

**LJN: BP9121, Gerechtshof Arnhem , 200.050.971**

Datum 01-03-2011

uitspraak:

Datum 05-04-2011

publicatie:

Rechtsgebied: Civiel overig

Soort procedure: Hoger beroep

Inhoudsindicatie: Aansprakelijkheid bemiddelingsbureau verhuur van gemeubileerde/gestoffeerde woningen voor schade door huurder aangebracht. Zorgplicht opdrachtnemer.

Vindplaats(en): NJF 2011, 188  
Rechtspraak.nl**Uitspraak**

GERECHTSHOF ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer gerechtshof 200.050.971  
(zaaknummer rechtbank 178678)

arrest van de derde civiele kamer van 1 maart 2011

inzake

[appellant],

wonende te [woonplaats], Verenigde Staten van Amerika,

appellant,

verder te noemen: [appellant],

advocaat: mr. F.A.M. Knüppe,

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Executive Home Rentals B.V.,

gevestigd te Arnhem,

geïntimeerde,

verder te noemen EHR,

advocaat: mr. W.G.A. van Hoogstraten.

## 1. Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 8 april 2009 en 16 september 2009 die de rechtbank Arnhem tussen [appellant] als eiser en EHR als gedaagde heeft gewezen; van het laatstgenoemde vonnis is een fotokopie aan dit arrest gehecht.

## 2. Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep d.d. 26 november 2009,
- de memorie van grieven,
- de memorie van antwoord,
- de pleidooien d.d. 24 november 2010, overeenkomstig de pleitnotities van mr. Z.L.F. Riess voor [appellant] en mr. W.G.A. van Hoogstraten voor EHR.

## 3. De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist, staan vast de door de rechtbank vastgestelde feiten in de rechtsoverwegingen 3.1 tot en met 3.21 van het vonnis van 16 september 2009.

#### 4. De motivering van de beslissing in hoger beroep

4.1 Het gaat in dit geding, zakelijk weergegeven, om het volgende. [appellant] woont als expatriate met zijn gezin sinds oktober 2007 in de Verenigde Staten. [appellant] is eigenaar van de woning aan [adres] te [plaatsnaam]. [appellant] heeft ten behoeve van tijdelijke verhuur van de woning contact gezocht met EHR, een bemiddelings- en adviesbureau dat bemiddelt in de huur en verhuur van woonruimte op tijdelijke basis. In augustus 2007 heeft [appellant] EHR opdracht tot bemiddeling bij tijdelijke verhuur gegeven; een en ander is neergelegd in een (ongedateerde) schriftelijke overeenkomst (prod. 3 bij inleidende dagvaarding). Per e-mail van [datum] heeft [makelaar], als makelaar verbonden aan EHR, aan [appellant] bericht dat EHR een potentiële kandidaat (met gezin) had gevonden. [makelaar] acht deze kandidaat geschikt, maar raadt [appellant] ook aan om "wat meer informatie te achterhalen omtrent de solvabiliteit van deze kandidaat". Tegen kosten ad € 55,- kan EHR door middel van een persoonsverificatie, waarbij een incassobureau een (financiële) screening doet, een onderzoek laten verrichten. [appellant] reageert hierop positief per van e-mail van [datum]. De kandidaat waar het hier om gaat betreft [naam], die zich al eerder bij EHR als kandidaat-huurder had ingeschreven. De persoonsverificatie was al eerder, op 28 december 2007, uitgevoerd door QQI, een incassobureau. Per e-mail van [datum] meldt [makelaar] aan [appellant] dat de persoonsverificatie positief is en dat er "geen vreemde zaken (schulden of betalingsachterstanden) naar boven zijn gekomen". Een concept-huurovereenkomst zal door [makelaar] naar [appellant] gezonden worden. Per [datum] komt tussen [appellant] en [naam] voor de duur van twee jaren een huurovereenkomst tot stand, met een (kale) huurprijs van € 1475,- per maand en een bedrag van € 425,- per maand voor diverse kosten. In de huurovereenkomst (art. 6 en art. 8 sub 5) is eveneens opgenomen dat er een tweemaandelijks controle kan plaatsvinden door [controleur], namens [appellant].

