat verband mede op de omstandigheid dat Mandelbaum de Nederlandse taal in dat stadium nog niet machtig was (inleidende dagvaarding onder 9).

Bij de beoordeling van het onderdeel stel ik voorop dat het oordeel waartegen het zich richt, niet dragend is, maar ten overvloede is gegeven (*“Overigens geldt in dit verband bovendien (...)”*). In de benadering van het hof mocht Mandelbaum aannemen dat Direct Wonen de overeenkomst met inachtneming van de voor haar geldende regelgeving zou uitvoeren. Volgens het hof geldt zulks temeer nu Mandelbaum tijdens haar bezoek aan het kantoor van Direct Wonen de (naar het hof kennelijk heeft aangenomen: in overeenstemming met de Verordening op een duidelijk zichtbare plaats opgehangen) vergunning moet hebben gezien, en nu de (in de Engelse taal gestelde) mededelingen op de website van Direct Wonen conformiteit van de huurcontracten met *“Dutch Rental Law”* suggereerden.

Het onderdeel kan niet tot cassatie leiden, reeds omdat het zich tegen een ten overvloede gegeven beslissing richt. Overigens meen ik, dat - alhoewel aan het middel moet worden toegegeven dat de betekenis van de door het hof gereleveerde omstandigheden niet bijzonder groot is - het bestreden oordeel niet onbegrijpelijk is. De aanwezigheid van een op een duidelijk zichtbare plaats opgehangen vergunning draagt inderdaad bij aan de indruk dat de betrokken organisatie haar werkzaamheden met goedvinden en onder controle van de overheid uitoefent, en wel binnen de daartoe door de overheid gestelde, wettelijke kaders.

2.12 *Onderdeel 9* is gericht tegen rov. 4.9, voor zover het hof daarin betekenis heeft toegekend aan de mededelingen op de website van Direct Wonen. Volgens het onderdeel is zulks onbegrijpelijk, nu die informatie is ontleend aan een in 2001 opgezette website, terwijl de bemiddelingsovereenkomst op 15 december 2000 is ingegaan en de informatie op de website daarom geen rol bij de totstandkoming van die overeenkomst kan hebben gespeeld.

Evenals onderdeel 8 is het onderdeel gericht tegen een overweging ten overvloede en kan het al om die reden niet tot cassatie leiden. Overigens verwijst het onderdeel niet naar vindplaatsen in de stukken van de feitelijke instanties, waar Direct Wonen zich op het standpunt heeft gesteld dat ten tijde van de totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomst mededelingen zoals door Mandelbaum bedoeld op de website van Direct Wonen ontbraken. De enkele vermelding *“C 2001 Direct Wonen Groep B.V.”*, onderaan de door Mandelbaum overgelegde webpagina, belette het hof, zonder specifieke, daarop gerichte stellingen van



Direct Wonen, niet ervan uit te gaan dat ook ten tijde van de totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomst Direct Wonen een website onderhield en dat daarop mededelingen van de door Mandelbaum bedoelde strekking waren te vinden.

2.13 *Onderdeel 10* is gericht tegen rov. 4.11, waarin het hof van de juistheid van de puntenwaardering van Huurteam Zuid is uitgegaan. Volgens het onderdeel is het oordeel dat Direct Wonen de waardering (89 punten) in te algemene bewoordingen heeft betwist, onbegrijpelijk, althans niet naar behoren gemotiveerd. Het onderdeel wijst erop dat Direct Wonen de bedoelde waardering in haar conclusie van antwoord onder 2.11 en haar conclusie van dupliek onder 2.1-2.6 gemotiveerd en met kracht van argumenten heeft bestreden en dat het hof, mede gelet op de devolutieve werking van het appel, niet aan de desbetreffende stellingen mocht voorbijgaan, temeer niet nu de rechtbank slechts veronderstellenderwijs van de juistheid van de puntenwaardering is uitgegaan. Na te hebben herinnerd aan een aantal bezwaren die Direct Wonen tegen de waardering heeft aangevoerd (onduidelijkheid van de rapportage, de omstandigheid dat niet - kenbaar - is uitgegaan van de staat van de woning bij het ingaan van de huurovereenkomst, het ontbreken van een deugdelijke onderbouwning van het puntenaantal, het ontbreken van een onderbouwning van de aftrek van 20 punten, onduidelijkheid waarom geen of niet alle punten zijn toegekend voor bijvoorbeeld de aanwezigheid van verwarming, warmte-isolatie, woonomgeving, privé-buitenruimte et cetera), wijst het onderdeel in verband met het aan Direct Wonen verweten ontbreken van een deugdelijke en gespecificeerde onderbouwning voorts op de stelling van Direct Wonen (conclusie van dupliek onder 2.4) dat zij geen toegang heeft tot de woning; in verband daarmee valt volgens het onderdeel niet in te zien waarom Direct Wonen zou moeten aantonen welke de juiste puntenwaardering is.

