

***‘Het niet redelijk voordeel***

***op grond van art. 7:264 BW’***

**Toetsing van:**

**Afstuderen**

**HBR-AS17-AS**

**Naam studente:**

**Studentnummer:**

**Klas:**

**Onderzoekdocent:**

**Afstudeerbegeleider:**

**Organisatie:**

**Afstudeerbegeleider (organisatie):**

**Inleverdatum:**

Maxime van Wamel

S1080016

Law4J

mw. Maaike Rietmeijer

mr. Maarten Verstuijf

RWV Advocaten

mr. Frank Dekkers

16 januari 2018

# **Voorwoord**

Dit onderzoek is geschreven in het kader van de afronding van mijn studie HBO-rechten aan de Hogeschool van Leiden. In dit voorwoord wil ik graag een aantal mensen bedanken die mij hebben begeleid bij dit onderzoek.

Allereerst wil ik graag mijn onderzoekdocent, mevrouw M. Rietmeijer, bedanken. Dankzij haar lessen is voor mij duidelijk geworden wat er van mij verwacht werd. Ook de gesprekken met haar waren motiverend voor mijn onderzoek. In deze gesprekken gaf zij altijd duidelijk aan waar mijn verbeterpunten lagen. Dit heeft mij heel erg geholpen bij het maken van mijn Plan van Aanpak.

Daarnaast wil ik mijn afstudeerbegeleider, mr. M. Verstuijf bedanken. Na een mislukte poging om een scriptie te schrijven zag ik er best tegenop om weer opnieuw te beginnen. De gesprekken met de heer Verstuijf hebben ervoor gezorgd dat ik weer gemotiveerd raakte. Daarnaast heeft hij mij veel goede adviezen gegeven en nam hij bij de spreekuren ruim de tijd om over de voortgang van mijn scriptie te praten.

Tot slot wil ik mijn opdrachtgever, mr. F. Dekkers bedanken. Ik wil hem bedanken dat hij deze uitdaging met mij is aangegaan. Daarnaast was hij zeer meedenkend en gaf hij mij goede adviezen wat betreft het vinden van relevante bronnen. Ook na het lezen van het concept gaf hij mij nog veel goede tips die ik heb kunnen gebruiken om de definitieve versie van mijn scriptie af te ronden.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Maxime van Wamel.

Leiden, 15 januari 2018.

# **Samenvatting**

Door middel van dit onderzoek wil ik erachter komen wat men onder ‘het niet redelijk voordeel’ van art. 7:264 (lid 2) BW verstaat. Dit artikel wordt vaak, naast art. 7:417 lid 4 BW (dienen van twee heren) aangehaald in zaken waarin een huurder (onterecht) kosten heeft betaald aan een bemiddelingsbureau. Rond beide artikelen heerste geruime tijd onduidelijkheid. De onduidelijkheid wat betreft art. 7:417 lid 4 BW is weggenomen door een wetswijziging[[1]](#footnote-1) en een uitspraak van de Hoge Raad waarin zij een prejudiciële vraag van de kantonrechter Den Haag[[2]](#footnote-2) heeft beantwoord.[[3]](#footnote-3) Hierdoor is het voor huurders makkelijker geworden hun onterecht betaalde bemiddelingskosten op grond van art. 7:417 lid 4 BW terug te vorderen.[[4]](#footnote-4) Art.7:264 BW daarentegen is onbehandeld gebleven. Over dit artikel bestaat ook veel onduidelijkheid en is de rechtspraak erg gevarieerd.[[5]](#footnote-5) Een huurder kan zich hierop beroepen indien er geen sprake is van tweezijdige bemiddeling[[6]](#footnote-6), maar ook wanneer de vordering op grond van art. 7:417 lid 4 BW verjaard is.[[7]](#footnote-7) Op grond van art. 7:264 lid 2 BW blijkt dat er sprake is van ‘een niet redelijk beding’ indien deze ***in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst*** overeengekomen is en het moeten worden overeengekomen ***door of tegenover een derde***.

Aan de hand van literatuur- en jurisprudentieonderzoek heb ik geprobeerd te achterhalen wat er wordt verstaan onder ‘het niet redelijk voordeel’. In de literatuur worden meerdere voorbeelden gegeven van ‘een niet redelijk voordeel’. Hierbij kun je denken aan kosten zoals: bemiddelingskosten, overnamekosten[[8]](#footnote-8), sleutelgeld[[9]](#footnote-9), een beding dat de totstandkoming van de huurovereenkomst beïnvloedt[[10]](#footnote-10) en bij het dienen van twee heren[[11]](#footnote-11). Niet alle bedingen vallen onder ‘het niet redelijk voordeel’ van art. 7:264 lid 2 BW. Bedingen zoals: het beding oplevering in oude staat[[12]](#footnote-12), het boetebeding[[13]](#footnote-13),

de waarborgsom[[14]](#footnote-14) (indien niet onredelijk hoog)[[15]](#footnote-15), rente over de waarborgsom[[16]](#footnote-16) en verhuurder-en administratiekosten[[17]](#footnote-17) vallen hier niet onder.

Naast de literatuur valt er ook veel informatie uit de jurisprudentie te halen wat betreft ‘het niet redelijk voordeel’. Door het analyseren van de jurisprudentie ben ik erachter gekomen wat rechters meenemen bij hun oordeel om vast te kunnen stellen dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. Hieronder volgen de punten die rechters meenemen bij het vormen van hun oordeel indien er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. Allereerst is het belangrijk vast te stellen wie de opdrachtgever van het bemiddelingsbureau is. Indien verhuurder de opdrachtgever is mag het bemiddelingsbureau geen kosten in rekening brengen bij huurder. Het bemiddelingsbureau kan ook van zowel verhuurder als huurder opdracht hebben gekregen om werkzaamheden voor hem te verrichten. In dat geval is sprake van ‘het dienen van twee heren’ op grond van art. 7:417 lid 4 BW. Indien er geen sprake is van een opdracht gegeven door verhuurder of ‘het dienen van twee’ heren staan er nog meer mogelijkheden open waar huurder zich op kan beroepen. Het is belangrijk vast te stellen welke werkzaamheden het bemiddelingsbureau heeft verricht. Hierdoor kan namelijk worden vastgesteld of er sprake is ‘een verwaarloosbare tegenprestatie’ of dat het bemiddelingsbureau bij het verrichten van deze werkzaamheden een dermate afgeleid belang van verhuurder heeft gehad. Doet een van deze situaties zich voor dan kan de huurder zich met succes beroepen op art. 7:264 lid 2 BW. Tot slot bepaalt ook de positie van het bemiddelingsbureau of er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid 2 BW. Indien het bemiddelingsbureau handelt als contractuele wederpartij van huurder of vertegenwoordiger van verhuurder, dan is er geen sprake van ‘een niet redelijk voordeel’.

Bij het beslissen of er geen sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ is het relevant naar de volgende punten te kijken. Allereerst heeft huurder zich ingeschreven op de website van bemiddelaar? Zo ja, dan is zij bekend met de algemene voorwaarden van het bemiddelingsbureau en kan hij zich hier later niet meer op beroepen. Daarnaast kan het zijn dat de huurder met het bemiddelingsbureau een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten. Indien dit het geval is kan huurder zich evenmin achteraf beroepen op de nietigheid van dit beding. Tot slot moet huurder zijn stellingen altijd goed onderbouwen om een geslaagd beroep op art. 7:264 lid 2 BW te kunnen doen.

Inhoudsopgave

[Voorwoord 2](#_Toc503855299)

[Samenvatting 3](#_Toc503855300)

[Hoofdstuk 1: Inleiding 7](#_Toc503855301)

[1.1 Probleemanalyse 7](#_Toc503855302)

[1.2 Doelstelling 9](#_Toc503855303)

[1.3 Centrale vraag en deelvragen 10](#_Toc503855304)

[1.4 Begrippen operationaliseren 10](#_Toc503855305)

[1.5 Onderzoeksmethode 11](#_Toc503855306)

[1.6 Leeswijzer 13](#_Toc503855307)

[Hoofdstuk 2: Juridisch kader 14](#_Toc503855308)

[2.1 Algemeen 14](#_Toc503855309)

[2.2 Lastgevingsovereenkomst art. 7:414 BW 14](#_Toc503855310)

[2.2.1 Dienen van twee heren art. 7:417 lid 4 BW 15](#_Toc503855311)

[2.3 Bemiddelingsovereenkomst art. 7:425 BW 16](#_Toc503855312)

[2.3.1 Schakelbepaling art. 7:427 BW 16](#_Toc503855313)

[2.4 Vernietiging 17](#_Toc503855314)

[2.4.1 Verjaringstermijnen 17](#_Toc503855315)

[2.5 Nietig beding 18](#_Toc503855316)

[2.5.1 Dwingend recht 19](#_Toc503855317)

[Hoofdstuk 3: Aanleiding wetswijziging en uitspraak Hoge Raad 20](#_Toc503855318)

[3.1 Algemeen 20](#_Toc503855319)

[3.2 Wetswijziging 20](#_Toc503855320)

[3.3 Uitspraak Hoge Raad 22](#_Toc503855321)

[Hoofdstuk 4: Niet redelijk voordeel art. 7:264 BW 25](#_Toc503855322)

[4.1 Algemeen 25](#_Toc503855323)

[4.2 Toepassingscriteria art.7:264 BW 25](#_Toc503855324)

[4.2.1 In verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst 26](#_Toc503855325)

[4.2.2 Ten behoeve van een der partijen 26](#_Toc503855326)

[4.2.3 Door of tegenover een derde 27](#_Toc503855327)

[4.3 Niet redelijk voordeel 27](#_Toc503855328)

[4.3.1 Algemeen 27](#_Toc503855329)

[4.4 Sprake van een niet redelijk voordeel 28](#_Toc503855330)

[4.4.1 Bemiddelingskosten 28](#_Toc503855331)

[4.4.2. Overnamekosten 29](#_Toc503855332)

[4.4.3 Sleutelgeld 29](#_Toc503855333)

[4.4.4 Dienen van twee heren 29](#_Toc503855334)

[4.5 Geen sprake van niet redelijk voordeel 30](#_Toc503855335)

[4.5.1 Beding oplevering in oude staat 30](#_Toc503855336)

[4.5.2 Boetebeding 30](#_Toc503855337)

[4.5.3 Waarborgsom 30](#_Toc503855338)

[4.5.4 Rente over de waarborgsom 31](#_Toc503855339)

[4.5.5 Verhuur- en administratiekosten 31](#_Toc503855340)

[Hoofdstuk 5: Resultaten 33](#_Toc503855341)

[5.1 Algemeen 33](#_Toc503855342)

[5.2 Sprake van een niet redelijk voordeel op grond van art.7:264 lid 2 BW 34](#_Toc503855343)

[5.2.1 Opdracht 35](#_Toc503855344)

[5.2.2 Afgeleid belang 35](#_Toc503855345)

[5.2.3 Verwaarloosbare tegenprestatie 36](#_Toc503855346)

[5.2.4 Positie bemiddelaar 37](#_Toc503855347)

[5.2.5 Dienen van twee heren 37](#_Toc503855348)

[5.3 Geen sprake van een niet redelijk voordeel op grond van art.7:264 lid 2 BW 37](#_Toc503855349)

[5.3.1 Opdracht 38](#_Toc503855350)

[5.3.2 Positie bemiddelaar 39](#_Toc503855351)

[5.3.3 Ontoereikende verklaring van huurder 40](#_Toc503855352)

[5.4 Verwezen naar de rol 40](#_Toc503855353)

[Hoofdstuk 6: Conclusie 41](#_Toc503855354)

[Hoofdstuk 7: Aanbevelingen 42](#_Toc503855355)

[Hoofdstuk 8: Literatuurlijst 43](#_Toc503855356)

[Bijlage I: Nummering uitspraken 48](#_Toc503855357)

[Bijlage II: Tabel sprake van ‘een niet redelijk voordeel’ 49](#_Toc503855358)

[Bijlage III: Tabel geen sprake van ‘een niet redelijk voordeel’ 52](#_Toc503855361)

[Bijlage IV: Tabel ‘zaak verwezen naar de rol’ 54](#_Toc503855362)

[Bijlage V: Samenvattingen uitspraken rechtbank 55](#_Toc503855363)

[Bijlage VI: Samenvattingen uitspraken Hof 64](#_Toc503855364)

# **Hoofdstuk 1: Inleiding**

## 1.1 Probleemanalyse

De huurwoningmarkt is onder te verdelen in twee sectoren, namelijk de particuliere huursector en de sociale huursector. Het kan zijn dat woningzoekenden niet in aanmerking komen voor sociale huur. Zij hebben een te hoog inkomen, staan onderaan de wachtlijst of staan überhaupt niet ingeschreven bij de woningbouwvereniging. Deze woningzoekenden zijn dan aangewezen op de particuliere huursector. Bij particuliere huur zijn woningzoekenden aangewezen op de diensten van bemiddelaars. Bemiddelaars regelen bepaalde diensten voor verhuurder en/of woningzoekenden (bezichtiging, opstellen huurovereenkomst etc.). Voor deze diensten zijn bemiddelaars vaak geneigd hoge kosten in rekening te brengen bij de (toekomstige) huurder. Dit worden ook wel de zogenoemde bemiddelingskosten genoemd.[[18]](#footnote-18) Onder bemiddelingskosten kun je de kosten verstaan die het bemiddelingsbureau maakt door wijze van het bemiddelen tussen verhuurder en huurder.[[19]](#footnote-19) Aspirant-huurders (hierna huurders) zijn vaak geneigd deze kosten te betalen en achteraf terug te vorderen met als grondslag voor die vordering art.7:417 lid 4 BW (dienen van twee heren) en/of art.7:264 lid 2 BW (niet redelijk voordeel).[[20]](#footnote-20)

In het verleden zijn er veel zaken geweest waarin huurders de door hun betaalde bemiddelingskosten terugvorderden op grond van (een van de) bovenstaande artikelen. De rechtspraak was nogal verdeeld over het beantwoorden van de vraag wanneer het geoorloofd is om bemiddelingskosten in rekening te brengen bij de huurder. Ter verduidelijking is daarom in mei 2015 een wetsvoorstel ingediend. Dit wetsvoorstel is ingediend door minister Blok en minister Van der Steur bij de Tweede Kamer om meer duidelijkheid te scheppen omtrent voornoemde wetsartikelen en de toepassing daarvan.[[21]](#footnote-21) Het wetsvoorstel beoogde een wijziging van art.7:417 lid 4 BW zodat ook de huur van onzelfstandige woonruimte onder het dwingendrechtelijke karakter van de bepaling valt. Daarnaast beoogde het wetsvoorstel een wijziging van de artikelen 7:417 lid 4 BW en 7:427 BW. Aan deze artikelen is toegevoegd dat art.7:417 lid 4 BW ook van toepassing is indien geen loon door de verhuurder aan de bemiddelaar verschuldigd is. Deze wet is aangenomen[[22]](#footnote-22) en ingevoerd per 1 juli 2016.[[23]](#footnote-23)

Daarnaast heeft ook de kantonrechter te Den Haag om meer duidelijkheid gevraagd. Dit heeft zij gedaan door een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad te stellen. De casus betrof de afspraak tussen een bemiddelaar en een verhuurder om op de website van de bemiddelaar vrijblijvend te huur aangeboden woonruimte te plaatsen.[[24]](#footnote-24) De Hoge Raad heeft op 16 oktober 2015 hierop antwoord gegeven. Uit dit antwoord, in de vorm van een uitspraak, blijkt dat een huurder bemiddelingskosten terug kan vorderen wanneer zij kan aantonen dat het bemiddelingsbureau ook voor verhuurder werkte ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de bemiddelaar die, in opdracht van een verhuurder, te verhuren woningen op haar website plaatst daarmee in beginsel voor de verhuurder bemiddelt bij het aangaan van de huurovereenkomst.[[25]](#footnote-25)

