**18-16 RvT West**

**200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER**

**Onvoldoende belangenbehartiging. Mededelings- en onderzoeksplicht. Onderzoek naar identiteit en gegoedheid huurder. Drugslab. Onervaren medewerker. Onzorgvuldig handelen.**

*Klaagster heeft via beklaagde haar bedrijfspand verhuurd aan een huurder die er een drugslab in heeft gevestigd. Bij de opstart van het drugslab heeft zich een explosie voorgedaan en is brand ontstaan waarna de overeenkomst is beëindigd. Betaling van schadevergoeding aan klaagster is uitgebleven. Klaagster verwijt beklaagde dat hij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de identiteit en de gegoedheid van de huurder. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij de opdracht door een onervaren medewerker heeft laten uitvoeren en dat hij onvoldoende zorgvuldig te werk is gegaan.*
*De Raad overweegt dat het in zijn algemeenheid tot de taak van de verhurend makelaar behoort om zich te informeren over de identiteit van de potentiële huurders en de kredietwaardigheid. In dit geval heeft beklaagde hiernaar voldoende onderzoek verricht. Dat de medewerker van beklaagde onervaren was kan niet worden vastgesteld. Evenmin kan worden vastgesteld dat beklaagde klaagster expliciet heeft gewezen op het risico van het gebruik als drugslab maar gelet op art. 18 van de huurovereenkomst levert dit geen tuchtrechtelijk laakbaar handelen op. In dit artikel is een verbod opgenomen voor dergelijke activiteiten en de mogelijkheid van tussentijdse inspectie door de verhuurder. Daarbij komt dat het een feit van algemene bekendheid is dat in gehuurde bedrijfsruimtes met enige regelmaat hennepkwekerijen en drugslabs worden aangetroffen. De Raad concludeert dat beklaagde jegens klaagster de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die mocht worden verwacht en de klacht wordt ongegrond verklaard.*

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**X B.V.**
gevestigd te A.,
hierna te noemen “klaagster”,

contra:

**Makelaarskantoor Y**
kantoorhoudende te D.,
hierna te noemen “beklaagde”,

1. De klacht is door de gemachtigde van klaagster ingediend bij brief van 11 oktober 2017 en doorgezonden naar de Raad op 3 november 2017. Het verweer is vervat in een door de gemachtigde van beklaagde ingediend verweerschrift op 21 december 2017.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 31 januari 2018. Ter zitting waren aanwezig klaagster, bijgestaan door haar gemachtigde, mr. drs. A, advocaat te B., vertegenwoordigd door mevrouw D in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van de bestuurder van klaagster. Namens makelaarskantoor Y waren ter zitting aanwezig de heer E en F alsmede haar gemachtigde mr. G, advocaat te A.

3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklaagde:

   a) geen, althans onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de (gegoedheid van de) dubieuze huurgegadigde en zijn dubieuze tussenpersoon/bemiddelaar;
   b) de opdracht heeft laten uitvoeren door een beginnende / onervaren medewerker en heeft nagelaten haar medewerker voldoende te ondersteunen bij de uitvoering van de opdracht;
   c) de medewerker van beklaagde klaagster ten onrechte gerust heeft gesteld door aan te geven dat hij intern navraag had gedaan over de aangedragen partijen en dat het goed zit;
   d) ten onrechte niet heeft gewezen op de risico's van het verhuren van dergelijke bedrijfsruimte;
   e) direct haar aansprakelijkheid van de hand heeft gewezen en zich onvoldoende heeft ingespannen om het geschil op te lossen of te de-escaleren.

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende tegen de diverse klachtonderdelen aangevoerd.

   <u>Klachtenonderdeel a</u>
   Beklaagde betwist dat zij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de potentiele huurder, B. B.V., en diens bemiddelaar, Z.

   Volgens beklaagde dient een onderscheid te worden gemaakt in de onderzoeksplicht naar de kandidaat-huurder en diens bemiddelaar. Een onderzoeksplicht ziet primair op de kandidaat-huurder en niet op diens bemiddelaar, nu de risico's met betrekking tot de financiële positie en gegoedheid vooral spelen bij de kandidaat-huurder. Beklaagde stelt

dat er geen concrete en concludente aanwijzingen waren om over de gegoedheid van de bemiddelaar te twijfelen en er geen aanleiding was om nader onderzoek uit te voeren.
Verder stelt beklaagde dat zij onderzoek heeft gedaan naar B. B.V. en diens bestuurder, de heer B. Beklaagde beschikt over een geldig identificatiebewijs van de heer B., een uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel en zij heeft een cliëntenonderzoek in het kader van de Wwft gedaan. Beklaagde voert daarnaast aan dat de heer B. uitleg heeft gegeven over zijn onderneming; dat een zoektocht op internet geen negatieve informatie opleverde over B. B.V. en of de heer B. en dat er geen aanwijzingen waren om te twijfelen aan de gegoedheid van hen.
Beklaagde stelt verder dat zelfs indien zou worden aangenomen dat zij onvoldoende onderzoek zou hebben gedaan, hetgeen uitdrukkelijk wordt betwist, dan uit niets volgt dat “voldoende onderzoek” wel informatie had opgeleverd waaruit zou volgen dat sprake was van een zwaarwegend vermoeden of de conclusie kon worden getrokken dat B. B.V. of de heer B. niet “gegoed” zouden zijn. Beklaagde voert verder aan dat klaagster daarover niets heeft gesteld, hetgeen wel op haar weg had gelegen.

