

Niet redelijk voordeel: administratiekosten, verhuurkosten, geliberaliseerde woning

Ktr. Amsterdam 09-08-2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:5753, m.nt. mr. Th. Gardenbroek

Instantie

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter)

Datum

9 augustus 2018

Magistraten

Mr. Y.A.M. Jacobs

Zaaknummer

6183032 CV EXPL 17-17065

Noot

mr. Th. Gardenbroek

Annotatorprofiel

Th. Gardenbroek

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS50656:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Algemeen

Huurrecht / Huur van woonruimte

Brondocumenten

ECLI:NL:RBAMS:2018:5753, Uitspraak, Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter), 09-08-2018

Wetingang

(art. 7:264 BW)

Essentie

Niet redelijk voordeel: administratiekosten, verhuurkosten, geliberaliseerde woning

Samenvatting

De kantonrechter oordeelt dat zowel uit de parlementaire geschiedenis als het arrest HR 6 april 2012, WR 2012/69 (Ymere/Nellestein) volgt dat de ratio van art. 7:264 lid 1 BW is gelegen in de beschermingsgedachte van de aspirant huurder ten opzichte van de verhuurder. Het is vaste rechtspraak dat kosten die geacht worden inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, niet (extra) afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht. Bij de beoordeling van de vraag of het kosten betreft die extra in rekening gebracht mogen worden aan huurders, wordt geen onderscheid gemaakt tussen toegelaten instellingen en verhuurders in de geliberaliseerde sector.

De kantonrechter is van oordeel dat in de uitspraak van de Hoge Raad het in aanmerking nemen van de specifieke taak van de woningcorporatie niet ziet op de beoordeling van de vraag of de in rekening gebrachte kosten al dan niet des verhuurders zijn, doch op de daarna te beoordelen redelijkheid van de kosten die wél aan de huurder zijn toe te rekenen. Derhalve dient eerst beoordeeld te worden of de in rekening gebrachte administratiekosten afzonderlijk (naast de huurprijs) in rekening gebracht mogen worden door verhuurster. Het gaat om de volgende kosten/werkzaamheden: adverteren en afmelden woning via Rooftrack; bezichtiging woning; opvragen en controleren gegevens; controle credit check; check bevolkingsregister; opstellen en ondertekening huurovereenkomst; kosten naamplaatje; kosten gecertificeerde sleutels. Afgezien van de kosten voor het naamplaatje, dienen deze door verhuurster genoemde kosten uitsluitend dan wel in overwegende mate het belang van de verhuurder. Zij worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie en dienen derhalve uit de huurprijs bestreden te worden. Het enkele feit dat verhuurster thans niet handelt in hoedanigheid van toegelaten instelling, maakt dit oordeel niet anders. Afgezien van de kosten voor het naamplaatje, levert het in rekening brengen van de genoemde kosten onder de noemer administratiekosten een niet redelijk voordeel als bedoeld in art. 7:264 BW op.

Partij(en)

Eisers:

1. R.
2. B., beiden wonende te Amsterdam

Gemachtigde:

Z.

tegen

Gedaagde:

Woningstichting Rochdale, gevestigd te Amsterdam

Gemachtigde:

vd Hoeden/Mulder Gerechtsdeurwaarders

Uitspraak

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter Amsterdam) 9 augustus 2018

(...)

Gronden van de beslissing

Feiten

1

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1

R. c.s. [hierna Huurders genoemd, red.] huren met ingang van 13 augustus 2015 van Rochdale de woning aan de E. 00 te Amsterdam, laatstelijk tegen een huurprijs van € 925.

1.2

Huurders hebben bij de ondertekening van de huurovereenkomst een bedrag van € 200 aan “administratiekosten” voldaan aan Rochdale.

1.3

Bij brief van 15 februari 2016 hebben Huurders Rochdale verzocht om restitutie van (een deel van) de betaalde administratiekosten. Zij achten het redelijk dat deze kosten het bedrag van € 16,50 niet te boven gaan en verwijzen hierbij naar meerdere rechterlijke uitspraken.

1.4

Bij e-mail van 4 april 2016 heeft Rochdale aan Huurders bericht dat zij een woning huren in de vrije (geliberaliseerde) sector, zodat de door hen aangehaalde jurisprudentie niet van toepassing is. Rochdale weigert tot restitutie over te gaan.

