

Studentenvakbond AKKU
Heyendaalseweg 141 N -1.380
6525 AJ Nijmegen
Tel. 024-3615477
E-mail pepijn@studentenvakbondakku.nl

Minister van Veiligheid en Justitie,
Minister voor Wonen en Rijksdienst,
Via www.internetconsultatie.nl/bemiddelingskosten

Nijmegen, 16 juni 2014

Betreft: consultatie bemiddelingskosten

Geachte excellenties,

Van uw conceptwetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 7:417 en 7:427 BW heb ik met genoeg kennis genomen. Gaarne wil ik middels dit schrijven reageren op uw voorstel. Allereerst zal ik een inleiding geven op de wijze waarop ik tegen de praktijk aankijk. Daarna zal ik technisch op uw voorstel ingaan.

Inleiding

Voorop gesteld zij dat de wijziging die u voorstelt om de uitzondering voor onzelfstandige woonruimte te schrappen van harte wordt ondersteund. De redenen die tot uw conceptvoorstel hebben geleid onderschrijf ik: er worden inderdaad excessieve vergoedingen gevraagd voor bemiddeling bij de verhuur van onzelfstandige woonruimte en het risico dat verhuurder en huurder niet bij elkaar komen, is door technologische ontwikkelingen nihil geworden.

Ongetwijfeld zullen de alarmbellen bij bemiddelaars gaan rinkelen als zij uw conceptwetsvoorstel lezen. Sterker nog, als ik de reeds binnengekomen consultaties beschouw, kan ik concluderen dat deze bellen al zijn afgegaan. Studentenvakbond AKKU is driekwart jaar geleden begonnen aan een project om gedupeerden bij te staan die ten onrechte bemiddelingskosten hebben betaald. Inmiddels hebben zo een tweehonderd mensen zich bij ons gemeld. Voor een aantal is duidelijk dat we naar de rechter moeten stappen, voor anderen hebben we een schikking weten te bewerkstelligen. Enkele wederpartijen hebben ook op uw consultatie gereageerd. Van hen maken enkelen het wel heel bont door te beweren dat zij nog nooit klachten hebben gekregen, terwijl zij toch echt door Studentenvakbond AKKU zijn aangeschreven.

Uit onze dossiers blijkt dat bemiddelaars zich verweren met het argument dat zij enkel voor de huurder opkomen. Daartoe plachten bemiddelaars, zo beweren zij, te onderhandelen over huurvoorwaarden en huurprijs. Dat zou dan een rechtvaardiging moeten zijn om bij de huurder 121% (inclusief btw) van de maandelijkse huurprijs voor bemiddeling in rekening te brengen, nog los van contractskosten, meestal zo een €100,-. Ik heb echter gezien dat bemiddelaars vaak bemiddelen bij een te hoge huurprijs volgens het

woningwaarderingstelsel, dat de opzegtermijn voor de huurder in strijd is met het in de wet bepaalde en dat bijkomende leveringen en diensten worden bedongen die helemaal niet mogen worden doorberekend. Een ander voorbeeld betreft de verhuurder die met zijn hypotheekverstrekker heeft afgesproken dat het pand niet zou worden verhuurd, maar dat later toch via een bemiddelaar laat doen, waardoor de huurbescherming kan worden doorbroken (artikel 3:264 BW). Vaak wordt er helemaal niet onderhandeld over de huurprijs, wat verklaart waarom huurprijzen te hoog zijn. Bovendien worden voor het huurcontract vrijwel altijd modellen gebruikt van de Raad voor Onroerende Zaken, dus ook over voorwaarden wordt weinig onderhandeld.

Maar goed, zelfs al zou de dienstverlening van bemiddelaars wel enkel in het belang van de huurder zijn en ja, zelfs als de huurder die dienstverlening die hemel in zou prijzen, dan nog verbiedt artikel 7:417 lid 4 BW het berekenen van courtage aan de huurder van een zelfstandige woning. Zo u terecht stelt in uw concept-Memorie van Toelichting loopt dit in de praktijk anders.

Problemen in de praktijk

U constateert, evenals ik, een praktijkprobleem als het gaat om wat rechtens heeft te gelden ten aanzien van de artikelen 7:417 en 7:427 BW. Met name twee punten leiden tot discussie. Ten eerste leeft de vraag of het relevant is of de verhuurder enige vergoeding aan de bemiddelaar betaalt; ten tweede leeft de vraag waaruit de overeenkomst tussen verhuurder en bemiddelaar bestaat en of die overeenkomst als last kan worden gekwalificeerd. Mijn standpunt ten aanzien van beide punten doe ik u hierna toekomen.