Door art.7:417 lid 4 BW onder de loep te nemen, heeft de wetgever veel onduidelijkheid weggenomen wat betreft het in rekening brengen van bemiddelingskosten. De uitspraak van de Hoge Raad heeft daar nog een schepje bovenop gedaan en daarom zal het voor een huurder makkelijker zijn om bemiddelingskosten terug te vorderen op grond van art.7:417 lid 4 BW.[[26]](#footnote-26)

Art.7:264 lid 2 BW, de tweede grond voor de vorderingen, is onbehandeld gebleven. Echter, de kans bestaat dat tussenpersonen of verhuurders op zoek zullen gaan naar nieuwe mogelijkheden om de kosten voor bemiddeling toch op huurder te verhalen, terwijl de diensten vooral voor verhuurder zullen worden verricht. Een beroep op art.7:417 lid 4 BW blijft dan buiten toepassing, maar in een dergelijk geval zal een huurder zich beroepen op een ‘niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 BW. Hiervan is namelijk sprake indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.[[27]](#footnote-27) Daarnaast kun je ook denken aan de situatie waarin de vordering op grond van art.7:417 lid 4 BW verjaard is en huurder (subsidiair) een beroep doet op art.7:264 lid 2 BW.[[28]](#footnote-28)

Ten aanzien van art.7:264 lid 2 BW bestaat vooral onduidelijkheid over twee elementen, namelijk de vraag of in geval van bemiddelingskosten überhaupt sprake kan zijn van een voordeel dat bedongen is ‘in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst’ en wanneer sprake is van ‘geen of verwaarloosbare tegenprestatie’ zodat kan worden gesproken over een ‘niet redelijk voordeel’.[[29]](#footnote-29)

Interessant voor dit onderzoek is om uit te zoeken wat er onder een ‘niet redelijk voordeel’ wordt verstaan op grond van jurisprudentie- en literatuuronderzoek. Op deze manier wordt duidelijk in hoeverre dit artikel de huurder kan beschermen als er geen sprake (meer) is van de situatie op grond art.7:417 lid 4 BW.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om op 16 januari 2018 een onderzoeksrapport aan RWV op te leveren waarin ik uiteenzet waarop een huurder zich zou kunnen beroepen in het geval hij (onterecht) hoge kosten moet betalen aan een bemiddelingsbureau. Na de uitspraak van de Hoge Raad op 16 oktober 2015 en de wetswijziging van 1 juli 2016 is er een hoop veranderd wat betreft het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder. Door zowel de uitspraak van de Hoge Raad en de wetswijziging is er wat betreft de artikelen 7:417 lid 4 en 7:427 BW een hoop duidelijkheid gekomen. Huurders kunnen makkelijker betaalde bemiddelingskosten terugvorderen. Maar hoe zit het met de onduidelijkheid omtrent art.7:264 lid 2 BW. Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen wat wordt verstaan onder het ‘niet redelijk voordeel’ van art.7:264 lid 2 BW op basis van de onderzoeksresultaten. Op deze manier wordt het duidelijk waar een huurder zich naast art.7:417 lid 4 BW op zou kunnen beroepen om onterecht betaalde kosten terug te vorderen.

## 1.3 Centrale vraag en deelvragen

***Centrale vraag:*** *Welk advies kan aan RWV* *worden gegeven om hun cliënten te adviseren wat betreft het in rekening brengen van kosten bij huurder, die mogelijk vallen onder het ‘niet redelijk voordeel’?*

Theoretisch juridische deelvragen

1. *Wat is de huidige wetgeving omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten?*
2. *Welk probleem zorgde voor behoefte naar verduidelijking van de wet?*

*2.1 Welke wijzigingen hebben plaatsgevonden na de wetswijziging?*

*2.2 Wat heeft de Hoge Raad beslist omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder inzake tweezijdige bemiddeling?*

1. *Wat wordt verstaan onder ‘het niet redelijk voordeel’ volgens literatuuronderzoek?*

Praktijkgerichte deelvragen

1. *In welke gevallen is er, op basis van jurisprudentie, sprake van ‘een niet redelijk voordeel’?*
2. *In welke gevallen is er, op basis van jurisprudentie, geen sprake van ‘een niet redelijk voordeel’?*

## 1.4 Begrippen operationaliseren

Aspirant-huurder: geïnteresseerde huurder

Onzelfstandige woonruimte: een woning zonder eigen toegang, keuken of toilet

Zelfstandige woonruimte: een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet

Prejudiciële vraag: rechtsvraag van een rechter aan een hoger gerecht

## 1.5 Onderzoeksmethode

**Centrale vraag:***Welk advies kan aan RWV worden gegeven om hun cliënten te adviseren wat betreft het in rekening brengen van kosten bij huurder, die vallen onder ‘het niet redelijk voordeel’?*

**Deelvraag 1:** Wat is de huidige wetgeving omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten?

Voor beantwoording van deze vraag is raadpleging van de wet belangrijk. In dit geval ben ik op zoek gegaan naar relevante wetgeving omtrent de bemiddelingskosten en het in rekening brengen daarvan bij huurder. Vervolgens is het belangrijk de artikelen te zoeken die belangrijk zijn voor beantwoording van de vraag wat huurder kan doen indien (onterecht) bemiddelingskosten bij hem in rekening zijn gebracht.

**Deelvraag 2:** *Welk probleem zorgde voor verduidelijking naar de wet?*

Beter gezegd, wat is de reden geweest dat de regeling omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij het dienen van twee heren aangepast moest worden. Voor beantwoording van deze vraag is het belangrijk op zoek te gaan naar relevante Kamerstukken. In de Kamerstukken betreft voornoemd onderwerp is veel te vinden over de problematiek rondom het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder.

**Sub deelvraag 2.1:** *Welke wijzigingen hebben plaatsgevonden naar de wetswijziging?*

Voor beantwoording van deze vraag is het wederom belangrijk om de Kamerstukken erbij te pakken. Hierin staat welke wijzigingen men voor ogen had en welke uiteindelijk ook zijn ingevoerd. Ook het Staatsblad is een bron die relevante informatie biedt wat betreft de invoering van de nieuwe wet.

**Sub deelvraag 2.2:** *Wat heeft de Hoge Raad beslist omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder inzake tweezijdige bemiddeling?*

Voor beantwoording van deze vraag is het belangrijk om de uitspraak van de Hoge Raad aan het licht te stellen. Ook belangrijk is de prejudiciële vraag van de rechtbank Den Haag aan de Hoge Raad. Deze prejudiciële vraag heeft er namelijk voor gezorgd dat de Hoge Raad, door middel van beantwoording van deze prejudiciële vraag, duidelijkheid heeft verschaft omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder inzake tweezijdige bemiddeling.

**Sub deelvraag 2.3:** *Is het probleem omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder opgelost?*

Voor beantwoording van deze vraag is het relevant om literatuur te raadplegen waarin de bemiddelingskosten anno 2017 centraal staan. Uit de literatuur blijkt dat het voor huurders veel aantrekkelijker geworden is om een beroep op art. 7:417 lid 4 BW. De slagingskans van huurder, is door de wetswijziging en uitspraak van de Hoge Raad, vergroot. Maar hoe zit het met een beroep op art. 7:264 lid 2 BW.

Dit artikel(lid) is onbehandeld gebleven en daardoor blijft er nog veel onduidelijkheid bestaan. Belangrijk is daarom voor dit onderzoek op zoek te gaan wat er nu onder ‘het niet redelijk voordeel’ valt. Beantwoording van deze vraag volgt in de deelvragen twee en drie.

**Deelvraag 2:** *Wat wordt verstaan onder niet redelijk voordeel op basis van literatuuronderzoek?*Allereerst zal ik kijken naar art.7:264 lid 2 BW. Uit dit artikel komen twee toepassingscriteria naar voren. Beide criteria zullen worden behandeld. Daarbij wordt ook gekeken naar de strekking van het artikel. Ik zal daarvoor relevante kamerstukken raadplegen waarin deze strekking naar voren komt.[[30]](#footnote-30) Vervolgens zal ‘het niet redelijk voordeel’ worden behandeld. Hier zal dieper worden ingegaan op de vraag wat onder het ‘niet redelijk voordeel’ wordt verstaan. Om deze vraag te kunnen beantwoorden zal het arrest van de Hoge Raad uit 2012 worden behandeld. In dit arrest geeft de Hoge Raad wat in ieder geval onder het ‘niet redelijk voordeel’ kan worden verstaan.[[31]](#footnote-31) Ook is er veel informatie in de literatuur te vinden. Ik zal voor deze vraag verschillende soorten literatuur gebruiken.

**Deelvraag 3:** *In welke gevallen is er, op basis van jurisprudentie, sprake van een onredelijk voordeel?*

**Deelvraag 4:** *In welke gevallen is er, op basis van jurisprudentie, geen sprake van een onredelijk voordeel?*

Om deelvraag 3 & 4 te kunnen beantwoorden zal ik gebruikmaken van een jurisprudentieonderzoek. Voor mijn onderzoek zal ik gebruikmaken van dertig uitspraken betreft het niet redelijk voordeel. Om dit aantal te kunnen verantwoorden zal ik kort uiteenzetten op welke manier ik tot dit aantal gekomen ben. Allereerst ben ik op zoek gegaan naar uitspraken omtrent ‘het niet redelijk voordeel’. Daarnaast heb ik een extra zoekterm gebruikt, namelijk: art.7:264. Tot slot heb ik de uitspraken doorgenomen en daarbij alleen de uitspraken gebruikt die relevant zijn voor mijn onderzoek.   
Deze uitspraken heb ik vervolgens gefilterd in drie categorieën:

1. Toewijzing van een vordering op grond van art. 7:264 lid 2 BW (zie bijlage 1);

2. Afwijzing van een vordering op grond van art. 7:264 lid 2 BW (zie bijlage 2);

3. Vordering is verwezen naar de rol. De rechter geeft partijen de mogelijkheid hun stellingen nader te onderbouwen (zie bijlage 3).

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het juridisch kader uiteengezet. Hier wordt de relevante wetgeving wat betreft ‘het niet redelijk voordeel’ uitgelicht. In hoofdstuk drie volgt de aanleiding van de wetswijziging en de uitspraak van de Hoge Raad en wordt antwoord gegeven op de vraag of het probleem omtrent ‘het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder’ daarmee is opgelost. In hoofdstuk vier wordt een antwoord gegeven op de vraag wanneer sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ aan de hand van een literatuuronderzoek. In hoofdstuk vijf worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek besproken. Hiermee wordt antwoord gegeven op de deelvragen drie en vier. In hoofdstuk zes volgt de conclusie en daarin geef ik antwoord op de centrale vraag en deelvragen. Tot slot volgen in hoofdstuk zeven mijn aanbevelingen naar aanleiding van dit onderzoek.

# **Hoofdstuk 2: Juridisch kader**

## 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een uitwerking van het juridisch kader omtrent de belangrijkste artikelen voor het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder. Allereerst volgt een uitwerking van de lastgevingsovereenkomst en de bemiddelingsovereenkomst. Deze artikelen zijn belangrijk voor dit onderzoek omdat dit de artikelen zijn waar lange tijd grote onduidelijkheid over heeft bestaan. De artikelen 7:417 lid 4 BW en 7:427 BW zijn gewijzigd om meer duidelijkheid te scheppen. Vervolgens komen twee relevante artikelen omtrent de vernietiging van het beding waarin bemiddelingskosten zijn verschuldigd aan bod. Tot slot komt, voor dit onderzoek het belangrijkste onderwerp, ‘het niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid BW en de daarbij horende artikelen omtrent het nietig verklaren van dit beding.

## 2.2 Lastgevingsovereenkomst art. 7:414 BW

Om voor een huurwoning in aanmerking te komen zal een huurder vaak een bemiddelingsbureau moeten benaderen. Het bemiddelingsbureau biedt huurwoningen aan via haar website of een overkoepelende site als Pararius. Het aanbod op de website van de bemiddelingsbureaus wordt gecreëerd door verhuurders die het bemiddelingsbureau inschakelen om te bemiddelen. In dit geval kan worden gesproken van lastgeving. De lastgevingsovereenkomst is een gekwalificeerde vorm van de overeenkomst van opdracht.[[32]](#footnote-32) De definitie van de lastgevingsovereenkomst staat in art.7:414 BW en luidt als volgt:

*“1. Lastgeving is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de lasthebber, zich jegens de andere partij, de lastgever, verbindt voor rekening van de lastgever een of meer rechtshandelingen te verrichten.*

*2. De overeenkomst kan de lasthebber verplichten te handelen in eigen naam; zij kan ook verplichten te handelen in naam van de lastgever.”*

Uit deze definitie blijkt dat er sprake is van een lastgevingsovereenkomst indien aan de volgende gronden is voldaan:

* het verrichten van een rechtshandeling;
* voor rekening van de lastgever.

Bij de lastgevingsovereenkomst is er dus sprake van twee partijen, de lasthebber en de lastgever. In dit geval is het bemiddelingsbureau de lasthebber en zowel verhuurder als huurder kunnen de lastgever zijn. Indien een bemiddelingsbureau zowel voor verhuurder als huurder lasthebber is mag zij geen kosten in rekening brengen bij huurder.[[33]](#footnote-33)

De lasthebber mag rechtshandelingen in eigen naam verrichten maar ook in naam van de lastgever. In dat geval is sprake van vertegenwoordiging.[[34]](#footnote-34)

Het is de taak van de lasthebber om belangentegenstellingen te vermijden. In de wet staan drie typen belangentegenstellingen genoemd: Selbsteintritt (art.7:416 BW), het dienen van twee heren (art.7:417 BW) en een ander of indirect belang van de lasthebber bij de rechtshandeling (art.7:418 BW). Voor dit onderzoek is art. 7:417 BW relevant, met name lid 4 (dienen van twee heren).

### 2.2.1 Dienen van twee heren art. 7:417 lid 4 BW

Indien een bemiddelingsbureau voor zowel verhuurder als huurder werkt spreekt men van ‘het dienen van twee heren’. Art. 7:417 lid 4 BW betreft deze situatie en luidt als volgt:  
*“Indien een der lastgevers een persoon is als bedoeld in*[*artikel 408 lid 3*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel408/)*, en de rechtshandeling strekt tot koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan of van een recht waaraan de zaak is onderworpen, heeft de lasthebber geen recht op loon jegens de koper of huurder.”*

*Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, tenzij de rechtshandeling strekt tot huur of verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning.”*

Op basis van dit artikel moet dus aan drie criteria zijn voldaan om aansprak te kunnen doen op dit artikel, namelijk:

* bemiddeling bij de verkoop of verhuur van een onroerende zaak;
* de opdrachtgever is een particulier;
* de bemiddelaar handelt in opdracht van beide partijen bij het tot stand van de overeenkomst (tweezijdige bemiddeling).

