

## **Verhuurmakelaar koos de verkeerde huurder**

*In het kader van een opdracht tot bemiddeling bij verhuur van woonruimte wordt veelal het vinden van een geschikte huurder tot taak van de verhuurmakelaar gerekend. De verhuurmakelaar dient dan onderzoek te verrichten naar de identiteit en geschiktheid van de aspirant-huurder. Wanneer kan de verhuurder zijn makelaar een verwijt maken als achteraf blijkt dat de huurder wanpresteert, bijvoorbeeld omdat hij in de gehuurde woning een hennepplantage exploiteert?*

### **hennepkwekerij**

Deze vraag kwam aan de orde in het geschil tussen de verhuurder en zijn makelaar (hof Amsterdam van 27 oktober 2015, GHAMS:2015:4419). Blijkens de website verplichtte de verhuurmakelaar zich ondermeer tot "het zoeken van de juiste huurder". Via de makelaar werd een huurcontract afgesloten. Op enig moment bleek echter deze huurder een hennepkwekerij gemaakt te hebben in de woning. De schade was enorm, ruim € 30.000,-. De verhuurster eiste daarop van haar verhuurmakelaar schadevergoeding. Zij stelde daarbij dat hij niet aan zijn zorgplicht had voldaan. De makelaar wees aansprakelijkheid af. Hij kon immers niet in staan voor de voortdurende nakoming van verplichtingen door een huurder.

### **De "juiste huurder"**

Het hof Amsterdam oordeelde streng voor de verhuurmakelaar. Volgens het hof brengt verhuur aan een niet betrouwbare huurder voor een verhuurder grote risico's met zich mee. Niet alleen bestaat de kans dat de huurder de huurpenningen niet uit zichzelf betaalt, maar bovendien kan de huurder grote materiële schade toebrengen aan het gehuurde zonder verhaal te bieden. Zeker aan professionele huurbemiddelaars behoort bekend te zijn dat hennepkwekerijen wel vaker worden aangetroffen en dat de schade dan zeer groot kan zijn. De makelaar had zich van deze risico's bewust behoren te zijn. Het hof verwees ten aanzien van de inspanningsverplichting van de verhuurmakelaar naar de tekst op zijn website waarin wordt aangeboden voor haar klanten de "juiste huurder" te vinden. Dat is in ieder geval meer dan het ter beschikking stellen van zijn kaartenbak.

Het hof onderschrijft het feit dat risico's er altijd zullen zijn en dat zelfs de op het oog meest betrouwbare en solvabele huurder kan besluiten het gehuurde te gaan misbruiken en met de noorderzon te vertrekken. Het gaat erom dat de makelaar al het redelijke moet doen om de risico's voor de verhuurder te beperken. In het huurcontract van de makelaar was vermeld dat de huurder in Nederland was om daar werkzaamheden te verrichten. In het onderhavige geval ging het echter om een huurder, waarvan de makelaar niet méér wist dan dat hij een dertigjarige Italiaan was van Albanese afkomst die naar eigen zeggen in Nederland was om "in de bouw" te werken. Het wat, waar en hoe van dat werk was echter niet bekend. Controle op de aard en de hoogte van de inkomsten van deze aspirant-huurder was evenmin uitgevoerd. Van het paspoort was er slechts een fax-kopie. Het hof meent dat een verhuurbemiddelaar in het algemeen gehouden is de hiervoor bedoelde controle op identiteit, werkzaamheden en inkomsten uit te voeren. Daarvan was des te meer aanleiding omdat deze huurder maandelijks contant wenste te betalen.

Het hof komt tot het oordeel dat de makelaar aansprakelijk is voor de geleden schade.