1.5

Bij brief van 9 mei 2016 hebben Huurders Rochdale gesommeerd tot betaling van € 183,50, bij gebreke waarvan Rochdale tevens buitengerechtelijke kosten verschuldigd zal zijn.

Vordering en verweer

2

Huurders vorderen dat de kantonrechter, bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

- i) voor recht verklaart dat het beding dat zij bij het afsluiten van de huurovereenkomst administratiekosten verschuldigd zijn, onredelijk is voor zover deze kosten het bedrag van € 16,50 te boven gaan;
- ii) voor recht verklaart dat het beding voor zover dit aan Huurders een hogere betalingsverplichting oplegt dan € 16,50 nietig is;
- iii) Rochdale veroordeelt tot betaling van (i) de onverschuldigd betaalde administratiekosten van € 183,50, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 mei 2016, (ii) de buitengerechtelijke incassokosten van € 48,40 en (iii) de proceskosten.

3

Aan deze vorderingen leggen Huurders ten grondslag dat Rochdale door het bedingen van een bedrag van € 200 een onredelijk voordeel heeft behaald, waardoor het betreffende beding op grond van artikel 7:264 BW, in zoverre nietig is. De werkzaamheden waar Rochdale ter rechtvaardiging naar verwijst betreffen volgens Huurders (grotendeels) werkzaamheden die inherent zijn aan het verhuren van woonruimte, waarvan de kosten uit de huuropbrengsten bestreden moeten worden. Daarbij zijn de daarvoor in rekening gebrachte kosten ook onnodig (en daarmee onredelijk) hoog, aldus Huurders. Zij verwijzen naar HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767 (*Ymere/Nellestein*), de daaraan voorafgaande uitspraken van de kantonrechter en het hof Amsterdam en naar enkele daarop volgende uitspraken van de kantonrechter te Amsterdam.

4

Rochdale heeft de vorderingen gemotiveerd betwist en daarbij – samengevat – aangevoerd dat uit bovengenoemde jurisprudentie te herleiden is dat een toegelaten instelling extra terughoudendheid dient te betrachten bij het in rekening brengen van administratiekosten en dat dit niet geldt voor overige (commerciële) verhuurders. Volgens Rochdale hebben zowel het Hof als de Hoge Raad zich (nog) niet uitgelaten over de wijze waarop laatstgenoemde categorie verhuurders met administratiekosten dienen om te gaan. Daarmee is het beroep van Huurders op deze uitspraken als grondslag voor hun vorderingen ontoereikend, aldus Rochdale.

5

Rochdale betoogt voorts dat bij de beoordeling van de mate van de aangehaalde terughoudendheid in de geliberaliseerde sector contractvrijheid als uitgangspunt dient te gelden, aangezien partijen economisch gelijkwaardiger zijn. Nu Rochdale in onderhavige zaak niet handelt in hoedanigheid van toegelaten instelling en deze werkzaamheden ook in het belang van de huurders zijn verricht, stelt zij niet een onredelijk voordeel bedongen te hebben door het in rekening brengen van € 200 aan administratiekosten bij Huurders. De in rekening gebrachte kosten zijn legitieme kosten die terugverdiend dienen te worden, waarbij geen sprake is van een 'verwaarloosbare tegenprestatie'. Een belangrijk element is volgens Rochdale dat er geen wanverhouding bestaat tussen de in rekening gebrachte kosten (éénmalig € 200) en de huurprijs (€ 925).

6

Op hetgeen partijen verder naar voren hebben gebracht, zal hierna worden ingegaan voor zover dat voor de beoordeling van belang is.

Beoordeling

7

De vraag ligt voor of het beding dat Rochdale in de huurovereenkomst heeft opgenomen, waarin is bepaald dat Huurders een éénmalige vergoeding van € 200 voor administratiekosten verschuldigd zijn, in strijd is met artikel 7:264 lid 1 BW. Dat artikel bepaalt dat elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, nietig is.

8

Voorop gesteld wordt dat in artikel 7:247 BW is bepaald dat artikel 7:264 BW ook van toepassing is op een huurovereenkomst voor woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs.

9

Bij beantwoording van voornoemde vraag onder 7 dient tot uitgangspunt het criterium dat de Hoge Raad in zijn arrest van 6 april 2012 heeft geformuleerd:

"Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt 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 1976/77, 14175, nr. 3](#), p. 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. (...) Onderdeel 2.2. faalt omdat het hof geen rechtsregel heeft geschonden door bij de beoordeling van de redelijkheid van de op grond van het onderhavige beding aan de huurder in rekening gebrachte kosten, de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in art.11 BBSH zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen op het terrein van de volkshuisvesting vervullen, als gezichtspunt in aanmerking te nemen."

10

Partijen interpreteren voornoemd arrest van de Hoge Raad op verschillende wijze.

11

Volgens Rochdale heeft de Hoge Raad aan de vrijheid van de toegelaten instelling om kosten door te berekenen beperkingen opgelegd. De Hoge Raad heeft daarbij volgens Rochdale in r.o. 3.6 uitdrukkelijk het karakter van de toegelaten instelling als gezichtspunt genomen met een verwijzing naar de beoordeling door het Hof Amsterdam (Hof Amsterdam 29 juni 2010, *WR* 2011, 32) en in verband daarmee overwogen (r.o. 3.5):

“Daarbij dient in het onderhavige geval mede in aanmerking te worden genomen dat, gelet op de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (verder: BBSH) zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen binnen het terrein van de volkshuisvesting vervullen, voor deze verhuurders extra terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan de huurder in rekening worden gebracht.”

12

Hieruit concludeert Rochdale dat de toetsing van de redelijkheid van administratiekosten strenger dient uit te vallen bij een toegelaten instelling dan bij andere (commerciële) verhuurders.

13

Huurders bestrijden deze interpretatie en voeren aan dat ook voor Rochdale als verhuurder van – in dit geval – een woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs geldt dat zij op grond van artikel 7:264 lid 1 BW alleen de redelijke kosten in rekening mag brengen. Voorafgaand aan de vraag of de kosten redelijk zijn, moet eerst worden onderzocht of de door Rochdale in rekening gebrachte kosten überhaupt wel voor doorberekening (bovenop de huurprijs) in aanmerking komen.

14

Alle door Rochdale genoemde kosten en werkzaamheden zijn volgens Huurders “des verhuurders” en dienen derhalve uit de exploitatie (en dus uit de huuropbrengsten) bestreden te worden.

15

De kantonrechter oordeelt als volgt. Zowel uit de parlementaire geschiedenis als het arrest van de Hoge Raad van 6 april 2012 volgt dat de ratio van artikel 7:264 lid 1 BW gelegen is in de beschermingsgedachte van de aspirant huurder ten opzichte van de verhuurder. Het is vaste rechtspraak dat kosten die geacht worden inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, niet (extra) afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht. De kantonrechter volgt niet de interpretatie van Rochdale dat de Hoge Raad in zijn arrest van 6 april 2012 dit uitgangspunt heeft genuanceerd, in die zin dat bij de beoordeling van de vraag of het kosten betreft die extra in rekening gebracht mogen worden aan huurders een onderscheid gemaakt moet worden tussen toegelaten instellingen en verhuurders in de geliberaliseerde sector.

16

De kantonrechter is van oordeel dat in voornoemde uitspraak van de Hoge Raad het in aanmerking nemen van de specifieke taak van de woningcorporatie niet ziet op de beoordeling van de vraag of de in rekening gebrachte kosten al dan niet des verhuurders zijn, doch op de daarna te beoordelen redelijkheid van de kosten die wél aan de huurder zijn toe te rekenen.