De persoon als bedoeld in art.7:408 lid 3 BW is de consument. Onder consument wordt *volgens dit artikel het volgende verstaan:*

*“Een natuurlijk persoon die een opdracht heeft verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is, onverminderd*[*artikel 406*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel406/)*, ter zake van een opzegging geen schadevergoeding verschuldigd.”*

## 2.3 Bemiddelingsovereenkomst art. 7:425 BW

De bemiddelingsovereenkomst is ook een gekwalificeerde vorm van de overeenkomst van opdracht.[[35]](#footnote-35) Het overeenkomen van de bemiddelingsovereenkomst is vormvrij. Het kan dus zowel stilzwijgend als expliciet tot stand komen. Het is gebruikelijk dat (beroepsmatige) bemiddelaars een expliciete contractuele regeling treffen. Op deze manier wordt duidelijk naar welke maatstaf het loon wordt berekend.[[36]](#footnote-36) De definitie van de bemiddelingsovereenkomst volgt uit art.7:425 BW en luidt als volgt:

*“De bemiddelingsovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden.”*

Uit deze definitie blijkt dat er sprake is van een bemiddelingsovereenkomst indien aan de volgende criteria is voldaan:

* er is sprake van een overeenkomst van opdracht;
* partijen zijn opdrachtnemer en opdrachtgever;
* tegen loon werkzaamheden verrichten;
* tussen de opdrachtgever en derden.

Ook hier is dus sprake van een opdrachtnemer en een opdrachtgever.

### 2.3.1 Schakelbepaling art. 7:427 BW

Art.7:427 BW is een schakelbepaling. Hieruit volgt:

*“De*[*artikelen 417*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel417/)*en*[*418*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel418/)*zijn van overeenkomstige toepassing op overeenkomsten waarbij de ene partij jegens de andere partij verplicht of bevoegd is als tussenpersoon werkzaam te zijn als bedoeld in*[*artikel 425*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel425/)*, met dien verstande dat met een tussenpersoon die tevens werkzaam is voor de wederpartij, gelijkgesteld is een tussenpersoon die zelf als wederpartij optreedt.”*

## 2.4 Vernietiging

Gevolg van tweezijdige bemiddeling is dat er sprake is van tweezijdige courtageberekening. Beter gezegd, er wordt tweezijdig loon berekend door het bemiddelingsbureau aan zowel de huurder als de verhuurder. Indien sprake is van tweezijdige bemiddeling is het verboden om daarvoor kosten in rekening te brengen bij de huurder. Indien bij huurder kosten in rekening zijn gebracht kunnen deze worden teruggevorderd door de rechtshandeling te vernietigen.

Op grond van art. 3:40 lid 2 BW kan de huurder vernietigen. Uit dit lid volgt:

*“Strijd met een dwingende wetsbepaling leidt tot nietigheid van de rechtshandeling, doch, indien de bepaling uitsluitend strekt ter bescherming van één der partijen bij een meerzijdige rechtshandeling, slechts tot vernietigbaarheid, een en ander voor zover niet uit de strekking van de bepaling anders voortvloeit.”*

### 2.4.1 Verjaringstermijnen

De vordering tot vernietiging is aan een bepaalde tijd gebonden. Dit volgt uit art. 3:52 lid 1 sub d BW en dit luidt als volgt:

*“Rechtsvorderingen tot vernietiging van een rechtshandeling verjaren:*

*d. in geval van een andere vernietigingsgrond: drie jaren nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan.”*

De huurder dient dus rekening te houden met de verjaringstermijn van drie jaar. Indien de huurder de vordering op tijd instelt op grond van art. 3:40 lid 2 BW ontstaat er op grond van art. 6:203 lid 2 BW een vordering uit onverschuldigde betaling. Dit artikellid luidt als volgt:

*“**2. Betreft de onverschuldigde betaling een geldsom, dan strekt de vordering tot teruggave van een gelijk bedrag**.”*

Om een vordering uit onverschuldigde betaling in te kunnen stellen zal huurder zich aan een verjaringstermijn van vijf jaar moeten houden. Dit volgt uit art.3:309 BW waarin de verjaringstermijn voor de onverschuldigde betaling naar voren komt:

*“Een rechtsvordering uit onverschuldigde betaling verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de schuldeiser zowel met het bestaan van zijn vordering als met de persoon van de ontvanger is bekend geworden en in ieder geval twintig jaren nadat de vordering is ontstaan.”*

Indien er sprake is van eenzijdige bemiddeling door middel van opdracht kan de huurder een beroep doen op de nietigheid van het beding op grond van art. 7:264 lid 2 BW.[[37]](#footnote-37) Dit artikel is echter ook van toepassing op de situatie waarin de huurder een vordering op grond van art. 7:417 lid 4 BW heeft ingesteld, maar deze door verjaring niet meer kan worden teruggekregen. Indien de vordering op grond van art. 7:264 lid 2 BW wordt toegewezen ontstaat een vordering op grond van onverschuldigde betaling (art. 6:203). Het beding is dan van rechtswege nietig.[[38]](#footnote-38) De verjaringstermijn voor deze vordering is dus vijf jaar (art. 3:309 BW).

## 2.5 Nietig beding

Naast voornoemde artikelen heeft de wetgever beoogt de huurder te beschermen krachtens art.7:264 BW. Uit de definitie van art.7:264 BW volgt:

*“1.Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voorzover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.*

*2.Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voorzover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.”*

Bij dit artikel gaat het vooral om grenzen stellen aan de vrijheid van partijen om een voordeel te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat. Partijen worden op deze manier beschermd tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst.[[39]](#footnote-39)

De Hoge Raad heeft bij haar uitspraak van 6 april 2012 overwogen:

*“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 de wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen.”[[40]](#footnote-40)*

### 2.5.1 Dwingend recht

Van deze bepaling kan niet (ten nadele van huurder) worden afgeweken en luidt als volgt:

*“Van de bepalingen van deze onderafdeling kan niet worden afgeweken, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit.”*

# **Hoofdstuk 3: Aanleiding wetswijziging en uitspraak Hoge Raad**

## 3.1 Algemeen

Geruime tijd heeft er grote onduidelijkheid bestaan wat betreft het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder.[[41]](#footnote-41) Bemiddelingsbureaus brachten vaak onterecht (hoge) kosten in rekening bij huurder. Vele huurders hebben in het verleden procedures aangevoerd en zich steeds op het standpunt gesteld dat de bemiddelingskosten onterecht in rekening werden gebracht omdat het bemiddelingsbureau ook voor verhuurder had gehandeld. Huurders konden een beroep doen op art. 7:417 lid 4 BW (dienen van twee heren) en/of art. 7:264 lid 2 BW (niet redelijk voordeel).[[42]](#footnote-42) Vaak betwistte de tussenpersoon het standpunt dat ook zij ook voor verhuurder had gehandeld. De rechtspraak omtrent dit onderwerp was daarom erg verdeeld. Waar de ene kantonrechter het verweer van de tussenpersoon volgde, deed de andere kantonrechter dit juist niet. Deze verdeeldheid en de onduidelijkheid die daardoor in de rechtspraktijk ontstond zorgde voor behoefte naar verduidelijking.[[43]](#footnote-43) In de vorm van een wetswijziging[[44]](#footnote-44) en de uitspraak van de Hoge Raad[[45]](#footnote-45) is deze verduidelijking verschaft. In paragraaf 3.1 zal het wetsvoorstel behandeld. Hierbij wordt gekeken naar de veranderingen die plaatsgevonden hebben. Daarnaast zal in paragraaf 3.2 de uitspraak van de Hoge Raad behandeld worden. Hierbij zal allereerst de aanleiding tot deze uitspraak naar voren worden gebracht. Vervolgens wordt er gekeken naar wat de Hoge Raad beslist heeft. Tot slot wordt besproken of het probleem omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij huurder is opgelost.

## 3.2 Wetswijziging

In mei 2015 is er een wetsvoorstel ingediend door minister Blok en minister Van der Steur bij de Tweede Kamer. Zij waren van mening dat er meer duidelijkheid geschept moest worden omtrent de wetsartikelen 7:417 lid 4 en art. 7:427 BW en de toepassing daarvan.[[46]](#footnote-46) Het wetsvoorstel beoogde een wijziging van art.7:417 lid 4 BW zodat ook de huur van onzelfstandige woonruimte onder het dwingendrechtelijke karakter van de bepaling valt. Voorheen viel alleen de zelfstandige woonruimte onder de bepaling van art. 7:417 lid 4 BW en konden huurders van onzelfstandige woonruimte hier geen beroep op doen.

Daarnaast beoogde het wetsvoorstel een wijziging van de artikelen 7:417 lid 4 BW en 7:427 BW.

Aan deze artikelen werd toegevoegd dat art. 7:417 lid 4 BW ook van toepassing is indien geen loon door de verhuurder aan de bemiddelaar verschuldigd is.[[47]](#footnote-47) Deze wet is aangenomen[[48]](#footnote-48) en ingevoerd per 1 juli 2016.[[49]](#footnote-49)

De wetswijziging heeft bestaan uit de volgende twee onderdelen:

1) Aan art.7:427 BW is de volgende zin toegevoegd: ‘De artikelen 417 en 418 zijn mede van overeenkomstige toepassing, indien een bemiddelingsbureau geen recht op loon heeft.’

Met deze toevoeging is beoogd een einde te maken aan de onzekerheid over de vraag of sprake is van bemiddeling wanneer een bemiddelingsbureau jegens de verhuurder geen loon heeft bedongen.

2) De tweede zin van art.7:417 lid 4 BW is als volgt gewijzigd: ‘Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon is verschuldigd.’

Deze wijziging heeft ertoe geleidt dat art.7:417 lid 4 BW van dwingend recht zal zijn in het geval van tweezijdige bemiddeling bij de verhuur van onzelfstandige woonruimte. Bemiddelingsbureaus vervullen een nuttige functie op de kamermarkt en daarom heeft de wetgever toentertijd niet beoogd om courtageberekening aan de huurder bij tweezijdige bemiddeling aangaande de verhuur van onzelfstandige woonruimte dwingendrechtelijk te verbieden. Deze situatie veranderde en daarom merkte de minister in de MvT het volgende op:

*“In de eerste plaats kunnen verhuurders via internet hun kamers te huur aanbieden, zodat het risico van het niet bereiken van de gegadigden geen gewicht meer in de schaal legt. In de tweede plaats zijn er ernstig te nemen klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten en is er om die reden op aangedrongen de uitzondering op het dwingend karakter van artikel 417 lid 4 te laten vallen.”[[50]](#footnote-50)*

## 3.3 Uitspraak Hoge Raad

Door de verdeeldheid in de rechtspraak en de onduidelijkheid die daardoor in de rechtspraktijk was ontstaan heeft de kantonrechter te Den Haag, tijdens de ontwerpfase van de nieuwe wet, de volgende prejudiciële vraag aan de Hoge Raad gesteld[[51]](#footnote-51):

*”Kwalificeert de overeenkomst, al dan niet op schrift, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte of woonruimten, die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte of woonruimten, althans vooralsnog, te huur zijn als een lastgevingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:414 BW en/of als een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:425 BW, zodat artikel 7:417 lid 4 BW in samenhang met artikel 7:427 BW van toepassing is? Maakt het voor de beantwoording van deze vraag nog verschil uit of de huurbemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert met het verzoek of hij/zij nog woonruimte te huur heeft die de huurbemiddelaar op zijn website wil plaatsen of dat de verhuurder aan de huurder meldt wanneer woonruimte op de website van de huurbemiddelaar kan worden geplaatst. Maakt het voor de beantwoording van deze vraag voorts nog verschil uit of de huurbemiddelaar in de advertentie van de woonruimte vermeldt dat de potentiële huurder contact dient op te nemen met de huurbemiddelaar – en geen contactgegevens van de verhuurder zelf zijn vermeld – of dat de potentiële huurder contact moet opnemen met de verhuurder of een andere huurbemiddelaar.”[[52]](#footnote-52)*

De vraag kan op worden gedeeld in drie delen, namelijk:

1. Kwalificeert de overeenkomst waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder, op een website van de huurbemiddelaar, de te huur geboden woonruimten vrijblijvend op de website van de huurbemiddelaar plaatst, als lastgevingsovereenkomst en/of bemiddelingsovereenkomst, zodat art. 7:417 lid 4 jo. art. 7:427 BW van toepassing is?

2. Is het hierbij relevant dat de bemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert met het verzoek of hij/zij woonruimte te huur heeft?

3. Is het hierbij relevant of de bemiddelaar in de advertentie vermeldt dat een potentiële huurder contact met de bemiddelaar moet opnemen of rechtstreeks met de verhuurder?

De Hoge Raad heeft op 16 oktober 2015 antwoord gegeven. Hij heeft de prejudiciële vraag als volgt beantwoordt:

*“(a) De overeenkomst, al dan niet op schrift, waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte te huur is, heeft in beginsel te gelden als een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:425 BW. Op grond van art. 7:427 BW is art 7:417 lid 4 BW daarop dus van toepassing.*

*(b) Het maakt voor de beantwoording onder (a) geen verschil of de huurbemiddelaar zelf actief de verhuurder benadert met het verzoek of hij woonruimte te huur heeft die de huurbemiddelaar op zijn website wil plaatsen, of dat de verhuurder aan de huurbemiddelaar meldt dat de woonruimte op de website van de huurbemiddelaar kan worden geplaatst.*

*(c) Hetgeen hiervoor onder (a)-(b) is beslist, is anders indien de beheerder van de website stelt, en bij gemotiveerde betwisting bewijst, dat de website alleen als ‘elektronisch prikbord’ functioneert, dat wil zeggen dat de beheerder daarvan niet de aspirant-verhuurder en -huurder van elkaar afschermt en het hun dus niet onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder zijn tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen.*

*(d) Uit hetgeen hiervoor in (c) is vermeld volgt dat het voor de beantwoording onder (a) verschil maakt of de huurbemiddelaar in de advertentie van de woonruimte (website) vermeldt dat de potentiële huurder contact dient op te nemen met de verhuurder, mits diens contactgegevens in de advertentie zijn vermeld.”[[53]](#footnote-53)*

Samengevat komt dit op het volgende neer: tussen het bemiddelingsbureau en verhuurder bestaat een bemiddelingsovereenkomst indien verhuurder haar (beschikbare) woonruimten te huur aanbiedt op de website van het bemiddelingsbureau. Het maakt hierbij niet uit of verhuurder het bemiddelingsbureau hiervoor benadert of andersom. Dit wordt anders indien aangetoond kan worden dat de website van het bemiddelingsbureau alleen als elektronisch prikbord fungeert en verhuurder en huurder dus niet van elkaar afgeschermd worden. Tot slot moet worden nagegaan of het voor huurder mogelijk is om direct contact te zoeken met verhuurder. Dit kan blijken uit de contactgegevens van verhuurder die bij de advertentie zijn vermeld. Indien dit het geval is, is er geen sprake van het dienen van twee heren op grond van art. 7:417 lid 4 BW, omdat de website van de bemiddelaar alleen als elektronisch prikbord fungeert.[[54]](#footnote-54)

Zoals uit bovenstaande blijkt is het voor huurders nu veel makkelijker dan voorheen om te bewijzen dat (tevens) sprake is van bemiddeling voor de verhuurder.[[55]](#footnote-55) Huurders die tegenwoordig een beroep doen op art.7:417 lid 4 BW zullen daarom vaak in het gelijk worden gesteld.[[56]](#footnote-56) De huurders die betaalde bemiddelingskosten nog niet hebben teruggevorderd kunnen het beding vernietigen op grond van art. 3:40 BW. Voor deze vordering geldt echter wel een verjaringstermijn van drie jaar op grond van art. 3:52 lid 1 sub d BW. Indien de vordering op grond van art.7:417 lid 4 BW verjaard is staat de huurder altijd nog een andere mogelijkheid open, namelijk die van art.7:264 BW. Voor een vordering op grond van dit artikel geldt een verjaringstermijn van vijf jaar op grond van art. 3:309 BW. [[57]](#footnote-57)

De onduidelijkheid omtrent art.7:417 lid 4 BW is door de wetswijziging en de uitspraak van de Hoge Raad dus weggenomen. Art.7:264 BW daarentegen is onbehandeld gebleven. Over dit artikel bestaat ook veel onduidelijkheid en is de rechtspraak erg gevarieerd.[[58]](#footnote-58) Een huurder kan zich hierop beroepen indien er geen sprake is van tweezijdige bemiddeling[[59]](#footnote-59), maar ook wanneer de vordering op grond van art. 7:417 lid 4 BW verjaard is.[[60]](#footnote-60) ‘Het niet redelijk voordeel’ is een vaag begrip en er is geen eenduidig antwoord op de vraag wat hieronder valt. Om deze vraag te kunnen beantwoorden ben ik in de literatuur op zoek gegaan wat volgens literatuur onder ‘het niet redelijk voordeel’ wordt verstaan. Daarnaast ben ik in de rechtspraak op zoek gegaan wanneer er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ en wanneer juist niet. De beantwoording van deze vragen zijn in de volgende hoofdstukken uiteengezet. Allereerst zal in hoofdstuk 4 ‘het niet redelijk voordeel’ aan de hand van literatuuronderzoek worden besproken. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 ‘het niet redelijk voordeel’ aan de hand van het jurisprudentieonderzoek aan bod.

