

Belangenbehartiging opdrachtgever. Onderzoek naar financiële gegoedheid potentiële huurder. Verhuuropdracht verstrekt?

Toen de verkoop van de woning van klager uit bleef, heeft klager zijn makelaar (beklaagde) gevraagd de woning tijdelijk te verhuren. Het pand is vervolgens verhuurd maar omdat de huurder de huurpenningen niet voldeed, is de huurovereenkomst uiteindelijk tussentijds beëindigd. Klager verwijt beklagde dat hij de kredietwaardigheid van de huurder niet getoetst heeft.

De Raad stelt vast dat klager beklagde op enig moment gevraagd heeft de woning tijdelijk te verhuren. Volgens klager ligt aan deze opdracht een overeenkomst ten grondslag maar door beklagde wordt dit betwist. Klager heeft zijn standpunt niet nader onderbouwd zodat door de Raad niet kan worden vastgesteld dat sprake is van een overeenkomst van opdracht tot tijdelijke verhuur. Op basis van de stukken kan niet worden vastgesteld dat beklagde zich jegens klager verplicht had om de financiële gegoedheid van de huurder te verifiëren. Dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet gebleken.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak in de zaak van:

Z.

tegen:

de heer **B. ([makelaarskantoor X])**

1. Inleiding

Bij brief van 16 maart 2015 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht West, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft de heer Z., wonende te H., hierna te noemen "klager", een klacht ingediend tegen de heer B. van het makelaarskantoor X, gevestigd te H., hierna te noemen "beklaagde".

Bij brief van 15 april 2015 aan de Raad heeft beklagde gereageerd op de klacht van klager.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 3 juli 2015 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting vergezeld door zijn medewerker, de heer L.. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Makelaarskantoor X is lid van de NVM en de heer B. is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op het feit dat beklaagde geen althans onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de kredietwaardigheid van een huurder.
- ten aanzien van de gang van zaken betreffende de litigieuze verhuur staat het volgende vast:
 - klager heeft beklaagde opdracht gegeven zijn woning te verkopen;
 - op 15 oktober 2012 is er een huurovereenkomst voor 6 maanden en 17 dagen gesloten tussen klager en een via beklaagde gevonden huurder, ingaande op 15 oktober 2012 en eindigend op 30 april 2013;
 - klager voerde zelf het beheer van de verhuur van zijn woning;
 - op 7 februari 2013 heeft klager beklaagde toestemming gegeven de huurovereenkomst met betrekking tot zijn woning te verlengen;
 - op dat moment was er sprake van 1 maand huurachterstand;
 - nadien heeft de huurder de huurpenningen niet meer voldaan;
 - middels tussenkomst van de rechtsbijstandsverzekeraar van klager is de huurovereenkomst tussentijds beëindigd op 15 juni 2013;
 - klager heeft beklaagde bij brief van 11 november 2014 aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade bestaande uit niet-betaalde huurpenningen, schade aan de woning en gedeerde huurpenningen.
 - bij brief van 18 november 2014 heeft beklaagde de aansprakelijkheid afgewezen. In deze brief heeft beklaagde gesteld dat hij op 15 oktober 2012 heeft getracht de werkgever van de heer K. te bereiken en dit aan klager heeft gemeld.
 - bij ongedateerde brief heeft klager gereageerd op de brief van beklaagde van 18 november 2014 en, voor zover in deze relevant, aan

klager geschreven:

“ ...

U baseert zich op het feit dat in een telefonisch overleg met L. (red.) aan mij zou zijn doorgegeven dat het verifiëren van het arbeidscontract via de werkgever van de heer K. (red.) nog niet was gelukt. Wellicht is dat tijdens mijn verblijf in America aan mij doorgegeven, maar ik heb dit dan slechts ter kennisgeving aangenomen.

...”

3. Klacht

Klager stelt dat beklagde heeft nagelaten de kredietwaardigheid van de (potentiele) huurder te toetsen. Volgens hem heeft de betreffende huurder een vervalst arbeidscontract overgelegd en beklagde heeft verzuimd dit contract te verifiëren bij de door de huurder opgegeven werkgever.

4. Verweer

Beklaagde acht de klacht ongegrond.

