



20-107 RvT West

Ref: 027/133.660

Hennepkwekerij in het gehuurde. Voldoende onderzoek naar huurder.

Beklaagde heeft in opdracht van klager een huurder gezocht voor zijn woning. Als zich een gegadigde aandient, doet het makelaarskantoor onderzoek. Hij doet o.a. navraag bij een zakelijke relatie van de kandidaat en hij verlangt een extra hoge waarborgsom omdat deze nog maar kort bij zijn werkgever werkzaam is en zijn salaris laag is in verhouding tot de huurprijs. Klager stemt vervolgens met de kandidaat in. Enige maanden later wordt in de woning een hennepkwekerij ontdekt.

Het verwijt van klager dat de makelaar onvoldoende onderzoek deed acht de raad van toezicht niet terecht. Er was geen aanleiding nader onderzoek in te stellen naar de moraliteit van de huurder.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer A.J.L. VAN V.,
wonende te A,
klager,

contra:

B.V. MAKELAARS COMBINATIE H,
kantoorhoudende te A,
beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail van 11 februari 2020 en doorgezonden aan de Raad op 17 maart 2020. Het verweer is vervat in een op 1 mei 2020 namens beklaagde



ingediend verweerschrift. Bij mail van 11 september 2020 heeft beklaagde nog een nader stuk ingediend, op welk stuk klager heeft gereageerd op 11 september 2020.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 16 september 2020. Ter zitting waren aanwezig klager, alsmede beklaagde in de persoon van de heren W en Van K bijgestaan door mevrouw mr. E. van der Niet-Sunbul.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door na te laten voldoende onderzoek te doen naar de door beklaagde voor de woning van klager aangedragen huurder.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde voldoende onderzoek heeft gedaan naar de betreffende huurder.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) ten tijde van belang was klager eigenaar van de aan de J-straat 16 te A gelegen woning (“de Woning”);
 - b) klager heeft in maart 2019 aan beklaagde de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verhuur van de Woning;
 - c) de heer S. R. (“de Huurder”) heeft zich in maart 2019 bij beklaagde als kandidaat-huurder voor de Woning gemeld;
 - d) de Huurder gaf aan nog thuis te wonen en met zijn toekomstige vrouw in de Woning te gaan wonen;
 - e) beklaagde heeft het originele legitimatiebewijs van de Huurder gekopieerd en verder een werkgeversverklaring, salarisstrook, een bewijs van bijschrijving van het salaris opgevraagd en verkregen;
 - f) beklaagde heeft verder navraag gedaan bij een door raadpleging van Facebook van de Huurder verkregen naam van een zakelijke relatie, die de huurder als goede huurder omschreef;
 - g) beklaagde heeft de betreffende gegevens met klager gedeeld en klager is begin april 2019 akkoord gegaan met verhuur van de Woning aan de Huurder;



- h) omdat de Huurder nog maar kort werkzaam was bij de werkgever die vermeld was op de werkgeversverklaring en niet geheel aan de inkomenstoets (verhouding huurprijs/inkomen) voldeed is in overleg met klager ervoor gekozen om een waarborgsom ter grootte van 6 maanden huur te verlangen;
 - i) na voldoening van de waarborgsom en ondertekening van de huurovereenkomst heeft de Huurder de woning medio april 2019 betrokken;
 - j) in december 2019 heeft de politie een hennepkwekerij in de woning ontdekt en ontmanteld;
 - k) klager heeft vervolgens met de Huurder een regeling getroffen.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Uitgangspunt is dat van beklaagde mag worden verwacht dat beklaagde voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst onderzoek doet naar de identiteit en kredietwaardigheid van de huurder. Hoever zodanig onderzoek moet reiken is niet in abstracto te bepalen, maar hangt af van de afspraken tussen de opdrachtgever en de verhurend makelaar en de overige omstandigheden van het geval.
7. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde in het hier aan de orde zijnde geval voldoende onderzoek gedaan naar de Huurder. Beklaagde heeft het originele legitimatiebewijs van de Huurder ingezien en gekopieerd, en een werkgeversverklaring, salarisstrook en betalingsbewijs opgevraagd en verkregen. Beklaagde heeft verder navraag gedaan bij de beweegredenen van de Huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst en daarop een concludent antwoord gekregen. Verder heeft beklaagde eigener beweging contact opgenomen met één van haar zakelijke relaties, die de Huurder kende en die zich positief over de huurder uitliet. In overleg met klager is besloten een hoge waarborgsom te verlangen, omdat klager nog maar kort bij de werkgever in dienst was en zijn inkomen, gerelateerd aan de huurprijs, aan de lage kant was. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde onder deze omstandigheden bij de stand van zaken ten tijde van de verhuur in redelijkheid kunnen besluiten dat de beschikbare stukken en informatie geen aanleiding gaven tot het verrichten van verder onderzoek naar de moraliteit van de Huurder.
8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2020

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
H. Hofman, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.