# **Hoofdstuk 4: Niet redelijk voordeel art. 7:264 BW**

## 4.1 Algemeen

Artikel 6 van de Huurprijzenwet (oud) is de voorloper van art.7:264 BW. Dit artikel is destijds ingevoerd om te voorkomen, dat een van de partijen bij een huurovereenkomst betreffende woonruimte zichzelf of een derde een onredelijk voordeel verschaft door misbruik te maken van de zwakkere onderhandelingspositie van de andere partij.[[61]](#footnote-61) Art.7:264 BW is vervolgens ingevoerd om misstanden tegen te gaan. Het artikel beschermt de huurder tegen onredelijke afspraken in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst. Geschillen over de huurprijs of servicekosten vallen niet onder ‘het niet redelijk voordeel’ van art. 7:264 BW.[[62]](#footnote-62) Voor deze kosten gelden andere wettelijke bepalingen.[[63]](#footnote-63)

## 4.2 Toepassingscriteria art.7:264 BW

Het niet redelijk beding is terug te vinden in art.7:264 BW en luidt als volgt:

*“1.Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voorzover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.*

[*2.*](http://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7/artikel264/lid2) *Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voorzover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.”*

Uit lid 1 valt af te lezen dat er sprake is van ‘een niet redelijk beding’ indien deze is gemaakt:

* ‘in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst’;
* ‘ten behoeve van een der partijen’

Uit lid 2 valt af te lezen dat er (ook) sprake is van ‘een niet redelijk beding’ indien deze is gemaakt:

* ‘in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst’;
* ‘door of tegenover een derde’

### 4.2.1 In verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst

Het eerste toepassingscriterium houdt in dat voor toepasselijkheid van de bepaling is vereist dat het beding in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst is gemaakt. De strekking van het artikel komt hierin naar voren. Het artikel omtrent ‘het niet redelijk voordeel’ beoogt misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst tegen te gaan.[[64]](#footnote-64) Uit de strekking en de wetssystematiek (afdeling 5 ‘Huur van woonruimte’) kan art.7:264 BW alleen van toepassing zijn indien het gaat om een overeenkomst aangaande huur of verhuur van een woonruimte. Er zijn twee benaderingen te onderscheiden over het toepassingsbereik van de toevoeging ‘in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst’. Dit worden wel de beperkte opvatting en de ruimere opvatting genoemd. De beperkte opvatting ziet op prestaties die voor of bij het aangaan van de huurovereenkomst moeten worden geleverd. De ruimere opvatting ziet op de mogelijkheid om art.7:264 BW te toetsen aan alle onredelijk bedingen.[[65]](#footnote-65)

Het komt er dus op neer dat het bedongen voordeel, om onder het toepassingsbereik van de bepaling te kunnen vallen, niet in de huurovereenkomst hoeft te zijn opgenomen en de bedongen prestatie niet per definitie voor of bij het aangaan van de huurovereenkomst hoeft te zijn verricht. Wel dient het beding voor of bij het aangaan van de overeenkomst ‘een niet redelijk voordeel’ op te leveren en direct verband te houden met de totstandkoming van de huurovereenkomst.

### 4.2.2 Ten behoeve van een der partijen

Op grond van art. 7:201 BW zijn verhuurder en huurder de partijen bij de huurovereenkomst. In dit geval zal het huurder zijn die in de meeste gevallen een beroep doet op de nietigheid van voornoemd beding.[[66]](#footnote-66)

### 4.2.3 Door of tegenover een derde

De derde is degene die geen partij is bij de overeenkomst,[[67]](#footnote-67) meestal dus de bemiddelaar[[68]](#footnote-68). Het criterium ziet dus op een voordeel dat direct verband houdt met de totstandkoming van de huurovereenkomst ten behoeve van een persoon, niet zijnde de verhuurder of de huurder.

## 4.3 Niet redelijk voordeel

### 4.3.1 Algemeen

Uit de wetsgeschiedenis van artikel 7:264 BW blijkt dat het er bij dit artikel vooral om gaat grenzen te stellen aan de vrijheid van partijen om een voordeel te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, om de huurder tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen.[[69]](#footnote-69) Invoering van het artikel had als voornaamste reden dat er gedacht moest worden aan het geval dat het voordeel bestaat uit een betaling waar geen reële tegenprestatie, in de vorm van dienstverlening of overdracht van zaken, tegenover staat.[[70]](#footnote-70) De Hoge Raad heeft in haar arrest van 6 april 2012 hierop een aanvulling gegeven: *“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 de wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen.”*[[71]](#footnote-71)

Doel van de regeling is het misbruik, van de veelal zwakkere onderhandelingspositie van de huurder, bij verhuur van woonruimte doordat de verhuurder of een derde zich een voordeel bedingt waar hij in redelijkheid geen aanspraak op heeft, te beperken.[[72]](#footnote-72) Het werd niet geoorloofd geacht om in de wet uitdrukkelijk een aantal bedingen te vermelden die door de verhuurder gemaakt, op voorhand als onredelijk zouden worden aangemerkt.[[73]](#footnote-73) Om een beroep op het artikel te kunnen doen moet het gaan om voordelen die zijn bedongen of betaald die direct verband houden met het aangaan van de huurovereenkomst.[[74]](#footnote-74) Zowel de huurder als verhuurder kunnen op dit artikel een beroep doen, maar uit de praktijk blijkt dat alleen de huurder zich hierop beroept.[[75]](#footnote-75) Een niet redelijk beding levert nietigheid van het beding op (art.7:264 BW).

## 4.4 Sprake van een niet redelijk voordeel

‘Een niet redelijk voordeel’ is een ruim begrip. Om te kunnen bepalen of er sprake is van een niet redelijk voordeel moet er gekeken worden naar de omstandigheden van het geval. De Hoge Raad heeft zich over dit begrip uitgelaten en geoordeeld dat er in ieder geval sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ indien tegenover de bedongen kosten geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.[[76]](#footnote-76) Hieronder zal worden besproken wanneer er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. Allereerst komen de bemiddelingskosten aan bod, vervolgens worden een aantal andere kosten besproken en tot slot komt de situatie van het dienen van twee heren naar voren.

### 4.4.1 Bemiddelingskosten

Op de markt van huur en verhuur zijn diverse makelaars en bemiddelingsbureaus actief. Zij bemiddelen bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst. Woningen worden vaak via de website van een makelaar of bemiddelingsbureau te huur aangeboden. Wanneer een huurder interesse heeft in een bepaalde huurwoning dan zal zij zich moeten wenden tot de makelaar of het bemiddelingsbureau van de desbetreffende website. Indien het tot verhuur komt zal de makelaar of het bemiddelingsbureau een huurovereenkomst opstellen. Vaak zal de huurder als voorwaarde, voor het tekenen van de huurovereenkomst, eenmalig een bedrag (courtage) aan de makelaar of het bemiddelingsbureau moeten betalen.[[77]](#footnote-77) Op grond van art. 7:264 BW mag een huurovereenkomst geen beding bevatten dat ‘een niet redelijk voordeel’ voor de verhuurder of de bemiddelaar oplevert.

### 4.4.2. Overnamekosten

Indien de huurder roerende zaken overneemt en hiervoor wordt verplicht een onredelijk hoog bedrag te betalen,[[78]](#footnote-78) dan kan een dergelijke afspraak onder het bereik van art.7:264 BW vallen.[[79]](#footnote-79) Daarbij maakt niet uit of de huurder de zaken overneemt van de verhuurder of van de vertrekkende huurder. Of de overnamekosten onredelijk zijn, zal afhangen van de waarde van de overgenomen zaken.[[80]](#footnote-80)

### 4.4.3 Sleutelgeld

Als voorwaarde voor het aangaan van de huurovereenkomst kan een verhuurder sleutelgeld vragen aan de kandidaat-huurder. Indien dit bedrag niet wordt betaald, komt er geen overeenkomst tot stand. Tegenover de betaling van sleutelgeld staat echter geen enkele tegenprestatie van de kant van verhuurder. Op grond van art.7:264 BW is het bedingen van sleutelgeld nietig.[[81]](#footnote-81) Het bedingen van sleutelgeld komt nauwelijks meer voor. De overname van zaken en/of verbeteringen of de betaling van de achterstand van de vorige huurder kan ter camouflage worden gebruikt.[[82]](#footnote-82)

### 4.4.4 Dienen van twee heren

Er is sprake van een niet redelijk voordeel wanneer er sprake is van onredelijke vergoedingen die zijn bedongen voor diensten van bemiddelaars (hetzij door de verhuurder doorberekend, hetzij in rekening gebracht door de bemiddelaars zelf). Wanneer een bemiddelaar vergoeding van bemiddelingskosten heeft bedongen bij de huurder kunnen bovendien art.7:427 BW en art.7:417 lid 4 BW van toepassing zijn. Er is dan sprake van het dienen van twee heren, de bemiddelaar dient niet alleen de huurder maar ook de verhuurder. In dat geval heeft de bemiddelaar geen recht op loon jegens de huurder die een ‘particulier’ is in de zin van art.7:408 lid 3 BW. Indien sprake is van een situatie op grond van art.7:417 lid 4 BW kan huurder eveneens een beroep op art.7:264 lid 2 BW doen.[[83]](#footnote-83)

## 4.5 Geen sprake van niet redelijk voordeel

Naast de situatie waarin sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ bestaat ook dat de situatie dat er geen sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. In de gevallen wanneer sprake is van een voordeel, is niet altijd sprake van ‘een niet redelijk voordeel’. Een derde mag een voordeel voor zichzelf bedingen. Het voordeel mag alleen niet onredelijk zijn tegenover de huurder.[[84]](#footnote-84)

### 4.5.1 Beding oplevering in oude staat

Het in de huurovereenkomst opnemen van een beding betreft de oplevering in oude staat levert niet per definitie een onredelijk voordeel op.[[85]](#footnote-85) Op grond van art. 7:224 lid 2 BW is huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren, indien tussen de verhuurder en huurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt.

### 4.5.2 Boetebeding

Een boetebeding valt niet onder ‘het niet redelijk voordeel’, omdat dit beding eerst een niet redelijk voordeel oplevert wanneer een reeds aangegane huurovereenkomst niet juist wordt uitgevoerd. Het beding heeft geen verband met de totstandkoming.[[86]](#footnote-86) Het beding levert pas een voordeel op wanneer een verbod wordt overtreden of een verplichting niet wordt nagekomen.[[87]](#footnote-87) De rechter dient ambtshalve te beoordelen of een beding oneerlijk is.[[88]](#footnote-88)

### 4.5.3 Waarborgsom

Ook voor de waarborgsom geldt dat het overeenkomen hiervan is toegestaan en wordt niet beschouwd als een onredelijk beding op grond van art.7:264 BW, tenzij het overeengekomen bedrag onredelijk hoog is. Het is gebruikelijk het bedrag dat de verhuurder als waarborgsom mag vragen uit te drukken in het aantal keer de maandhuur.[[89]](#footnote-89) De hoogte van de waarborgsom is onredelijk indien die hoger is dan driemaal de maandhuur.[[90]](#footnote-90)

### 4.5.4 Rente over de waarborgsom

Het opnemen van een beding dat de verhuurder geen rente over een waarborgsom is verschuldigd, is in beginsel niet onredelijk.[[91]](#footnote-91)

In het verleden heeft de Hoge Raad het volgende hierover geoordeeld:

*“Bij de beoordeling van dit laatste moet ervan worden uitgegaan dat in het algemeen geen rente over ter beschikking staande bedragen verschuldigd is, tenzij dit is bedongen of voortvloeit uit de wet. De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen weliswaar, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, verschuldigdheid van rente meebrengen, doch het enkele feit dat het gaat om een waarborgsom die is gestort uit hoofde van een huurovereenkomst betreffende woonruimte waarop art. 6 van toepassing is, is daartoe niet voldoende. Daaruit vloeit voort dat het feit dat ter zake van een zodanige waarborgsom door de verhuurder geen rente zal worden vergoed, — afgezien van bijzondere omstandigheden, die hier niet zijn aangevoerd — niet kan worden aangemerkt als een beding waarbij ten behoeve van de verhuurder een niet redelijk voordeel als bedoeld in dat artikel overeengekomen is en dat ook een beding dat zodanige rente uitdrukkelijk uitsluit, niet als zodanig kan worden beschouwd.”[[92]](#footnote-92)*

### 4.5.5 Verhuur- en administratiekosten

Tegenover de betaling van verhuur- en administratiekosten staat een tegenprestatie van het bemiddelingsbureau. Het bemiddelingsbureau brengt deze kosten in rekening voor de diensten die hij levert voor het opstellen van de huurovereenkomst en alle andere zaken die te maken hebben met het verhuren van een woning. Deze werkzaamheden kunnen variëren van het aantrekken en selecteren van gegadigden, het organiseren van bezichtigingen, het opmaken van een huurcontract, het leveren van naamplaatjes[[93]](#footnote-93) en bijvoorbeeld beoordelen of de kandidaat voor huur van de woning in aanmerking komt.[[94]](#footnote-94) Een beding dat is opgenomen in de huurovereenkomst en huurder verplicht dergelijke kosten te betalen zijn in beginsel redelijk, tenzij de kosten te hoog zijn.[[95]](#footnote-95) Het bedingen van een bedrag aan verhuur-en administratiekosten ter hoogte van € 26,50 is redelijk.[[96]](#footnote-96)

Bij geschillen inzake de verhuurkosten is het moeilijk om na een lange periode nog te achterhalen welke activiteiten nu precies door het bemiddelingsbureau zijn verricht waarvoor kosten in rekening worden gebracht.[[97]](#footnote-97)

# **Hoofdstuk 5: Resultaten**

## 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van het jurisprudentieonderzoek worden besproken. In de geanalyseerde uitspraken zijn verschillende soorten criteria te vinden die de rechter hanteert om tot een uitspraak te komen. Deze criteria zullen in dit hoofdstuk worden besproken. Hieruit zal blijken dat er tussen uitspraken bepaalde overeenkomsten bestaan die voor de rechter belangrijk zijn bij het maken van zijn uiteindelijke beslissing. Allereerst zal ik in paragraaf 5.2 de uitspraken bespreken waarin de rechter tot het oordeel komt dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW. Vervolgens zullen de uitspraken aan bod komen waarin de rechter tot het oordeel is gekomen dat er geen sprake is van ‘een niet redelijk beding’ op grond van art.7:264 lid 2 BW. Tot slot zullen de uitspraken waarin de rechter geen keuze maakt worden besproken. Deze zaken worden naar de rol verwezen.

