

**vonnis**

---

**RECHTBANK AMSTERDAM**

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 3402954 CV EXPL 14-25948

vonnis van: 30 januari 2015

fno.: 609

**vonnis van de kantonrechter**

In zake

[REDACTED] → HUURDER

wonende te Amsterdam

eiseres

nader te noemen [REDACTED]

gemachtigde: G.C. Zijlstra (GZ Huurrecht, Incasso en Advies)

tegen

de besloten vennootschap **PERFECT HOUSING B.V.**

gevestigd te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen Perfect Housing

vertegenwoordigd door: M.D. Russell (directeur)

**VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 3 september 2014 met bewijsstukken inhoudende de vordering van [REDACTED] → HUURDER
- de conclusie van antwoord met bewijsstukken van Perfect Housing.

Bij tussenvonnis van 24 oktober 2014 is een comparitie van partijen bepaald.

Voorafgaand aan de comparitie heeft [REDACTED] bewijsstukken in het geding gebracht. De comparitie van partijen heeft plaatsgevonden op 11 december 2014. [REDACTED] is in persoon verschenen, vergezeld door haar gemachtigde. Perfect Housing heeft zich doen vertegenwoordigen door haar directeur. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Daarbij heeft [REDACTED] nog een bewijsstuk overgelegd. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor 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: [REDACTED]) is eigenaar van de woning gelegen aan de Nieuwe Keizersgracht [REDACTED] te Amsterdam (hierna: de woning).
- 1.2. Perfect Housing heeft op 31 augustus 2011 de woning aan [REDACTED] getoond.
- 1.3. [REDACTED] heeft vervolgens op 31 augustus 2011 aan Perfect Housing per e-mail een foto van haar hond gezonden om de verhuurder van de woning een indruk te geven van de grootte van de hond.
- 1.4. Perfect Housing heeft op 1 september 2011 aan [REDACTED] een kopie van een 'confirmation form: tenancy agreement for fixed-term rental' met betrekking tot de woning gezonden met het verzoek deze te ondertekenen en terug te sturen. Ook heeft Perfect Housing op 1 september 2011 aan [REDACTED] een factuur gezonden van totaal € 5.662,71, zijnde de huur over de periode van 5 tot en met 30 september 2011, een waarborgsom ter hoogte van twee huurtermijnen en een commissie van € 1.666,00 inclusief BTW.
- 1.5. [REDACTED] heeft deze factuur op 2 september 2011 voldaan.
- 1.6. [REDACTED] heeft op 2 september 2011 per e-mail aan een vriendin meegedeeld dat zij een nieuwe woning had gevonden en haar daarbij de volgende link toegezonden: <http://www.pararius.nl/Appartement-te-huur/Amsterdam/Nieuwe-Keizersgracht/631899/>.
- 1.7. [REDACTED] heeft op 5 september 2011 een huurovereenkomst met betrekking tot de woning ondertekend.
- 1.8. [REDACTED] heeft op 5 september 2011 een 'Inventory and Inspection Report' met betrekking tot de woning van Perfect Housing ondertekend, waarop [REDACTED] als verhuurder vermeld staat met daarbij de datum 14 december 2010.
- 1.9. [REDACTED] heeft de woning vanaf 5 september 2011 tot en met 30 april 2013 van [REDACTED] gehuurd.
- 1.10. Perfect Housing heeft de eindinspectie van de woning gedaan.
- 1.11. R. de Man van het Wijksteunpunt Wonen heeft Perfect Housing namens [REDACTED] bij brief van 23 april 2013 bericht dat zij destijds (2011) aan haar niet een opdracht tot bemiddeling heeft gegeven, zodat de door [REDACTED] betaalde commissie onverschuldigd is betaald. Perfect Housing wordt verzocht binnen twee weken € 1.666,00 aan haar terug te betalen.
- 1.12. De gemachtigde van [REDACTED] heeft Perfect Housing bij brief van 22 mei 2013 in gebreke gesteld en vervolgens bij brieven van 28 juni 2014 en 8 juli 2014 tot betaling aangemaand.
- 1.13. Perfect Housing heeft niet aan deze aanmaningen voldaan.
- 1.14. [REDACTED] heeft in een brief van 28 september 2014 aan Perfect Housing onder meer het volgende bericht:  
"Via mijn vader heeft Perfect Housing zich bij mij gemeld en aangegeven op zoek te zijn namens een klant, mevrouw [REDACTED], naar een (kleine) woning op een centrale plek in Amsterdam. Vervolgens is mijn woning via Perfect Housing aan mevrouw [REDACTED] verhuurd. Perfect Housing heeft mij niet