Beklaagde heeft gesteld dat klager hem opdracht heeft gegeven tot verkoop van zijn woning. Toen dit niet snel genoeg lukte, heeft klager aangegeven ook bereid te zijn de woning voor bepaalde tijd te verhuren. Op 12 oktober 2012 heeft beklagde een huurvoorstel gekregen van de heer K. Dit voorstel is voorgelegd aan klager en klager heeft een zogenaamd “klikgesprek” per telefoon gevoerd met de heer K. Op 13 oktober 2012 heeft klager akkoord gegeven tot verhuur van zijn woning aan de heer K. voor de duur van zes maanden. Op 15 oktober 2012 heeft beklagde tevergeefs contact opgenomen met de werkgever van de heer K. Beklaagde heeft dit aan klager gemeld. De huurovereenkomst is vervolgens op 15 oktober 2012 door partijen getekend. Klager voerde zelf het beheer over zijn woning. Op 7 februari 2013 heeft klager beklagde toestemming gegeven de huurovereenkomst te verlengen met de

heer K. Beklaagde acht het onbegrijpelijk dat klager de huurovereenkomst heeft verlengd, terwijl er op dat moment een huurachterstand was. Voorts heeft klager geen gebruik gemaakt van zijn recht om elk kwartaal een inspectiebezoek af te leggen aan zijn woning, zoals in artikel 8.4 van de huurovereenkomst is opgenomen. Beklaagde heeft aangegeven de gang van zaken voor klager erg vervelend te vinden, maar is van mening dat klager zijn (gestelde) schade ten onrechte bij beklagde tracht te verhalen.

5. Mondelinge behandeling

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klager heeft gesteld dat uit niets blijkt dat door in te stemmen met de huurovereenkomst geen nader onderzoek diende te worden verricht naar de kredietwaardigheid van beklagde. Klager heeft gesteld dat hij een opdracht aan beklagde heeft verstrekt tot tijdelijke verhuur en dat hij ook voor deze diensten van beklagde heeft betaald. Het feit dat beklagde aan klager bevestigt dat er onderzoek is gedaan naar de financiële gegoedheid van de huurder bevestigt dat dit ook zo is afgesproken. Klager heeft betwist dat aan hem is medegedeeld dat het beklagde is mislukt navraag te doen bij de werkgever van de heer K. Klager heeft erkend dat ten tijde van de huurverlenging hij er van op de hoogte was dat sprake was van één maand huurachterstand. De heer K. had aan klager medegedeeld dat hij problemen had met zijn werkgever. Klager wist op dat moment nog steeds niet dat er door beklagde geen navraag bij de werkgever van de heer K. was gedaan. Klager heeft zelf ontdekt dat de door de heer K. opgegeven werkgever in staat van faillissement was verklaard en dat de heer K. een charlatan bleek.

Beklaagde heeft gesteld dat er geen (schriftelijke) opdracht tot verhuur was alleen een opdracht tot verkoop. Toen de verkoop niet vorderde is op verzoek van klager een huurder gezocht. Beklaagde heeft voorts gesteld dat wel degelijk aan klager is doorgegeven dat de werkgever van de heer K. niet kon worden bereikt en dat toen toch de huurovereenkomst is getekend. Klager had een gesprek met de heer K. gehad en heeft vervolgens toestemming gegeven voor de huurovereenkomst die direct inging op de dag van ondertekening.

6. Beoordeling van de klacht

Op basis van de stukken stelt de Raad vast dat klager beklagde opdracht heeft gegeven zijn woning te verkopen. Op enig moment heeft klager aan beklagde gevraagd de woning tijdelijk te verhuren. Klager heeft gesteld dat aan deze opdracht een overeenkomst ten grondslag ligt. Beklagde heeft dit betwist. Klager heeft zijn standpunt niet nader onderbouwd, zodat door de Raad niet kan worden vastgesteld dat sprake is van een overeenkomst van opdracht tot tijdelijke verhuur. Op basis van de stukken kan niet worden vastgesteld dat beklagde zich jegens klager verplicht had de financiële gegoedheid van de potentiële huurder, de heer K., te verifiëren. Op basis van de stukken kan wel worden vastgesteld dat beklagde dit geprobeerd heeft. Voorts heeft klager in zijn ongedateerde brief in reactie op de brief van beklagde van 18 november 2014 aan beklagde geschreven dat dit mogelijk aan hem is doorgegeven, maar dat hij dit slechts ter kennisgeving heeft aangenomen. Dit laatste kan niet tuchtrechtelijk met succes aan beklagde worden verweten. De Raad zal gelet op het vorenstaande de klacht ongegrond verklaren.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 3 juli 2015 door de Raad, samengesteld uit mr. K.R. van der Graaf (voorzitter), W.F. Klap RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).