In totaal heb ik voor mijn onderzoek dertig uitspraken geanalyseerd. Deze uitspraken betroffen de vraag wanneer er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW en wanneer daar geen sprake van is. De uitspraken betreffen voornamelijk uitspraken van kantonrechters. Ook zullen vier zaken van het Hof worden behandeld. Om een goede analyse van deze uitspraken te kunnen maken ben ik als volgt te werk gegaan. Allereerst ben ik op zoek gegaan naar relevante uitspraken. Door gebruik van de filters, ‘een niet redelijk voordeel’ en ‘art. 7:264’, ben ik op dertig (voor dit onderzoek relevante) uitspraken gekomen. Deze uitspraken heb ik gelezen en hier zijn bepaalde topics uit voortgekomen (zie bijlage 1). Op deze manier heb ik geprobeerd een goed overzicht voor de lezer te creëren. Vervolgens zal uit de tekst blijken welke topics er zijn en waarom deze belangrijk zijn voor dit onderzoek. Er volgt een uiteenzetting van de zaken waarin de rechter heeft geoordeeld dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW en wanneer niet. Ook zullen drie zaken behandeld worden waarin de rechter heeft besloten deze naar de rol te verwijzen, zodat een (van de) partij(en) zijn of haar stellingen nader kan onderbouwen.

Voor de beoordeling of er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW zijn de volgende topcis naar voren gekomen:

* Verhuurder is de opdrachtgever van bemiddelaar;
* er is sprake van een afgeleid belang van verhuurder bij het maken van de kosten;
* er is sprake van een verwaarloosbare tegenprestatie;
* de bemiddelaar is de contractuele wederpartij van huurder;
* er is sprake van de situatie ‘dienen van twee heren’ (art. 7:417 lid 4 BW).

Voor de beoordeling wanneer er geen sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 BW zijn de volgende criteria naar voren gekomen:

* Bemiddelaar heeft in opdracht van huurder diverse werkzaamheden verricht
* bemiddelaar is in eigen naam opgetreden en niet als vertegenwoordiger van verhuurder;
* er is sprake van een ontoereikende verklaring van huurder.

De rechter heeft ook de mogelijkheid de zaak naar de rol te verwijzen. Hij zal dit doen om een (van de) partij(en) de kans te geven haar stellingen voldoende te bewijzen. Hieronder volgen de criteria daarvoor:

* Huurder zal moeten stellen dat verhuurder de opdrachtgever van bemiddelaar is;
* bemiddelaar zal moeten bewijzen welke werkzaamheden zij heeft verricht en dat deze in verhouding staan met de bedongen kosten;
* zowel huurder als bemiddelaar moeten bewijs leveren wat betreft de verrichte werkzaamheden en het daarvoor bedongen loon door het bemiddelingsbureau.

## 5.2 Sprake van een niet redelijk voordeel op grond van art.7:264 lid 2 BW

Onder ‘het niet onredelijk voordeel’ uit art.7:264 lid 2 BW wordt verstaan:

*“Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voorzover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is nietig.”*

Wanneer bovengenoemd beding nietig is zal per geval moeten worden beoordeeld.[[98]](#footnote-98) De Hoge Raad heeft in haar arrest van 6 april 2012 de volgende uitleg gegeven wat betreft het niet redelijk voordeel:

*“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 art. 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.”[[99]](#footnote-99)*

Dit arrest is gewezen in het kader van art.7:264 .2lid 1 BW maar wordt ook veel aangehaald in zaken waarin art. 7:264 lid 2 BW centraal staat.

Uit achttien van de dertig uitspraken blijkt dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW. De voornoemde vijf criteria volgen hieronder.

### 5.2.1 Opdracht

Allereerst zal de opdracht worden besproken. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een situatie zoals bedoeld in art.7:264 lid 2 BW is het relevant om vast te stellen wie de opdrachtgever van het bemiddelingsbureau is. Dit kunnen zowel huurder als verhuurder zijn. Huurder kan het bemiddelingsbureau de opdracht verstrekken om voor hem op zoek te gaan naar een geschikte woning. Verhuurder zal het bemiddelingsbureau opdracht geven door haar woonruimte op de website van het bemiddelingsbureau te plaatsen. Indien verhuurder opdrachtgever is mag het bemiddelingsbureau hiervoor geen kosten in rekening brengen bij huurder. In de uitspraken **3**, **7**, **24** en **30** is verhuurder de opdrachtgever en draagt huurder de kosten. De rechter heeft geoordeeld dat in die gevallen sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid 2 BW.

### 5.2.2 Afgeleid belang

Een bemiddelaar kan dus in opdracht van verhuurder werken en de daarvoor gemaakte kosten in rekening brengen bij huurder. Dit levert dan ‘een niet redelijk voordeel’ op. Daarnaast kan zich de situatie voordoen waarin een bemiddelingsbureau werkzaamheden verricht voor huurder, maar dat het bemiddelingsbureau bij het verrichten van deze werkzaamheden een dermate van de verhuurder afgeleid belang heeft. In de uitspraken **4** en **17** doet zich deze situatie voor. De rechter oordeelt dat er in dit geval ook sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. Om te kunnen beoordelen of de in rekening gebrachte kosten redelijk zijn is het allereerst van belang om vast te stellen welke werkzaamheden het bemiddelingsbureau heeft verricht. Vervolgens is het van belang om vast te stellen in wiens belang de verrichte werkzaamheden zijn verricht.

Uit de jurisprudentie blijkt dat werkzaamheden als het regelen en begeleiden van bezichtigingen, het opstellen van het huurcontract en het geven van advies en voorlichting niet uitsluitend in het belang van huurder worden verricht.

Daarnaast heeft het bemiddelingsbureau bij het verrichten van werkzaamheden als het ter beschikking stellen van een overnameformulier roerende zaken en het onderhandelen met verhuurder over de huurprijs een dermate van de verhuurder afgeleid belang. Vergoeding door de huurder levert ‘een niet redelijk voordeel’ op.

### 5.2.3 Verwaarloosbare tegenprestatie

Zoals al eerder is aangegeven heeft de Hoge Raad geoordeeld dat ook sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ indien:

“*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.*”[[100]](#footnote-100)

In dit onderzoek wordt gekeken naar wat verschillende kantonrechters onder een verwaarloosbare tegenprestatie verstaan. Allereerst is het belangrijk vast te stellen welke werkzaamheden het bemiddelingsbureau in haar taak als bemiddelaar heeft uitgevoerd. Vervolgens moet worden vastgesteld of deze kosten proportioneel zijn met de verrichte werkzaamheden.

In de uitspraken **15**, **16**, **18, 23** en **27** is sprake van een verwaarloosbare tegenprestatie. Bij het beoordelen of er sprake is van een verwaarloosbare tegenprestatie komen werkzaamheden als het regelen en begeleiden van bezichtigingen, opstellen van een huurcontract en het geven van advies en voorlichting weer naar voren. Daarnaast komen ook werkzaamheden zoals het begeleiden van een oplevering, vragen van huurder voorleggen aan verhuurder, per e-mail aanbieden van de woning, informatie verstrekken over het aanbrengen van wijzigingen aan de woning en het opmaken van een inspectierapport naar voren. Verschillende rechters zijn van mening dat deze prestaties ten opzichte van de door huurder betaalde vergoeding verwaarloosbaar zijn.

### 5.2.4 Positie bemiddelaar

Ook een belangrijk punt om te kunnen bepalen of sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ is het vaststellen van de positie van de bemiddelaar. Indien een bemiddelaar als gevolmachtigde van verhuurder werkt en dus als contractuele wederpartij van huurder optreedt, mag zij geen bemiddelingskosten in rekening brengen. In de uitspraken **24** en **29** doet deze situatie zich voor. Een beding is op grond van art.7:264 lid 2 BW in die situatie nietig.

### 5.2.5 Dienen van twee heren

Tot slot kan zich de mogelijkheid voordoen dat er sprake is van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW, maar dat de rechter oordeelt dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’. Dit kan twee redenen hebben. Allereerst heeft een huurder de mogelijkheid een vordering in te stellen op grond van 7:417 lid 4 BW (dienen van twee heren) verjaard is. In de uitspraken **25** en **26** doet deze situatie zich voor. Voor het instellen van deze vordering geldt namelijk een verjaringstermijn van drie jaren op grond van art. 3:40 lid 2 jo. art. 3:52 lid 1 sub d BW. Indien deze vordering verjaard is kan de huurder hier geen beroep meer op doen. Huurder kan in dat geval we een beroep doen op art. 7:264 lid 2 BW, want indien vaststaat dat de huurder geen bemiddelingskosten verschuldigd is, staat daarmee ook vast dat dergelijke kosten op grond van art. 7:264 BW ‘een niet redelijk voordeel’ opleveren. Hierdoor kunnen de kosten niet ten laste van de huurder worden gebracht. Daarnaast kan zich de situatie voordoen dat huurder zich (primair) beroept op ‘een niet redelijk voordeel’ en de rechter oordeelt dat er sprake is van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW. In de uitspraken **1**, **5**, **10** en **19** heeft huurder zich beroepen op art. 7:264 lid 2 BW en is er sprake van ‘het dienen van twee heren’ op grond van art. 7:417 lid 4 BW en wijst de rechter de vordering dus toe op grond van art. 7:264 lid 2 BW.

## 5.3 Geen sprake van een niet redelijk voordeel op grond van art.7:264 lid 2 BW

In negen van de dertig uitspraken hebben verschillende kantonrechters geoordeeld dat er geen sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art.7:264 lid 2 BW. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol. Allereerst is het weer belangrijk uit te zoeken wie de opdrachtgever van het bemiddelingsbureau is. Indien huurder opdrachtgever van het bemiddelingsbureau is, draagt hij de kosten. Huurder geeft het bemiddelingsbureau namelijk de opdracht een geschikte huurwoning voor hem te vinden. Het verstrekken van een opdracht kan op verschillende manieren. Huurder kan zich inschrijven bij het bemiddelingsbureau en bij ondertekening van deze inschrijving gaat zij akkoord met de algemene voorwaarden van de bemiddelaar. Door de inschrijving verstrekt huurder aan het bemiddelingsbureau de opdracht op zoek te gaan naar een geschikte woning. Indien het bemiddelingsbureau hierin slaagt heeft zij recht op een vergoeding van huurder. Deze vergoeding valt dan niet onder ‘het niet redelijk voordeel’ van art. 7:264 lid 2 BW.

Daarnaast kan zich de situatie voordoen dat huurder met het bemiddelingsbureau een overeenkomst aangaat. Hierbij kun je denken aan een bemiddelingsovereenkomst. Uit deze overeenkomst blijkt dat huurder kosten verschuldigd is aan het bemiddelingsbureau indien zij erin slaagt een geschikte woonruimte voor huurder te vinden.

Hieronder zal een uitwerking volgen van de negen uitspraken waarin geen sprake is van ‘het niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid 2 BW. Allereerst zullen de uitspraken volgen waarin huurder door middel van een inschrijfformulier het bemiddelingsbureau de opdracht geeft voor haar op zoek te gaan naar een geschikte woning. Vervolgens zullen de zaken waarin de bemiddelingsovereenkomst centraal staat worden besproken. Uit deze zaken blijkt dat huurder door het ondertekenen van deze overeenkomst akkoord gaat met het eenmalig in rekening brengen van een bemiddelingsvergoeding. Tot slot is er één zaak waarin de huurder een ontoereikende verklaring heeft gegeven en de rechter daarom de vordering niet heeft toegewezen. Het is interessant voor dit onderzoek om een zaak als laatstgenoemde te behandelen. Het is namelijk belangrijk dat een partij, in dit geval huurder, zijn stellingen goed onderbouwd indien hij een beroep doet op de nietigheid van een beding.

### 5.3.1 Opdracht

In de uitspraken **2**, **4**, **6**, **8**, **9**, **11**, **13**, **16** en **18** heeft huurder opdracht gegeven aan een bemiddelingsbureau door middel van inschrijving op de website van het bemiddelingsbureau. Een huurder schrijft zich in bij het bemiddelingsbureau om van haar diensten gebruik te kunnen maken. Deze inschrijving geschiedt via een inschrijfformulier. De inschrijving bevat algemene voorwaarden. In deze voorwaarden staat vermeldt dat bij een geslaagde bemiddeling huurder een vergoeding verschuldigd is voor de door het bemiddelingsbureau verrichte werkzaamheden. Daarnaast kan huurder het bemiddelingsbureau de opdracht geven door middel van een bemiddelingsovereenkomst. In de uitspraken **20** en **22** gaat huurder zo’n overeenkomst met het bemiddelingsbureau aan en geeft hij op die manier het bemiddelingsbureau de opdracht een geschikte woonruimte voor hem te vinden. In voornoemde overeenkomst is vaak de voorwaarde opgenomen dat huurder een vergoeding verschuldigd is aan het bemiddelingsbureau indien zij een geschikte woonruimte voor huurder vindt. Door ondertekening van deze overeenkomst gaat huurder dus akkoord met het betalen van deze kosten. Ook hier maakt de kantonrechter weer de overweging dat indien een bemiddelaar de opdracht krijgt op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte voor huurder en hij is daarin geslaagd, hij jegens de huurder aanspraak heeft op betaling van de bemiddelingswerkzaamheden.

Onder de werkzaamheden van een bemiddelingsbureau kan veel worden verstaan, maar in grote lijnen komt het in iedere zaak op hetzelfde neer. Allereest zal huurder zich dus moeten inschrijven of een overeenkomst moeten tekenen aangaande het geven van een opdracht aan het bemiddelingsbureau. Vervolgens zal het bemiddelingsbureau zoeken naar geschikte woningen voor huurder, of wel zij zal een selectie uit bepaalde woningen maken. Indien huurder tussen de selectie interessante woningen ziet zal zij het bemiddelingsbureau vragen om bezichtigingen voor haar te regelen. Vaak zal een medewerker van het bemiddelingsbureau deze bezichtigingen begeleiden. We gaan hier even uit van het scenario dat hier een geschikte woning voor huurder tussen zit. Huurder geeft aan dat zij de woning wil gaan huren. Als tussenstap kan het bemiddelingsbureau nog met verhuurder in onderhandeling treden wat betreft de hoogte van de huurprijs. De volgende stap is het opstellen van de huurovereenkomst en de ondertekening daarvan.

Tot slot kan het bemiddelingsbureau eventueel nog de administratieve verwerking regelen. Dit houdt in dat zij de betalingen van de eerste maand en eventueel de borg in ontvangst neemt.

Het in rekening brengen van deze kosten vallen niet onder ‘het niet redelijk voordeel’ van art.7:264 lid 2 BW. Verschillende kantonrechters oordelen hierbij als volgt: *“Als een makelaar in opdracht van een huurder naar woonruimte heeft gezocht en hij is daarin geslaagd, dan heeft hij jegens de huurder aanspraak op betaling van bemiddelingswerkzaamheden. Immers er is sprake van een tegenprestatie in de vorm van geleverde diensten. Een beding dat bij verhuur bemiddelingskosten verschuldigd zijn levert derhalve geen onredelijk voordeel op.”[[101]](#footnote-101)*

### 5.3.2 Positie bemiddelaar

Voor een beroep op art. 7:264 lid 2 BW is het belangrijk de positie van de bemiddelaar vast te stellen. Indien een bemiddelaar als vertegenwoordiger van verhuurder handelt en zij neemt een beding op tot verplichte betaling van een bemiddelingsvergoeding door huurder valt dit onder ‘het niet redelijk voordeel’. In de uitspraken **6** en **8** doet deze situatie zich voor. Lid 2 ziet op de situatie dat ‘een derde’ een voordeel bedingt. Bij vertegenwoordiging is per definitie geen sprake van een derde. Op grond van art. 3:60 BW is de vertegenwoordiger gevolmachtigd om in naam van de volmachtgever rechtshandelingen te verrichten.