VERHUURDER

vertegenwoordigd bij deze verhuur, Perfect Housing heeft geen kosten bij mij in rekening gebracht. De wijze waarop de verhuur heeft plaatsgevonden heeft mijn vertrouwen gewerkt en ik heb besloten op 30 november 2011 mijn woning bij Perfect Housing aan te melden zodat zij op zoek konden gaan naar een geschikte huurder indien mevrouw [REDACTED] zou besluiten de woning te verlaten. Mijn woning kan niet eerder dan dit moment op de website van Perfect Housing zijn verschenen. ik heb de foto's van de woning en nadere gegevens van de woning pas in december 2011 aan Perfect Housing verstuurd."

### Vordering

2. [REDACTED] vordert primair dat Perfect Housing op grond van onverschuldigde betaling veroordeeld zal worden tot terugbetaling van € 1.666,00 aan hoofdsom, vermeerderd met buitengerechtigde incassokosten en rente.
3. [REDACTED] vordert subsidiair dat voor recht wordt verklaard dat het beding, dat [REDACTED] bij de totstandkoming van de huurovereenkomst een bedrag van € 1.666,00 aan Perfect Housing verschuldigd was, onredelijk is als bedoeld in artikel 7:264 lid 2 BW en dat dit beding nietig wordt verklaard, met veroordeling van Perfect Housing tot betaling van € 1.666,00 aan onverschuldigd betaalde commissie, vermeerderd met buitengerechtigde incassokosten en rente.
4. [REDACTED] stelt met betrekking tot de primaire vordering - kort gezegd - dat zij op zoek was naar woonruimte. Zij heeft op de website [www.pararius.com](http://www.pararius.com) een door Perfect Housing geplaatste advertentie van de woning aangetroffen. In de advertentie stond dat voor meer informatie contact met Perfect Housing moest worden opgenomen, hetgeen [REDACTED] eind augustus 2011 heeft gedaan. Zij heeft vervolgens de woning die was geadverteerd bezichtigd. Na de totstandkoming van de huurovereenkomst heeft [REDACTED] per e-mail de link, waarop zij de woning gevonden had, aan een vriendin gezonden. [REDACTED] heeft slechts gereageerd op het woningaanbod en Perfect Housing geen opdracht tot bemiddeling gegeven. Zij heeft het in rekening gebrachte bedrag betaald omdat de woning haar anders niet verhuurd zou worden. De verhuurder van de woning moet als de opdrachtgever van Perfect Housing worden aangemerkt. In dat geval is het niet toegestaan om bij [REDACTED] commissie in rekening te brengen. Daarbij is het niet van belang of Perfect Housing bij de verhuurder ook kosten in rekening heeft gebracht. Dat [REDACTED] deze kosten wel heeft voldaan doet hier niet aan af, nu niet bij overeenkomst van de wet kan worden afgeweken. Gelet op het bepaalde in artikel 7:427 BW juncto 7:417 BW en 7:418 BW zijn de bemiddelingskosten dus onverschuldigd betaald. [REDACTED] wijst verder op het regeringsstandpunt ten aanzien van kosten voor bemiddeling/administratie in de particuliere huursector (TK 2010-2011-2766 Aanhangsel van de Handelingen). [REDACTED] betwist de juistheid van de verklaring van 28 september 2014 van [REDACTED].
5. Met betrekking tot de subsidiaire vordering stelt [REDACTED] - kort gezegd - dat, voor zover Perfect Housing zich op het standpunt stelt dat de in rekening gebrachte commissie niet (alleen) zag op bemiddelingsactiviteiten maar (ook) op andere eventueel verrichte werkzaamheden gericht op de totstandkoming van de huurovereenkomst, genoemde werkzaamheden moeten worden geacht primair in opdracht van de verhuurder te zijn verricht. Daarvoor konden bij [REDACTED] geen kosten in rekening worden gebracht. De door [REDACTED] betaalde kosten moeten worden aangemerkt als een onredelijk beding zoals bedoeld in artikel 7:264 lid 2 BW. Een dergelijk beding is nietig, zodat [REDACTED] ook op

