

# ECLI:NL:RBLIM:2018:4917

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	30-05-2018
Datum publicatie	18-06-2018
Zaaknummer	04 6298894 cv expl 17-7210
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Bemiddelingsovereenkomst huur woonruimte. Zorgplicht bemiddelaar. Bemiddelingskosten. Artikel 7:417 lid 4 BW van toepassing.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Roermond

Zaaknummer: 6298894 \ CV EXPL 17-7210

### Vonnis van de kantonrechter van 30 mei 2018

in de zaak van:

**1 [eisende partij sub 1] ,  
wonend [adres eisers] ,  
[woonplaats eisers] ,**

**2. [eisende partij sub 2],**  
wonend [adres eisers] ,  
[woonplaats eisers] ,  
eisende partij,  
gemachtigde mr. V.H.A. Griffioen,

tegen:

**1 [gedaagde partij sub 1] ,  
zonder bekende woon- of verblijfplaats binnen Nederland of daarbuiten,**

**2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**

**M&T B.V., mede handelend onder de naam HOUSINGXL,**

gevestigd te Maastricht,

gedaagde partij sub 1 is niet verschenen,

gemachtigde gedaagde partij sub 2: mr. B. Poort.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord
- de conclusie van repliek
- de conclusie van dupliek.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## **2 De feiten**

2.1. Eisers hebben met gedaagde sub 1 op 16 maart 2015 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woonruimte gelegen aan de [adres gehuurde woning] te [plaats gehuurde woning] .

De huurovereenkomst is ingegaan per 1 april 2015. Voorafgaand aan de totstandkoming van deze huurovereenkomst hadden eisers zich als kandidaat-huurder ingeschreven op de website [www.housingxl.nl](http://www.housingxl.nl), waar de woning van gedaagde sub 1 werd aangeboden.

2.2. Gedaagde sub 2 heeft bij factuur van 12 maart 2015 contract- en administratiekosten bij eisers in rekening gebracht ten bedrage van € 299,48, welk bedrag door eisers is betaald.

2.3. Bij exploit van 31 juli 2015 heeft de hypotheekverstrekker, ABN AMRO Bank N.V., de executie van het gehuurde aangezegd aangezien gedaagde sub 1 zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de hypothecaire geldlening niet nakwam.

2.4. Op 31 augustus 2015 heeft ABN AMRO Bank N.V. aan de voorzieningenrechter verzocht verlof te verlenen om het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding in te roepen tegen de huurders. Daarbij is eveneens verzocht om de huurders te veroordelen het gehuurde te ontruimen. Nadat eisers juridisch advies hadden ingewonnen over het inroepen van het huurbeding, hebben zij besloten het gehuurde vrijwillig te verlaten.

2.5. De woning is op 22 oktober 2015 geëxecuteerd.

### 3 Het geschil

3.1. Eisers vorderen bij vonnis, zo mogelijk hoofdelijk des dat de een betaalt, de ander zal zijn bevrijd:

Primair:

- gedaagden te veroordelen om aan eisers te betalen een bedrag van € 3.369,77, te vermeerderen met de wettelijke rente,

Subsidiar:

- gedaagde sub 1 te veroordelen om aan eisers op grond van nakoming en/of wanprestatie te betalen een bedrag van € 3.369,77, te vermeerderen met de wettelijke rente,
- gedaagde sub 2 te veroordelen om aan eisers uit hoofde van onrechtmatige daad te betalen een bedrag van € 3.369,77, te vermeerderen met de wettelijke rente,
- gedaagde sub 2 te veroordelen om aan eisers te betalen een bedrag van € 299,48, te vermeerderen met de wettelijke rente,

In alle gevallen:

- gedaagden te veroordelen om aan eisers te betalen de buitengerechtelijke kosten ter hoogte van € 461,98, te vermeerderen met de wettelijke rente,
- gedaagden te veroordelen in de kosten van deze procedure, alsmede de nakosten.

3.2. Gedaagde sub 1 is niet verschenen. Gedaagde sub 2 voert verweer.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4 De beoordeling

4.1. De kantonrechter stelt vast dat ten aanzien van de niet verschenen gedaagde sub 1 de voorgeschreven formaliteiten en termijnen in acht zijn genomen. Ingevolge het bepaalde in artikel 140 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) wordt tegen deze partij verstek verleend en wordt, nu gedaagde sub 2 in de procedure is verschenen, tussen alle partijen één vonnis gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd.