Op [datum] heeft de politie een inval gedaan in de woning van [appellant] en daarin een professionele hennepkwekerij aangetroffen. Als gevolg hiervan heeft [appellant] schade geleden. De woning is vanaf [datum] weer verhuurd aan een derde.

[naam] is strafrechtelijk vervolgd; de politie heeft verschillende getuigen gehoord.

4.2 [appellant] heeft EHR in rechte betrokken en onder meer schadevergoeding gevorderd, met ontbinding van de bemiddelingsovereenkomst. EHR heeft op haar beurt QQI in vrijwaring opgeroepen. De rechtbank heeft in het bestreden vonnis de vorderingen van [appellant], in de hoofdzaak, afgewezen met als gevolg dat ook de vordering in de vrijwaring is afgewezen. [appellant] is veroordeeld in de proceskosten in de hoofdzaak en in de vrijwaringszaak.

4.3 [appellant] is met zeven grieven tegen het bestreden vonnis opgekomen. Deze grieven beogen het geschil in volle omvang aan het hof voor te leggen. EHR heeft QQI niet met de vrijwaring in hoger beroep betrokken.

4.4 De tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst betreft een overeenkomst van opdracht als bedoeld in art. 7:400 jo 7:405 BW. [appellant] legt aan zijn vorderingen ten grondslag dat EHR toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst. De (toerekenbare) tekortkoming (ex art. 6:74 BW) wordt voor de overeenkomst van opdracht nader ingekleurd door de zorgplicht van de opdrachtnemer (ex art. 7:401 BW). Daarbij staat de vraag centraal of de opdrachtnemer heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in vergelijkbare omstandigheden mag worden verwacht.

4.5 Volgens (de uitdraai van) de website van EHR (prod. 7 bij memorie van grieven en prod. 2 bij inleidende dagvaarding) is EHR een bemiddelings- en adviesbureau dat gespecialiseerd is in huur- en verhuurbemiddeling van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte op tijdelijke basis. Na overeenstemming over de bemiddeling raadpleegt EHR eerst haar bestand van ingeschreven woningzoekenden en wordt de woning opgenomen in haar bestand. De huurders van EHR zijn bedrijven die voor buitenlandse relaties en medewerkers woonruimte zoeken of overheidsinstanties, zoals universiteiten en hogescholen, en particulieren. Na selectie wordt met geschikte kandidaten een

bezichtingsafspraken gemaakt. De kandidaat-huurder dient een kopie van zijn paspoort, de n.a.w.-gegevens, een loonstrook en een werkgeversverklaring of accountantsverklaring aan EHR te verstrekken. Als EHR partijen (eigenaar woning en kandidaat-huurder) tot elkaar heeft gebracht, dan heeft de bemiddeling plaatsgevonden en stelt EHR een huurovereenkomst op. Gedurende de verhuurperiode dient de eigenaar van de woning een beheerder aan te stellen die als aanspreekpunt van de huurder fungeert en, indien noodzakelijk, gemachtigd is te handelen, aldus nog steeds volgens de website van EHR. Voor de bemiddeling brengt EHR courtage in rekening bij de eigenaar-verhuurder, alsmede bij de aspirant-huurder. [appellant] heeft voor de bemiddeling aan EHR een bedrag betaald van € 2.106,-.

EHR heeft zijdelings (memorie van antwoord sub 54) opgeworpen dat deze tekst/informatie niet op de website stond ten tijde van de totstandkoming van de bemiddelingsovereenkomst, doch EHR heeft niet nader gepreciseerd welke informatie er dan wél of juist niet op stond in 2007. Ook geeft EHR niet aan welke uitlatingen op haar website niet juist zouden zijn. Aan dit summiere verweer gaat het hof daarom voorbij.