17

In onderhavige zaak dient (derhalve) eerst beoordeeld te worden of de in rekening gebrachte administratiekosten afzonderlijk (naast de huurprijs) in rekening gebracht mogen worden door Ymere. Rochdale heeft op verzoek van de kantonrechter bij akte nader gespecificeerd welke kosten zij onder de noemer ‘administratiekosten’ in rekening heeft gebracht bij Huurders. Hoewel Ymere een onderverdeling heeft gemaakt in de kosten, heeft zij nagelaten om per kostenpost (exacte) bedragen te noemen. Het gaat om de volgende kosten/werkzaamheden:

- adverteren en afmelden woning via Rooftrack, gemiddeld € 22 per advertentie; manuren Rochdale 30-45 minuten;
- bezichtiging woning: manuren Rochdale 30-35 min. incl. reistijd;
- opvragen en controleren gegevens: manuren Rochdale 30-60 minuten;
- controle credit check: € 2,35: manuren Rochdale 15 minuten;
- check bevolkingsregister: manuren Rochdale 15 minuten;
- opstellen en ondertekening huurovereenkomst: manuren Rochdale ca. 2-2,5 uur;
- kosten naamplaatje: ca. € 4: manuren Rochdale 45 minuten (bestellen, plaatsen, reistijd);

– kosten gecertificeerde sleutels; ca. € 25: manuren Rochdale 15 minuten.

18

De kantonrechter is met Huurders van oordeel dat, afgezien van de kosten voor het naamplaatje, de door Ymere genoemde kosten uitsluitend dan wel in overwegende mate het belang van de verhuurder dienen. Zij worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie en dienen derhalve uit de huurprijs bestreden te worden. Daarom mogen zij niet afzonderlijk aan de huurder in rekening gebracht worden. Het enkele feit dat Rochdale thans niet handelt in hoedanigheid van toegelaten instelling, maakt zoals hiervoor al is overwogen, dit oordeel niet anders.

19

Een en ander brengt mee dat, afgezien van de kosten voor het naamplaatje, het in rekening brengen van de onder 17 genoemde kosten onder de noemer administratiekosten een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW oplevert. Het beding op grond waarvan Huurders een bedrag van meer dan € 16,50 verschuldigd zijn terzake van administratiekosten levert in zoverre een niet redelijk voordeel op en is nietig. De vordering van een verklaring voor recht is in zoverre toewijsbaar.

20

Gelet op het voorgaande is ook de vordering tot terugbetaling van hetgeen Huurders méér hebben betaald dan € 16,50 toewijsbaar.

21

De gevorderde wettelijke rente is als niet afzonderlijk betwist toewijsbaar als hierna vermeld.

22

Huurders hebben voldoende gespecificeerd en onderbouwd dat er kosten zijn gemaakt als bedoeld in artikel 6:96 BW. De vordering van buitengerechtelijke kosten zal daarom worden toegewezen.

23

Rochdale wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van Huurders belast.

Beslissing

De kantonrechter:

- I. verklaart voor recht dat het beding, dat Huurders bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Rochdale administratiekosten verschuldigd zijn, niet redelijk is, voor zover deze kosten het bedrag van € 16,50 te boven gaan;
- II. verklaart het beding nietig, voor zover dit aan Huurders een hogere betalingsverplichting oplegt dan € 16,50;
- III. veroordeelt Rochdale tot (terug) betaling aan Huurders van:

–
€ 183,50 aan onverschuldigd betaalde administratiekosten, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 mei 2016 tot aan de voldoening;

–
€ 48,40 aan buitengerechtelijke incassokosten;

- IV. veroordeelt Rochdale in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Huurders begroot op:

Exploot	€ 97,31
Salaris	€ 150,00
Griffierecht	€ 78,00
Totaal	€ 325,31
voor zover van toepassing, inclusief btw;	

- V. veroordeelt Rochdale tot betaling van een bedrag van € 15 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Rochdale niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- VII. wijst het meer of anders gevorderde af.

Noot

Noot

Inleiding

Het gepubliceerde vonnis geeft aanleiding twee punten aan de orde te stellen, te weten het door de kantonrechter toegepaste criterium voor het oordeel of de bedongen verhuurkosten een niet redelijke voordeel opleveren en de in het vonnis beantwoorde vraag of voor geliberaliseerde woonruimte andere regels voor die verhuurkosten gelden dan voor woningen in de gereguleerde sector. Hierbij moet het verhuurkostenarrest *Ymere/Nellestein* van de Hoge Raad van 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767, *WR* 2012/69, leidraad zijn. De kantonrechter citeert integraal de dragende overwegingen 3.5 en 3.6 van het arrest in het vonnis aan het einde van rechtsoverweging 9.