### 5.3.3 Ontoereikende verklaring van huurder

Tot slot blijkt uit één zaak dat de rechter een vordering op grond van art. 7:264 lid 2 BW niet toewijst indien stellende partij zijn of haar motiveringen niet nader onderbouwd. In uitspraak **28** doet deze situatie zich voor. Voor een beroep op art. 7:264 lid 2 BW moet de huurder voldoende stellen en bewijzen dat het beding onredelijk is. De huurder zal moeten bewijzen dat de bemiddelaar (ook) voor verhuurder optrad. Slaagt huurder er echter niet om de rechter voldoende te overtuigen van de nietigheid van het beding, dan zal de rechter de vordering niet toe kunnen wijzen. Een beroep op verrekening gaat dan niet op.

## 5.4 Verwezen naar de rol

In bovengenoemde zaken heeft de rechter een beslissing genomen of er sprake was van ‘een niet redelijk voordeel’. De situatie dat een rechter nog geen beslissing maakt doet zich ook weleens voor. De rechter verwijst de zaak dan naar de rol en geeft een (van de) partij(en) de kans om zijn of haar stellingen nader te onderbouwen. Dit onderzoek bevat drie uitspraken die door de rechter naar de rol verwezen zijn, namelijk de uitspraken **12**, **14**, **en 30** Allereerst kan de rechter huurder toelaten in zijn bewijzen dat het bemiddelingsbureau ook voor verhuurder heeft gehandeld. Daarnaast kan de rechter het bemiddelingsbureau toelaten in haar bewijs dat zij kan aantonen relevante werkzaamheden, ten behoeve van huurder, te hebben verricht om de in rekening gebrachte bemiddelingskosten te rechtvaardigen. Tot slot staat de rechter de mogelijkheid open om beide partijen toe te laten hun stellingen nader te onderbouwen. Hij kan partijen vragen om (meer) bewijs te leveren wat betreft de verrichte werkzaamheden en het daarvoor bedongen loon door het bemiddelingsbureau.

Zoals uit bovenstaande blijkt is het belangrijk dat beide partijen hun stellingen voldoende motiveren alvorens de rechter tot zijn beslissing komt.

# **Hoofdstuk 6: Conclusie**

In dit hoofdstuk wordt de conclusie aan de hand van het onderzoek weergegeven. In paragraaf 6.1 wordt de centrale vraag beantwoord. Vervolgens wordt in paragraaf 6.2 verantwoording gegeven voor de centrale vraag.

Centrale vraag: *Welk advies kan aan RWV worden gegeven om hun cliënten te adviseren wat betreft het in rekening brengen van kosten bij huurder, die vallen onder het ‘niet redelijk voordeel’?*

Naar aanleiding van dit onderzoek wil ik graag het volgende advies aan RWV Advocaten geven. Allereerst adviseer ik dat een bemiddelaar moet zorgen dat zij alleen voor huurder werkt. Indien vast komt te staan dat bemiddelaar zowel voor verhuurder als voor huurder werkt, zal huurder een beroep kunnen doen op art. 7:417 lid 4 BW. Door de uitspraak van de Hoge Raad[[102]](#footnote-102) is het voor huurder makkelijker geworden zijn onterecht betaalde bemiddelingskosten terug te vorderen op grond van art. 7:417 lid 4 BW.

Daarnaast moet de bemiddelaar een (digitale) overeenkomst van opdracht opstellen. Hierin moet zij duidelijk aangeven welke werkzaamheden zij zal gaan verrichten (in het kader van haar dienstverlening). Daarnaast moet zij vermelden dat hieraan kosten verbonden zijn. Op deze manier wordt duidelijk dat huurder een vergoeding moet betalen voor de, door het bemiddelingsbureau, verrichte werkzaamheden. Om nog meer duidelijk te creëren is het verstandig om in de overeenkomst te vermelden welke werkzaamheden het bemiddelingsbureau (standaard) verricht. Huurder zal akkoord moeten gaan met de overeenkomst alvorens bemiddelaar voor hem aan het werk gaat. Indien huurder hiermee akkoord gaat, sluit de bemiddelaar de mogelijkheid uit dat huurder zich later op de nietigheid van het beding zal gaan beroepen.

Als aanvulling op bovenstaande moet bemiddelaar zorgen dat zij een vergoeding vraagt die in verhouding staat met de te verrichte werkzaamheden. Het bedingen van een voordeel ter hoogte van een maandhuur is redelijk.

# **Hoofdstuk 7: Aanbevelingen**

**Aanbeveling 1**

De bemiddelaar moet gebruikmaken van een (digitale) overeenkomst. Zoals uit dit onderzoek blijkt is het belangrijk dat voor een toekomstige huurder vooraf duidelijk is wat zij van de bemiddelaar kan verwachten. De bemiddelaar kan dit realiseren door een overeenkomst op haar website te plaatsen. Hierin moet bemiddelaar vermelden dat huurder kosten verschuldigd is voor de, door de bemiddelaar, te verrichten werkzaamheden. Bemiddelaar kan daarbij eventueel de hoogte van de vergoeding melden. Indien een huurder de website van bemiddelaar bezoekt en gebruik wil maken van haar diensten zal hij eerst akkoord moeten gaan met de overeenkomst.

**Aanbeveling 2**

De bemiddelaar moet een vergoeding vragen die in redelijkheid staat tot de door haar verrichte werkzaamheden. Het bedingen van een vergoeding ter hoogte van eenmaal de maandhuur wordt als redelijk gezien. Bemiddelaar moet duidelijk maken voor welke werkzaamheden zij kosten in rekening brengt. Zij kan bijvoorbeeld een opsomming maken van de werkzaamheden die zij (standaard) verricht in het kader van haar bemiddeling. Werkzaamheden zoals het zoeken naar geschikte woonruimte, het regelen en begeleiden van bezichtigingen en het onderhandelen over de huurprijs met verhuurder, zijn werkzaamheden ten behoeve van huurder.

**Aanbeveling 3**

De bemiddelaar moet ook zorg dragen voor voldoende motivering van de door haar verrichte werkzaamheden. Indien een huurder een vordering instelt voor onterecht betaalde bemiddelingskosten op grond van art.7:264 lid 2 BW is het voor de bemiddelaar belangrijk dat zij kan aantonen/ stellen dat zij meer dan een verwaarloosbare tegenprestatie heeft geleverd. Zoals hierboven al genoemd is het voor bemiddelaar belangrijk haar werkzaamheden vooraf aan de huurder kenbaar te maken.

**Aanbeveling 4**

Tot slot moet de bemiddelaar zorg dragen voor het feit dat zij enkel en alleen als ‘een elektronisch prikbord’ functioneert. Zij handelt dan niet in opdracht van verhuurder. Op deze manier kan een huurder geen beroep doen op ‘het dienen van twee heren’.

# **Hoofdstuk 8: Literatuurlijst**

**Literatuur**

**Asser/Tjong Tjin Tai 7-VI 2014.**

T.F.E. Tjong Tjin Tai, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel IV. Opdracht, inclusief geneeskundige behandelingsovereenkomst en de reisovereenkomst, Deventer: Kluwer 2014.*

**Asser/Rossel & Heisterkamp *7-*II 2017**

H.J. Rossel & A.H.T. Heisterkamp, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel II. Huur,* Deventer: Wolters Kluwer 2017.

**Groot, in: GS huurrecht**

Mr. T.J. de Groot, *Onredelijk voordeel bij: Burgerlijke Wetboek Boek 7, Artikel 264,* Deventer: Kluwer.

**Jacobs 2017**

Y.A.M. Jacobs, *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Onredelijk voordeel bij: Burgerlijk Wetboek Boek 7,* Artikel 264, Deventer: Kluwer.

**Looijschilder 2015.**

Kirsten Looijschilder, *‘Bemiddelingskosten: twee heren dienen, een onredelijk voordeel bedingen. Hoe zit het nu precies?’* 2015, p.47-65.

**Van der Sanden 2017**

P.G.A. van der Sanden, *Huur en verhuur van woonruimte in 88 vragen en antwoorden*, Den Haag: Sdu 2017, p.23-26.

**Sengers & Van der Sanden 2015**

J. Sengers & P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2015, p. 370-375.

**Timmer 2017**

I. Timmer, *Bijzondere overeenkomsten begrepen*, Den Haag: Boom juridisch 2017, p.160-167.

**Tijdschriftartikelen**

Mr. J.J. Dammingh, ‘Bemiddelingscourtage bij de verhuur van woonruimte’, WR 2014/97, p.1-11.

Mr. J.J. Dammingh, ‘Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!’, *TvC,* 2016, 1, p. 31-38.

Mr. K. Azhgay en mr. Y.A. Rampersad, ‘Het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij tweezijdige bemidding veruidelijkt.’, *MvV*, 2016, 3, p. 74-82.

Mr. C.M.H. Vlaanderen en mr. J.J. Dammingh, ‘Is het in rekening brengen van bemiddelingscourtage aan een huurder van woonruimte toelaatbaar?’, HIP, december 2014, 8, p. 9-14.

Mr. C.M.H. Vlaanderen, ‘De nieuwe wet ‘Dubbele bemiddelingskosten’: Exit kosten huurder?’, ORP juni 2016, 4, p. 23-30.

Mr. C.M.H. Vlaanderen, ‘Reactie op ‘Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft’, met naschrift van J.J. Dammingh’, *TvC*, 2016, 2, p. 78-79.

**Kamerstukken**

*Kamerstukken II* 1976/77, 14175, nr. 3, p. 31.

*Kamerstukken II* 1993/94, 22902, nr. 6, p.4.

*Kamerstukken II,* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 51.

*Kamerstukken II* 2014/15, 34207, nr. 3, p. 3-4.

*Kamerstukken II* 2014/15, 34207, nr. 5, p. 3-4.

**Staatsblad**

Staatsblad 2016, 20.

Staatsblad 2016, 135.

**Jurisprudentie**

**Hoge Raad**

HR 16 december 1988, *NJ* 1989/433 (*Dela/Looren de Jong*).

HR 20 april 1990, *NJ* 1990, 726 (*Van der Klugt/De Boer*).

HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767.

HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691.

HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

**Hof**

Hof Amsterdam 29 juni 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936.

Hof ’s-Hertogenbosch 21 augustus 2012, ECLI:NL:GHSHE:2012:BX5165.

Hof Amsterdam 22 december 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5438.

Hof Amsterdam 13 december 2016, ELCI:NL:GHAMS:2016:5375.

**Rechtbank**

Rb ’s-Gravenhage 1 april 2009, ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5283.

Rb Groningen 29 juli 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BO4449.

Rb Arnhem 26 november 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303.

Rb Groningen 28 april 2011, ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304.

Rb Amsterdam 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442.

Rb Overijssel 27 augustus 2013, ECLI:NL:RBOVE:2013:4807.

Rb Midden-Nederland 4 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4702.

Rb Zeeland-West-Brabant 7 november 2013, ECLI:NL:RBZWB:2013:11307.

Rb Gelderland 13 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571.

Rb Noord-Nederland 2 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:25.

Rb Den Haag 7 januari 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:10152.

Rb Gelderland 18 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2678.

Rb Limburg 3 september 2014, ECLI:NL:RBLIM:2014:7733.

Rb Oost-Brabant 4 september 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:5235.

Rb Oost-Brabant 13 november 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6594.

Rb Den Haag 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437.

Rb Amsterdam 16 juni 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:5624.

Rb Midden-Nederland 29 juli 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:5573.

Rb Overijssel, 1 maart 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:1115.

Rb Overijssel 26 juli 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4070.

Rb Amsterdam 2 augustus 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:4771.

Rb Den Haag 26 oktober 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:13161.

Rb Midden Nederland 21 december 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6936.

Rb Midden-Nederland 11 januari 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:59.

Rb Overijssel 7 februari 2017, ECLI:NL:RBOVE:2017:867.

Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4569.

Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4572.

**Internetbronnen**

‘Bemiddelingskosten in rekening brengen bij huurder?’, *Nvm.nl.*

M. van den Boom, ‘Er wordt misbruikt gemaakt van afhankelijkheid huurders’, 12 augustus 2017, Nu.nl.

R. van der Hoeff, ‘Over sleutelgeld en andere niet redelijke bedingen’, 12 juli 2012, www.thladvocaten.nl

I. Dankoor ‘Terugvorderen courtage huurbemiddeling: wat is de verjaringstermijn?’, 8 maart 2016, Brandsadvocaten.nl.

# **Bijlage I: Nummering uitspraken**

Rechtbank

1. ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5238
2. ECLI:NL:RBGRO:2010:BO449
3. ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303
4. ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304
5. ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442
6. ECLI:NL:RBOVE:2013:4807
7. ECLI:NL:RBMNE:2013:4702
8. ECLI:NL:RBZWB:2013:11307
9. ECLI:NL:RBGEL:2013:4571
10. ECLI:NL:RBNNE:2014:25
11. ECLI:NL:RBDHA:2014:10152
12. ECLI:NL:RBGEL:2014:2678
13. ECLI:NL:RBLIM:2014:7733
14. ECLI:NL:RBOBR:2014:5235
15. ECLI:NL:RBOBR:2014:6594
16. ECLI:NL:RBAMS:2015:5624
17. ECLI:NL:RBMNE:2015:5573
18. ECLI:NL:RBOVE:2016:1115
19. ECLI:NL:RBOVE:2016:4070
20. ECLI:NL:RBAMS:2016:4771
21. ECLI:NL:RBDHA:2016:13161
22. ECLI:NL:RBMNE:2016:6936
23. ECLI:NL:RBMNE:2017:59
24. ECLI:NL:RBOVE:2017:867
25. ECLI:NL:RBGEL:2017:4569
26. ECLI:NL:RBGEL:2017:4572

Het Hof

1. ECLI:NL:GHAMS:2010BN6936
2. ECLI:NL:GHSHE:2012:BX5165
3. ECLI:NL:GHAMS:2015:5438
4. ECLI:NL:GHAMS:2016:5375

# **Bijlage II: Tabel sprake van ‘een niet redelijk voordeel’**

# 

# 

# 



# **Bijlage III: Tabel geen sprake van ‘een niet redelijk voordeel’**



# **Bijlage IV: Tabel ‘zaak verwezen naar de rol’**



# **Bijlage V: Samenvattingen uitspraken rechtbank**

**ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5283**

In deze uitspraak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft bij huurder een bemiddelingsvergoeding ter hoogte van € 946, 05 in rekening gebracht. Zij beroept zich op het feit dat huurder door zijn inschrijving (algemene voorwaarden) en het ondertekenen van de huuropdrachtbevestiging bekend was met de vergoeding. Bemiddelaar mag namelijk loon in rekening brengen indien zij erin slaagt een geschikte huurwoning te vinden voor huurder. In deze zaak heeft bemiddelaar ook voor verhuurder gehandeld en bij haar een vergoeding van € 800,- in rekening gebracht. Indien bemiddelaar in opdracht van zowel huurder als verhuurder werkt, is er sprake van ‘het dienen van twee heren’ op grond van art. 7:417 lid 4 BW. Huurder heeft zich beroepen op ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid 2 BW. Dit beroep slaagt, omdat ‘het dienen van twee heren’ ook onder art. 7:417 lid 4 BW valt.

