

GEDAAGDE vonnis

In naam des Konings

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 3624966 CV EXPL 14-33251

vonnis van: 16 juni 2015

fno.: 460

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen: Ymere
gemachtigde: mr. T.J. de Groot

t e g e n

██████████
wonende te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: ██████████
gemachtigde: G.C. Zijlstra

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 20 november 2014 met producties van Ymere;
- conclusie van antwoord met producties van ██████████
- instructievonnis van 17 februari 2015;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 7 april 2015. Voor Ymere zijn verschenen K.W.S. van der Werf (juridische adviseur) en M.M.C. Bruin (woonmakelaar), vergezeld door de gemachtigde. ██████████ is in persoon verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord, waarna een datum voor vonnis is bepaald. Van hetgeen ter zitting is besproken zijn aantekeningen gemaakt.

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. Ymere is een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet en is uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam.
- 1.2. Tussen partijen is op 11 september 2009 een huurovereenkomst tot stand gekomen, waarbij [REDACTED] van Ymere de woning gelegen aan het adres Palmstraat 87 huis te Amsterdam heeft gehuurd.
- 1.3. In de huurovereenkomst is overeengekomen dat [REDACTED] aan Ymere een bedrag van € 115,00 is verschuldigd voor administratiekosten ("eenmalige kosten zonder naamplaatje").
- 1.4. Odiete heeft de bedoelde € 115,00 aan Ymere voldaan.
- 1.5. Bij brief van 17 juli 2009 heeft de gemachtigde van [REDACTED] namens [REDACTED] en negen andere huurders Ymere gesommeerd om een bedrag van € 98,50 terug te betalen per huurder en gesteld dat Ymere geen kosten heeft gemaakt die een bedrag van € 115,00 belopen, dat het beding waarbij meer dan € 16,50 aan administratiekosten is verschuldigd een onredelijk voordeel oplevert, zodat het beding nietig is.
- 1.6. Ymere heeft de door haar berekende administratiekosten voor nieuwe verhuringen met ingang van 1 januari 2012 verlaagd tot € 56,50 en met ingang van 1 januari 2013 tot € 40,00.

Vordering en verweer

2. Ymere vordert bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:
 - I. te verklaren voor recht dat tussen Ymere en [REDACTED] in de huurovereenkomst overeengekomen beding met betrekking tot het betalen van administratiekosten enkel dan onredelijk is dan wel 'een niet onredelijk voordeel oplevert', indien daar geen of een te verwaarlozen tegenprestatie tegenover staat;
 - II. te verklaren voor recht dat de door Ymere (in het kader van de administratiekosten) jegens [REDACTED] verrichte tegenprestatie (betrekking hebbend op het opstellen van een huurovereenkomst en het administratief verwerken van huuropvolging) niet als een te verwaarlozen tegenprestatie moet worden beschouwd en zodoende het daarop betrekking hebbend beding geen nietig beding is;
 - III. Ymere verzoekt de kosten te compenseren.
3. Aan deze vordering heeft Ymere in de inleidende dagvaarding – samengevat – het volgende ten grondslag gelegd. Odiete grondt haar verzoek om de kosten terug te betalen ten onrechte op de uitspraken van de kantonrechter van 7 april 2009, 30 augustus 2013 en van het hof Amsterdam van 29 juni 2010 (ECLI:N:GHAMS:2010:BN6936, WR 2011/32). Het hof is ten onrechte van het baatcriterium uitgegaan. De Hoge Raad heeft het arrest gehandhaafd maar niet op inhoudelijke gronden. Ymere heeft destijds namelijk tegen het baatcriterium geen grief geformuleerd. De Hoge Raad is van een geheel ander criterium uitgegaan dan het baatcriterium, namelijk het 'tegenprestatiecriterium', waarbij getoetst moet worden of al dan niet en in hoeverre sprake is van een niet of verwaarloosbare tegenprestatie (zie HR 6 april 2012, ECLI:N:HR:2012:BV1767, NJ 2012/232). Voor het juiste begrip van het arrest van de Hoge Raad moet volgens Ymere belang worden gehecht aan de conclusie van antwoord van A-G Huydecoper, die meent dat niet doorslaggevend is dat de

huurder baat heeft bij de verrichte huurmutaties maar dat die kosten in redelijke verhouding moeten staan tot de kosten die de verhuurder in verband daarmee maakt. De Hoge Raad gaat een stap verder en oordeelt dat slechts bij geen of een niet verwaarloosbare tegenprestatie sprake is van een niet redelijk voordeel. Of Ymere de kosten daadwerkelijk heeft gemaakt en of [REDACTED] daarbij baat heeft gehad is gezien het arrest van de Hoge Raad dus niet relevant, aldus Ymere.

