

# vonnis

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 3296195 CV EXPL 14-21931

vonnis van: 17 februari 2015

fno.: 480

Vonnis van de kantonrechter

In z a k e

██████████ → *HUURDER*  
wonende te Amsterdam  
eiseres  
nader te noemen: ██████████  
gemachtigde: G.C. Zijlstra (GZ Huurrecht, Incasso en Advies)

t e g e n

**de besloten vennootschap Owenfield B.V.**  
gevestigd te Diemen  
gedaagde  
nader te noemen: Owenfield  
procederend in persoon bij J. Meves

### VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 21 juli 2014 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnis;
- conclusie van repliek met producties;
- conclusie van dupliek;
- dagbepaling vonnis.

### 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. ██████████ heeft zich in het voorjaar van 2013 als woningzoekende geregistreerd op de website [www.Pararius.com](http://www.Pararius.com).
  - 1.2. Owenfield is een bemiddelingsbureau voor de aan/verkoop en verhuur van woningen.

- 1.3. [REDACTED] is op 15 mei 2013 naar aanleiding van haar inschrijving als woningzoekende op Pararius.com gebeld door Owenfield.
- 1.4. [REDACTED] heeft op 16 mei 2013 een woning aan de Anske Lammingastraat [REDACTED] te Amsterdam (hierna de woning) bezichtigd.
- 1.5. [REDACTED] heeft met ingang van 23 mei 2013 de woning van Eigen Haard gehuurd.
- 1.6. Owenfield heeft [REDACTED] een factuur van € 1.361,25 wegens bemiddelingskosten toegestuurd. [REDACTED] heeft dit bedrag bij aanvang van de huurovereenkomst aan Owenfield betaald.

#### Vordering en verweer

2. [REDACTED] vordert dat Owenfield bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis veroordeeld zal worden tot betaling van:
  - a. € 1.361,25 als restitutie van onverschuldigde betaalde bemiddelingskosten;
  - b. € 247,07 aan buitengerechtelijke incassokosten;
  - c. de wettelijke rente over € 1.361,25 vanaf 3 maart 2014;
  - d. de proceskosten.
3. [REDACTED] legt primair aan haar vordering ten grondslag dat voor het betalen van de factuur geen grond bestaat ingevolge de artikelen 7:427 BW juncto 7:417 en 7:418 BW. [REDACTED] heeft Owenfield geen opdracht gegeven om een woning voor haar te zoeken. Owenfield heeft via de inschrijving van [REDACTED] op de website Pararius.com contact met haar opgenomen en heeft in opdracht van Eigen Haard (hierna: de verhuurder) een huurder gezocht voor de woning. Owenfield heeft dus alleen jegens de verhuurder diensten verricht. Het bedrag is dus door [REDACTED] onverschuldigd aan Owenfield betaald.
4. Subsidiair grondt [REDACTED] haar vordering op artikel 7:264 lid 2 BW. Voor zover Owenfield zich er op beroept dat de bemiddelingskosten niet alleen op bemiddeling zien maar ook op andere werkzaamheden, verwijst zij naar diverse uitspraken waarin is bepaald dat die werkzaamheden worden geacht primair in opdracht van verhuurder te worden verricht en daarvoor dus geen kosten aan [REDACTED] in rekening mogen worden gebracht. De verplichting commissie te moeten betalen is in dit geval een oneerlijk beding als bedoeld in 7:264 lid 2 BW (onredelijk voordeel) dat moet worden vernietigd. Ook dan heeft [REDACTED] de commissie onverschuldigd betaald. Zij vordert voor recht te verklaren dat het beding dat [REDACTED] bij de totstandkoming van de huurovereenkomst een bedrag van € 1.361,25 aan Owenfield verschuldigd was, onredelijk is zoals bedoeld in artikel 7:264 lid 2 BW en dit beding dus nietig verklaard moet worden.
5. Owenfield heeft verweer gevoerd. Zij stelt dat Owenfield als bemiddelingsbureau namens de huurder heeft opgetreden en bemiddelingswerkzaamheden heeft verricht. Het contact is ontstaan via de site Pararius.com. Pararius is een platform dat woningzoekenden in contact brengt met professionele verhuurders en makelaars. Owenfield kreeg bericht van Pararius dat zij contact kon opnemen met [REDACTED]. Dat heeft zij gedaan. Daarna heeft zij bemiddelingswerkzaamheden voor [REDACTED] verricht, waarbij de door [REDACTED] betaalde bemiddelingsvergoeding is afgesproken. Hier tegenover staat ook een ruime tegenprestatie. In haar antwoord heeft Owenfield een reeks aan werkzaamheden opgesomd.



6. [REDACTED] heeft bij repliek de door Owenfield opgesomde werkzaamheden betwist. Owenfield heeft [REDACTED] gebeld met direct en alleen het specifieke aanbod voor de woning. [REDACTED] heeft dat aanbod geaccepteerd. Dat is niet hetzelfde als het geven van een opdracht tot bemiddeling. De werkzaamheden die Owenfield wel heeft verricht (het begeleiden van de bezichtiging en het brengen van [REDACTED] naar het kantoor van Eigen Haard voor ondertekening van de huurovereenkomst), zijn primair verricht in het belang van de verhuurder. Dat Eigen Haard en Owenfield in een 'presentatieovereenkomst eigenaar' zijn overeengekomen dat Eigen Haard hiervoor geen geld verschuldigd is, zegt niets over of [REDACTED] voor deze werkzaamheden opdracht zou hebben gegeven en moet betalen.
7. Owenfield betwist bij dupliek dat zij de woning in kwestie al in portefeuille had. Owenfield heeft na het bericht van Pararius telefonisch contact gezocht met [REDACTED]. In dat gesprek zijn de woonwensen geïnventariseerd, waarna de woning is gevonden. Owenfield heeft Eigen Haard benaderd voor een geschikte woning. Het is dus onjuist dat er sprake zou zijn van een lastgeving of bemiddelingsovereenkomst tussen Eigen Haard en Owenfield. Alle werkzaamheden, die overigens op verzoek van [REDACTED] met enige spoed moesten plaatsvinden, zijn verricht in opdracht en in het belang van [REDACTED].