Gedaagde sub 1

4.2. Eisers leggen aan hun vordering jegens gedaagde sub 1 ten grondslag dat gedaagde sub 1 door de executie van de woning niet langer aan zijn wettelijke verplichting heeft voldaan om het gehuurde aan eisers ter beschikking te stellen. Gedaagde sub 1 is hierdoor toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en dientengevolge aansprakelijk voor de door eisers geleden schade.

Eisers stellen dat zij zijn benadeeld voor een bedrag ter hoogte van:

- opknappen gehuurde € 6.039,77
- restitutie waarborgsom € 700,00
- huurverhoging € 780,00

totaal € 7.519,77

Eisers hebben hun schade weten te beperken met een totaalbedrag van € 4.150,00, zodat er een bedrag van € 3.369,77 resteert, welk bedrag zij van gedaagde sub 1 vorderen.

4.3. De door eisers gevorderde hoofdsom, die gedaagde sub 1 niet heeft weersproken, komt de kantonrechter niet onrechtmatig of ongegrond voor, en deze is dan ook toewijsbaar, te vermeerderen met de gevorderde wettelijke rente.

4.4. Eisers maken verder aanspraak op de vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. De kantonrechter stelt vast dat het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit) van toepassing is nu het verzuim na 1 juli 2012 is ingetreden. De kantonrechter stelt vast dat eisers voldoende hebben gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. Het gevorderde bedrag ad € 461,98 zal dan ook worden toegewezen.

#### Gedaagde sub 2

4.5. Eisers leggen aan hun primaire vordering jegens gedaagde sub 2 ten grondslag dat gedaagde sub 2 tekort is geschoten in zijn zorgplicht als bemiddelaar ex art. 7:401 Burgerlijk Wetboek (BW). Door niet de openbare registers te raadplegen, geen controle te doen naar de bevoegdheid van gedaagde sub 1 om de woning te verhuren en eisers niet op de risico's in dit verband te wijzen, heeft gedaagde sub 2 niet als een redelijk handelend en redelijk bekwaam vakgenoot gehandeld. Gedaagde sub 2 is dan ook hoofdelijk aansprakelijk voor de schade van eisers wegens wanprestatie. Gedaagde sub 2 kan volgens eisers in dit verband geen beroep doen op de exonerationen in haar algemene voorwaarden.

4.6. Eisers stellen subsidiair dat gedaagde sub 2 aansprakelijk is uit hoofde van onrechtmatige daad. Immers, ook jegens een derde kan een persoonlijke zorgvuldigheidsplicht bestaan. Eisers waren zozeer betrokken bij de uitvoering van de overeenkomst tussen beide gedaagden, dat gedaagde sub 2 zich naar maatstaven van maatschappelijk zorgvuldigheid de belangen van eisers had dienen aan te trekken.

4.7. Eisers maken daarnaast aanspraak op restitutie van het aan gedaagde sub 2 betaalde bedrag van € 299,48, welk bedrag gedaagde sub 2 in strijd met de wettelijke regels aan eisers in rekening heeft gebracht.

4.8. Gedaagde sub 2 is van mening dat zij niet aansprakelijk is voor de gestelde schade.

Zij stelt zich primair op het standpunt dat er geen bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen tussen haar en eisers. Gedaagde sub 1 heeft destijds opdracht gegeven aan HXL Nederland om de woning te promoten. De werkzaamheden van gedaagde sub 2 zijn louter beperkt tot de administratieve afwikkeling van de huurovereenkomst en vloeien voort uit artikel 16 van de inschrijfvoorwaarden van HXL Nederland, waarmee eisers zich akkoord hebben verklaard. Subsidiair is gedaagde sub 2 de mening toegedaan dat er tussen haar en eisers een overeenkomst van opdracht tot stand is gekomen ex art. 7:401 BW, niet zijnde een bemiddelingsovereenkomst in de zin van artikel 7:425 BW. Meer subsidiair, voor zover er wel een bemiddelingsovereenkomst tussen haar en eisers tot stand is gekomen, stelt gedaagde sub 2 zich op het standpunt dat er geen sprake is van 'dienen van twee heren' nu er geen rechtsverhouding bestaat tussen haar en gedaagde sub 1. Gedaagde sub 1 heeft immers een overeenkomst van vermarkting gesloten met HXL Nederland.

Gedaagde sub 2 ontkent en betwist ten slotte dat zij jegens eisers een zorgplicht zou hebben geschonden.