2

Ten aanzien van het loon

Uw conceptvoorstel luidt als volgt.

A. Artikel 417, vierde lid, tweede zin, komt te luiden:

Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is.

B. Aan artikel 427 wordt een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 417 lid 4 is mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen.

In de praktijk leeft een aantal misinterpretaties over de huidige regelgeving. Het is voor u reden om voor te stellen de formulering van de artikelen 7:417 en 7:427 BW uit te breiden. Enerzijds wil ik hierbij een kritische kanttekening maken. Na de poging van Hendrik Constantijn Cras om een codificatie van burgerlijk recht tot stand te brengen, zo tegen het einde van de Bataafse Republiek, weten we dat een streven naar materiële volledigheid te utopisch is. Ook nu is de vraag of uw conceptvoorstel niet wil regelen wat eigenlijk al geregeld is. Anderzijds moet toch een oplossing worden gevonden voor de (rechts)praktijk om dupering van huurders te voorkomen en de wet niet hol te laten worden.

Ik denk derhalve een betere oplossing te hebben voor deze quaestie, namelijk het schrappen van de woorden 'tegen loon' uit artikel 7:425 BW in plaats van het doen van een toevoeging aan artikel 7:427 BW. Hoewel de formulering van het huidige artikel 7:417 lid 4 BW naar mijn mening duidelijk genoeg is geformuleerd, wijst de praktijk (helaas) toch anders uit.

Wanneer we Titel 7 van Boek 7 BW beschouwen, zien we dat Titel 7 uit verschillende afdelingen bestaat. Voor nu zijn relevant Afdeling 1 (Opdracht in het algemeen), Afdeling 2 (Lastgeving) en Afdeling 3 (Bemiddelingsovereenkomst). De bemiddelingsovereenkomst is een bijzondere overeenkomst en een species van de overeenkomst van opdracht; immers, Boek 7 BW heeft betrekking op bijzondere overeenkomsten, Titel 7 regelt de overeenkomst van opdracht en Afdeling 3 regelt de bemiddelingsovereenkomst. Op de bemiddelingsovereenkomst zijn derhalve ook de bepalingen uit Afdeling 1 van toepassing.

De overeenkomst van opdracht kent 'loon' niet als constitutief vereiste voor de totstandkoming. In artikel 7:405 BW is bepaald dat de opdrachtgever in beginsel loon *verschuldigd* is aan de opdrachtnemer, maar voor de totstandkoming van een overeenkomst van opdracht is een afspraak over loon, anders dan bij een arbeidsovereenkomst ex artikel 7:610 BW, niet vereist.

In artikel 7:425 BW staat de definitie van bemiddelingsovereenkomst, waarin de woorden 'tegen loon' wel zijn opgenomen. Dat is op zijn minst opmerkelijk, nu voor totstandkoming van een overeenkomst van opdracht geen loonvereiste bestaat. Asser/Tjong Tjin Tai 7-IV* 2009/306 geeft de volgende verklaring.

Uit de wettelijke omschrijving van art. 7:425 BW volgt dat de bemiddelingsovereenkomst tegen loon moet zijn. De toelichting op art. 7.7.4.1 van het voorontwerp, p. 1011, vermeldt dat dit om wetstechnische redenen is gedaan, aangezien de enige bepaling over de bemiddelingsovereenkomst er een over loon is. Dit argument gaat echter voor de thans geldende wettelijke regeling niet op. De schakelbepaling van art. 7:427 BW kwam in het voorontwerp niet voor. Ingevolge dit artikel zijn op de bemiddelingsovereenkomst bepalingen van toepassing die niet, althans niet alleen, over loon gaan. Deze bepalingen dienen evenzeer te gelden indien de bemiddelingsovereenkomst niet tegen loon geschiedt. Het ware daarom beter geweest in de definitie van art. 7:425 BW het element 'tegen loon' niet op te nemen (...).