4. Ondanks de gegeven uitleg heeft de kantonrechter te Amsterdam daarna in het vonnis van 30 augustus 2013 onder verwijzing naar dit arrest geconcludeerd dat het baatcriterium is gehandhaafd en heeft volgens Ymere daarmee het arrest onjuist geïnterpreteerd. De kantonrechter had het door de Hoge Raad gehanteerde tegenprestatiecriterium moeten toepassen. Omdat de kantonrechter niet is ingegaan op de argumenten van Ymere, legt zij de kwestie thans opnieuw ter beoordeling voor. Omdat het vonnis van de kantonrechter van 30 augustus 2013 tot grote verwarring leidt onder huurders en om een overvloed aan procedures te voorkomen verzoekt Ymere de kantonrechter om prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad, waarbij het begrip "onredelijk voordeel" wordt uitgelegd aan de hand van de volgende twee vragen:

"I. Dient bij de beoordeling of een beding als het onderhavige (met betrekking tot de bij huurovereenkomst overeengekomen verhuurkosten) de verhuurder een niet-redelijk voordeelt oplevert uitsluitend het tegenprestatiecriterium te worden aangelegd in de zin dat slechts beoordeeld wordt of sprake is van 'geen of een te verwaarlozen' tegenprestatie zijdens verhuurder (en dus niet het criterium in hoeverre de huurder bij het beding al dan niet is gebaat).

II. Kan in algemene zin een tegenprestatie zijdens de verhuurder die bestaat uit het opstellen van de huurovereenkomst en/of administratieve verwerking van de huuropvolging, als een 'niet te verwaarlozen tegenprestatie' worden beschouwd."

5. In het onderhavige geval bestaat de tegenprestatie van Ymere ten opzichte van [REDACTED] uit werkzaamheden met betrekking tot het opstellen van de huurovereenkomst, het administratief verwerken van de huuropvolging en het verstrekken van informatie en informatiefolders. Deze informatie is niet te beschouwen als 'geen of verwaarloosbare' tegenprestatie.
6. Ymere heeft ter zitting haar grondslag aangevuld in de zin dat de administratiekosten die de verhuurder in de huurovereenkomst bedingt in redelijke verhouding moeten staan tot de geleverde tegenprestatie. Dat betekent niet dat de huurder met de tegenprestatie ook gebaat moet zijn.
7. [REDACTED] heeft de vordering gemotiveerd betwist. De kantonrechter zal zijn argumenten voor zover van belang bij de beoordeling van het geschil betrekken.

Beoordeling

8. De vraag ligt voor of het beding dat Ymere in de huurovereenkomst heeft opgenomen, waarin is bepaald dat de huurder, in casu [REDACTED], een eenmalige vergoeding van € 115,00 voor administratiekosten is verschuldigd in strijd is met artikel 7:264 BW. Dat

artikel bepaalt dat elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, nietig is.

9. Bij beantwoording van deze vraag dient tot uitgangspunt het criterium dat de Hoge Raad in zijn arrest van 7 april 2013 heeft geformuleerd:

“Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt artikel 7:264 lid 1 BW grenzen aan die vrijheid om de partijen tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen (Kamerstukken II 1976-1977, 14 175, nr. 3, blz. 31). Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij – veelal de aspirant-huurder – ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art. 7:264 lid 1 tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van ‘een niet redelijk voordeel’ sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. [...] Bij de beoordeling van de redelijkheid van de op grond van het onderhavige beding aan de huurder in rekening gebrachte kosten, [dient de kantonrechter] de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in art. 11 BBSH zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen op het terrein van de volkshuisvesting vervullen, als gezichtspunt in aanmerking te nemen.”

10. De kantonrechter ziet geen aanleiding om de door Ymere gestelde vragen naar de toepassing van dit criterium als prejudiciële vragen aan de Hoge Raad voor te leggen. Redengevend hiervoor is onder meer dat niet gebleken is dat antwoord op de vragen nodig is om op de eis te beslissen en evenmin dat dit rechtstreeks van belang is voor een veelheid aan vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen, of voor de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde vraag zich voordoet (artikel 392 Rv). De door Ymere genoemde 10 gevallen en de - zonder nadere onderbouwing - gestelde vorderingen van huurders op andere woningcorporaties leveren geen ‘veelheid aan vorderingsrechten op en evenmin ‘talrijke geschillen’. [REDACTED] heeft bovendien aangevoerd dat de vrees voor meer zaken niet reëel is na de verlaging van de administratiekosten (zie 1.6) door Ymere, hetgeen Ymere niet gemotiveerd heeft betwist.
11. De kantonrechter zal dan ook de vordering op zijn eigen merites hebben te beoordelen.
12. De kantonrechter overweegt dat gelet op het ter zitting gewijzigde standpunt van Ymere als bedoeld onder 6 de – ongewijzigde – gevorderde verklaring voor recht onder I niet toewijsbaar is. Immers, ook Ymere zelf is bij nader inzien van mening dat het betalen van administratiekosten niet *enkel* dan onredelijk is indien daar geen of een te verwaarlozen tegenprestatie tegenover staat, maar dat administratiekosten wel in redelijke verhouding moeten staan tot de geleverde tegenprestatie.

