Modeldagvaarding:

Bemiddelingsovereenkomst met makelaar/bemiddelaar voor een zelfstandige woning waarbij de makelaar/bemiddelaar zowel voor de particuliere huurder als de verhuurder heeft bemiddeld.

Een particuliere kandidaat-huurder heeft via (de website van) een makelaar/bemiddelaar ("bemiddelaar") of via een andere website, zoals *Pararius* of *Funda*, een huurwoning gevonden die namens de verhuurder wordt aangeboden. Om voor de woning in aanmerking te komen dient de kandidaat-huurder zich eerst in te schrijven bij de bemiddelaar en/of een andersoortige overeenkomst te ondertekenen. Daarin verklaart de kandidaat-huurder zich akkoord om bij de totstandkoming van de huurovereenkomst bemiddelingskosten aan de bemiddelaar te voldoen.

Op grond van artikel 7:417 lid 4 i.c.m. art. 7:427 van het Burgerlijk Wetboek ("BW") mag een bemiddelaar echter in zo een geval geen bemiddelingskosten in rekening brengen. Dit is bevestigd in het vonnis van de Kantonrechter Amsterdam van 13 maart 2013 (LJN: BZ6442). Deze uitspraak is te raadplegen op:

http://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442&keyword=BZ6442[1]

Een beroep op artikel 7:417 lid 4 BW is slechts mogelijk wanneer de kandidaat-huurder een particulier is en het gaat om de huur van een zelfstandige woonruimte. Een particulier is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een zelfstandige woonruimte is een woning met een eigen toegang en waarin geen voorzieningen zoals badkamer, keuken of toilet gedeeld wordt met andere huurders/bewoners.

Voor een geldig beroep op artikel 7:417 lid 4 i.c.m. art. 7:427 BW moet het contractuele beding tot betaling van de bemiddelingskosten op grond van artikel 3:40 lid 2 BW worden vernietigd. Voor het vernietigen van het beding en het terugvorderen van de onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten kan de model sommatiebrief worden gebruikt. Wanneer de betalingstermijn uit de sommatiebrief is verstreken, kan deze dagvaarding worden uitgebracht.

Dit model is niet bruikbaar voor de situatie waarin de kandidaat-huurder een bemiddelaar opdracht heeft gegeven om voor hem een huurwoning te vinden en deze bemiddelaar vervolgens een huurwoning vindt die hij niet namens de verhuurder te huur aanbiedt.

---

[1] Let wel, hierbij moet opgemerkt worden dat op de overwegingen van de kantonrechter met betrekking tot artikel 7:264 BW het één en ander valt af te dingen. Niet iedere vergoeding die een verhuurder of bemiddelaar in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst bij een huurder in rekening brengt, dient gekwalificeerd te worden als *niet redelijk voordeel*.

*Heden, de **[datum invullen door deurwaarder]**, ten verzoeke van **[1]**, wonende te **[adres en woonplaats eiser(es)]**;*

*heb ik, **[2, invullen door deurwaarder]***

*<u>GEDAGVAARD:</u> **[3]***

***[4]**, **[gevestigd/wonende]** te **[(postcode)] [woonplaats]** aan **de [straatnaam]**, mitsdien aldaar aan dat adres mijn exploot doende, sprekende met en afschrift dezes, alsmede van na te melden producties, latende aan:*

<u>OM:</u>

*op **[5]** dag de **[dag maand jaartal]**, des voormiddags te **[tijdstip aanvang rolzitting]** uur, in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde, te verschijnen ter openbare terechtzitting van de rechtbank **[6]**, kamer voor kantonzaken, locatie **[7]**, alsdan aldaar gehouden wordende in het **[8]** aan de **[9]**;*