VERHOORDER  
←

die grond de bemiddelingskosten onverschuldigd heeft betaald.

#### Verweer

6. Perfect Housing verweert zich tegen de vorderingen en voert daartoe - kort gezegd - aan dat het terecht is dat bij [REDACTED] courtage in rekening is gebracht. [REDACTED] is via de website Elynx bij haar terecht gekomen en heeft zich op 1 september 2011 bij Perfect Housing aangemeld omdat zij op zoek was naar een woning. Perfect Housing heeft daadwerkelijk conform de opdracht van [REDACTED] bemiddelingswerkzaamheden verricht, zoals het inventariseren van de (te realiseren) woonwensen van [REDACTED], het zoeken naar en selecteren van geschikt aanbod, het aan [REDACTED] aanbieden van verschillende appartementen, het verzorgen van een of meer bezichtigingen, het onderhandelen van de huurprijs en andere relevante voorwaarden die voldeden aan de woonwensen van [REDACTED], het opstellen van een huurovereenkomst, het verzorgen van de in ontvangstneming van de sleutels namens [REDACTED], het controleren van de inventaris en de staat van de woning en het vastleggen van de bevindingen daarvan in een inspectierapport aan het begin van de huurovereenkomst, het verzorgen van algemene informatie omtrent huren in Nederland/Amsterdam en het controleren van de inventaris en de staat van de woning en het vastleggen van de bevindingen daarvan in een inspectierapport aan het einde van de huurovereenkomst.
7. De woning heeft niet op de website van Perfect Housing gestaan. Perfect Housing publiceert geen adressen op haar website, maar vermeldt alleen de straatnaam en de vraagprijs van de huurwoning. Perfect Housing heeft rond de periode van september 2011 wel andere vergelijkbare woningen op haar website gehad, in ieder geval één woning aan de Nieuwe Keizersgracht met een omvang die gelijk is aan die van de onderhavige woning. Perfect Housing heeft de verhuurder niet vertegenwoordigd. Perfect Housing is pas na 1 september 2011 in contact gekomen met de verhuurder, zoals blijkt uit de verklaring van de verhuurder van 28 september 2014, aldus nog steeds Perfect Housing.

#### Béoordeling

8. Aan de orde is de vraag Perfect Housing gerechtigd was commissie in rekening te brengen bij [REDACTED] in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst tussen [REDACTED] als huurder en [REDACTED] als verhuurder.
9. In artikel 7:417 lid 4 BW is bepaald dat indien een makelaar of andere tussenpersoon als lasthebber van zowel de huurder als de verhuurder optreedt en één van deze lastgevers een natuurlijk persoon is die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt, de makelaar geen courtage bij de huurder in rekening mag brengen, mits het gaat om een zelfstandige woning. Voorts is bepaald dat van deze bepaling niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.
10. Het verweer van Perfect Housing dat [REDACTED] niet als haar opdrachtgever kan worden beschouwd omdat zij pas nadat [REDACTED] zich op 1 september 2011 bij Perfect Housing had aangemeld contact met [REDACTED] heeft opgenomen en de woning op haar website heeft vermeld, gaat niet op. De kantonrechter neemt daarbij in aanmerking dat Perfect Housing haar stelling dat [REDACTED] zich op 1 september 2011 via Elynx bij haar heeft gemeld niet nader heeft onderbouwd, terwijl deze stelling ook in strijd is met de feitelijke gang van zaken, nu tussen partijen vast staat dat de bezichtiging van de → VERHUURDER