**ECLI:NL:RBGRO:2010:BO4449**

In deze uitspraak is er geen sprake van een nietig beding. Huurders hebben zich ingeschreven bij het bureau van bemiddelaar en op deze manier de opdracht aan bemiddelaar gegeven om voor hun een geschikte woonruimte te vinden. Bij de inschrijving gelden de algemene voorwaarden. In deze voorwaarden staat dat bemiddelaar recht op loon heeft ter hoogte van een maandhuur indien zij een geschikte woonruimte voor huurders vindt. Er is in dit geval sprake van een tegenprestatie in de vorm van geleverde diensten. De rechter oordeelt dat een beding dat bij verhuurder bemiddelingskosten verschuldigd zijn geen onredelijk voordeel oplevert. Huurders beroepen zich op het feit dat bemiddelaar slechts 15 minuten aan de bemiddeling heeft besteed, maar zij hebben deze stelling niet nader onderbouwd. Zij hebben dus niet aan hun stelplicht gedaan zodat deze stelling als onvoldoende onderbouwd is verworpen.

**ECLI:NL:RBARN:2010:BO5303**

In deze uitspraak is sprake van een nietig beding. Huurder heeft via de website van bemiddelaar een woning gevonden. Op de website van bemiddelaar staat vermeld dat huurder verplicht is tot het betalen van makelaarskosten ter hoogte van € 875,-. Huurder heeft dit bedrag niet betaald en beroept zich op ‘een niet redelijk voordeel’ op grond van art. 7:264 lid 2 BW. De rechter is van mening dat bemiddelaar niet (alleen) in opdracht van huurder heeft gehandeld maar ook voor verhuurder. Verhuurder heeft namelijk haar woonruimte te huur aangeboden op de website van bemiddelaar. Hier is sprake van een opdracht van verhuurder aan bemiddelaar. Bemiddelaar is het dus niet toegestaan om bemiddelingskosten in rekening te brengen bij huurder indien zij (ook) voor verhuurder werkt.

**ECLI:NL:RBGRO:2011:BQ5304**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft kosten in rekening gebracht bij huurder voor de door haar verrichte werkzaamheden. Deze werkzaamheden betroffen het doen van een bezichtiging, het opmaken van een huurcontract, het naar aanleiding van een oplevering opmaken van een inspectierapport en het (eventueel) ter beschikking stellen van een overnameformulier roerende zaken. De rechter is van oordeel dat met betrekking tot het merendeel van deze werkwerkzaamheden (de bezichtiging, het huurcontract, de oplevering en het inspectierapport) bemiddelaar een van de verhuurder afgeleid belang heeft gehad. Deze werkzaamheden hebben weliswaar tot de uiteindelijke totstandkoming van de huurovereenkomst geleid, maar vergoeding hiervan door huurder levert ‘een niet redelijk voordeel’ op.

**ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Zowel huurder als verhuurder waren opdrachtgever van bemiddelaar. Verhuurder heeft haar woning te huur aangeboden op de website van bemiddelaar. Huurder heeft echter geen opdracht tot bemiddeling verstrekt. Hij heeft zelf een woning gevonden en hierop gereageerd. Echter heeft hij bemiddelaar wel de opdracht gegeven voor hem een huurovereenkomst met betrekking tot desbetreffende woonruimte te sluiten. Uit de huurovereenkomst blijkt dat huurder bemiddelaar verplicht bemiddelingskosten moet betalen indien hij de huurovereenkomst ondertekend. In dit geval is dus sprake van ‘het dienen van twee heren’. Omdat eiser zich op art. 7:264 lid 2 BW heeft beroepen zal de rechter op die grond het beding nietig verklaren, omdat er sprake is van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW.

**ECLI:NL:RBOVE:2013:4807**

In deze zaak is geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar. Bij deze inschrijving heeft huurder algemene voorwaarden ondertekend. Uit de algemene voorwaarden blijkt dat huur bemiddelingskosten verschuldigd is indien bemiddelaar erin slaagt een geschikte woonruimte te vinden. Huurder heeft bemiddelaar door inschrijving de opdracht gegeven op zoek te gaan naar een woonruimte. Bemiddelaar is hierin geslaagd. Huurder is daardoor bemiddelingskosten verschuldigd aan bemiddelaar. Daarnaast is bemiddelaar niet als vertegenwoordiger van huurder opgetreden, hetgeen werd betwist door huurder. Uit voorgaande blijkt dat het beding niet kan worden aangemerkt als een beding dat een niet redelijk voordeel inhoudt.

**ECLI:NL:RBMNE:2013:4702**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Verhuurder heeft bemiddelaar de opdracht gegeven een huurovereenkomst op te stellen. Bemiddelaar heeft vervolgens aan huurder de voorwaarde gesteld dat hij voor het sluiten van de huurovereenkomst bemiddelingskosten verschuldigd is aan bemiddelaar. Een beding is nietig indien huurder bemiddelingskosten aan bemiddelaar moet betalen terwijl verhuurder de opdrachtgever is.

**ECLI:NL:ZWB:2013:11307**

In deze zaak is geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar. Op de website staat vermeldt dat voor de bemiddeling kosten in rekening worden gebracht gelijk aan een huurtermijn van 1 maand indien bemiddelaar erin slaagt een geschikte woonruimte voor huurder te vinden. Er is dan namelijk sprake van een tegenprestatie in de vorm van geleverde diensten. Daarnaast is huurder bekend met het beding en dat maakt dat minder snel sprake zal zijn van een onredelijke vergoeding. Daarnaast is bemiddelaar niet als vertegenwoordiger van huurster opgetreden bij het overeenkomen van het beding.

**ECLI:NL:RBGEL:2013:4571**

Er is in deze zaak geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar. Huurder vond hierop een geschikte woonruimte, is deze gaan bezichtigen en heeft besloten deze te willen huren. Hiervoor moest huurder een huuropdrachtbevestiging onderteken waarin was opgenomen dat zij bemiddelingskosten verschuldigd was aan bemiddelaar. Huurder is door de inschrijving en ondertekening van de huuropdrachtbevestiging akkoord gegaan met de te verrichten werkzaamheden en de kosten die daartegenover stonden. Indien huurder akkoord gaat met het eenmalig in rekening brengen van een vergoeding kan zij later geen beroep doen op de nietigheid van het beding.

**ECLI:NL:RBNNE:2014:25**

Er is in dit geval sprake van een nietig beding. Huurder heeft bemiddelaar geen zoekopdracht gegeven, maar hij heeft via de website van bemiddelaar twee woningen gevonden die hij graag wilde bezichtigen. Hiervoor moest hij zich inschrijven via de website van bemiddelaar. Bij de inschrijving golden de algemene voorwaarden. In deze voorwaarden stond vermeld dat indien huurder een van de woningen zou gaan huren, hij een bemiddelingsvergoeding aan bemiddelaar verschuldigd was. Het beding is om meerdere redenen nietig. Allereerst heeft bemiddelaar diverse werkzaamheden voor huurder verricht. Deze werkzaamheden betroffen: het opstellen van een contract en geven van advies en voorlichting en het bezichtigen van twee panden. De kantonrechter is van oordeel dat bemiddelaar bij het verrichten van deze werkzaamheden een dermate van de verhuurder afgeleid belang heeft gehad. Vergoeding daarvan zal dus een niet redelijk voordeel voor bemiddelaar opleveren. Daarnaast is er sprake van de situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW (dienen van twee heren). Verhuurder heeft bemiddelaar de opdracht gegeven om haar woonruimte te huur aan te bieden op de website van bemiddelaar. Huurder daarentegen heeft bemiddelaar de opdracht gegeven een huurovereenkomst te sluiten. In dit geval is dus sprake van twee lastgevers en in dat geval mag bemiddelaar geen vergoeding bij huurder in rekening brengen. Op grond van de twee voornoemde situaties is er sprake van een nietig beding op grond van art. 7:264 lid 2 BW.

**ECLI:NL:RBDHA:2014:10152**

In deze zaak is geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar en bemiddelaar hiermee de opdracht gegeven op zoek te gaan naar geschikte woonruimte. Bij een geslaagde bemiddeling is huurder verschuldigd een bemiddelingsvergoeding ter hoogte van eenmaal de maandhuur te betalen. Huurder heeft een huuropdrachtbevestiging ondertekend waarin zij akkoord gaat met het betalen van de bemiddelingsvergoeding. Achteraf beroept huurder zich op de nietigheid van dit beding. De kantonrechter oordeelt dat een standaardvergoeding niet als onredelijk kan worden aangemerkt. Voort beroept huurder zich op het feit dat bemiddelaar ook voor verhuurder heeft gehandeld. Hij heeft deze stelling onvoldoende onderbouwd en daarom komt de rechter tot het oordeel dat er geen sprake is van een situatie of grond van art. 7:264 lid 4 BW en/of art. 7:417 lid 4 BW.

**ECLI:NL:RBGEL:2014:2678**

Deze zaak is naar de rol verwezen. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar en bemiddelaar daarmee de opdracht gegeven voor hem op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte. Bij de inschrijving staan algemene voorwaarden vermeldt. Uit deze voorwaarden blijkt dat huurder een vergoeding ter hoogte van eenmaal de maandhuur aan bemiddelaar verschuldigd is indien zij een geschikte woonruimte voor huurder vindt. In dit geval is het bemiddelaar gelukt een geschikte woonruimte te vinden. Zij heeft hiervoor € 916,- bij huurder in rekening gebracht. Huurder beroept zich op de nietigheid van het beding, omdat volgens hem de kosten niet proportioneel zijn aan de verrichte werkzaamheden. De rechter geeft partijen daarom de mogelijkheid om samen tot een redelijk loon voor bemiddelaar te komen.

**ECLI:NL:RBLIM:2014:7733**

In deze zaak is geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven op de website van bemiddelaar en is hiermee akkoord gegaan met de algemene voorwaarden. Deze algemene voorwaarden vermelden dat huurder een vergoeding verschuldigd is aan bemiddelaar indien zij een geschikte woonruimte voor huurder vindt. Daarnaast heeft huurder een bemiddelingsovereenkomst gesloten met bemiddelaar en hieruit volgt dat bemiddelaar recht op loon heeft indien zij rechtshandelingen verricht voor huurder. Bemiddelaar heeft een geschikte woonruimte gevonden voor huurder en huurder aan een huurcontract geholpen. Huurder kan zich achteraf niet meer beroepen op nietigheid van het beding.

**ECLI:NL:RBOBR:2014:5235**

Deze zaak is naar de rol verwezen. Huurder betwist dat zij bemiddelaar, met zijn inschrijving, de opdracht heeft gegeven op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte. Bemiddelaar moet kunnen aangeven dat huurder een algemene opdracht heeft gegeven om voor hem een woning te zoeken en dat hij verschillende woningen met huurder heeft bezichtigd alvorens hij zijn keuze maakte. Bemiddelaar wordt daarom in de gelegenheid gesteld om te bewijzen dat zij voldoende relevante werkzaamheden ten behoeve van huurder heeft verricht. Zij moet kunnen aantonen dat zij verschillende woningen met huurder heeft bezichtigd alvorens huurder zijn keuze maakte. Op deze manier kan bemiddelaar misschien aantonen dat de in rekening gebrachte bemiddelingskosten proportioneel zijn met de verrichte werkzaamheden.

**ECLI:NL:RBOBR:2014:6594**

Er in deze zaak sprake van een nietig beding. Huurders hebben een geschikte woonruimte gevonden op de website van bemiddelaar. Alvorens zij toegang kregen tot deze woonruimte moesten zij bemiddelingskosten ter hoogte van € 1162,63 aan bemiddelaar betalen. Bemiddelaar heeft diverse werkzaamheden verricht die volgens haar de kosten rechtvaardigen. Onder deze werkzaamheden worden verstaan: het begeleiden van twee bezichtigingen, opstellen huurovereenkomst, het regelen van tijdelijk onderdak voor huur in verband met renovatiewerkzaamheden aan de nieuwe woonruimte en vragen van huurder voorgelegd aan verhuurder. De rechter oordeelt dat de twee bezichtigingen en het opstellen van de huurovereenkomst niet meer omvat dan het invullen van voorbedrukte formulieren en dat de daarnaast verrichte werkzaamheden huurder zelf met verhuurder had kunnen regelen en dat voor deze werkzaamheden bemiddelaar niet veel inspanning heeft moeten leveren of dat het haar veel tijd heeft gekost dit te realiseren.

**ECLI:NL:RBAMS:2015:5624**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft diverse werkzaamheden voor huurder uitgevoerd en hier een vergoeding ter hoogte van € 115,- voor in rekening gebracht. Deze werkzaamheden betroffen het eenvoudig drukwerk van informatiefolders en het aanvragen van huisvestingsvergunningen. Deze werkzaamheden zijn tezamen niet als verwaarloosbaar aan te merken, maar het bedingen van een bedrag ter hoogte van € 115 ,- overschrijdt de grens van het redelijke.

**ECLI:NL:RBMNE:2015:5573**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft voor zowel verhuurder als huurder werkzaamheden verricht. Verhuurder heeft bemiddelaar de opdracht gegeven haar woonruimte te huur aan te bieden. Huurder heeft bemiddelaar ingeschakeld op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte. Ook heeft bemiddelaar een bezichtiging voor huurder geregeld, de huurovereenkomst opgesteld en onderhandeld met verhuurder over de huurprijs. In deze situatie is sprake van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW en dus ook sprake van een situatie op grond van art. 7:264 lid 4 BW. Het maakt in dit geval niet uit of bemiddelaar meerdere werkzaamheden voor huurder heeft verricht. Bemiddelaar mag geen loon in rekening brengen bij huurder indien zij voor twee opdrachtgevers werkt.

**ECLI:NL:RBOVE:2016:1115**

Er is in deze sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft in opdracht van huurder diverse werkzaamheden verricht, namelijk: per e-mailbericht aanbieden van de woning en (te eigener bate) opstellen van de huurovereenkomst. De rechter overweegt dat bemiddelaar bij het verrichten van deze werkzaamheden een dermate afgeleid belang van verhuurder heeft en daarom is het in rekening brengen van kosten bij huurder onredelijk.

**ECLI:NL:RBOVE:2016:4070**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft in opdracht van huurder diverse werkzaamheden verricht, namelijk: het laten registreren als geïnteresseerde voor een aangeboden woning, het verzorgen van een bezichtiging en bij acceptatie daarvan het ten behoeve van de verhuurder opstellen van een huurovereenkomst, het afspreken van en het vergezellen tijdens een bezichtiging en het onderhandelen over de inhoud van de huurovereenkomst. De kantonrechter overweegt dat bemiddelaar bij het verrichten van deze werkzaamheden een dermate afgeleid belang van verhuurder heeft en dat het onredelijk is huurder voor de kosten op te laten draaien. Er is in dit geval sprake van ‘het dienen van twee heren’.

**ECLI:NL:RBAMS:2016:4771**

In deze zaak is geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft zich ingeschreven bij bemiddelaar en haar daarmee de opdracht gegeven op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte. Bemiddelaar heeft in haar taak als opdrachtnemer diverse werkzaamheden verricht, namelijk: contact gelegd met verhuurder, bezichtiging geregeld, als tussenpersoon opgetreden bij het aanleveren van bescheiden aan verhuurder, huurder van informatie voorzien en zijn vragen beantwoord, inhoud concepthuurovereenkomst beoordeeld en een afspraak voor ondertekening van de overeenkomst gemaakt. Het staat bemiddelaar vrij om voor deze werkzaamheden eenmalig een vergoeding in rekening te brengen indien zij een geschikte woonruimte voor huurder vindt.

