**Bemiddelingsovereenkomst met makelaar/bemiddelaar voor woonruimte 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*, woonruimte gevonden die namens de verhuurder wordt aangeboden. Om voor de woonruimte 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 door de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2015:3099). Dit arrest is te raadplegen via:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2015:3099>.

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 woonruimte. Een particulier is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

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 woonruimte te vinden en deze bemiddelaar vervolgens woonruimte vindt die hij niet namens de verhuurder te huur aanbiedt.

Als de bemiddelaar niet gereageerd heeft op de sommatiebrief en/of niet is overgegaan tot terugbetaling van de courtage kunt u de kwestie voorleggen aan de kantonrechter. Dat kan met deze modeldagvaarding.

# Dagvaarding zelf invullen of met hulp

De modeldagvaarding is zo opgesteld dat u hem zelf kunt invullen en gebruiken. Mocht u op problemen stuiten, twijfelen of vragen hebben schakel dan vooral een deurwaarder of een jurist/advocaat in om u te helpen. Daaraan zullen mogelijk kosten zijn verbonden. Op de website van de Raad voor de Rechtspraak kunt u nagaan of u in aanmerking komt voor door de overheid gefinancierde rechtshulp: [www.rvr.org.](http://www.rvr.org/)

# Betekenen van de dagvaarding

Om een procedure bij de kantonrechter te beginnen moet er een dagvaarding aan de bemiddelaar worden “betekend”. Betekenen houdt in dat de deurwaarder de dagvaarding bij de gedaagde partij aflevert. Alleen een deurwaarder is bevoegd om dat te doen. U kunt dat dus niet zelf doen.

Een dagvaarding bestaat uit een formeel gedeelte waarin alle van rechtswege voorgeschreven formaliteiten zijn vermeld. Daarna volgt een omschrijving van de vordering. Het formele gedeelte is cursief weergegeven in de modeldagvaarding. Dit formele gedeelte zal door de deurwaarder die de dagvaarding gaat betekenen ingevuld worden. U moet hiervoor de deurwaarder voorzien van de juiste informatie. Hieronder treft u nadere informatie aan wat ingevuld moet worden bij de nummers in de modeldagvaarding. Bij twijfel wordt dringend geadviseerd om een deurwaarder of een andere jurist/advocaat te informeren.

Voor meer informatie over het voeren van een procedure bij de kantonrechter wordt verwezen naar: <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Huren>   
 *Kosten voor procedure bij kantonrechter*

Aan het voeren van een procedure bij de kantonrechter zijn kosten verbonden. De deurwaarder zal voor het betekenen van de dagvaarding een bedrag tussen de € 80,- en €100,- bij u in rekening brengen. Informeert u op voorhand bij de deurwaarder naar de kosten. Vervolgens dient de dagvaarding door u zelf of door de deurwaarder te worden toegezonden aan de rechtbank met het verzoek de zaak in behandeling te nemen. Dat moet gebeuren voor de datum waartegen de gedaagde partij is opgeroepen om te verschijnen. Overleg goed met de deurwaarder of u dat zelf moet doen of dat hij dat doet.

Als de rechtbank de zaak in behandeling neemt zal daarvoor griffierecht bij u in rekening worden gebracht. De hoogte van het griffierecht is afhankelijk van de hoogte van uw vordering. Voor zaken met een belang van tussen de € 500,- en € 12.500,- bedraagt het griffierecht in 2019 € 231,-. Kijk voor de actuele tarieven op: <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Kosten-rechtszaak/Griffierecht/Paginas/Griffierecht-kanton.aspx>

Als uw vordering wordt toegewezen zal de gedaagde partij de door u voorgeschoten deurwaarderskosten en het griffierecht moeten vergoeden. Daarnaast zal de kantonrechter mogelijk een proceskostenveroordeling uitspreken. Deze vergoeding voor gemaakte proceskosten wordt vastgesteld door de kantonrechter op basis van vaste tarieven.

Indien uw vordering niet wordt toegewezen door de kantonrechter, komen de deurwaarderskosten, het griffierecht en de overige door u gemaakte kosten voor uw eigen rekening. Daarnaast kan de kantonrechter u in dat geval veroordelen in de proceskosten van de gedaagde partij.

Voor de wijze waarop de hoogte van de proceskostenveroordeling wordt bepaald wordt verwezen naar: [http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Landelijke-regelingen/Sectorkantonrecht/Pages/Staffel-incasso-kosten-en-salarissen-in-rolzaken-sector-kanton.aspx](http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Landelijke-regelingen/Sector-kantonrecht/Pages/Staffel-incasso-kosten-en-salarissen-in-rolzaken-sector-kanton.aspx)

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen hebben neemt u dan contact op met een deurwaarder of een jurist/advocaat die u hierin verder kan adviseren.