In de door het onderdeel genoemde passages in de stukken van de feitelijke instanties heeft Direct Wonen weliswaar vraagtekens geplaatst bij de puntenwaardering waarop Mandelbaum zich heeft beroepen (óók wat betreft de onafhankelijkheid en de deskundigheid van die waardering, die niet door de huurcommissie maar door het Huurteam Zuid is opgemaakt en die niet door de kantonrechter is bekrachtigd), maar heeft zij de juistheid van de toegekende puntenaantallen niet concreet betwist met een beroep op feiten en omstandigheden die (op onderdelen) tot hogere puntenaantallen zouden moeten leiden. Op de door het onderdeel aangegeven plaatsen in de stukken van de feitelijke instanties heeft Direct Wonen voorts vooral het standpunt ingenomen dat het aan Mandelbaum is om de juistheid van de puntenwaardering te bewijzen en dat als overtuigend bewijs slechts een puntentelling door de huurcommissie, bekrachtigd door de kantonrechter, kan dienen. Ten slotte heeft Direct Wonen (in haar conclusie van dupliek onder 2.4) gesteld dat zij tot de woning (die Mandelbaum overigens reeds in december 2002 heeft verlaten) geen toegang heeft.

In het licht van deze stellingname van Direct Wonen is het niet onbegrijpelijk dat het hof de juistheid van de puntentelling waarop Mandelbaum zich heeft beroepen, onvoldoende weersproken heeft geacht, op de grond dat Direct Wonen deze heeft betwist, zonder haar betwisting (in de woorden van het hof) van een deugdelijke en gespecificeerde onderbouwning

te voorzien. Daarbij behoefde het hof geen doorslaggevende betekenis toe te kennen aan de stelling van Direct Wonen dat zij geen toegang tot de woning heeft; in de gedachtegang van het hof ligt immers besloten dat Direct Wonen hoe dan ook (vóór de aanvang van haar bemiddeling) een (globale) waardering van de woning aan de hand van het puntensysteem had moeten uitvoeren, al was het maar om zich in verband met art. 10 lid 1 van de Verordening van de maximaal redelijke huurprijs te vergewissen (rov. 4.8); aan de hand van een zodanige globale waardering had Direct Wonen in voorkomend geval een daarvan afwijkende, door derden opgemaakte waardering gemotiveerd kunnen betwisten.

2.14 *Onderdeel 11* is gericht tegen het oordeel in rov. 4.15, dat de brief van Mandelbaum van 11 augustus 2003 “binnen bekwame tijd” in de zin van art. 6:89 BW was. Het onderdeel bestrijdt dit oordeel als onjuist, althans onbegrijpelijk en niet naar de eisen der wet met redenen omkleed. Volgens het onderdeel laat de term “binnen bekwame tijd” weliswaar ruimte voor enig beraad of enig onderzoek, maar is onduidelijk dat, en zo ja waarom, in het onderhavige geval een termijn van één jaar als binnen bekwame tijd kan en moet worden aangemerkt. Volgens het onderdeel geeft het bestreden oordeel van een onjuiste rechtsopvatting blijk, indien het hof zou hebben miskend dat de in art. 6:89 BW bedoelde tijdsperiode “binnen bekwame tijd” slechts dient om aan een behoefte aan enig beraad of enig onderzoek tegemoet te komen. Het onderdeel betoogt voorts dat niet is gesteld of gebleken, en door het hof niet (voldoende gemotiveerd) is vastgesteld, dat een termijn van één jaar voor enig beraad of enig onderzoek, ook met het oog op een mogelijke tekortkoming van Direct Wonen, nog als “binnen bekwame tijd” kan en moet worden aangemerkt.

