

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 10341394 CV EXPL 23-2345

vonnis van: 27 september 2024

fno.: 561

vonnis van de kantonrechter

In z a k e

1. ██████████
wonende te Amsterdam
 2. ██████████
wonende te
 3. ██████████
wonende te Amsterdam
 4. ██████████
wonende te Hilversum
 5. ██████████
wonende te Amsterdam
- eisers
nader te noemen:
gemachtigde: G.C. Zijlstra

t e g e n

de Stichting Vrije Universiteit
gevestigd te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: de VU
gemachtigde: mr. J.A.C. Donkersloot

VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 1 maart 2024 is een tussenvonnis geweest. Ter uitvoering van dat tussenvonnis heeft op 23 april 2024 een comparitie van partijen plaatsgevonden. ██████████ zijn aldaar vertegenwoordigd door hun gemachtigde. Voor de VU waren aanwezig ██████████ afdelingshoofd, en ██████████, jurist, bijgestaan door de gemachtigde. Partijen hebben hun standpunten naar voren gebracht en vragen van de kantonrechter beantwoord.

Vervolgens is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:
 - 1.1. [REDACTED] c.s. – allen internationale studenten – zijn in 2016 een studie gaan volgen aan de VU.
 - 1.2. De VU biedt internationale studenten een 'housing service' aan. Dit systeem werkt als volgt. De student meldt zich via de website van de VU aan en betaalt een housing fee aan de VU. Na betaling daarvan krijgt hij toegang tot het 'room booking system'. Daarin is het aanbod van de verhuurders waarmee de VU in dit kader samenwerkt vermeld en beschreven. De student kan een top-3 opgeven van de door hem gewenste accommodatie. De VU geeft vervolgens de data van de student door aan de verhuurder. Daarna komt – als de accommodatie beschikbaar is – een huurovereenkomst tot stand tussen de verhuurder en de student. Als geen huurovereenkomst tot stand komt via dit systeem, krijgt de student zijn housing fee terug.
 - 1.3. Op de website van de VU is – ten tijde van de dagvaarding – over het betalen van de housing fee vermeld:

Step 3
Please transfer the housing fee. Accommodation will be assigned based on a first-paid, first-served principle (...). The housing fee is charged to cover our costs in providing accommodation services to international students. For exchange students who are joining us for one semester (Fall or Spring) the fee is € 250. For full-year exchange students the fee is € 500. (...)
 - 1.4. De housing fee bedroeg in 2016 € 200,00 voor studenten die voor een half jaar (semester) kwamen en € 400,00 voor studenten die een heel jaar kwamen.
 - 1.5. [REDACTED] c.s. hebben zich voorafgaand aan hun aankomst in Amsterdam aangemeld via deze website. Zij hebben daarvoor de housing fee betaald aan de VU. [REDACTED] heeft een housing fee van € 200,00 betaald, de overige eisers hebben € 400,00 betaald.
 - 1.6. [REDACTED] c.s. hebben vervolgens via dit International Office woonruimte gehuurd in Amsterdam of Amstelveen.
 - 1.7. [REDACTED] heeft de huurovereenkomst voor de woonruimte gesloten met Ravam C.V als verhuurder, de overige eisers hebben hun huurovereenkomst ieder gesloten met Duwo als verhuurder.
 - 1.8. Na eerdere aanmaningsbrieven te hebben verstuurd heeft de gemachtigde van [REDACTED] c.s. bij brief van 28 juli 2021 de VU voor de laatste maal verzocht om tot terugbetaling van de housing fee over te gaan. Daarvoor heeft hij de VU een termijn van vijftien dagen na ontvangst van de brief gegeven.

Vordering

2. [REDACTED] c.s. vorderen, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, veroordeling van de VU tot betaling van:
 - a. € 1.800,00 aan – voor alle eisers tezamen – onverschuldigd betaalde housing fee;
 - b. € 326,70 aan buitengerechtelijke kosten;
 - c. de wettelijke rente per 15 augustus 2021;
 - d. de proceskosten.

3. [REDACTED] c.s. stellen daartoe dat zij de housing fee onverschuldigd hebben betaald ingevolge artikel 7:427 BW juncto artikel 7:417 en 7:418 BW. Het woningaanbod dat de VU aan [REDACTED] c.s. deed moet zij geacht worden te hebben gedaan namens de verhuurders van de woonruimte. Daarmee is sprake van een lastgevings- of bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurders en de VU. Dat daarbij geen loon is overeengekomen, is daarvoor niet relevant. Er was echter ook sprake van een lastgevings- of bemiddelingsovereenkomst tussen [REDACTED] c.s. en de VU. De VU bedient dus twee heren. In een dergelijk geval mag de VU geen kosten aan [REDACTED] c.s. in rekening brengen. Dat heeft de VU wel gedaan. [REDACTED] c.s. vorderen die kosten daarom terug. Als op grond van het voorgaande komt vast te staan dat de huurder geen bemiddelingskosten verschuldigd is, staat ook vast dat die kosten een niet redelijk voordeel voor de VU opleveren in de zin van artikel 7:264 BW. Ook op die grond zijn de vorderingen toewijsbaar, aldus [REDACTED] c.s.
4. [REDACTED] c.s. betwisten dat de vorderingen zijn verjaard.