13. Ter onderbouwing van haar standpunt dat de door Ymere verrichte tegenprestatie tegenover de bedongen € 115,00 aan administratiekosten als geen of als niet verwaarloosbare tegenprestatie moeten worden beschouwd, heeft zij toegelicht dat zij bij het tekenen van de huurovereenkomst informatie geeft over onder andere het stadsdeel, over aanbrengen van wijzigingen van de woning en het overnemen van zaken van een vorige huurder. Ook verstrekt zij de algemene voorwaarden en allerlei informatiefolders, onder meer betreffende servicekosten, huur betalen, huisbewaring en van de gemeente Amsterdam. Ter zitting heeft Ymere desgevraagd toegelicht dat het erop neerkomt dat de geleverde diensten en de informatieverstrekking waarvoor de vergoeding is bedoeld, afgezien van het naamplaatje (dat in de eerdere procedures nog een rol speelde), in het onderhavige geval niet anders zijn dan die in de eerder gevoerde procedure die tot het arrest van de Hoge Raad van 7 april 2013 heeft geleid.
14. In dat arrest heeft de Hoge Raad op basis van het hiervoor geciteerde criterium het arrest van het hof Amsterdam van 29 juni 2010 (waarvan cassatie) in stand gelaten. Het hof heeft over de door Ymere opgeworpen tegenprestaties geoordeeld, kort gezegd, dat de kosten voor drukwerk van de informatiefolders als redelijk in rekening kunnen worden gebracht, maar dat de kosten voor het door Ymere verkozen drukwerk niet redelijk zijn, dat de kosten voor research en controle van stukken moeten worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie zodat zij niet afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht. Dit geldt volgens het hof eveneens voor de werkzaamheden van de verhuurmakelaar (opstellen advertentie voor een woning, een bezichtiging, een kennismakingsgesprek, opmaken opnamestaat en opmaken van een huurovereenkomst). Deze werkzaamheden verricht Ymere in het kader van haar taak inzake de verdeling van woonruimte. Voor de vergoeding voor een geslaagde match van een kandidaat-huurder met Ymere heeft het hof geen grondslag gezien. De door Ymere doorberekenden kosten voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning leveren geen onredelijk voordeel op, aldus het hof.
15. Hoewel de Hoge Raad niet de bewoordingen 'gebaat bij zijn' in het door zijn geformuleerde criterium noemt, komt de kantonrechter toetsend aan de hand van het criterium van de Hoge Raad niet tot het oordeel dat het beding waarbij € 115,00 is bedongen aan administratiekosten een redelijk voordeel oplevert. De kosten die Ymere ter hare voordeel heeft bedongen dekken feitelijk de werkzaamheden met betrekking tot het eenvoudig drukwerk van informatiefolders en het aanvragen van huisvestingsvergunningen. Zoals het hof reeds heeft geoordeeld betreffen alle andere opgeworpen kosten immers geen kosten die op grond van artikel 7:264 BW afzonderlijk bedongen kunnen worden. Hoewel de voornoemde werkzaamheden (drukwerk en huisvestingsvergunningen) tezamen niet als verwaarloosbaar zijn aan te merken en het bedingen van een voordeel op zichzelf is toegestaan, is de kantonrechter van oordeel dat het bedingen van een bedrag van € 115,00 de grens van het redelijke overschrijdt. Van belang hierbij is de wettelijke taak die aan Ymere is opgedragen. Daar past het door haar bedongen voordeel niet bij.
16. Dit betekent dat het beding waarbij € 115,00 is bedongen voor administratiekosten nietig is en dat dientengevolge de vordering zal worden afgewezen.

17. Hetgeen overigens door partijen naar voren is gebracht kan niet tot een ander oordeel leiden.

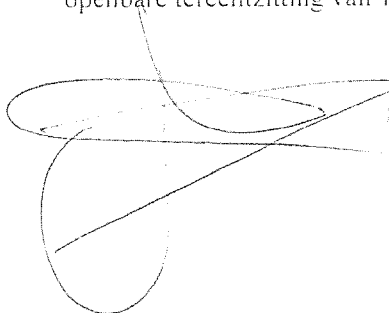
18. Als in het ongelijk gestelde partij dient Ymere de kosten van [REDACTED] te dragen.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de vordering af;
- II. veroordeelt Ymere in de proceskosten die aan de zijde van [REDACTED] tot op heden begroot worden op € 200,00 aan salaris van de gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw;
- III. veroordeelt Ymere tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 aan kosten voor betekening onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Ymere niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

Aldus gewezen door mr. F.J. Verhoeven-van de Poel, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 16 juni 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.


Toet Grosse van't Hof
De griffier van de rechtbank Amsterdam