*<u>MET AANZEGGING:</u> **[10]***

dat gedaagde op die terechtzitting mondeling of schriftelijk kan antwoorden op de hierna te melden eis, dan wel vóór de datum van die terechtzitting ter griffie van het hiervoor genoemde gerecht aan ***[invullen adres van de griffie van de rechtbank met gemeentenaam en het postbus adres met gemeentenaam]****, een met redenen omkleed schriftelijk antwoord kan indienen, dan wel om uitstel daartoe kan verzoeken;*

dat indien gedaagde niet op de voorgeschreven wijze in het geding verschijnt of om uitstel verzoekt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter, tegen gedaagde verstek zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij de vordering de rechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

dat van gedaagde bij verschijning in het geding geen griffierecht zal worden geheven;

TENEINDE:

Alsdan en aldaar namens **[invullen naam]** te horen eis doen en concluderen:

1. Eiser(es) was als particulier op zoek naar een huurwoning **[11]**.

2. Eiser(es) heeft gereageerd op een zelfstandige woning die namens de verhuurder te huur werd aangeboden op de website (www.**[...]**). Volgens deze website diende eiser(es) contact op te nemen met gedaagde om voor de woning in aanmerking te komen.

3. Naar aanleiding van deze advertentie heeft eiser(es) met gedaagde een afspraak gemaakt om de woning te bezichtigen. De bezichtiging heeft op **[invullen datum]** plaatsgevonden.

4. Na de bezichtiging heeft eiser(es) aangegeven de woning te willen huren **[…] [optie zie 12]**.

5. Vervolgens heeft eiser(es) **[….] [optie zie 13]**. Gedaagde heeft bij eiser(es) een bedrag in rekening gebracht van EUR **[invullen bedrag]** voor de door hem/haar verrichte werkzaamheden.

6. Doordat gedaagde de woning namens de verhuurder te huur aan heeft geboden, heeft gedaagde tevens bemiddeld voor de verhuurder. [**Eventueel:** *Eiser(es) heeft aan gedaagde geen uitdrukkelijke schriftelijke toestemming gegeven ex artikel 7:417 lid 2 BW (eventueel juncto 7:427 BW) om ook voor de verhuurder op te treden.]*

7. De huurovereenkomst is ondertekend op **[datum ondertekening huurovereenkomst]**.

8. Aangezien het anders niet mogelijk was voor eiser(es) om als kandidaat-huurder te worden aangemerkt en het aanbod van andere geschikte huurwoningen zeer beperkt is, heeft eiser(es) de bemiddelingskosten aan gedaagde voldaan.

9. Nu gedaagde voor zowel de verhuurder als voor eiser(es) (particuliere huurder) heeft opgetreden, meent eiser(es) dat het in rekening brengen van deze kosten bij de huurder op grond van artikel 7:417 lid 4 BW (eventueel juncto artikel 7:427 BW) niet rechtsgeldig is.

10. Bij brief van **[datum brief]** heeft eiser(es) het contractuele beding tot betaling van de bemiddelingskosten vernietigd en gedaagde verzocht het reeds onverschuldigd betaalde bedrag uiterlijk **[datum**] terug te betalen.

11. Gedaagde is niet overgegaan tot terugbetaling.

Vordering

12. Gelet op het bovenstaande, heeft eiser(es) recht en belang bij de navolgende vorderingen:

- gedaagde te veroordelen tot betaling van EUR **[invullen betaalde bemiddelingskosten]** te vermeerderen met de over dit bedrag verschuldigde wettelijke rente te rekenen vanaf **[14]**, althans vanaf de dag der dagvaarding;
- veroordeling van gedaagde tot betaling van de buitengerechtelijke kosten;
- veroordeling van gedaagde in de kosten van het geding.

Dienen van twee heren (art. 7:417 lid 4 juncto 7:427 BW)

13. Omdat gedaagde zowel voor de verhuurder als de particuliere huurder heeft bemiddeld bij de ver- en aanhuur van een zelfstandige woning, en bij huurder bemiddelingskosten in rekening heeft gebracht, heeft gedaagde in strijd gehandeld met artikel 7:417 lid 4 BW (eventueel juncto artikel 7:427 BW in het geval van bemiddeling)[2]. Deze artikelen bepalen namelijk dat indien een makelaar of andere tussenpersoon als lasthebber/bemiddelaar van/voor zowel de huurder als de verhuurder optreedt en één van deze lastgevers een natuurlijke persoon is die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt (particulier), dan mag de makelaar of andere tussenpersoon geen loon in rekening brengen bij de huurder, als het gaat om de aan- en verhuur van een zelfstandige woonruimte.

