

## PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/183289>

Please be advised that this information was generated on 2019-02-22 and may be subject to change.

Ik ben er niet van overtuigd dat marktpartijen voortaan verlost zijn van tegenstrijdige uitspraken van rechters over doorberekening van (loon)kosten aan huurders. Het valt te hopen dat tegenstrijdige oordelen de ACM er niet van zullen weerhouden om marktpartijen aan te blijven spreken op verdienmodellen die gebaseerd zijn op het aan huurders doorberekenen van andermans kosten. Met een actieve opstelling van de ACM krijgen verdienmodellen die gebaseerd zijn op het op kosten van de opdrachtgever bieden van toegevoegde waarde, een eerlijke kans.

De grote 'winst' in de uitspraak van de Hoge Raad is vooral dat een huurder nu vrij eenvoudig kan bewijzen dat de tussenpersoon niet alleen voor hem, maar ook voor de verhuurder bemiddelde. Blijkens de uitspraak van de Hoge Raad vallen de werkzaamheden die een tussenpersoon in opdracht van een verhuurder verricht, al snel onder de kwalificatie 'bemiddeling'. Dat is ook het geval als partijen een ander etiket – bijv. 'presentatie-opdracht' – op de betreffende opdracht plakken, of als er aan de verhuurder geen kosten in rekening worden gebracht. Vaststaat dat de Hoge Raad veel onduidelijkheid heeft weggenomen, maar of hij daadwerkelijk een eind aan de onduidelijkheid heeft gemaakt, valt nog te bezien...

#### Kort naschrift

Naar aanleiding van de reactie van Vlaanderen merk ik nog het volgende op.

Ongetwijfeld zullen er tussenpersonen zijn die op zoek gaan naar nieuwe mogelijkheden om het loon (en de kosten) aangaande hun werkzaamheden toch op de huurder af te wentelen (terwijl die werkzaamheden vooral ten behoeve van de verhuurder worden verricht). Vlaanderen wijst in dit verband op de mogelijkheid dat de verhuurder bedingt dat de huurder de kosten draagt van de werkzaamheden die de tussenpersoon *uitsluitend* in opdracht van de verhuurder verricht. Art. 7:417 BW blijft dan buiten toepassing. In zo'n geval zal echter spoedig sprake (kunnen) zijn van een 'niet redelijk voordeel' in de zin van art. 7:264 BW, zoals Vlaanderen terecht opmerkt. Een niet redelijk voordeel is immers aan de orde indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Mij lijkt het zeker verdedigbaar dat daarvan sprake is wanneer de kosten die de tussenpersoon ten behoeve van de verhuurder maakt, aan de huurder in rekening worden gebracht. Niettemin onderschrijf ik de conclusie van Vlaanderen dat nog maar moet worden afgewacht of met het arrest van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 aan alle onduidelijkheid een einde is gemaakt.

*Mr. J.J. Dammingh*

Universitair hoofddocent burgerlijk (proces)recht Radboud Universiteit Nijmegen en vaste medewerker van dit tijdschrift