Hieronder treft u de toelichting aan bij de nummers 1 t/m 18 die staan weergegeven in de modeldagvaarding. De nummers staan tussen haken, bijv. **[5]**. De nummers kunt u verwijderen wanneer u het model heeft ingevuld. Deze dienen namelijk alleen ter toelichting.   
  
Toelichting nummers:

1. Vermelding van de naam van eiser(es). Indien eiser(es) een natuurlijk persoon is, dienen de voornamen voluit, dikgedrukt en in hoofdletters geschreven te worden. Als de overeenkomst met de bemiddelaar/tussenpersoon door meerdere personen/kandidaat-huurders is aangegaan, moeten zij hier elk afzonderlijk worden genoemd.
2. Hier worden door de gerechtsdeurwaarder de voornamen, de naam en het kantooradres van de gerechtsdeurwaarder ingevuld (art. 45 lid 3 Rv). Het verdient aanbeveling daarvoor hier voldoende ruimte open te laten.

1. In dit model wordt ervan uitgegaan dat er één gedaagde is. Indien er sprake is van meerdere gedaagden dan dienen alle gedaagden inclusief hun adres en woonplaats afzonderlijk te worden genoemd. Bij meerdere gedaagden wordt uitdrukkelijk aangeraden om dat uitdrukkelijk met de deurwaarder te bespreken. Het niet dagvaarden van alle bij de bemiddelingsovereenkomst betrokken partijen kan tot gevolg hebben dat de vordering op formele gronden wordt afgewezen.

1. Vermelding van de naam van gedaagde. Bij een natuurlijk persoon kunt u volstaan met het vermelden van de voorletters en de achternaam van de gedaagde. De voornamen kunnen vanzelfsprekend ook voluit geschreven worden.

Indien gedaagde een rechtspersoon is, dient de naam van die rechtspersoon vermeld te worden (voorbeeld: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid X B.V.).

1. De zaak moet aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank. Dat gebeurt op een „rolzitting‟. De deurwaarder weet wanneer die plaatsvindt en kan de datum en het tijdstip daarvan hier invullen (zie ook: [www.rechtspraak.nl)](http://www.rechtspraak.nl/).

1. Hier dient ingevuld te worden welke rechtbank bevoegd is. Op grond van art. 103 Rv is de rechter bevoegd binnen wiens rechtsgebied /zittingslocatie het gehuurde is gelegen. De zaak zal binnen de rechtbank worden behandeld door de Kamer voor Kantonzaken. De deurwaarder weet welke rechtbank bevoegd is.

1. Hier in te vullen om welke zittingslocatie van de rechtbank het gaat. Het kan hier betreffen de hoofdplaats van vestiging van de rechtbank respectievelijk de nevenvestigingsplaats, (zie ook: [www.rechtspraak.nl)](http://www.rechtspraak.nl/). Ook dit kan de deurwaarder invullen.

1. Hier in te vullen: gerechtsgebouw of Paleis van Justitie. Dit is afhankelijk van welke rechtbank bevoegd is. De deurwaarder zal dat invullen.

1. Vermelding van de straatnaam, het huisnummer en de vestigingsplaats van het gerechtsgebouw/Paleis van Justitie waar gedaagde moet verschijnen. De deurwaarder zal dat invullen.

1. Dit model gaat uit van één gedaagde. Indien er in het onderhavige geval sprake is van meerdere gedaagden/opdrachtnemers, waaraan bemiddelingskosten zijn voldaan, dient de aanzegging aangepast te worden. U kunt ook hiervoor bij de deurwaarder terecht.

1. Vul de feiten zo volledig mogelijk in en verwijs bij de beschrijving naar de bijlagen die u aan de dagvaarding toevoegt (zie hierna onder 16).

In dit model is uitgegaan van de meest voorkomende situatie. Het kan zijn dat uw situatie anders is. Omschrijf dan in uw eigen woorden hoe de huurovereenkomst tot stand is gekomen, welke afspraken zijn gemaakt met de makelaar/bemiddelaar en welke kosten u aan hem/haar betaald heeft.