Resumerend kan worden gesteld dat het opnemen van de woorden 'tegen loon' in artikel 7:425 BW een omissie van de wetgever is. Bovendien zou het vereiste 'tegen loon' ook niet stroken met de wetsystematiek, nu de bemiddelingsovereenkomst een species van de overeenkomst van opdracht is. De overeenkomst van opdracht geeft een recht op loon aan de opdrachtnemer (artikel 7:405 BW), maar de overeenkomst zelf hoeft niet tegen loon te zijn aangegaan (artikel 7:400 BW). Mijn conclusie is aldus dat het wettechnisch beschouwd beter is om de woorden 'tegen loon' uit artikel 7:425 BW te schrappen dan het uitbreiden van artikel 7:427 BW.

Bovendien bepaalt artikel 7:426 BW dat de bemiddelaar in zijn algemeenheid recht heeft op loon, mits door zijn bemiddeling een overeenkomst tot stand is gekomen. Daardoor is het opnemen van de woorden 'tegen loon' in artikel 7:425 BW hoe dan ook overbodig. Artikel 7:426 lid 1 BW vereist een causaal verband: *door* de bemiddeling moet een overeenkomst tot

stand zijn gekomen. Bij dit artikel kan eventueel een toevoeging kunnen worden gedaan als 'tenzij de situatie als bedoeld in artikel 417 zich voordoet'; zo wordt aldus een specifieke loonbepaling over de bemiddelingsovereenkomst geformuleerd in Afdeling 3.

Overigens vraag ik me af hoe het kan dat in de praktijk misinterpretaties ontstaan over courtageberekening. Immers, de bewoordingen van artikel 7:417 lid 4 BW laten geen ruimte voor het oordeel dat de verhuurder ook moet hebben betaald. Dat is in het geheel niet relevant; de wetgever heeft als criterium duidelijk gekozen voor de kwaliteit van partijen en niet voor de inhoud van de overeenkomst. In de Memorie van Toelichting bij de invoering van deze bepaling is de volgende motivering gegeven (*Kamerstukken II*, 1985/86, 19 385, nr. 3, p. 5).

Het alternatief is dan, dat de wetgever de courtageplicht koppelt aan de kwaliteit van partijen bij de overeenkomst: koper of verkoper, huurder of verhuurder. Steeds dan is duidelijk wie van beide opdrachtgevers aan de bemiddelaar courtage verschuldigd is. Het ligt voor de hand dan voor betaling door verkoper of verhuurder te kiezen. Dan immers zal het feit dat het de verkoper/verhuurder veelal niet bekend is of de koper/huurder van de diensten van dezelfde bemiddelaar gebruik maakt, de minste problemen opleveren. De verkoper/verhuurder moet, ongeacht of er sprake is van tweezijdige bemiddeling, altijd courtage betalen. De koper/huurder kan, doordat hij doorgaans weet wie voor zijn wederpartij bemiddelt, zich ingeval hij bij tweezijdige bemiddeling toch tot courtagebetaling wordt aangemaand, op deze regeling beroepen. Dit systeem sluit bovendien goed aan bij de problemen die in de praktijk voornamelijk werden gesignaleerd, namelijk dat de bemiddelaar van de verkoper/verhuurder trachtte de koper/huurder eveneens te bewegen tot opdrachtverlening c.q. courtagebetaling.

4

Tweezijdige courtageberekening is verboden, omdat een verbod op eenzijdige courtageberekening aan de huurder bestaat. Het heeft nooit kunnen betekenen – hoe u artikel 7:417 lid 4 BW ook leest – dat courtageberekening aan de huurder wel mag, als de verhuurder niets heeft betaald. Zij die zulk een betekenis wel lezen in artikel 7:417 lid 4 BW misinterpreteren zowel grammaticaal als teleologisch. Om dat te voorkomen is wellicht niet alleen (enige) wijziging van de wet, maar tevens cassatie in belang der wet nodig. Ik kom daar later op terug.

Ten aanzien van de last

Artikel 7:417 BW ziet op het dienen van twee heren. De huurder die bemiddelingskosten heeft betaald en die wenst terug te vorderen zal enerzijds aannemelijk moeten maken dat de aspirant-verhuurder een overeenkomst heeft met de bemiddelaar, anderzijds zal de eiser moeten stellen en bewijzen wat de inhoud van die overeenkomst dan is. Zoals hiervoor werd uiteengezet is het niet relevant of er een afspraak over loon gemaakt is.

Desalniettemin heeft een bemiddelaar zich weleens aan de regelgeving kunnen onttrekken door te stellen dat verhuurder en bemiddelaar geen overeenkomst van opdracht, maar een marketingovereenkomst hebben gesloten.