4.6 Door EHR is [naam] als kandidaat-huurder aan [appellant] voorgedragen. De aanbeveling van EHR, in de persoon van [makelaar], was positief; het hof verwijst kortheidshalve naar hetgeen hierover in 4.1 is gemeld. EHR had voor [naam] al eerder (op [datum]) door QQI een persoonsverificatie laten uitvoeren. Hieruit kwam onder andere naar voren dat betrokkene in loondienst was en dat er over [naam] in hun informatiebestanden geen negatieve vermeldingen waren gevonden (prod. 27 bij inleidende dagvaarding).

Vast staat dat [naam] in die periode niet in loondienst was, doch een wao-uitkering genoot van ongeveer € 970,- per maand.

4.7 [makelaar] is op [datum] door de politie als getuige gehoord in de strafzaak tegen [naam]. Hij heeft verklaard dat een (kandidaat-)huurder zich moet kunnen legitimeren en dat deze een vast inkomen moet aantonen door middel van een werkgeversverklaring of een recent loonstrookje. Bij particulieren wordt zo mogelijk ook nog onderzoek naar de financiële draagkracht gedaan door middel van een solvabiliteitsonderzoek. Hij heeft [naam] wel gevraagd om een werkgeversverklaring of een recent loonstrookje. Feitelijk echter heeft [naam] enkel een legitimatiebewijs overgelegd. Bij de tweede bezichting heeft [naam] de waarborgsom en een maand huur (ongeveer € 6.000,-) contant betaald.

[naam] heeft op [datum] als verdachte verklaard dat hij een wao-uitkering heeft vanaf 2000 en dat hij geen vast woonadres heeft. Hij is verslaafd aan cocaïne en alcohol. Hij is vaker in aanraking geweest met de politie. Hij was door schulden gedwongen om de woning te huren; hij wist dat anderen in de woning een hennepplantage zouden opzetten.

[naam ex-vrouw], de ex-vrouw van [naam], heeft op [datum] als verdachte verklaard dat [naam] al jaren verslaafd is, een wao-uitkering heeft en "al lang zwaar in de schulden zit". Zij heeft op zijn verzoek het huis schoongemaakt; zij heeft enkel de benedenverdieping schoon gemaakt en zij is niet boven geweest of in de kelder. Haar is toen niets opgevallen.

Ter comparitie van 9 juli 2009 heeft [appellant] verklaard dat hij na de persoonsverificatie akkoord is gegaan met [naam]. Hij wist destijds niet dat EHR geen werkgeversverklaring en loonstroken had gekregen. [controleur] is een bekende van hem die van tijd tot tijd (de woning) zou controleren. [controleur] heeft dat ook van buitenaf gedaan, maar hij trof nooit iemand thuis. Dat wekte geen argwaan. De clause in de huurovereenkomst dat de woning van binnen kon worden geïnspecteerd is opgenomen om huurders met kwade bedoelingen af te schrikken. Ten pleidooie van 24 november 2010 heeft [appellant] verklaard dat hij de woning niet aan [naam] had verhuurd als hij had geweten dat hij (enkel) een wao-uitkering had.

Ter comparitie van 9 juli 2009 heeft mevrouw [medewerker], namens EHR, verklaard dat zij altijd vragen naar een werkgeversverklaring en loonstroken. De controle van de solvabiliteit is door QQI gedaan. QQI heeft haar verteld dat het goed zit met de betrouwbaarheid van de huurder als uit de persoonsverificatie niets bijzonders naar voren komt. Ten pleidooie van 24 november 2010 heeft mevrouw [medewerker] nader verklaard dat de informatie van QQI niet betrouwbaar bleek te zijn en dat zij geen zaken meer doet met QQI