**ECLI:NL:RBDHA:2016:13161**

Deze zaak is naar de rol verwezen. Huurder beroept zich op het feit dat bemiddelaar zowel voor verhuurder als huurder werkzaamheden heeft verricht. Er is dus sprake van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW. De vordering op grond van art. 7:417 lid 4 BW is verjaard (verjaringstermijn: drie jaren). Huurder staat de mogelijkheid open een beroep te doen op art. 7:264 lid 2 BW (verjaringstermijn: vijf jaren). De rechter stelt huurder in de mogelijkheid zijn stellingen nader te onderbouwen. Hij zal moeten aantonen dat bemiddelaar in opdracht van de verhuurder van de woning optrad of dat de verhuurder met bemiddelaar in ieder geval is overeengekomen dat zij de woning op haar website te huur mocht aanbieden. Indien huurder kan aantonen dat bemiddelaar ook in opdracht van van verhuurder heeft gehandeld is er sprake van een situatie op grond van art. 7:417 lid 4 BW en daardoor zal het beroep op art. 7:264 lid 2 BW slagen.

**ECLI:NL:RBMNE:2016:6936**

In deze zaak is er geen sprake van een nietig beding. Huurder heeft een bemiddelingsovereenkomst getekend en heeft daarmee de opdracht verstrekt aan bemiddelaar om voor hem op zoek te gaan naar een geschikte woonruimte. Door ondertekening van de overeenkomst heeft huurder zich akkoord verklaard met het eenmalig in rekening brengen van een bemiddelingstarief ter grootte van een maand huur. Indien een bemiddelaar in opdracht van een huurder naar woonruimte heeft gezocht en slaagt hierin, dan mag hiervoor een vergoeding in rekening voor worden gebracht. Er is immers sprake van een tegenprestatie in de vorm van geleverde diensten. De rechter overweegt hierbij als volgt: *“Een beding dat bij verhuur bemiddelingskosten verschuldigd zijn levert derhalve geen onredelijk voordeel op. Voorts is de hoogte van de bemiddelingskosten in het onderhavige geval, neerkomend op een maand huur exclusief btw, evenmin onredelijk.”*

**ECLI:NL:RBMNE:2017:59**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft een vergoeding ter hoogte van € 946,05 bij huurder in rekening gebracht. Bemiddelaar heeft diverse werkzaamheden voor huurder verricht, namelijk: begeleiden bezichtiging, opstellen huurcontract en begeleiden van de oplevering. De rechter is daarmee van oordeel dat hier een verwaarloosbare tegenprestatie tegenover staat.

**ECLI:NL:RBOVE:2017:867**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar is opgetreden als gevolmachtigde van huurder en heeft dus geen kosten bij huurder in rekening mogen brengen.

**ECLI:NL:RBGEL:2017:4569; ECLI:NL:RBGEL:2017:4572**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft werkzaamheden verricht voor zowel verhuurder als huurder. Bemiddelaar had dus twee opdrachtgevers en daarmee is sprake van het dienen van twee heren. Het dienen van twee heren is terug te vinden in art. 7:417 lid 4 BW. Uit dit artikel luidt dat indien een bemiddelaar zowel voor verhuurder als huurder optreedt zij hiervoor geen kosten bij huurder in rekening mag brengen. Doet zij dit wel dan staat huurder een beroep op art. 7:417 lid 4 BW open en kan hij vragen om vernietiging van het beding. Echter geldt voor een beroep op art. 7:417 lid 4 BW een verjaringstermijn van drie jaren. Indien de vordering niet op tijd wordt ingesteld dan staat huurder een beroep op art. 7:264 lid 2 BW open. Hiervoor geldt een verjaringstermijn van vijf jaren. De kantonrechter overweegt hierbij het volgende *:” Uit de nota naar aanleiding van het verslag van 29 september 2015 betreffende de wijziging van artikel 7:417, vierde lid, BW en van artikel 7:427 BW in verband met het tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstukken II, 2015/2016, 34 207, nr. 5, pag. 3-4) volgt dat indien op grond van artikel 7:417 lid 4 BW vast staat dat de huurder van woonruimte geen bemiddelingskosten verschuldigd is, daarmee ook vaststaat dat dergelijke kosten volgens artikel 7:264 BW een niet redelijk voordeel opleveren dat niet ten laste van de huurder* kan worden gebracht.”

# **Bijlage VI: Samenvattingen uitspraken Hof**

**ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Verhuurster heeft meerdere werkzaamheden verricht, namelijk: drukwerk folders, research en controle stukken, aanvraag huisvestingsvergunningen, een naamplaatje aanbrengen en controleren van inkomensgegevens. De kosten die verhuurster voor werkzaamheden zoals het controleren van inkomensgegevens (research en controle van stukken) dienen vooral de eigen belangen van verhuurster. Voor het naamplaatje, het eenvoudig voorlichtingsmateriaal en de aanvraag voor een huisvestingsvergunning mogen kosten in rekening worden gebracht. Voor de andere werkzaamheden mogen geen kosten in rekening worden gebracht.

**ECLI:NL:GHSHE:2012:BX5165**

Deze zaak is naar de rol verwezen. Huurder heeft aangevoerd dat er sprake is van ‘een niet redelijk voordeel’ omdat het beding in de huurovereenkomst, op basis waarvan zij de borgsom heeft betaald, moet worden aangemerkt als onredelijk beding op grond van art. 7:264 BW. De rechter heeft geoordeeld dat hetgeen door huurster is aangevoerd ontoereikend is om te kunnen concluderen dat er sprake is van nietigheid van het beding.

**ECLI:NL:GHAMS:2015:5438**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Huurder heeft bemiddelingskosten bemiddelaar betaalt terwijl zij als vertegenwoordiger van verhuurder optrad. Indien bemiddelaar als vertegenwoordiger van verhuurder optreedt, dient zij gezien te worden als contractuele wederpartij van huurde en dus niet als ‘derde’. Bemiddelaar mag dan geen bemiddelingskosten in rekening brengen.

**ECLI:NL:GHAMS:2016:5375**

In deze zaak is sprake van een nietig beding. Bemiddelaar heeft bemiddelingskosten bij huurder in rekening gebracht terwijl huurder geen opdrachtgever van bemiddelaar was. Huurder had bemiddelaar benaderd voor een door bemiddelaar te huur aangeboden woning. Bemiddelaar trad in deze zaak op als vertegenwoordiger en gevolmachtigde van verhuurder. Bemiddelaar handelde dus in opdracht van verhuurder en daarom heeft zij geen kosten bij huurder in rekening mogen brengen.

1. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-1)
2. Rb Den Haag 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437. [↑](#footnote-ref-2)
3. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099. [↑](#footnote-ref-3)
4. C.M.H. Vlaanderen, *Reactie op Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft,* TvC 2016-1, p. 79. [↑](#footnote-ref-4)
5. C.M.H. Vlaanderen en J.J. Dammingh, *Is het in rekening brengen van bemiddelingscourtage aan een huurder van woonruimte toelaatbaar?,* HIP december 2014, nr.8, p. 10. [↑](#footnote-ref-5)
6. K. Azghay en Y.A. Rampersad, *Het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verduidelijkt,* MvV 2016, nr. 3, p. 80. [↑](#footnote-ref-6)
7. Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4569; Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4572. [↑](#footnote-ref-7)
8. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 373. [↑](#footnote-ref-8)
9. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 372. [↑](#footnote-ref-9)
10. *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 51. [↑](#footnote-ref-10)
11. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 5, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-11)
12. *Kamerstukken II* 1993/94, 22902, 6, p.4. [↑](#footnote-ref-12)
13. HR 20 april 1990, NJ 1990/676 (Van der Klugt/De Boer). [↑](#footnote-ref-13)
14. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. 4.2 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-14)
15. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p.372. [↑](#footnote-ref-15)
16. HR 16 december 1988, NJ 1989/433 (Dela/Looren De Jong). [↑](#footnote-ref-16)
17. De Groot, in: *GS Huurrecht,* art. 7:264 BW, aant. A (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-17)
18. K. Looijschilder, *Bemiddelingskosten: twee heren dienen, een onredelijk voordeel bedingen. Hoe zit het nu precies*?, Uitgeverij BOXpress 2015, p. 13. [↑](#footnote-ref-18)
19. ‘Wat zijn bemiddelingskosten?’ [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) (zoek op bemiddelingskosten). [↑](#footnote-ref-19)
20. ‘Terugvorderen courtage huurbemiddeling: wat is de verjaringstermijn?’, 8 maart 2016, www.brandsadvocaten.nl. [↑](#footnote-ref-20)
21. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3. [↑](#footnote-ref-21)
22. *Stb*. 2016, 20. [↑](#footnote-ref-22)
23. *Stb*. 2016, 135. [↑](#footnote-ref-23)
24. RB Den Haag, 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437. [↑](#footnote-ref-24)
25. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099. [↑](#footnote-ref-25)
26. ‘Er wordt misbruikt gemaakt van afhankelijkheid huurders’, 12 augustus 2017, www.nu.nl. [↑](#footnote-ref-26)
27. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767. [↑](#footnote-ref-27)
28. Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4569; Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4572. [↑](#footnote-ref-28)
29. K. Azghay en Y.A. Rampersad, *Het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verduidelijkt*, MvV 2016, nr. 3, p 81-82. [↑](#footnote-ref-29)
30. Kamerstukken II 1976/77, 14 175, nr. 3, p. 31. [↑](#footnote-ref-30)
31. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767. [↑](#footnote-ref-31)
32. Asser/Tjong Tjin Tai, 7-IV 2014/304, (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 maart 2014). [↑](#footnote-ref-32)
33. ‘Bemiddelingskosten in rekening brengen bij huurder?’, www.nvm.nl. [↑](#footnote-ref-33)
34. I. Timmer, *Bijzondere overeenkomsten begrepen*, Den Haag: Boom Juridisch uitgevers 2017, p. 155. [↑](#footnote-ref-34)
35. I. Timmer, *Bijzondere overeenkomsten begrepen*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2017, p. 165. [↑](#footnote-ref-35)
36. Asser/Tjong Tjin Tai 7-IV 2014/304. [↑](#footnote-ref-36)
37. K. Azghay en Y.A. Rampersad, *Het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verduidelijkt*, MvV 2016, nr. 3, p. 77. [↑](#footnote-ref-37)
38. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!,* TvC 2016-1, p. 36. [↑](#footnote-ref-38)
39. *Kamerstukken II* 1976/77, 14175, n3, p. 31. [↑](#footnote-ref-39)
40. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767. [↑](#footnote-ref-40)
41. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!,* TvC 2016-1, p. 31. [↑](#footnote-ref-41)
42. ‘Terugvorderen courtage huurbemiddeling: wat is de verjaringstermijn?’, 8 maart 2016, www.brandsadvocaten.nl. [↑](#footnote-ref-42)
43. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft*!, TvC 2016-1, p. 33. [↑](#footnote-ref-43)
44. Kamerstukken II 2014/15, 34207, 3, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-44)
45. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099. [↑](#footnote-ref-45)
46. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-46)
47. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-47)
48. *Stb*. 2016, 20. [↑](#footnote-ref-48)
49. *Stb*. 2016, 135. [↑](#footnote-ref-49)
50. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-50)
51. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft*!, TvC 2016-1, p. 33. [↑](#footnote-ref-51)
52. RB Den Haag 12 februari 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:1437. [↑](#footnote-ref-52)
53. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099. [↑](#footnote-ref-53)
54. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!,* TvC 2016-1, p. 35. [↑](#footnote-ref-54)
55. ‘Er wordt misbruikt gemaakt van afhankelijkheid huurders’, 12 augustus 2017, www.nu.nl. [↑](#footnote-ref-55)
56. C.M.H. Vlaanderen, *De nieuwe wet ‘Dubbele bemiddelingskosten’: Exit kosten huurder?,* ORP juni 2016, nr. 4, p. 27. [↑](#footnote-ref-56)
57. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtge bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft!,* TvC 2016-1, p. 35-36. [↑](#footnote-ref-57)
58. C.M.H. Vlaanderen en J.J. Dammingh, *Is het in rekening brengen van bemiddelingscourtage aan een huurder van woonruimte toelaatbaar?,* HIP december 2014, nr.8, p. 10. [↑](#footnote-ref-58)
59. Azghay, ‘Het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verduidelijkt’, MvV 2016, nr. 3, p. 80. [↑](#footnote-ref-59)
60. Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4569; Rb Gelderland 6 september 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4572. [↑](#footnote-ref-60)
61. *Kamerstukken II* 1976/77, 14175, 3 p. 31. [↑](#footnote-ref-61)
62. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers2015, p. 370. [↑](#footnote-ref-62)
63. Zie bijvoorbeeld de artikelen 7:249 en 7:254 BW. [↑](#footnote-ref-63)
64. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/281 (online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 juni 2017). [↑](#footnote-ref-64)
65. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 2.2 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-65)
66. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 1.4 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-66)
67. Jacobs, in: T&C BW, art.7:264 BW (online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 3 juli 2017). [↑](#footnote-ref-67)
68. J.J. Dammingh, *Bemiddelingscourtage bij de huur van woonruimte: de Hoge Raad heeft duidelijkheid verschaft*!, TvC 2016-1, p. 36. [↑](#footnote-ref-68)
69. *Kamerstukken II* 1976/77, 14175, 3, p. 31. [↑](#footnote-ref-69)
70. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 2.3 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-70)
71. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:BV1767. [↑](#footnote-ref-71)
72. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 2.3 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-72)
73. *Kamerstukken II*  1976/77, 14175, 6, p.51. [↑](#footnote-ref-73)
74. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 2.2 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-74)
75. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art.7:264 BW, aant. 1.4 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-75)
76. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:BV1767. [↑](#footnote-ref-76)
77. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 373. [↑](#footnote-ref-77)
78. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/281 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 juni 2017). [↑](#footnote-ref-78)
79. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 373. [↑](#footnote-ref-79)
80. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. 5.1 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-80)
81. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 372. [↑](#footnote-ref-81)
82. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. 4.1 (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-82)
83. *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 5, p. 3-4. [↑](#footnote-ref-83)
84. C.M.H. Vlaanderen, *De nieuwe wet ‘Dubbele bemiddelingskosten’: Exit kosten huurder*?, ORP 4 juni 2016, p. 28. [↑](#footnote-ref-84)
85. *Kamerstukken II* 1993/94, 22902, 6, p.4. [↑](#footnote-ref-85)
86. HR 20 april 1990, NJ 1990/676 (Van der Klugt/De Boer). [↑](#footnote-ref-86)
87. ‘Over sleutelgeld en anderen niet-redelijke voordelen’, 12 juli 2012 www.thladvocaten.nl. [↑](#footnote-ref-87)
88. HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691. [↑](#footnote-ref-88)
89. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. 4.2 (Online in Kluwer Navigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-89)
90. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p.372. [↑](#footnote-ref-90)
91. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers bv 2015, p. 372. [↑](#footnote-ref-91)
92. HR 16 december 1988, NJ 1989/433 (Dela/Looren De Jong). [↑](#footnote-ref-92)
93. J. Sengers, *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers 2015, p. 372. [↑](#footnote-ref-93)
94. P.G.A. van der Sanden, *Huur en verhuur woonruimte in 88 vragen en antwoorden*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2017, p. 24. [↑](#footnote-ref-94)
95. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. A (Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-95)
96. Hof 29 juni 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936. [↑](#footnote-ref-96)
97. De Groot, in: *GS Huurrecht*, art. 7:264 BW, aant. 4.3(Online in Kluwernavigator, laatst bijgewerkt op 1 september 2016). [↑](#footnote-ref-97)
98. ‘Reactie internetconsultatie dubbele bemiddelingskosten’, 16 juni 2014, www.nvm.nl. [↑](#footnote-ref-98)
99. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767. [↑](#footnote-ref-99)
100. HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:BV1767. [↑](#footnote-ref-100)
101. Zie bijvoorbeeld de uitspraken 2 en 8. [↑](#footnote-ref-101)
102. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099. [↑](#footnote-ref-102)