Verweer

5. De VU betwist de vorderingen. Zij betwist dat sprake is van een lastgevingsovereenkomst of een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurders en de VU. De VU heeft namelijk geen rechtshandelingen voor de verhuurders verricht. De VU heeft samenwerkingsovereenkomsten met diverse verhuurders gesloten, op basis waarvan die aanbieders woonruimte exclusief voor (studenten van) de VU beschikbaar houden. Voor dit exclusief beschikbaar houden staat de VU garant voor de huurpenningen over de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst. Zij betaalt ook de huurpenningen als er sprake is van leegstand. Er is dus geen sprake van het 'dienen van twee heren' en de vergoeding die de studenten betaalden was dan ook niet in strijd met artikel 7:417 lid 4 BW. De studenten betaalden een vergoeding voor toegang tot het aanbod dat de VU voor haar studenten garandeert en waarvoor zij ook leegstandvergoedingen betaalt om dat aanbod in stand te houden. Dat is toegestaan, aldus de VU. De VU voert verder aan dat de vorderingen van [REDACTED] c.s., zoals blijkt uit de dagvaarding, niet zijn gebaseerd op artikel 7:264 BW.
6. Daarnaast, en voor zover wel sprake zou zijn van een situatie als bedoeld in artikel 7:417 lid 4 BW: subsidiair, beroept de VU zich op verjaring van de vorderingen.

Beoordeling

7. De overeenkomst die in deze procedure centraal staat is gesloten met een consument. Daarom moet ambtshalve worden getoetst aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht, met name aan Richtlijn 93/13 EG (de Richtlijn oneerlijke bedingen).
8. De beoordeling van het oneerlijke karakter van bedingen ziet op grond van artikel 4.2 van de Richtlijn niet op kernbedingen, voor zover die bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd.
9. Het beding waarin de housing fee is geformuleerd, als hiervoor weergegeven onder 1.3, is naar het oordeel van de kantonrechter een kernbeding, nu het de prijs voor de

dienstverlening betreft. Het beding is ook duidelijk en begrijpelijk geformuleerd. De prijs staat onder 'step 3' duidelijk vermeld.


10. Er is dus geen sprake van strijd met bepalingen uit Richtlijn 93/13.
11. De kern van het geschil betreft de vraag of de VU een vergoeding mag vragen aan de internationale studenten die via aanmelding op haar website een huurovereenkomst hebben gesloten. De kantonrechter beantwoordt die vraag ontkennend. Redengevend is het volgende.
12. Artikel 7:425 BW definieert de bemiddelingsovereenkomst als 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.
13. De werkwijze zoals de VU die hanteert, als beschreven onder 1.2, leidt er naar het oordeel van de kantonrechter toe dat de VU werkzaamheden heeft verricht die moeten worden aangemerkt als bemiddeling in de zin van artikel 7:425 BW.
14. Dat is in de eerste plaats het geval ten opzichte van █████ c.s. Elk van hen heeft met de VU een overeenkomst gesloten die ertoe strekt dat hij/zij via de website van de VU woonruimte aangeboden krijgt van verhuurders en vervolgens met een verhuurder een huurovereenkomst kan aangaan. █████ c.s. hadden niet op een andere manier toegang tot de woonruimte die op de website van de VU werd aangeboden: zoals de VU heeft benadrukt, hielden de verhuurders deze woonruimte exclusief voor de VU beschikbaar. Dat betekent dat deze woonruimte dus niet buiten de website van de VU om beschikbaar was voor huurders die zich niet via de website hadden aangemeld. █████ c.s. waren voor het aanbod van deze woningen afhankelijk van de tussenkomst van de (website van de) VU.
15. Voorts is ook sprake van bemiddelingswerkzaamheden door de VU ten opzichte van de verhuurders waarvan de VU de woonruimte op haar site heeft vermeld. Door de beschikbare woningen op haar site te vermelden met het oog op het tot stand komen van huurovereenkomsten met de aspirant-huurders, doet de VU immers voor die verhuurders het verhuuraanbod. In zoverre verricht de VU wel degelijk rechtshandelingen voor de verhuurders. Dat de VU daarvoor geen loon ontvangt van de verhuurders, doet hieraan niet aan af. Het ontstaan van een aanspraak op loon is immers niet een noodzakelijke voorwaarde om van een bemiddelingsovereenkomst te kunnen spreken (vgl. HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099).
16. Er is derhalve sprake van (tweezijdige) bemiddeling in de zin van artikel 7:425 BW. Op grond van artikel 7:427 BW is artikel 7:417 lid 4 BW van overeenkomstige toepassing op bemiddelingsovereenkomsten. Dit brengt mee dat de tussenpersoon geen recht heeft op loon jegens de huurder als – zoals hier het geval is – een van de opdrachtgevers een persoon is als bedoeld in artikel 7:408 lid 3 BW (kort gezegd: een natuurlijk persoon niet handelend in de uitoefening van een beroep op bedrijf) en de overeenkomst strekt tot huur of verhuur van een onroerende zaak of gedeelte daarvan.