4.8 Gezien de voornoemde verklaringen en gelet op het feit dat EHR zich als een professioneel bedrijf presenteert voor exclusieve bemiddeling in gemeubileerde verhuur van woningen en daarvoor ook courtage ontvangt en dat [appellant], zoals hij zelf aangeeft (memorie van grieven sub 13), vanaf [datum] al naar de Verenigde Staten was vertrokken en niet meer in de gelegenheid was om zelf een

huurder te vinden en in dat kader gebruik maakte van de diensten van EHR, is het hof van oordeel dat EHR tekort is geschoten in haar zorgplicht in de zin van art. 7:401 BW. De huursom voor de woning bedroeg in totaal € 1.900,- per maand en onbegrijpelijk is dat EHR genoeg heeft genomen met een kandidaat-huurder in de persoon van [naam] zónder enige onderbouwing van zijn vaste maandelijkse inkomen. Het had op de weg van EHR gelegen om, zoals zij op haar eigen website ook aangeeft, van [naam] niet alleen een werkgeversverklaring en een recente loonstrook te vragen, doch ook te zorgen dat zij die stukken zou krijgen. De door QQI uitgevoerde persoonsverificatie is aantoonbaar onjuist wat betreft het inkomen van [naam]; EHR is als opdrachtgever van QQI jegens [appellant] aansprakelijk hiervoor op de voet van art. 6:76 BW. Het hof oordeelt het zonder meer aannemelijk dat [appellant] de woning niet aan [naam] zou hebben verhuurd indien hij geweten had dat deze slechts een wao-uitkering had van zo'n € 970,- per maand, waarmee nog maar de helft van de huur betaald kan worden. Aan [appellant] kan niet tegengeworpen worden dat hij zelf maar had moeten vragen om een werkgeversverklaring of loonstrookje; dit behoorde immers tot de taak van EHR als redelijk bekwaam en redelijk handelend opdrachtnemer in de branche van bemiddeling bij tijdelijke verhuur van gemeubileerde woningen. [appellant] is afgestaan en moest ook afgaan op de aanbeveling van [makelaar] in zijn e-mail van [datum], dat hij [naam] als huurder geschikt acht. Juist omdat [appellant] door EHR onjuist geïnformeerd werd, kan EHR hem niet tegenwerpen dat [appellant] de geschiktheid van [naam] zelf nader had moeten onderzoeken. [appellant] heeft ten pleidooie aangegeven dat hij zich er bewust van was dat het niet risicoloos is om je woning tijdelijk aan derden te verhuren, en dat hij daarvoor overigens een professioneel bemiddelingsbureau had ingeschakeld om die risico's te beperken. Mevrouw [medewerker] heeft ten pleidooie aangegeven dat het EHR bekend is dat hennepkwekerijen voorkomen in verhuurde woningen. Met die kennis van EHR en het feit dat het om tijdelijke verhuur gaat van gemeubileerde woningen van (veelal) particulieren, is het juist van belang dat EHR als professioneel bemiddelaar op die markt zorgvuldig te werk gaat in onderzoek naar de solvabiliteit en geschiktheid van een potentiële huurder.

4.9 Concluderend komt het hof tot het oordeel dat EHR tekort is geschoten in de uitvoering van de overeenkomst tot bemiddeling. De tekortkoming oordeelt het hof ernstig genoeg om ontbinding van de overeenkomst te rechtvaardigen (ex art. 6:265 lid 1 BW).

Het causaal verband (in de zin van *condicio sine qua non* verband ex art. 6:74 BW) tussen de tekortkoming van EHR en de schade van [appellant] is gegeven, daar [appellant] zijn woning niet verhuurd zou hebben aan [naam] indien hij had geweten dat [naam] enkel een niet toereikend wao-inkomen had. Of alle door [appellant] gestelde schade aan EHR toegerekend kan worden (ex art. 6:98 BW) zal het hof hierna bespreken.

De grieven slagen en het bestreden vonnis kan niet in stand blijven. De devolutieve werking van het hoger beroep brengt met zich dat het hof ambtshalve mede op basis van de door EHR aangevoerde (in hoger beroep niet prijsgegeven) weren in eerste aanleg, over de omvang van de schade zal oordelen. Terzijde merkt het hof op dat EHR in de memorie van antwoord niet meer ingegaan is op de door [appellant] in hoger beroep nader onderbouwde schadeposten.