Bij pleidooi in hoger beroep (pleitnota onder 4.2) heeft Direct Wonen aangevoerd dat het Huurteam Zuid in juli 1992 een puntentelling heeft gemaakt van de door Mandelbaum gehuurde woning en dat “(h)ieruit volgt dat Mandelbaum reeds in juli 2002 bekend was met haar vordering krachtens de gepretendeerde tekortkoming van Direct Wonen, maar daarmee (te) lange tijd niets heeft gedaan”. Het hof heeft hierop gerespondeerd dat het feit dat Mandelbaum in augustus 2002 ervan kennis kreeg dat de overeengekomen huurprijs hoger was dan de maximaal redelijke, anders dan Direct Wonen kennelijk aan haar verweer ten grondslag had gelegd, “niet wil (zeggen) dat zij toen ook wist of moest weten op welke punten Direct Wonen in de bemiddeling bij het verkrijgen van de woning was tekortgeschoten”. Naar mijn mening heeft het hof Direct Wonen niet in haar verweer gevolgd, omdat dit verweer was gebaseerd op de door het hof niet onderschreven conclusie dat Mandelbaum reeds in juli (of augustus) 2000 met haar vordering wegens de gepretendeerde tekortkoming van Direct Wonen bekend was. Aldus oordelend heeft het hof niet van een onjuiste rechtsopvatting blijk gegeven en zijn oordeel evenmin onvoldoende gemotiveerd.

2.15 *Onderdeel 12* is gericht tegen rov. 4.17, waarin het hof voor de begroting van de schade tot uitgangspunt heeft genomen dat de verhuurster de woning ook voor de maximaal redelijke prijs aan Mandelbaum had willen verhuren, en voorts in aanmerking heeft genomen dat, als Direct Wonen Mandelbaum zou hebben ingelicht over de wettelijke regels omtrent de

huurprijs en huurprijstoetsing. Mandelbaum wetenschap had kunnen hebben van de mogelijkheid de huurcommissie om verlaging van de huurprijs tot de maximaal redelijke huurprijs te vragen en daarvan gebruik had kunnen maken. Voor zover het hof heeft miskend dat het gehouden was het causale verband tussen de verweten tekortkoming en de door Mandelbaum gestelde schade vast te stellen, verwijt het onderdeel het hof van een onjuiste rechtsopvatting te hebben blijk gegeven. Voor zover het hof causaal verband aanwezig zou hebben geacht, betoogt het onderdeel dat het bestreden oordeel onvoldoende is gemotiveerd. Het verwijst daartoe naar de door Direct Wonen in de feitelijke instanties betrokken stellingen dat in Amsterdam woonruimte schaars is, dat Mandelbaum de woning nooit voor een huurprijs van € 350,- zou hebben gekregen, dat Mandelbaum nooit voor een met de maximaal redelijke huurprijs overeenstemmende huurprijs van circa € 1.100,- woonruimte in Amsterdam zou hebben gevonden en dat eerst dan sprake zou zijn van een voldoende oorzakelijk verband indien Mandelbaum zou stellen en bewijzen dat zij geen huurovereenkomst zou zijn aangegaan dan wel er een succesvolle toetsing van de aanvangshuurprijs had plaatsgehad, maar dat Mandelbaum zulks niet heeft gesteld en bewezen. Het onderdeel klaagt voorts dat het bestreden oordeel van een onjuiste rechtsopvatting blijk geeft dan wel onvoldoende met redenen is omkleed, voor zover het hof heeft miskend dat de bewijslast ter zake van het vereiste causale verband op Mandelbaum rust, dan wel voor zover het hof, dat verband voorshands als bewezen beschouwend, heeft verzuimd Direct Wonen, niettegenstaande haar bewijstaanbod, tot het leveren van tegenbewijs in de gelegenheid te stellen.