#### *Bemiddelingsovereenkomst*

4.9. Volgens eisers is er sprake van een bemiddelingsovereenkomst tussen eisers en gedaagde sub 2. Eisers hebben zich moeten inschrijven op de website van gedaagde sub 2, waarna gedaagde sub 2 de procedure om tot een huurovereenkomst te komen, in gang heeft gezet. Dit wordt nadrukkelijk door gedaagde sub 2 weersproken. Volgens gedaagde sub 2 vloeien haar werkzaamheden voort uit artikel 16 van de inschrijfvoorwaarden van HXL Nederland, op grond waarvan eisers aan gedaagde sub 2 eenmalig administratie- en contractkosten verschuldigd zijn.

4.10. De kantonrechter stelt vast dat eisers zich hebben ingeschreven op de website [www.housingxl.nl](http://www.housingxl.nl) als kandidaat-huurders. Na inschrijving hebben eisers een overzicht ontvangen,

waarop onder meer de woning van gedaagde sub 1 stond vermeld. Eisers hebben vervolgens met een medewerker van gedaagde sub 2 de woning bezichtigd en zij hebben te kennen gegeven de woning te willen huren. Gedaagde sub 2 heeft de huurovereenkomst voor verhuurder en huurders ingevuld en daarnaast de eerste maand huur, de borgsom en administratie- en contractkosten bij eisers in rekening gebracht. Gedaagde sub 2 heeft eveneens de sleutel van het gehuurde aan eisers ter hand gesteld.

Naar het oordeel van de kantonrechter kwalificeert de tussen eisers en gedaagde sub 2 tot stand gekomen overeenkomst als een bemiddelingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:425 BW. De omstandigheid dat eisers zich aanvankelijk hebben ingeschreven op een website die kennelijk verbonden is met diverse vestigingen van housingxl, waaronder gedaagde sub 2, maakt dit niet anders.

#### *Schending zorgplicht*

- 4.11. Vervolgens dient te worden beoordeeld of gedaagde sub 2 toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de bemiddelingsovereenkomst door schending van de op haar rustende zorgplicht ex artikel 7:401 BW, zoals door eisers betoogd.

Gedaagde sub 2 heeft aangevoerd dat zij, voorafgaand aan het invullen van de huurovereenkomst, de inschrijvingsgegevens van gedaagde sub 1 gecontroleerd heeft en daarbij kennis heeft genomen van de mededeling respectievelijk verklaring van gedaagde sub 1 dat hij beschikte over de benodigde goedkeuringen en vergunningen. Bij gedaagde sub 2 was bekend dat de woning vóór eisers door een andere huurder werd gehuurd en dat daarbij niet gebleken is van problemen. Er waren volgens gedaagde sub 2 geen concrete omstandigheden aanwezig die noopten tot een verdergaand onderzoek.

De kantonrechter is van oordeel dat gedaagde sub 2 op basis van de door gedaagde sub 1 verstrekte gegevens geen reden had om te twijfelen aan het normaal tot afwikkeling komen van de huurrelatie, en dat zij dus niet hoefde te begrijpen dat nader onderzoek nodig was. Eisers hebben de kantonrechter geen handvaten aangereikt waaruit het tegendeel zou moeten blijken. Dat het gebruikelijk is dat bemiddelaars bij de totstandkoming van een huurovereenkomst de openbare registers raadplegen en zelfstandig nagaan of verhuurders toestemming hebben van hun bank om hun woning te verhuren, hebben eisers niet nader onderbouwd.

De kantonrechter komt dan ook tot de conclusie dat gedaagde sub 2 niet in strijd heeft gehandeld met de op haar rustende zorgplicht en dus niet toerekenbaar tekort is geschoten.

De voorgaande overwegingen leiden eveneens tot de conclusie dat er geen sprake is geweest van een door gedaagde sub 2 jegens eisers gepleegde onrechtmatige daad.

#### *Bemiddelingskosten*

- 4.12. Eisers vorderen terugbetaling van de door hen betaalde bemiddelingskosten ten bedrage van € 299,48, nu zij van mening zijn dat dit bedrag onverschuldigd is betaald.

De kantonrechter is in de eerste plaats van oordeel dat deze kosten, die als 'contract- en administratiekosten' zijn gefactureerd - gelet op de werkzaamheden die gedaagde sub 2 ten behoeve van eisers heeft verricht - als bemiddelingskosten dienen te worden aangemerkt.

De kantonrechter heeft hiervoor reeds geoordeeld dat er in het onderhavige geval sprake is van een bemiddelingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:425 BW en dat gedaagde sub 2 heeft opgetreden als bemiddelaar voor eisers als (potentiële) huurders.

Naar het oordeel van de kantonrechter is er eveneens een bemiddelingsovereenkomst tot stand gekomen tussen gedaagde sub 2 en gedaagde sub 1 (de verhuurder).