4.10 In de inleidende dagvaarding (sub 76-78) heeft [appellant] aangevoerd dat de uitsluiting/beperking van aansprakelijkheid in art. 18 van de door EHR gehanteerde algemene voorwaarden, een bepaling is die op voet van art. 6:237 sub f BW vermoed wordt onredelijk bezwarend te zijn en dat hij (in ieder geval) dit beding (buitengerechtelijk) vernietigt op de voet van art. 6:233 sub a BW. EHR heeft hiertegen aangevoerd (conclusie van antwoord sub 29) dat zij deze schade niet kan voorkomen en dat zij zich daartegen ook niet kan verzekeren. Het hof oordeelt als volgt. Of art. 18 onredelijk bezwarend is voor [appellant] hangt af van de feitelijke omstandigheden van het geval. Het gaat hier om een bepaling die op de grijze lijst voorkomt en die uit dien hoofde vermoed wordt onredelijk bezwarend te zijn. [appellant] is een particulier die niet over de algemene voorwaarden met EHR heeft kunnen onderhandelen. EHR presenteert zich als professionele partij in de bemiddelingsbranche van tijdelijke verhuur van woningen, die voor particulieren op zoek gaat naar "geschikte" kandidaten. De schade die [appellant] geleden heeft had eenvoudigweg voorkomen kunnen worden indien EHR zich had gehouden aan haar eigen werkwijze, door [makelaar] en [medewerker] als gebruikelijk genoemd, door een werkgeversverklaring en/of een loonstrookje te verlangen van [naam]; EHR heeft dit echter nagelaten. Dit nalaten valt EHR ernstig te verwijten. Het onderzoek dat EHR heeft laten verrichten door QQI heeft onjuiste gegevens opgeleverd, maar dit valt in haar eigen risicosfeer. De stelling dat EHR zich voor aansprakelijkheid als deze niet kan verzekeren heeft zij niet nader uitgewerkt. Het beroep op vernietiging van art. 18 van de algemene voorwaarden

is gegrond.

4.11 Met de brief van 18 juni 2008 van de advocaat van [appellant] (inleidende dagvaarding prod. 28) is EHR aansprakelijk gesteld voor de schade en gesommeerd om binnen tien dagen de schade te vergoeden. [appellant] stelt (memorie van grieven sub 40) dat EHR met deze brief vanaf 2 juli 2008 in verzuim is gekomen. Hiertegen is door EHR in de memorie van antwoord geen verweer gevoerd; het algemene verweer in de conclusie van antwoord (sub 28) oordeelt het hof als een onvoldoende betwisting.

Dat betekent dat voor de berekening van de wettelijke rente de datum van 2 juli 2008 moet worden aangehouden.

4.12 Hiervoor onder 4.9 heeft het hof al geoordeeld dat de tekortkoming van EHR ernstig genoeg is voor ontbinding van de bemiddelingsovereenkomst. [appellant] heeft de door hem betaalde bemiddelingskosten van € 2.106,- teruggevorderd. De hoogte van dit bedrag is door EHR niet betwist. Nu [appellant] niet gebaat is geweest bij de prestatie van EHR is er geen grond enig bedrag voor vergoeding van de waarde van die prestatie te verdisconteren. Het hof oordeelt dat deze bemiddelingskosten op de voet van art. 6:271 BW aan [appellant] kunnen worden toegewezen.

4.13 [appellant] stelt dat de schade aan de opstal veroorzaakt is door de aanwezigheid van de hennepkwekerij. Deze schade is in een expertiserapport d.d. 10 juni 2008 van Elberg Groep B.V. begroot op een bedrag van € 30.758,-. Een bedrag van € 375,- is vergoed door de opstalverzekeraar van [appellant], zodat resteert een vordering van € 30.383,-. De hoogte van dit bedrag is door EHR niet betwist, maar zij stelt wel dat zij niet aansprakelijk kan worden gehouden voor het feit dat er in het gehuurde een hennepkwekerij is gevestigd.