Uit rov. 4.17 kan mijns inziens niet worden opgemaakt dat het hof het vereiste van een toereikend causaal verband heeft miskend. Het hof heeft een toereikend causaal verband kennelijk aanwezig geacht, waar het ervan is uitgegaan dat de verhuurster, geconfronteerd met de maximaal redelijke huurprijs, bereid zou zijn geweest de woning voor die prijs aan Mandelbaum te verhuren.

In verband met de motiveringsklacht van het onderdeel is van belang dat Direct Wonen heeft betwist dat Mandelbaum de woning tegen de maximaal redelijke huurprijs had kunnen huren. Bij conclusie van antwoord (onder 3.28) en bij conclusie van dupliek (onder 4.7) heeft Direct Wonen gesteld dat (als op een maximaal redelijke huurprijs zou zijn geïnsisteerd) in het geheel geen huurovereenkomst tot stand zou zijn gekomen. Het hof heeft hierop gerespondeerd dat de verhuurster, evenals Direct Wonen, aan de wet was gebonden, dat zij de woning had te verhuren met inachtneming van de daarvoor gegeven wettelijke regels en dat het daarom niet juist is ervan uit te gaan dat de verhuurster de woning niet door bemiddeling van Direct Wonen voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum had willen verhuren.

Naar ik meen heeft het hof, door het causale verband aldus te baseren op de veronderstelde totstandkoming van een huurovereenkomst tussen de verhuurster en Mandelbaum tegen de maximaal redelijke huurprijs in het geval dat Direct Wonen haar verplichtingen uit de bemiddelingsovereenkomst naar behoren zou zijn nagekomen, zijn oordeel in het licht van de stelling van Direct Wonen dat de verhuurster daartoe nooit bereid

zou zijn geweest, inderdaad niet naar behoren gemotiveerd. Bij de vraag welke de (financiële) positie van Mandelbaum zou zijn geweest indien Direct Wonen de verhuurster zou hebben geconfronteerd met het gegeven dat zij slechts bij de totstandbrenging van een huurovereenkomst tegen de maximaal redelijke huurprijs mocht bemiddelen, moet de voor dat geval *realiter* te verwachten opstelling van de verhuurster als uitgangspunt dienen. Gelet op hetgeen Direct Wonen over het niveau van de woonruimteprijzen in Amsterdam heeft gesteld, en mede gelet op het substantiële verschil tussen de door de verhuurster beoogde huurprijs en de door Mandelbaum becijferde maximaal redelijke huurprijs, ligt het niet zonder meer voor de hand dat de verhuurster met verhuur tegen de maximaal redelijke huurprijs zou hebben ingestemd. Onder de door Direct Wonen gestelde omstandigheden is het waarschijnlijker te achten dat de verhuurster geheel van verhuur of althans van bemiddeling door Direct Wonen zou hebben afgezien. Daaraan doet niet af dat, zoals het hof heeft overwogen, ook de verhuurster, evenals Direct Wonen, aan de wet was gebonden. De verhuurster was immers niet tot verhuur verplicht, indien de daarvoor te bedingen huurprijs haar niet zou aanstaan. Bovendien (en daarin verschilde de positie van de verhuurster van die van Direct Wonen) verbood de wet haar niet een overeenkomst tegen een hogere dan de maximaal redelijke huurprijs te sluiten, hoezeer ook verhuurders zich idealiter wellicht tot het bedingen van de maximaal toelaatbare huurprijs zouden moeten beperken. In verband met dit laatste wijs ik overigens erop dat in het systeem van de Hpw de door de huurcommissie c.q. de kantonrechter redelijk geachte huurprijs (al naar gelang van het niveau van die prijs) niet steeds boven de (hogere), door partijen overeengekomen huurprijs prevaleerde (zie art. 2 lid 3 Hpw).

Voor zover het hof het vereiste causale verband mede heeft gebaseerd op het feit dat Mandelbaum, indien Direct Wonen haar voldoende zou hebben geïnformeerd, verlaging van de huurprijs had kunnen vragen, wijs ik op rov. 4.20, waarin het hof heeft geoordeeld dat *“(v)oorop staat dat Mandelbaum redelijkerwijs erop mocht vertrouwen dat Direct Wonen als professionele bemiddelaar bij de bemiddeling de geldende regelgeving had nageleefd, zodat niet valt in te zien waarom zij reden had de huurprijs te laten toetsen. Bovendien is gesteld noch gebleken dat Mandelbaum bekend was of had moeten zijn met de genoemde wettelijke mogelijkheden”*. Waar het hof, óók voor het geval dat Mandelbaum bekend zou zijn geweest met de bedoelde mogelijkheden, in verband met het beroep van Direct Wonen op de schadebeperkingsplicht van Mandelbaum een tot huurverlaging strekkende actie onaannemelijk heeft geacht, heeft datzelfde mijns inziens te gelden voor een dergelijke actie van Mandelbaum in het geval dat Direct Wonen haar voldoende over die mogelijkheden zou hebben geïnformeerd, zonder daarbij aan te geven dat de bedongen huurprijs van de maximaal redelijke huurprijs afweek. Daarbij neem ik overigens aan dat het hof niet voor ogen heeft gestaan dat Direct Wonen op grond van de bemiddelingsovereenkomst was gehouden de verhuurster “in de val te laten lopen” door enerzijds welbewust (en in strijd met de Verordening) bij de totstandkoming van een huurovereenkomst tegen een hogere dan de maximaal redelijke huurprijs te bemiddelen en anderzijds Mandelbaum op het overschrijden

van de maximaal redelijke huurprijs te wijzen, om haar aldus op het spoor van een actie tot huurverlaging te zetten.

Ik acht onderdeel 12 daarom gegrond.

2.16 *Onderdeel 13* betoogt dat het hof, door in rov. 4.17 tot uitgangspunt te nemen dat de verhuurster de woning door bemiddeling van Direct Wonen voor de maximaal redelijke huurprijs aan Mandelbaum had willen aanbieden, buiten de grenzen van de rechtsstrijd is getreden, althans ten onrechte ambtshalve feitelijke gronden heeft bijgebracht en/of zijn taak als appelrechter heeft miskend. Althans kon, nog steeds volgens het onderdeel, het hof, gelet op de in onderdeel 12 genoemde stellingen van Direct Wonen, zonder nadere bewijslevering door Mandelbaum, althans zonder Direct Wonen tot tegenbewijs in de gelegenheid te hebben gesteld, niet oordelen zoals het heeft gedaan.

Het onderdeel verduidelijkt niet waarom het hof buiten de grenzen van de rechtsstrijd zou zijn getreden, ten onrechte ambtshalve feitelijke gronden zou hebben bijgebracht en/of zijn taak als appelrechter zou hebben miskend, zodat het onderdeel in zoverre niet tot cassatie kan leiden.

Voor zover het onderdeel klaagt dat de veronderstelde bereidheid van de verhuurster een huurovereenkomst met Mandelbaum tegen de maximaal redelijke huurprijs te sluiten, nadere bewijs behoeft, meen ik dat het onderdeel slaagt op de gronden die hiervoor (onder 2.15) reeds bij de bespreking van onderdeel 12 aan de orde kwamen.

2.17 *Onderdeel 14* betreft de doorwerking van de onderdelen 12 en 13 bij gegrondbevinding van de daarin vervatte klachten in rov. 4.18, waarin het hof de huurschade van Mandelbaum op € 13.652,73 heeft vastgesteld.

Bij gegrondbevinding van (een of meer van) de klachten van de onderdelen 12 en 13 kan inderdaad ook rov. 4.18 niet zonder meer in stand blijven.

2.18 *Onderdeel 15* is gericht tegen rov. 4.20. Daarin heeft het hof gerespondeerd op het verweer van Direct Wonen dat Mandelbaum haar schade had moeten beperken door op de voet van art. 17 Hpw - binnen de daarvoor bepaalde termijn van zes maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst - de huurcommissie te verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs of op de voet van art. 16 Hpw de minister van VROM te verzoeken de huurprijs te wijzigen. Het hof heeft dat verweer verworpen, waarbij het voorop heeft gesteld dat Mandelbaum, na de bemiddeling door een professionele bemiddelaar als Direct Wonen, geen reden had de huurprijs te laten toetsen, nog daargelaten dat niet gesteld of gebleken is dat Mandelbaum met de genoemde wettelijke mogelijkheden bekend was. Voorts heeft het hof in aanmerking genomen dat te weinig is gesteld of gebleken dat een verzoek aan de minister op de voet van art. 16 Hpw enige kans van slagen zou hebben gehad.

Het onderdeel klaagt allereerst, dat, voor zover de tweede volzin van rov. 4.20 voortbouwt op de rov. 4.8-4.13, de tegen die onderdelen gerichte klachten, bij

gegrondbevinding daarvan, in rov. 4.20 doorwerken. Waar echter geen van die klachten tot cassatie kan leiden, moet onderdeel 15 in zoverre in het lot van die klachten delen.

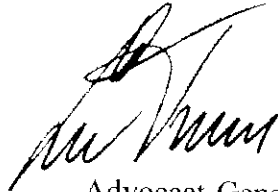
Voorts klaagt het onderdeel dat het oordeel in rov. 4.20 niet naar behoren is gemotiveerd voor zover het hof daarin niet kenbaar de door Direct Wonen aangevoerde omstandigheden heeft betrokken, te weten dat Mandelbaum gedurende de looptijd van de overeenkomst (15 december 2001 - 31 december 2002) geen stappen heeft ondernomen teneinde een uitspraak over de redelijkheid van de huurprijs te verkrijgen, waarbij het in ieder geval tijdens de looptijd van de overeenkomst aan haar was zich van haar positie te vergewissen, en dat Mandelbaum heeft gesteld dat zij pas bekend werd met de mogelijkheid de huurprijs te laten toetsen toen het al te laat was, waaruit volgt dat Mandelbaum toen nog wel huurder was.

Het onderdeel kan ook in zoverre niet tot cassatie leiden. Kennelijk is de gedachtegang van Direct Wonen dat Mandelbaum tijdens de looptijd van de huurovereenkomst geen actie heeft ondernomen (en daarmee bewust tot na ommekomst van die looptijd heeft gewacht), terwijl zij al wel gedurende die looptijd bekend is geworden met de mogelijkheid de huurprijs te laten toetsen. Nog daargelaten dat, anders dan Direct Wonen in de conclusie van dupliek onder 4.4 heeft betoogd, uit de stelling van Mandelbaum dat zij pas bekend werd met de mogelijkheid de huurprijs te laten toetsen toen het al te laat was, mijns inziens allerminst voortvloeit dat Mandelbaum op dat moment nog huurster was, is van belang dat het hof blijkens rov. 4.19 het op de schadebeperkingsplicht van Mandelbaum gebaseerde verweer van Direct Wonen (in cassatie onbestreden) aldus heeft opgevat dat Mandelbaum *binnen de daarvoor bepaalde termijn van zes maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst* de huurcommissie had kunnen en had moeten verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van de huurprijs te doen. De bedoelde stellingen van Direct Wonen impliceren in elk geval niet dat Mandelbaum reeds binnen die termijn met de wettelijke mogelijkheden bekend was. Voor het overige geldt dat ook het feit dat Mandelbaum gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst geen actie heeft ondernomen, niet met het bestreden oordeel van het hof in rov. 4.20 in tegenspraak is en overigens evenmin een aanwijzing vormt dat Mandelbaum al gedurende die looptijd met de wettelijke mogelijkheden bekend is geworden.

**3. Conclusie**

De conclusie strekt tot vernietiging en verwijzing.

De Procureur-Generaal bij de  
Hoge Raad der Nederlanden.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. M. M.', written in a cursive style.

Advocaat-Generaal