Het blijft een casuïstische vraag welke overeenkomst verhuurder en bemiddelaar met elkaar hebben gesloten, maar een eenduidig antwoord is wel te geven. Om welke reden zou een verhuurder zich tot een bemiddelaar wenden ter marketing van het huurobject, als hij het

niet wenst dat een huurovereenkomst tot stand komt? Die reden is er niet en dus is aannemelijk dat verhuurder en bemiddelaar een overeenkomst tot lastgeving en bemiddeling hebben gesloten. De praktijk behoeft hier echter ook een handvat, waarbij een wetswijziging mogelijk niet het enige middel is dat moet worden ingezet.

Cassatie in belang der wet

Al een aantal keer is aangekaart, zo u ook constateert, dat de regelgeving in de praktijk tot misverstanden en misinterpretaties leidt. Dat u daarom de wet wilt wijzigen is op zichzelf heugelijk, maar de vraag blijft of de door u voorgestelde toevoegingen de praktijk daadwerkelijk gaan veranderen. Het financiële belang is dit soort zaken is per huurder beschouwd meestal niet groter dan €1750,-, waardoor een casus met rechtsvragen niet aan de Hoge Raad wordt voorgelegd. Die appelpgrens hoeft echter niet te verhinderen dat de Hoge Raad toch uitspraak doet; de procureur-generaal bij de Hoge Raad kan immers al dan niet op verzoek cassatie in belang der wet instellen. Omdat de door u voorgestelde toevoegingen aan de inhoud en de bedoeling van de huidige regelgeving niets af willen doen (het schrappen van de uitzondering voor onzelfstandige woningen daargelaten), denk ik dat een arrest van de Hoge Raad ook een handvat biedt aan kantonrechters en zij die hun recht aldaar trachten te halen.

Uitspraken die zich bijvoorbeeld voor cassatie in belang der wet lenen, zijn Kantonrechter Tilburg, zaaknummer 717661 \ CV EXPL 12-3867, 7 november 2012 en Kantonrechter Arnhem, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571, 12 november 2013, in welke uitspraken de kantonrechter het van belang achtte dat de verhuurder niets had betaald aan de bemiddelaar. De kantonrechter te Arnhem overwoog tevens dat er geen last tot bemiddeling was gegeven, maar enkel een marketingovereenkomst tussen huurder en verhuurder was gesloten. Ten overvloede: de voorgaande vonnissen zijn in mijn ogen dus fout!

5

Wellicht zou u de procureur-generaal tot cassatie in belang der wet kunnen verzoeken. Het veelwegende verzoek daartoe van twee ministers, naast verzoeken of steunbetuigingen van belangenorganisaties, kan de procureur-generaal ertoe bewegen daadwerkelijk cassatie in belang der wet in te stellen. Zo wordt misinterpretatie door rechters die de wet uitleggen en toepassen in de toekomst tevens langs deze weg voorkomen.

Strafbaarstelling als economisch delict

Ten slotte wil ik, evenals vele anderen in deze consultatie, ervoor pleiten dat het vragen van enige vergoeding aan de huurder voor de bemiddeling bij een huurwoning strafbaar moet worden gesteld. Me dunkt dat strafbaarstelling het beste kan geschieden door een nieuw economisch delict in de Wet op de economische delicten op te nemen.

Enige preventieve werking is van de huidige wetgeving niet uitgegaan. Zonder handhaving of sanctie ligt ook niet in het verschiep dat er wel preventieve werking zal ontstaan in de toekomst. Ik schrik als ik de vele reacties lees van bemiddelaars die meedoen aan deze consultatie. Zij gaan er klaarblijkelijk vanuit dat de bedoeling van de wet – daargelaten de wijziging ten aanzien van onzelfstandige woonruimte – daadwerkelijk verandert. Zij zouden uw concept-Memorie van Toelichting beter moeten lezen, met name het volgende citaat.

De bepaling eist niet dat de verkoper of verhuurder uit hoofde van die lastgevingsovereenkomst ook loon verschuldigd is. Voor de geldigheid van de lastgeving is het bedingen van loon geen vereiste. Anders dan soms wordt verondersteld, is het dus niet zo dat in geval de last hierin bestaat dat de te verhuren woonruimte op de website van de lasthebber wordt geplaatst, zodat potentiële huurders zich bij hem kunnen aanmelden, aan de gevolgen van artikel 417 lid 4 kan worden ontkomen door met de lasthebber overeen te komen dat deze ter zake van deze last geen courtage of bemiddelingskosten kan vorderen van de verhuurder. Ten einde dit buiten twijfel te stellen (...)