Zowel in de procedure die leidde tot het arrest, als in de onderhavige zaak wenste de verhuurder een vergoeding van de huurder te ontvangen voor het tot stand brengen van de huurovereenkomst. Dat betreft werkzaamheden door een verhuurder, zoals het zoeken en selecteren van kandidaten, het controleren van hun inkomen, het voor verhuur gereed maken van de woning, het laten bezichtigen van de woning, het opmaken van de huurovereenkomst en het opleveringsrapport, het begeleiden van de aanvraag voor een huisvestingsvergunning, het verschaffen van voorlichtingsmateriaal over de toepasselijke regelgeving en/of uitleg van huurovereenkomst, algemene bepalingen en verhuur- en sanctiebeleid en praktischere zaken als het leveren van sleutels en naamplaatjes. In de praktijk wordt deze vergoeding omschreven met de term 'administratiekosten' of de hierna te hanteren term 'verhuurkosten'.

Gelden voor geliberaliseerde woonruimten andere regels voor verhuurkosten dan in de gereguleerde sector?

Rochdale heeft in de onderhavige procedure betoogd dat voor haar bij verhuur van een geliberaliseerde woning ruimere mogelijkheden voor het bedingen van verhuurkosten gelden dan wanneer zij als toegelaten instelling in de sociale sector een woning verhuurt. Die stelling staat haaks op het wettelijk uitgangspunt dat ingevolge artikel 7:247 BW óók op geliberaliseerde woonruimte het bepaalde in artikel 7:264 BW van toepassing is. Het antwoord van de kantonrechter op deze vraag kon dan ook niet anders dan ontkennend luiden.

De stelling van Rochdale is mijns inziens gebaseerd op een onjuiste uitleg van het oordeel van de Hoge Raad over onderdeel 2.2 van het cassatiemiddel in het verhuurkostenarrest. Dat onderdeel klaagt erover dat de enkele omstandigheid dat toegelaten instellingen krachtens (toen nog) art. 11 BBSH bepaalde werkzaamheden zijn opgedragen en een specifieke taak binnen het terrein van de volkshuisvesting vervullen, met zich zou brengen dat voor die werkzaamheden geen redelijke kosten aan de huurders kunnen worden doorberekend. Ik meen dat overweging 3.6 van de Hoge Raad over dit onderdeel de algemene toets van de Hoge Raad over een niet redelijk voordeel in overweging 3.5 niet anders maakt (zie de geciteerde overwegingen in het vonnis).

De Hoge Raad oordeelt hier mijns inziens dat het zijn van een toegelaten instelling met alle verplichtingen van dien een *extra* omstandigheid is die *naast alle andere* omstandigheden van het geval mede in aanmerking mag worden genomen bij het oordeel over de redelijkheid van bedongen verhuurkosten.

Het door de kantonrechter toegepaste criterium voor het oordeel of de bedongen verhuurkosten een niet redelijke voordeel opleveren

Het hier besproken vonnis wijkt qua feiten niet of nauwelijks af van het feitensubstraat, dat aanleiding heeft gegeven tot het verhuurkostenarrest. De aan dit arrest ten grondslag liggende feiten zijn terug te vinden in het vonnis van de Kantonrechter Amsterdam (zie *WR* 2010/32) en het arrest van het Gerechtshof Amsterdam (zie *WR* 2011/32). Grote overeenkomst tussen beide zaken is dat beide verhuurders volgens de (opeenvolgende) rechters in de feitelijke instantie niet instaat bleken de opgevoerde verhuurkosten van een deugdelijke (financiële) onderbouwing te voorzien.

Voor een goed begrip van de redenering van de kantonrechter is het zaak de dragende overweging 3.5 uit het verhuurkostenarrest goed voor ogen te houden (zie het citaat in rechtsoverweging 9).