Naar het oordeel van het hof kan deze schade als gevolg van de aanwezigheid van een hennepkwekerij op de voet van art. 6:98 BW aan EHR toegerekend worden. [appellant] zou de woning niet aan [naam] hebben verhuurd omdat met diens wao-inkomen nog niet de helft van de maandelijkse huur kon worden betaald. EHR is bekend met het feit dat in (tijdelijk) verhuurde woningen hennepkwekerijen kunnen worden opgezet. [naam] heeft geen werkgeversverklaring en/of loonstrookje aan EHR overhandigd en daarmee heeft EHR zelf het risico geschapen dat zij geconfronteerd werd met een kandidaat-huurder die geen goede bedoelingen kon hebben en die niet geschikt zou zijn als huurder van een (gemeubileerde) woning van een particuliere opdrachtgever, die op haar zorg en diensten vertrouwde. Dit risico heeft zich verwezenlijkt, want [naam] heeft toegelaten dat derden een hennepkwekerij in de woning hebben opgezet. Nu de hoogte van de door [appellant] gevorderde schade door EHR niet verder betwist is, zal het hof het schadebedrag van € 30.383,- toewijzen.

4.14 De schade als gevolg van diefstal van een aantal zaken is grotendeels door de verzekeraar van [appellant] vergoed. Een bedrag van € 1.122,- is echter niet vergoed, omdat het om verduistering ging (diepvries, zonnepanelen en computer). EHR heeft betwist hiervoor aansprakelijk te zijn. Naar het oordeel van het hof kan deze schade niet aan EHR worden toegerekend, nu deze schade niet in verband staat met het opzetten en exploiteren van de hennepkwekerij en niet is komen vast te staan dat deze zaken door [naam] zijn meegenomen.

4.15 [appellant] heeft van Essent Netwerk B.V. een zogenoemde fraudefactuur ad € 4.121,50 ontvangen, omdat er buiten de meter om ten behoeve van de hennepkwekerij elektriciteit was weggenomen. EHR heeft de hoogte van het bedrag niet betwist, maar wel de verschuldigdheid daarvan.

Naar het oordeel van het hof kan deze schade aan EHR worden toegerekend, nu onbestreden is dat deze schade voortvloeit uit de aanwezigheid van de hennepkwekerij.

4.16 [appellant] heeft gesteld dat hij diverse kosten heeft moeten maken ter vaststelling van de schade en de aansprakelijkheid, alsmede reis- en verblijfskosten. Het gaat om een bedrag van € 3.117,10. [appellant] heeft deze kosten met diverse producties bij inleidende dagvaarding onderbouwd. [appellant] heeft daarnaast zeven verlofdagen moeten opnemen voor de reis naar Nederland; deze zeven verlofdagen vertegenwoordigen een waarde van € 1.809,-. EHR heeft de hoogte van de bedragen niet betwist, maar wel de verschuldigdheid daarvan. Het hof oordeelt als volgt.

De kosten die [appellant] vordert zijn (kennelijk) gebaseerd op art. 6:96 lid 2 sub b BW. Voor

vergoeding in aanmerking komen de redelijke kosten die gemaakt zijn ter vaststelling van de schade en aansprakelijkheid. Naar het oordeel van het hof gaat het hier om redelijke kosten die [appellant] heeft gemaakt. Dat hij diverse malen heeft moeten telefoneren naar Nederland en bovendien één keer is afgereisd naar Nederland, met alle nevenkosten van dien, om de schade af te wikkelen is zonder meer begrijpelijk en redelijk nu het immers ging om de aanwezigheid van een professionele hennepkwekerij in zijn eigen woning. Deze kosten van in totaal € 4.926,10 komen aldus voor vergoeding in aanmerking.

4.17 [appellant] heeft de kosten van huurachterstand en huurderiving gevorderd. Over de maanden mei en juni 2008 heeft [naam] de huur en de bijkomende kosten onbetaald gelaten. Vanaf juli 2008 tot en met december 2008 is er geen andere huurder geweest. [appellant] voert in dit kader ook aan dat er enige maanden waren gemoeid met herstelwerkzaamheden aan de woning in verband met de schade als gevolg van de aanwezigheid van de hennepkwekerij. Het gaat hier tezamen om een bedrag van 9x € 1.900,- = € 11.400,- In die periode heeft [appellant] ook kosten gehad voor tuinonderhoud door een hovenier; het gaat om een bedrag van € 1.285,20 (prod. 4 bij inleidende dagvaarding). Vanaf januari 2009 heeft [appellant] een andere huurder kunnen vinden. EHR heeft de hoogte van de bedragen niet betwist, maar wel de verschuldigheid daarvan. Het hof oordeelt als volgt.