Hoewel gedaagde sub 2 spreekt over een 'opdracht tot vermarkting voor verhuur' is de kantonrechter van oordeel dat in de tussen gedaagde sub 2 als bemiddelaar en gedaagde sub 1 als huiseigenaar tot stand gekomen overeenkomst een opdracht besloten ligt om een huurovereenkomst tot stand te brengen, hetgeen ook daadwerkelijk is geschied.

Ingevolge artikel 7:427 BW is artikel 7:417 lid 4 BW daarom van toepassing.

4.13. In laatstgenoemd artikel is het volgende bepaald:

“Indien een der lastgevers een persoon is als bedoeld in artikel 408 lid 3, en de rechtshandeling strekt tot (...) huur of verhuur van een onroerende zaak (...), 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 (...)”.

Dit artikel leidt tot de conclusie dat gedaagde sub 2, als ‘dienaar van twee heren’, geen recht heeft op loon jegens de consument-huurder. De kantonrechter is dan ook van oordeel dat eisers genoemde kosten onverschuldigd hebben betaald zodat de vordering tot terugbetaling van dit bedrag toewijsbaar is, te vermeerderen met de daarover gevorderde wettelijke rente.

#### *Incassokosten gedaagde sub 2*

4.14. Eisers maken ten aanzien van gedaagde sub 2 eveneens aanspraak op de vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. De kantonrechter stelt vast dat het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit) van toepassing is nu het verzuim na 1 juli 2012 is ingetreden. De kantonrechter stelt vast dat eisers voldoende hebben gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht.

De kantonrechter zal de buitengerechtelijke kosten ten aanzien van gedaagde sub 2 dan ook toewijzen, en wel tot het wettelijke tarief dat hoort bij het aan hoofdsom toegewezen bedrag, hetgeen neerkomt op een bedrag van € 44,92.

4.15. De kantonrechter acht geen termen aanwezig partijen toe te laten tot nadere bewijslevering.

#### *Kosten van de procedure*

4.16. Gedaagde sub 1 zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van deze procedure. De kosten aan de zijde van eisers worden begroot op:

- dagvaarding € 80,42
- griffierecht 78,00
- salaris gemachtigde 400,00 (2 x tarief € 200,00)

totaal € 558,42

De gevorderde rente over de proceskosten zal worden toegewezen met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis.

De gevorderde nakosten zullen worden toegewezen overeenkomstig de richtlijnen van het LOVCK&T en worden begroot op een half salarispunt conform het liquidatietarief proceskosten met een maximum van € 100,00 aan nakostensalaris.

4.17. In de omstandigheid dat eisers en gedaagde sub 2 over en weer in het gelijk c.q. ongelijk zijn gesteld, ziet de kantonrechter aanleiding de proceskosten tussen hen te compenseren in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

4.18. De kantonrechter zal dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

## **5 De beslissing**

De kantonrechter

5.1. veroordeelt gedaagde sub 1 om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan eisers te betalen een bedrag van € 3.369,77, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf

27 november 2015 tot de dag van volledige betaling,

- 5.2. veroordeelt gedaagde sub 1 om aan eisers te betalen de buitengerechtelijke incassokosten ten bedrage van € 461,98, des dat gedaagde sub 2 een bedrag van € 44,92 heeft betaald, gedaagde sub 1 hiervoor zal zijn gekweten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 mei 2017 tot de dag van volledige betaling,
- 5.3. veroordeelt gedaagde sub 1 in de proceskosten aan de zijde van eisers gevallen en tot op heden begroot op € 558,42, te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis,
- 5.4. veroordeelt gedaagde sub 1 onder de voorwaarde dat deze niet binnen 2 weken na aanschrijving door eisers volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:
  - € 100,00 aan salaris gemachtigde,
  - te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis,
- 5.5. veroordeelt gedaagde sub 2 om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan eisers te betalen een bedrag van € 299,48, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 13 maart 2015 tot aan de dag van volledige betaling,
- 5.6. veroordeelt gedaagde sub 2 om aan eisers te betalen de buitengerechtelijke incassokosten ten bedrage van € 44,92, des dat gedaagde sub 1 dit bedrag heeft betaald, gedaagde sub 2 hiervoor zal zijn gekweten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 mei 2017 tot aan de dag van volledige betaling,
- 5.7. compenseert de proceskosten tussen eisers en gedaagde sub 2 in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt,
- 5.8. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.9. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.M.P. Brouns en in het openbaar uitgesproken.

type: em

coll: ja