In zijn conclusie van 20 januari 2012 bij het verhuurkostenarrest (ECLI:NL:PHR:2012:BV1767) schetst A-G Huydecoper in alinea 5 de door Hielkema¹ indertijd genoemde drie stromingen over het al dan niet in rekening kunnen brengen van verhuurkosten. In alinea 6 geeft Huydecoper aan dat de rechtspraak in feitelijke aanleg deze drie stromingen in gelijke mate toont, maar dat literatuur en andere rechtsbronnen kiezen voor de stroming dat slechts een vergoeding mag worden berekend voor daadwerkelijk ten voordele van de huurder strekkende (extra) prestaties, dus voor het baatcriterium. Huydecoper acht de redenering van kantonrechter en gerechtshof niet juist en opteert voor de stroming die het in rekening brengen van een vergoeding voor daadwerkelijk verrichte prestaties van de verhuurder als redelijk aanmerkt, ongeacht of de huurder daardoor gebaat is. Huydecoper kiest daarmee als uitgangspunt de contractsvrijheid. Om cassatietechnische redenen (zie de alinea's 23 t/m 25) concludeert Huydecoper evenwel tot verwerping van het cassatieberoep.

De Hoge Raad benadrukt in zijn arrest de ongelijkwaardige positie van een kandidaat-huurder tegenover een verhuurder in de toen al en nu nog steeds door tekorten overspannen woningmarkt. Ik meen dat hij met de in het vonnis geciteerde overweging een algemeen geldende norm voor toetsing van verhuurkosten heeft geformuleerd. De Hoge Raad kiest uitdrukkelijk en met zoveel woorden voor de beschermingsgedachte en heeft daarmee de opvatting van Huydecoper dat contractsvrijheid voorop moet staan verworpen. Met de zinsnede ‘ *dat van “een niet redelijk voordeel” sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat*’, heeft de Hoge Raad in tegenstelling tot wat sommige commentatoren schrijven^[2] mijns inziens het baatcriterium niet verworpen. Door de kantonrechter is dat criterium indertijd (zie *WR* 2010/32) als volgt omschreven:

“Uitgangspunt bij die toetsing moet zijn dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat door de prestatie waarvoor de betreffende vergoeding in rekening wordt gebracht.”

Ik lees de geciteerde zinsnede van de Hoge Raad zo dat tegenover de aan een huurder berekende verhuurkosten voor hem iets tastbaars moet staan. Is dat iets anders dan het geciteerde baatcriterium? Ik meen van niet.

Het door Ymere in hoger beroep niet aanvoeren van een grief tegen het door de kantonrechter geformuleerde baatcriterium wordt door sommige schrijvers^[3] als reden genoemd om het verhuurkostenarrest als heersende leer omtrent verhuurkosten te nuanceren. Ik meen dat juist de nadrukkelijk in zijn conclusie geventileerde voorkeur van Huydecoper voor de stroming dat een vergoeding bedingen voor daadwerkelijk door de verhuurder verrichte prestaties (dus alles wat een verhuurder moet doen om het gehuurde weer verhuurd te krijgen) in beginsel redelijk is, voor de Hoge Raad aanleiding is geweest vanuit de door de wetgever beoogde beschermingsgedachte een algemene norm voor toetsing te formuleren met rechtsoverweging 3.5. Naar mijn mening biedt de door de Hoge Raad geformuleerde norm geen ruimte voor het vragen van een vergoeding voor prestaties van een verhuurder, waardoor de huurder niet of nauwelijks is gebaat (zoals het opstellen van de huurovereenkomst en andere met de exploitatie van woningen noodzakelijkerwijs samenhangende handelingen). Juist de expliciete verwijzing door de Hoge Raad naar de bedoeling van de wetgever (bescherming van de ongelijkwaardige kandidaat-huurder tegen misstanden) maakt dit duidelijk.

Het hier besproken vonnis past het door de Hoge Raad mijns inziens geformuleerde baatcriterium toe en maakt duidelijk dat dit criterium voor elke verhuur van woonruimte geldt en niet uitsluitend in de sociale sector.

Voetnoten

[1]

H.M. Hielkema, *GS Huurrecht*, aant. 34 bij art. 7:264 BW (oude losbladige papieren editie, nog te raadplegen in de Praktijnsbibliotheek in de Rechtbank Amsterdam).

[2]

T.J. de Groot, *GS Huurrecht*, aant. 4.4 bij art. 7:264 BW (en eerder en stilliger Hielkema t.a.p.); G.C.P. Goudriaan in *JHV* 2012/104; A.M. Kloosterman, Sengers & Van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte* 2018, p. 390 en 391 en E.E. van der Kamp in *JIN* 2012/103.

[3]

De Groot, t.a.p.; Kloosterman, t.a.p.