Er verandert inhoudelijk helemaal niets! Hooguit wordt een en ander technisch gewijzigd om zaken 'buiten twijfel' te stellen, maar dat is het dan ook. Het signaal dat bemiddelaars afgeven is dat zij veronderstellen dat wat zij op dit moment doen, mag. Dat is helemaal niet het geval. De verdediging die bemiddelaars daarvoor geven, kan daar niets aan afdoen. Zelfs als de dienstverlening van bemiddelaars perfect is en enkel in het belang van de huurder geschiedt, welke punten ik betwist, is het nog zo dat artikel 7:417 lid 4 BW bepaalt dat de huurder geen loon verschuldigd is aan de bemiddelaar. Ook heden ten dage geldt die stelling, maar dan enkel indien het huurobject zelfstandige woonruimte betreft. Dat enkele huurders bereid zouden zijn de courtage te betalen is gelegen is het feit dat ze anders niet aan een woning op de particuliere markt kunnen komen. Bovendien is niet iedere consument tot in detail op de hoogte van wat rechtens heeft te gelden. Als aan die consument vervolgens wordt verteld dat het terecht is dat hij courtage moet betalen kan hij dat aannemen en er pas later achterkomen dat de betaling ten onrechte is geschied.

Als uw conceptwetsvoorstel uiteindelijk wet wordt, zie ik bovendien niet direct iets veranderen. Huurders zullen ondanks de wetswijziging alsnog worden gedupeerd. Zij zullen naar de rechter moeten stappen om door hen betaalde bemiddelingskosten terug te krijgen. Die stap is groot. Bovendien is uiteindelijk het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in een rechtszaak ook hoog; de griffierechten zijn, indien de eiser onvermogend is, €77,- (anders €219,-) en de kosten voor het laten uitbrengen van een dagvaarding, inclusief printen, zijn €110,-. Daar komt bij dat de huurder enige juridische bijstand nodig zal hebben en ofwel een gedeelte van de som moet afstaan aan een dienstverlener die op basis van 'no win, no fee' of 'no cure, no pay' werkt, dan wel een advocaat of een andere expert moet inschakelen die ook niet gratis werkt. Die gemaakte kosten kan de eiser weliswaar in zijn vordering betrekken, maar dat neemt echter zeker niet weg dat een gedeelte van de som moet worden afgestaan of een investering moet worden gedaan. Die factoren werpen een drempel op. Studentenvakbond AKKU staat een groot aantal gedupeerden bij voor een onkostenvergoeding van slechts €40,- en heeft toch ervaren dat een investering van (€110,-+€77,-+€40,- =) €227,- voor sommige gedupeerden te hoog is. De meeste bemiddelaars vragen voor hun dienstverlening 121% van de huurprijs (inclusief BTW). Voor een kamer van €300,- wordt dan €363,- in rekening gebracht. Dat bedrag is hoog, zeker voor studenten en anderen die een kamer willen huren. Zij hebben lang niet altijd de middelen om vervolgens ook nog eens honderden euro's aan een rechtszaak te besteden. Het afschaffen van de uitzondering voor onzelfstandige woonruimte – waarvoor hulde – is te meer reden de consument dan niet alleen op papier, maar ook in praktijk te beschermen door ongewenst marktgedrag te sanctioneren en zo in te perken. Vanuit sanctionering gaat mogelijkweliswaar een generaal preventieve werking uit, waardoor het gewenste effect toch wordt gesorteerd.

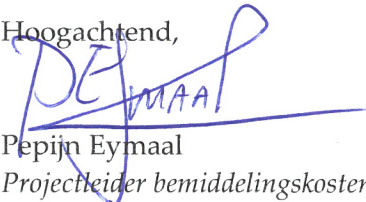
Conclusie

Mijn reactie in deze consultatie wil ik met de volgende punten besluiten:

- Het voorstel om de uitzondering voor onzelfstandige woonruimte uit artikel 7:417 lid 4 BW te schrappen wordt van harte ondersteund;
- De woorden 'tegen loon' kunnen uit artikel 7:425 BW worden geschrapt;
- Eventueel kan een tenzij-clausule in artikel 7:426 lid 1 BW worden opgenomen;
- Alsdan is de door u voorgestelde wijziging van artikel 7:427 BW overbodig;
- Artikel 7:417 lid 4 BW bevat op zichzelf een duidelijke tekst, maar wordt in de praktijk verkeerd geïnterpreteerd en verdient enkel daarom toch de door u voorgestelde aanvulling '*ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is*'.
- Naast een wetwijziging is voor de rechtspraak een oordeel van het hoogste rechtscollege zeer waardevol. Cassatie in belang der wet kan zo langs een andere weg de rechtspraak verduidelijking verschaffen;
- Voor daadwerkelijke effectiviteit is strafbaarstelling noodzakelijk.

Mocht u naar aanleiding van deze reactie contact op willen nemen en/of nadere vragen willen stellen, dan sta ik u graag te woord. U vindt de contactgegevens aan het hoofd van deze brief. Vriendelijk verzoek ik u mij sowieso te informeren of u inderdaad een verzoek tot cassatie in belang der wet zal doen aan de procureur-generaal bij de Hoge Raad.

Hoogachtend,


Pepijn Eymaal
Projectleider bemiddelingskosten

7

Post scriptum:

In uw concept-Memorie van Toelichting stelt u het volgende.

Deze bepaling bevat een regel voor het geval dat bij overeenkomsten tot koop en verkoop en tot huur en verhuur de lasthebber zowel voor de ene partij als voor de andere partij optreedt en daarbij een consument als bedoeld in artikel 7:408 lid 3 betrokken is. Een dergelijke dubbele lastgeving is niet ongeldig, aangenomen dat de voorgaande leden van artikel 417 in acht zijn genomen.

Ik zou nog graag willen aanstippen dat het niet in acht nemen van de leden 1 en 2 van artikel 7:417 BW niet de ongeldigheid of vernietigbaarheid van de rechtshandeling ten gevolge heeft, maar een vordering uit wanprestatie. Uw zin a contrario beschouwend zou de niet-inachtneming naar uw mening tot ongeldigheid leiden. Dat is niet het geval; ik verwijs naar Asser/Tjong Tjin Tai 7-IV* 2009/239:

[vervolg op volgende pagina]

Het onbevoegdlijk dienen van twee heren wordt derhalve door de wet als 'niet mogen' aangemerkt en niet als 'niet kunnen'. De overeenkomst die de lasthebber namens beide partijen sluit, is geldig. Er is slechts wanprestatie met als sanctie verlies van loonaanspraken en eventueel schadeplichtigheid (vgl. Parl. Gesch. Boek 7, p. 348-349 (...)).

Hulde verdient echter wel uw volgende zinsnede.

Uit artikel 40 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat een dergelijk afwijkend beding vernietigbaar is.

In de praktijk wordt maar al te vaak, ook door kantonrechters die uitspraak doen ten gunste van de huurder-lastgever, ten onrechte nietigheid in plaats van vernietigbaarheid aangenomen, bijvoorbeeld omdat artikel 7:417 lid 4 BW (gevolg: vernietigbaarheid) ten onrechte wordt vermengd met artikel 7:264 lid 2 BW (gevolg: nietigheid). Voorbeelden daarvan vindt u in: Kantonrechter Amsterdam, zaaknummer 2312999 \ CV EXPL 13-22150, 18 april 2014 (r.o. 18 en 19), Kantonrechter Groningen, zaaknummer 2258295 \ CV EXPL 13-9761, 2 januari 2014 (r.o. 3.8), Kantonrechter Amsterdam, zaaknummer 2074893 \ CV EXPL 13-13869, 16 januari 2014 (r.o. 3.3) en Kantonrechter Amsterdam, zaaknummer 1363784 \ CV EXPL 12-21510, 13 maart 2013 (r.o. 3.3). Het 'niet redelijke voordeel' ex artikel 7:264 BW wordt meer dan eens verward met het verbod op courtageberekening aan de huurder ex artikel 7:417 lid 4 BW. Het is een punt dat ook aandacht verdient in de rechtspraak; me dunkt dat ook hier een rol voor de procureur-generaal bij de Hoge Raad ligt. Gezien mijn eigen kritische noot aan het begin van dit schrijven over het streven naar materiële volledigheid zal ik hier maar niet pleiten voor het opnemen van een bepaling die luidt '*Het Burgerlijk Wetboek kent een gelaagde structuur*'.