#### Beoordeling

8. Aan de orde is de vraag of Owenfield gerechtigd was bemiddelingskosten in rekening te brengen bij [REDACTED] voor haar werkzaamheden in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst tussen [REDACTED] als huurder en Eigen Haard als verhuurder. Uitgangspunt is dat voor de bemiddeling door Owenfield en de verschuldigdheid van de bemiddelingskosten een opdracht van [REDACTED] is vereist.
9. Owenfield heeft telefonisch de woning aan [REDACTED] te huur aangeboden, nadat zij door Pararius.com op de hoogte was gebracht van de woonwensen van [REDACTED]. Gelet op aard van de website van Pararius is de stelling van [REDACTED] dat Owenfield haar met een specifiek aanbod heeft gebeld aannemelijker dan dat Owenfield [REDACTED] heeft gebeld om haar woonwensen door te nemen en daarna in opdracht voor haar is gaan zoeken. Nu dit laatste ook door [REDACTED] wordt betwist en hiervan door Owenfield geen concreet bewijsaanbod is gedaan, faalt dit verweer en zal de kantonrechter ervan uitgaan dat Owenfield met betrekking tot een specifieke woning contact heeft gezocht met [REDACTED].
10. Met betrekking tot de vraag of Owenfield hierdoor met [REDACTED] een overeenkomst van opdracht of lastgeving heeft gesloten overweegt de kantonrechter het volgende. Van een opdracht tot bemiddeling is in ieder geval geen sprake: Niet is vast komen te staan dat [REDACTED] Owenfield heeft verzocht een woning voor haar te zoeken, zij reageerde slechts op het aanbod van voornoemde specifieke woning. Ook uit het feit dat, zoals

Owenfield aanvoert [REDACTED] akkoord is gegaan met de bemiddelingskosten, volgt niet dat [REDACTED] een opdracht tot bemiddeling heeft gegeven.

11. Als het reageren van [REDACTED] op het aanbod van Owenfield en het betalen van de bemiddelingskosten in dit geval (waarbij Eigen Haard de overeenkomst zelf is aangegaan) al als een opdracht/lastgeving voor het voor [REDACTED] sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot de onderhavige woning geldt, is dat een lastgevingsovereenkomst in de zin van art. 7:414 lid 1 BW.
12. Daarmee is alsdan naar het oordeel van de kantonrechter sprake van de in art. 7:417 lid 4 BW bedoelde situatie: het (door Owenfield) dienen van twee heren, waarbij vaststaat dat het hier om een rechtshandeling gaat die strekt tot huur of verhuur van een onroerende zaak. Daarnaast staat vast dat [REDACTED] een persoon is als bedoeld in art. 7:408 lid 3 BW: "(...) Een natuurlijk persoon die een opdracht heeft verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf (...)".  
[REDACTED] zocht immers voor zichzelf woonruimte. Aldus heeft zij niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf gehandeld.  
Ook staat niet ter discussie dat de onderhavige woning een zelfstandige woning is in de zin van art. 7:234 BW, zodat van het in art. 7:417 lid 4 BW bepaalde niet kan worden afgeweken. Op grond daarvan is art. 7:417 lid 4 BW van toepassing en heeft Owenfield dus geen recht op loon jegens de huurder.
13. Op grond van bovenstaande is de conclusie dat de bemiddelingskosten onverschuldigd betaald zijn, zodat de hoofdsom toewijsbaar is.
14. De gevorderde wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten wordt toegewezen, nu deze niet zijn betwist.
15. Bij deze uitkomst van de procedure wordt Owenfield veroordeeld in de proceskosten.

## BESLISSING

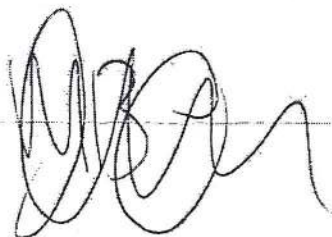
De kantonrechter:

- I. veroordeelt Owenfield tot betaling aan [REDACTED] van:
  - € 1.361,25 als restitutie van onverschuldigde betaalde bemiddelingskosten, vermeerderd met de wettelijke rente hierover vanaf 3 maart 2014 tot aan de voldoening;
  - € 247,07 aan buitengerechtelijke incassokosten;
- II. veroordeelt Owenfield in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Kramer begroot op:

exploot	€	100,80
salaris	€	300,00
griffierecht	€	219,00
<hr/>		
totaal	€	619,80
voor zover van toepassing, inclusief btw;		

- III. veroordeelt Owenfield tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Owenfield niet binnen 14 dagen na aansrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- IV. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- V. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. M.D. Ruizeveld, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 17 februari 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor griffie conform  
De griffier van de rechtbank Amsterdam