1. Hier kunt u eventueel nog het navolgende aan het feitencomplex toevoegen:

“Na de bezichtiging heeft eiser(es) aangegeven de woonruimte te willen huren, *mits de huurprijs € … lager zou zijn dan de huurprijs ten bedrage van € … per maand, waarvoor [invullen de woning/het appartement/de kamer] te huur werd aangeboden. Gedaagde heeft daarop namens de verhuurder aangegeven dat zij de huurprijs zou willen verlagen tot € …. Eiser(es) is hiermee akkoord gegaan.*

1. Hetgeen u hier invult is geheel afhankelijk van het feitencomplex van uw zaak. U kunt de navolgende keuzes maken:

“Vervolgens heeft eiser(es) *een huuropdrachtbevestiging ondertekend* **of** *bemiddelingskosten voldaan.*”

1. Wettelijke rente kan gevorderd worden vanaf het moment dat de bemiddelaar de termijn heeft laten verstrijken die u gesteld heeft voor terugbetaling. Indien eiser(es) bijvoorbeeld in een eerder stadium een brief heeft gestuurd aan de bemiddelaar waarin zij verzoekt de bemiddelingskosten tegen een bepaalde datum terug te betalen, kan vanaf die datum wettelijke rente gevorderd worden.
2. Zie ook onder punt 13 van deze toelichting. U kunt een ander feitencomplex invullen waaruit blijkt dat gedaagde voor u als lasthebber/bemiddelaar heeft opgetreden.

1. Op grond van art. 6:96 lid 2 onder sub c en lid 5 BW en het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Stb. 2012,141) kan eiser aanspraak maken op een vergoeding voor buitengerechtelijke kosten. Daarvoor moet tenminste één sommatie zijn verzonden waarin gemeld wordt dat aanspraak zal worden gemaakt op vergoeding van de buitengerechtelijke kosten.   
     
   Op grond van voornoemd Besluit is over de eerste € 2.500,-- van de vordering 15% van de hoofdsom verschuldigd, over de volgende € 2.500,-- 10% , over de volgende € 5.000,-- 5%, over de volgende € 190.000,-- 1%, en over het meerdere 0,5%, met een maximum van € 6.775,--.

1. Het wordt aanbevolen om kopieën van de bewijsstukken waarover u beschikt als bijlage aan de dagvaarding te hechten.

1. Dit is het bedrag dat door deurwaarders in rekening wordt gebracht voor het uitbrengen van de dagvaarding. Dit bedrag moet door de deurwaarder ingevuld worden. Deze kosten komen voor rekening van eiser en dienen door gedaagde te worden vergoed indien de vordering wordt toegewezen.

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

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

# GEDAGVAARD: **[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:*

*OM:*

*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]****;*

# MET AANZEGGING: **[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 woonruimte **[11]**.

1. Eiser(es) heeft gereageerd op **[invullen de woning/het appartement/de kamer]** die namens de verhuurder te huur werd aangeboden op de website ([www.**[...]**)](http://www.[...]/). Volgens deze website diende eiser(es) contact op te nemen met gedaagde om voor de **[invullen woning/appartement/kamer]** in aanmerking te komen.

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

1. Na de bezichtiging heeft eiser(es) aangegeven **[invullen de woning/het appartement/de kamer]**te willen huren **[…]** **[optie zie 12]**.

1. 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.

1. Doordat gedaagde **[invullen de woning/het appartement/de kamer]**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.]*

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

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

1. 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.

1. 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.

1. 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 buitengerechtelijke kosten;
* veroordeling van gedaagde in de kosten van het geding.

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

1. Omdat gedaagde zowel voor de verhuurder als de particuliere huurder heeft bemiddeld bij de ver- en aanhuur van een **[invullen woning/appartement/kamer]**, 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)[[1]](#footnote-1). 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), de makelaar of andere tussenpersoon dan geen loon in rekening mag brengen bij de huurder, als het gaat om de aan- en verhuur van een onroerende zaak of gedeelte daarvan.

1. 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 met daarin de verplichting tot het betalen van bemiddelingskosten aan gedaagde volgt dat eiser(es) gedaagde opdracht heeft gegeven voor hem/haar de huurovereenkomst te sluiten **[15]**. 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:

Hoge Raad 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099;  
 Ktr. Amsterdam13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442;  
 Ktr. Den Haag 1 april 2009, ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5283.

1. 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

1. *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 mag brengen bij eiser(es).]*

## Buitengerechtelijke kosten

1. Eiser vordert op de voet van art. 6:96 2 onder sub c en 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,-. **[16]**

## Bewijs

1. 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.

1. Eiser(es) beschikt over de navolgende bewijsmiddelen die als bijlagen aan deze dagvaarding zijn gehecht: **[17]**

* 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 17 ingevulde bedrag]**;

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

De kosten dezes voor mij, deurwaarder, zijn EUR **[18]**

1. 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. [↑](#footnote-ref-1)