17. Artikel 7:417 lid 4 BW is alleen dan niet van toepassing als 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 rechte reeks en zonder zijn tussenkomst met elkaar in contact treden om over totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen (zie HR 16 okt 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099). Van een dergelijke situatie is hier echter geen sprake. De woningen worden juist exclusief voor de VU ter beschikking gesteld, zodat de studenten dus juist niet rechte reeks met verhuurders een huurovereenkomst kunnen sluiten voor deze woningen.
18. Van artikel 7:417 lid 4 BW kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Dat de vergoeding die de VU vraagt deels strekt ter bestrijding van de kosten die zij vergoedt voor leegstand, maakt het voorgaande niet anders. Nu, zoals hiervoor is geoordeeld, sprake is van bemiddeling, mag de VU voor haar diensten geen vergoeding aan de huurders vragen, hoe zij de overeenkomst of de vergoeding ook kwalificeert. Dat de werkwijze van de VU juist in het belang is van de internationale huurders, omdat zij op die manier verzekerd zijn van woonruimte als zij vanuit het buitenland voor korte tijd naar Amsterdam komen, maakt het voorgaande evenmin anders. Datzelfde geldt voor het argument van de VU dat verhuurders niet meer voor deze samenwerking zullen kiezen als zij daarvoor voortaan (in plaats van de huurders) een bedrag aan de VU zouden moeten betalen. Artikel 7:417 lid 4 BW laat gewoonweg geen uitzonderingen toe.
19. Het feit dat de overeenkomsten strijdig zijn met artikel 7:417 lid 4 BW maakt volgens vaste jurisprudentie ook dat sprake is van een onredelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 lid 2 BW. [REDACTED] e.s. hebben artikel 7:264 lid 2 BW bij repliek ook aan hun vordering tot terugbetaling ten grondslag gelegd. Die aanvulling acht de kantonrechter toelaatbaar, omdat de VU daarop bij dupliek en ter zitting heeft kunnen reageren.
20. Op grond van artikel 7:264 lid 2 BW is het beding in de overeenkomst tussen [REDACTED] en de VU op grond waarvan [REDACTED] e.s. de vergoeding ('housing fee') hebben moeten betalen, nietig. Hierdoor vervalt de grondslag van de betaling door [REDACTED], en is sprake van onverschuldigde betaling in de zin van artikel 3:309 BW.
21. Op grond van artikel 3:309 BW is de verjaringstermijn van een rechtsvordering uit onverschuldigde betaling vijf jaar na de dag waarop de schuldeiser met het bestaan van zijn vordering en met de persoon van de ontvanger bekend is geworden. Uit HR 3 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1052 volgt dat deze termijn begint te lopen op de dag na die waarop de benadeelde daadwerkelijk in staat is een rechtsvordering tot terugbetaling in te stellen. [REDACTED] e.s. hebben onweersproken gesteld dat zij pas in het voorjaar van 2021 door Stichting Woon op de hoogte zijn gebracht van het feit dat de VU hun geen kosten in rekening had mogen brengen. Dat was naar het oordeel van de kantonrechter het moment waarop zij daadwerkelijk in staat waren om hun vordering in te stellen. Dat moment merkt de kantonrechter dan ook aan als het moment waarop de verjaringstermijn van vijf jaar is gaan lopen. De vorderingen zijn dus niet verjaard.
22. De conclusie is dat de vorderingen toewijsbaar zijn.

23. De VU wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. veroordeelt de VU tot betaling aan  c.s. van:
 - € 1.800,00 aan hoofdsom, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 15 augustus 2021 tot aan de voldoening;
 - € 326,70 aan buitengerechtelijke incassokosten;

- II. veroordeelt de VU in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Fejer c.s. begroot op:

exploot	€	125,86
salaris	€	612,00
griffierecht	€	244,00

totaal	€	981,86

voor zover van toepassing, inclusief btw;

- III. veroordeelt de VU in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 68,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

- IV. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

- V. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.W. van der Veen, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 27 september 2024 in tegenwoordigheid van de griffier.

 
Voor griffie conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam