

# vonnis

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht



zaaknummer: 2312999 \ CV EXPL 13-22150  
vonnis van: 18 april 2014  
fno.: 452

### vonnis van de kantonrechter

In z a k e

**de besloten vennootschap Perfect Housing B.V.**  
gevestigd te Amsterdam  
opposante  
nader te noemen Perfect Housing  
gemachtigde: mr. A.M. Langeloo


t e g e n

  
wonende te Amsterdam,  
geopposeerde  
nader te noemen   
gemachtigde: G.C. Zijlstra (GZ Huurrecht, Incasso en Advies)

### VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 23 augustus 2013 is Perfect Housing in verzet gekomen tegen het verstekvonnis van 22 juli 2013.

Vervolgens zijn de navolgende stukken ingediend:

- antwoord in oppositie van 14 november 2013 met producties;
- repliek in oppositie van 12 december 2013 met productie;
- akte uitlating productie aan de zijde van 

Daarna is vonnis bepaald.

---

## GRONDEN VAN DE BESLISSING

### Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:
  - 1.1. [REDACTED] (hierna te noemen: de verhuurder) is eigenaar van de woning aan de [REDACTED] te Amsterdam (hierna te noemen: de woning)
  - 1.2. [REDACTED] heeft de woning op 14 april 2011 bezichtigd en met ingang van 14 mei 2011 gehuurd.
  - 1.3. Perfect Housing heeft als tussenpersoon tussen [REDACTED] en verhuurder opgetreden.
  - 1.4. [REDACTED] heeft op 28 april 2011 een "Confirmation form: tenancy agreement for fixed-term rental" (hierna te noemen confirmation form) op verzoek van Perfect Housing getekend met de navolgende bepaling: *"By signing this form you agree to Perfect Housing's conditions (see (...)) which include a brokerage fee equivalent to the monthly periodic payment agreed at the commencement of the rental contract, plus a 19% government tax (BTW). (...)"*
  - 1.5. [REDACTED] heeft een bedrag van € 1.285,20 inclusief btw ter zake van "brokerage fee" (hierna te noemen commissie) aan Perfect Housing betaald.
  - 1.6. [REDACTED] is een persoon als bedoeld in artikel 7: 408 lid 3 BW, te weten een 'consument huurder'.
  - 1.7. Bij verstekvonnis van 22 juli 2013 is Perfect Housing veroordeeld tot restitutie aan [REDACTED] van voormeld bedrag van € 1.285,20 in hoofdsom, € 233,26 aan buitengerechtigde kosten en de proceskosten ad € 455,82.

### Ontvankelijkheid in verzet

2. [REDACTED] heeft primair aangevoerd dat Perfect Housing niet ontvankelijk is in haar vordering omdat het verzet te laat is gesteld. Zij stelt zich op het standpunt dat de verzettermijn op 25 juli 2013 is gaan lopen, omdat haar gemachtigde op die datum Perfect Housing per e-mailbericht op de hoogte heeft gesteld van het bestaan van het verstekvonnis, waarbij een kopie van het vonnis is meegezonden.
3. Perfect Housing stelt dat zij tijdig in verzet is gekomen, omdat de verzettermijn is gaan lopen op 30 juli 2013, de dag waarop haar gemachtigde aan de gemachtigde van [REDACTED] heeft aangegeven dat hij van Perfect Housing had vernomen dat er een verstekvonnis was gewezen en waarbij hij verzoekt om toezending van de inleidende dagvaarding met producties.

### Standpunten van [REDACTED]

4. [REDACTED] heeft gesteld dat zij niet als opdrachtgever van Perfect Housing heeft te gelden en daarom geen commissie verschuldigd was. Zij heeft de commissie onverschuldigd aan Perfect Housing betaald. De verhuurder dient als opdrachtgever van Perfect Housing te worden aangemerkt en niet [REDACTED]

5. Het is op grond van artikel 7:417 BW, 7: 418 BW en 7: 427 BW niet toegestaan om ook [REDACTED] commissie in rekening te brengen, aldus [REDACTED].
6. Ter onderbouwing van haar vordering stelt [REDACTED] het volgende. Zij heeft zich in 2009 via de website bij Perfect Housing als woningzoekende ingeschreven, waarna zij standaard e-mails met het woningaanbod heeft ontvangen. De onderhavige woning heeft Perfect Housing echter niet voor haar gevonden. [REDACTED] heeft deze zelf in 2009 op de website [www.elynx.nl](http://www.elynx.nl) gevonden, waarna zij contact heeft opgenomen met de adverteerder, de toenmalige bewoner. Vervolgens heeft zij de woonruimte bezichtigd. Op aanwijzing van de bewoner heeft [REDACTED] vervolgens contact opnemen met Perfect Housing. Dit laatste deed [REDACTED] eerst in april 2011, waarna de huurovereenkomst tot stand is gekomen. Zij was gedwongen de woning via Perfect Housing te huren. Er was geen sprake van bemiddeling, maar van lastgeving, aldus [REDACTED]. Tussen Perfect Housing en de verhuurder van de woning was sprake van een bemiddelingsovereenkomst.
7. Voorts betwist [REDACTED] dat Perfect Housing de verhuurder geen kosten in rekening brengt. Volgens haar eigen website betaalt de verhuurder 7% van de maandhuur aan 'marketingkosten' als Perfect Housing een geschikte huurder vindt.
8. Subsidiair heeft [REDACTED] gesteld dat Perfect Housing een onredelijke vergoeding heeft bedongen zoals bedoeld in artikel 7: 264 lid 2 BW. Een dergelijk beding is nietig, aldus [REDACTED], zodat zij de commissie onverschuldigd heeft betaald.

#### Perfect Housing

9. Perfect Housing vordert in deze verzet procedure vernietiging van bovengenoemd verstekvonnis, althans opheffing van de daarin uitgesproken veroordeling.
10. Perfect Housing stelt dat [REDACTED] haar op 18 februari 2009 een opdracht tot bemiddeling heeft gegeven, namelijk een zoekopdracht tot het vinden van een geschikte huurwoning, dat Perfect Housing daadwerkelijk bemiddelingswerkzaamheden heeft verricht en dat zij [REDACTED] de woning heeft aangeboden. Perfect Housing is daarmee werkzaam geweest bij het tot stand brengen van een overeenkomst tussen [REDACTED] en de verhuurder. Daarom was Perfect Housing gerechtigd bemiddelingskosten in rekening te brengen.
11. Perfect Housing voert voorts aan dat de verhuurder haar toestemming heeft gegeven om zijn woning op de website van Perfect Housing te presenteren. Er is geen sprake van een bemiddelingsovereenkomst met de verhuurder. Hij heeft dan ook geen bemiddelingskosten aan Perfect Housing behoeven te betalen. Ook heeft de verhuurder geen marketingkosten behoeven te betalen aan Perfect Housing. Deze zouden ook niet kunnen worden beschouwd als bemiddelingskosten, aldus Perfect Housing.
12. Daarnaast stelt Perfect Housing dat artikel 7: 417 BW betrekking heeft op lastgeving en niet op bemiddeling. Nu er geen sprake is van lastgeving, aldus Perfect Housing, is dit artikel niet op de onderhavige rechtsverhoudingen van toepassing.
13. Ten slotte heeft Perfect Housing verweer gevoerd tegen de gevorderde buitengerechtigde kosten.

## Beoordeling

### *ontvankelijkheid*

14. Allereerst dient de Kantonrechter te beoordelen of Perfect Housing tijdig in verzet is gekomen.
15. Ingevolge artikel 143, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) kan de gedaagde die bij verstek is veroordeeld, daartegen verzet doen. Het tweede lid bepaalt, voor zover hier relevant, dat het verzet moet worden gedaan bij exploit van dagvaarding binnen vier weken na de betekening van het vonnis of van enige uit kracht daarvan opgemaakte of ter uitvoering daarvan strekkende akte aan de veroordeelde in persoon, of na het plegen door deze van enige daad waaruit noodzakelijk voortvloeit dat het vonnis of de aangevangen tenuitvoerlegging aan hem bekend is.
16. Het verstekvonnis is niet betekend aan [REDACTED], zodat het eerste lid van voornoemd artikel niet van toepassing is. De gemachtigde van Perfect Housing heeft bij e-mail van 30 juli 2013 aan de gemachtigde van [REDACTED] aangegeven dat Perfect Housing bekend was met het feit dat er op 22 juli 2013 een verstekvonnis jegens haar was gewezen en dat er verzet zal worden ingesteld. Voor zover uit die mededeling moet worden afgeleid dat Perfect Housing ook bekend was met de inhoud van het vonnis, zou de verzettermijn vanaf 30 juli 2013 zijn gaan lopen. Met de dagvaarding van 23 augustus 2013 is Perfect Housing dan tijdig in verzet gekomen en zij is dan ontvankelijk in haar vordering.

### *bemiddelingskosten*

17. Vervolgens is aan de orde de vraag of Perfect Housing gerechtigd was bij [REDACTED] bemiddelingskosten in rekening te brengen voor haar werkzaamheden in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst tussen [REDACTED] en de verhuurder van de woning.
18. Artikel 7: 264 lid 2 BW bepaalt dat een bij de totstandkoming van een huurovereenkomst gemaakt beding nietig is, voor zover daarbij door een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen.
19. Van een dergelijk niet redelijk voordeel kan in ieder geval worden gesproken indien de in artikel 7: 417 lid 4 BW bedoelde situatie zich voordoet. Dit laatste artikel komt in het kort op het volgende neer: indien een tussenpersoon als lasthebber van zowel de huurder als de verhuurder optreedt en een van deze lastgevers is een natuurlijk persoon die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt, dan mag de tussenpersoon geen bemiddelingscourtage bij de huurder in rekening brengen, mits het gaat om een zelfstandige woning. Van artikel 7: 417 lid 4 BW kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het gaat om verhuur van onzelfstandige woonruimte.
20. Gelet op het vorenstaande dient te worden beoordeeld of Perfect Housing als lasthebber van zowel [REDACTED] als de verhuurder heeft opgetreden.
21. De kantonrechter is van oordeel dat er tussen Perfect Housing en de verhuurder sprake is van een lastgevingsovereenkomst omdat de verhuurder opdracht heeft gegeven aan

Perfect Housing tot het doen verhuren van een woning door het laten plaatsen van een advertentie op de website van Perfect Housing. Gebleken is ook dat [REDACTED] de woning enkel kon huren door tussenkomst van Perfect Housing.

22. Met betrekking tot de vraag of tussen Perfect Housing en [REDACTED] een lastgevingsovereenkomst is gesloten, overweegt de Kantonrechter als volgt.
23. [REDACTED] heeft op 28 april 2011 een confirmation form ondertekend. Daardoor is tussen partijen een lastgevingsovereenkomst tot stand gekomen, waarbij Perfect Housing de lasthebber en [REDACTED] de consument lastgever is.
24. Er was derhalve sprake van het zogenaamd 'dienen van twee heren'. In dat verband is artikel 7: 414 lid 4 BW van belang. Daarin is onder meer bepaald dat een consumenthuurder van een woning geen loon aan een bemiddelaar verschuldigd is, indien deze bemiddelaar ook lastnemer is van de verhuurder.
25. Dit heeft tot gevolg dat de commissie onverschuldigd is betaald. Het verstekvonnis zal dan ook in stand blijven en het verzet zal ongegrond worden verklaard.
26. Bij deze uitkomst van de procedure wordt Perfect Housing veroordeeld in de proceskosten van het verzet.

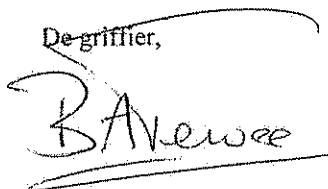
## BESLISSING

De kantonrechter:

- I. verklaart het verzet ongegrond en bekrachtigt het op 22 juli 2013 door de kantonrechter te Amsterdam gewezen vonnis onder rolnummer CV 13-13914;
- II. veroordeelt Perfect Housing in de kosten van de verzetprocedure, tot deze uitspraak aan de zijde van [REDACTED] begroot op € 300,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw.

Aldus gewezen door mr. E.R.S.M. Marres, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 18 april 2014 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier,



B. A. Newee

De kantonrechter,



Voor de griffier  
De griffier van de rechtbank Amsterdam