[2] Aangezien bemiddeling en lastgeving soms moeilijk zijn te onderscheiden, heeft de wetgever artikel 7:417 lid 4 (inzake lastgeving) van overeenkomstige toepassing verklaard voor bemiddeling.

14. Door de woonruimte in de verhuur te nemen en te huur aan te bieden op zijn website is gedaagde als lasthebber/bemiddelaar gaan optreden voor de verhuurder. Uit het reageren op de aanbieding en het ondertekenen van de huurovereenkomst volgt dat eiser(es) gedaagde opdracht heeft gegeven voor hem/haar de huurovereenkomst te sluiten. Gedaagde heeft daardoor als lasthebber/bemiddelaar voor zowel eiser(es) als gedaagde opgetreden. Het in rekening brengen van courtage bij eiser(es) is derhalve ontoelaatbaar en het contractuele beding tot het betalen van bemiddelingskosten vernietigbaar.

Zie: Ktr. Amsterdam13 maart 2013, LJN: BZ6442
Ktr. Den Haag 1 april 2009, LJN: BI5283

15. Zoals reeds vermeld heeft eiser(es) bij brief van **[invullen datum]** het contractuele beding tot betaling van de bemiddelingskosten vernietigd. Nu dit beding is vernietigd heeft eiser(es) op de voet van artikel 6:203 BW ter zake van de ten onrechte betaalde bemiddelingskosten een vordering op gedaagde uit onverschuldigde betaling.

[Eventueel, indien van toepassing: Geen schriftelijke toestemming

16. Daar komt bij dat eiser(es) aan gedaagde geen uitdrukkelijke schriftelijke toestemming heeft gegeven om ook voor de verhuurder op te treden, zodat gedaagde ook op grond van artikel 7:417 lid 3 BW (eventueel juncto 7:427 BW) geen bemiddelingskosten in rekening brengen bij eiser(es).]

Buitengerechtelijke kosten

17. Eiser vordert op de voet van art. 6:96 lid 5 BW en het Besluit Buitengerechtelijke Incassokosten (Staatsblad 2012, 141) veroordeling tot betaling van de buitengerechtelijke kosten ad **[EUR 15% van het betaalde bedrag]** van [gedaagde], met een minimum van EUR 40,-. **[15]**

Bewijs

18. Indien en alsdan, voor zover de bewijslast daarvan op hem mocht rusten, biedt eiser(es) bewijs aan van al zijn stellingen door alle middelen rechtens, in het bijzonder, doch niet uitsluitend, door het doen horen van getuigen.

19. Eiser(es) beschikt over de navolgende bewijsmiddelen die als bijlagen aan deze dagvaarding zijn gehecht: **[16]**

1) bemiddelingsovereenkomst;
2) factuur bemiddelingskosten/ courtage/ contractskosten;
3) huurovereenkomst;
4) sommatiebrief **[zie hiervoor onder 10]**.
5) **[Eventueel]** Reactie bemiddelaar/makelaar n.a.v. sommatiebrief.

MITSDIEN:

Het uw rechtbank moge behagen bij vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. gedaagde te veroordelen tot terugbetaling van de courtage ten bedrage van EUR **[betaalde bemiddelingskosten]** te vermeerderen met de over dit bedrag verschuldigde wettelijke rente te berekenen vanaf **[zie hiervoor de bij 10 ingevulde uiterlijke datum van terugbetaling]**, althans vanaf de dag der dagvaarding, tot aan de dag der algehele voldoening;

2 gedaagde te veroordelen tot betaling van de buitengerechtelijke kosten, ten bedrage van **[zie hiervoor het bij 16 ingevulde bedrag]**;

3. gedaagde te veroordelen in de kosten van deze procedure.

De kosten dezes voor mij, deurwaarder, zijn EUR **[17]**