woning op 31 augustus 2011 heeft plaatsgevonden. Bovendien heeft Perfect Housing onvoldoende verweer gevoerd tegen de door [REDACTED] overgelegde e-mail van 2 september 2011 (weergegeven in 1.5), waarin een link naar de gehuurde woning op de website www.pararius.com is opgenomen. Daar komt bij dat Perfect Housing niet heeft kunnen toelichten hoe de sleutel van de woning van [REDACTED] op 31 augustus 2011 in haar bezit was gekomen, terwijl zij op dat moment nog geen enkel contact met [REDACTED] had gehad met betrekking tot mogelijke verhuur van de bevuste woning, zoals Perfect Housing zelf stelt. Tot slot heeft Perfect Housing evenmin kunnen toelichten waarom op haar inventarislijst met betrekking tot de woning bij de vermelding van [REDACTED] als de verhuurder de datum 14 december 2010 vermeld stond, hetgeen er op duidt dat Perfect Housing kennelijk reeds eerder dan door haar gesteld namens [REDACTED] bij de verhuur van de woning optrad.

VERHUURDER

VERHUURDER

11. Naar het oordeel van de kantonrechter is met voorgaande voldoende komen vast te staan dat de woning van [REDACTED] op de website www.pararius.com heeft gestaan met verwijzing naar Perfect Housing, dat Perfect Housing vervolgens nadat [REDACTED] contact met haar had opgenomen de woning met haar heeft bezichtigd en tussen partijen heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Dit betekent dat Perfect Housing als lasthebber van [REDACTED] beschouwd moet worden. Daarbij is niet relevant of van de zijde van [REDACTED] een commissie aan Perfect Housing is betaald.
12. Uit het reageren van [REDACTED] op de advertentie, het overleggen over de aanwezigheid van haar huisdier en het instemmen met het betalen van de commissie volgt dat zij Perfect Housing opdracht heeft gegeven om voor haar een huurovereenkomst met betrekking tot de woning te sluiten. Perfect Housing is derhalve ook als lasthebber van [REDACTED] aan te merken.
13. Daarmee is naar het oordeel van de kantonrechter sprake van de in artikel 7:417 lid 4 BW bedoelde situatie, namelijk het door Perfect Housing dienen van twee heren, waarbij vast staat dat het hier om een rechtshandeling gaat die strekt tot huur of verhuur van een onroerende zaak, [REDACTED] een natuurlijk persoon is die anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf de opdracht heeft verstrekt en de woning een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW betreft. Op grond van het vorenstaande is artikel 7:417 lid 4 BW van toepassing en heeft Perfect Housing aldus geen recht op loon jegens de huurder. De kantonrechter begrijpt dat [REDACTED] zich beroept op vernietiging van de tussen partijen gemaakte afspraak tot betaling van dat loon, welk beroep toewijsbaar is. Dit leidt tot de conclusie dat de bemiddelingscommissie onverschuldigd is betaald. De primair gevorderde terugbetaling van deze commissie is daarom toewijsbaar.
14. De onweersproken gevorderde buitengerechtelijke kosten zijn op de wet gegrond en mitsdien toewijsbaar.
15. Bij deze uitkomst van de procedure wordt Perfect Housing veroordeeld in de proceskosten gevallen aan de zijde van [REDACTED].

#### BESLISSING

De kantonrechter:

- I. veroordeelt Perfect Housing tot betaling aan [REDACTED] van:
- € 1.666,00 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 28 juni 2013 tot aan de voldoening;
  - € 302,38 aan buitengerechtelijke incassokosten;
- II. veroordeelt Perfect Housing in de proceskosten gevallen aan de zijde van [REDACTED] tot op heden begroot op:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| - voor verschuldigd griffierecht                | € 219,00        |
| - voor het exploit van de dagvaarding           | € 93,80         |
| - aan salaris van de gemachtigde                | <u>€ 300,00</u> |
| in totaal inclusief eventueel verschuldigde btw | € 612,80        |
- III. veroordeelt Perfect Housing 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 Perfect Housing niet binnen 14 dagen na aanschrijving 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. A. Sissing, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 30 januari 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.

