



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Bescherming Funda nekt marktwerking

Mommers, L.

Citation

Mommers, L. (2007). Bescherming Funda nekt marktwerking. *Het Financieele Dagblad*, 6-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/13090>

Version: Not Applicable (or Unknown)
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/13090>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Bescherming Funda nekt marktwerking

» *Laurens Mommers*

Voor bescherming van makelaars vanuit het auteursrecht is geen enkele noodzaak, al denkt de rechter daar anders over. Vorige week deed hij uitspraak in de zaak van de stichting ‘Baas in eigen huis’, waarin individuele makelaars zich hebben verenigd tegen de exploitant van huizenwebsite Jaap.nl.

Jaap.nl gebruikt gegevens van makelaars om een zo compleet mogelijk beeld van de Nederlandse huizenmarkt te geven. Veel van die makelaars zijn lid van de NVM. De aan de NVM gelieerde website Funda.nl geeft alleen de huizen van aangesloten makelaars weer.

Funda.nl is een bijzonder populaire website onder huizenzoekers, die de indruk kunnen krijgen dat deze site een volledig overzicht van de huizenmarkt geeft. Deze situatie is schadelijk voor de goede werking van de huizenmarkt, en een belangrijk argument voor een wijziging van het auteursrecht.

Volgens de rechter maakt Jaap.nl inbreuk op het auteursrecht van individuele makelaars op hun foto’s en beschrijvingen van huizen. Het beperkte vocabulaire van de beschrijvingen en de weinig originele foto’s van huizen doen daar weinig aan af. Hier is de zogenaamde ‘geschriftenbescherming’ van toepassing. Jaap.nl moet stoppen met het overnemen van complete beschrijvingen van woningen als de desbetreffende makelaar daarvoor geen toestemming geeft. De site mag slechts een beperkt aantal karakters van de beschrijving en verkleinde foto’s overnemen.

Dat leidt wel tot een vrij absurde situatie. De verkopende partij is gebaat bij een zo breed mogelijke verspreiding van informatie over haar huis. Daarmee wordt immers een grotere groep van potentiële bidders bereikt. Ook de verkopende makelaar heeft een belang bij brede publicatie. Zijn omzet is immers in het geding. Alleen hebben NVM-makelaars ook een belang bij beperking van de verspreiding van de informatie. Bezoekers van Funda krijgen alleen het NVM-huizenaanbod onder ogen, terwijl bezoekers van Jaap.nl ook het aanbod zien van makelaars die niet bij de NVM aangesloten zijn.

Huizenkopers raadplegen massaal internet. Zolang zij denken dat Funda het volledige aanbod toont, hebben de NVM-makelaars een concurrentievoordeel op hun niet-NVM-branchegenoten.

De geschriftenbescherming creëert zo een informatiemonopo-

lie dat de vrije marktwerking op de huizenmarkt aantast. De huizenmarkt is niet de enige markt die met dit probleem kampt. Een ander voorbeeld vormen de publieke omroepen, die weigeren de gegevens over hun televisieprogramma’s vrij te geven aan andere partijen, simpelweg omdat ze de markt voor hun eigen televisiegidsen willen beschermen. Dit kunnen zij doen op basis van — opnieuw — de geschriftenbescherming.

We zullen steeds vaker gespecialiseerde zoeksites gebruiken om op internet te vinden wat we zoeken. Algemene zoekmachines zoals Google zijn nauwelijks geschikt om een nieuw huis of om een goedkoop ticket te vinden, omdat ze geen specifieke zoek- en selectiemogelijkheden bieden, zoals de prijs van een product. We zijn dus gebaat bij partijen die dergelijke gegevens verzamelen en het daarmee mogelijk maken om gemakkelijk iemands telefoonnummer te vinden, de goedkoopste reis naar Spanje te boeken, of het mooiste huis tegen de beste prijs te vinden.

Alle stappen die bedrijven zetten om zich tegen zo’n vergelijking te wapenen, werken uiteindelijk tegen onze welvaart. Als Funda.nl écht de beste huizensite wil worden, dan moet het bedrijf het complete aanbod van alle makelaars op de best mogelijke manier ontsluiten, en de concurrentie aangaan met partijen als Jaap.nl.

Ondertussen zou de overheid zich moeten afvragen of het auteursrecht, in het bijzonder de geschriftenbescherming, nog wel in alle gevallen het belang van haar onderdanen dient. Ooit was het vooral bedoeld om schrijvers en kunstenaars te behoeden voor broodroof. Makelaars verkopen huizen, geen foto’s van en teksten over huizen. Hun broodwinning is niet in het geding, en dus is er voor bescherming geen noodzaak.

Dr Laurens Mommers is als universitair hoofd-docent verbonden aan eLaw@Leiden, Centrum voor Recht in de Informatiemaatschappij van de Universiteit Leiden. Daarnaast is hij werkzaam bij Legal Intelligence in Rotterdam.

Makelaars verkopen huizen, geen foto’s en teksten