Onbetwist is door [appellant] aangevoerd dat [naam] geen verhaal bood voor de achterstallige huur. De huurovereenkomst is door [appellant] met [naam] beëindigd vanwege diens betrokkenheid met de hennepkwekerij. [naam] zou voor een periode van twee jaren de woning hebben gehuurd. Dat [appellant] enige maanden nodig heeft gehad om de woning op te knappen en een nieuwe huurder te vinden, acht het hof begrijpelijk en redelijk. Anderzijds betreft het hier een periode van negen maanden huurderiving, die naar redelijkheid niet geheel aan de tekortkoming van EHR kan worden toegerekend. Het hof zal de schade als gevolg van de huurderiving voor de helft toerekenen aan EHR; de andere helft van de schade dient [appellant] zelf te dragen. Het gaat aldus om een schadebedrag van € 5.700,-.

De kosten van tuinonderhoud kunnen redelijkerwijze echter niet aan EHR worden toegerekend.

4.18 [appellant] heeft voorts nog de waarborgsom ad € 2.950,- die [naam] aan EHR had betaald, teruggevorderd. In eerste aanleg heeft EHR al aangegeven dat zij hiertoe gehouden was (conclusie van antwoord sub 20). Ten pleidooie in hoger beroep is gebleken dat EHR dat nog niet had gedaan. Deze vordering ligt dus voor toewijzing gereed.

4.19 [appellant] heeft ten slotte nog buitengerechtelijke kosten gevorderd en deze kosten begroot op € 1.785,- op basis van het rapport Voorwerk II. EHR heeft betwist dat [appellant] buitengerechtelijke kosten heeft gemaakt.

Naar het oordeel van het hof heeft [appellant] zijn vordering op dit punt niet genoegzaam onderbouwd. Deze kosten worden daarom afgewezen.

## 5. Slotsom

5.1 De grieven slagen, zodat het bestreden vonnis moet worden vernietigd.

5.2 EHR wordt veroordeeld tot betaling van de waarborgsom van € 2.950,- aan [appellant], te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 2 juli 2008.

5.3 EHR wordt veroordeeld tot betaling van schadevergoeding aan [appellant], welke schade door het hof in totaal vastgesteld is op een bedrag van € 45.130,60 (30.383,- + 4.121,50 + 4.926,10 + 5.700,-). Hierover is de wettelijke rente verschuldigd vanaf 2 juli 2008.

5.4 Het hof zal de overeenkomst van opdracht ontbinden en EHR veroordelen tot terugbetaling van de bemiddelingskosten van € 2.106,-

5.5 Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal EHR in de kosten van beide instanties worden veroordeeld, waaronder de kosten in het vrijwaringsincident in eerste aanleg.

## 6. De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

vernietigt het vonnis van de rechtbank Arnhem van 16 september 2009 en doet opnieuw recht:

veroordeelt EHR tot betaling van € 2.950,- aan [appellant], te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 2 juli 2008;

veroordeelt EHR tot betaling van schadevergoeding ad € 45.130,60 aan [appellant], te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 2 juli 2008;

ontbindt de overeenkomst van opdracht tot bemiddeling tussen partijen en veroordeelt EHR tot (terug) betaling van € 2.106,- aan [appellant];

veroordeelt EHR in de kosten van beide instanties, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [appellant] voor wat betreft de eerste aanleg in de hoofdzaak begroot op € 1.788,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief, op € 1.870,- voor griffierecht en op € 85,44 voor verschotten, in de vrijwaringszaak begroot op € 4.552,-; en voor wat betreft het hoger beroep begroot op € 4.893,- voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief, op € 2.600,- voor griffierecht en op € 85,98 voor verschotten;

wijst af het meer of anders gevorderde;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. R.A. Dozy, V. van den Brink en L.M Croes en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 1 maart 2011.