Klachtenonderdeel b
Beklaagde stelt dat dit klachtenonderdeel ongegrond dient te worden verklaard. Volgens beklaagde is Van den B. geen onervaren werknemer. De heer Van den B. was kort in dienst bij beklaagde toen de bemiddelingsopdracht werd uitgevoerd, maar was daarvoor al enkele jaren elders werkzaam als makelaar.

Beklaagde voert verder aan dat – mocht de heer Van den B. als “onervaren” moeten worden gekwalificeerd, hetgeen wordt betwist – de heer Van den B. de bemiddeling bij de totstandkoming van de huurovereenkomst heeft verricht in samenwerking en in overleg met de heer Van der G. Volgens beklaagde heeft dat een eventuele onervarenheid geheeld. Daarnaast volgt uit niets dat hetgeen beklaagde zou worden verweten, zou zijn veroorzaakt door “onervarenheid” van de heer Van den B. Klaagster heeft dat ook niet nader toegelicht.

Verder stelt beklaagde dat de vermeende onervarenheid van de heer Van den B. geen zelfstandig verwijt kan opleveren. Volgens beklaagde wordt ofwel haar handelen – onvoldoende onderzoek, ten onrechte geruststellen of nalaten te waarschuwen – als klachtwaardig aangemerkt, maar dan is niet meer relevant of het handelen door onervarenheid wordt veroorzaakt. Ofwel het handelen van beklaagde wordt niet als klachtwaardig aangemerkt, maar dan is het ook niet meer relevant of de heer Van den B. wel of niet ervaren was, nu er geen klachtwaardig handelen is vastgesteld.

Klachtenonderdeel c
Beklaagde betwist dat zij heeft gezegd dat “het goed zit” met de gegoedheid van B. B.V. of Z. Dit is volgens beklaagde bovendien ook niet aannemelijk.

Beklaagde stelt dat het voor een verhuurmakelaar niet altijd goed mogelijk is onderzoek te doen naar de financiële positie en gegoedheid van een kandidaat-huurder. Dit geldt zeker indien het – zoals in het onderhavige geval – een vrij nieuwe vennootschap betreft met nieuwe bedrijfsactiviteiten. Er worden dan ook zelden harde uitspraken hierover gedaan. Ook wat betreft het onderzoek naar eventuele criminele activiteiten / crimineel verleden van een kandidaat –huurder / bemiddelaar beschikt een verhuurmakelaar over zeer beperkte mogelijkheden. Ook daar kan zelden zekerheid over worden gegeven.

Beklaagde stelt verder dat klaagster heeft gevraagd of de huurder betrouwbaar was. Daarop is geantwoord dat op basis van de beschikbare informatie die ook klaagster is gestuurd en met beklaagde is besproken dat B. B.V. een betrouwbare partij lijkt te zijn, maar dat daarover geen zekerheid kan worden gegeven en dat de keuze om aan B. B.V. te verhuren uiteindelijk bij klaagster ligt. Het is volgens beklaagde gelet op het voorgaande ondenkbaar dat beklaagde een ander “geruststellender” antwoord zou hebben gegeven.

Over Z heeft beklaagde geen vragen gesteld.

<u>Klachtenonderdeel d</u>
Beklaagde betwist dat haar met succes kan worden verweten dat hij klaagster niet heeft gewezen op de risico’s van het verhuren van de betreffende bedrijfsruimte meer in het bijzonder het risico dat een drugslab kan worden gehouden in dergelijke bedrijfsruimte.
Volgens beklaagde is het een algemeen bekend risico dat in een bedrijfspand een hennepkwekerij of drugslab kan worden gehouden en hoeft voor een algemeen bekend risico niet expliciet te worden gewaarschuwd.

Daarnaast stelt beklaagde dat het risico in het kader van eerdere verhuur van het pand wel (onverplicht) met klager is besproken en dat dit risico expliciet is genoemd in artikel 18 van de huurovereenkomst. Beklaagde stelt verder dat klaagster bekend was met de bepaling vanwege de eerder gesloten huurovereenkomst met C. en dat zij in het kader van een nieuwe verhuur van het pand aan B. B.V. de huurovereenkomst ook in concept heeft ontvangen.

Beklaagde stelt dat op haar geen waarschuwingsplicht rustte over het risico dat er in de bedrijfsruimte een hennepkwekerij of drugslab gehouden zou kunnen worden. Mocht die waarschuwingsplicht er toch zijn, dan is daaraan voldaan middels opneming van artikel 18 in de huurovereenkomst.

Voor zover beklaagde stelt dat klaagster voor de risico’s met betrekking tot de financiële positie van B. B.V. had moeten waarschuwen, geldt volgens beklaagde dat klaagster ermee bekend was dat B. B.V. een vrij nieuwe onderneming was met nieuwe activiteiten en klaagster als geen ander bekend was met het risico dat een dergelijke onderneming

niet in staat zou zijn aan de betalingsverplichtingen te voldoen. Dat risico had zich immers net met C. B.V. verwezenlijkt.

Klachtenonderdeel e

Beklaagde stelt dat niet valt in te zien dat het enkel innemen van een (civielrechtelijk) standpunt tuchtrechtelijk klachtwaardig handelen kan opleveren; dus naast het handelen waarover zij in eerste instantie aansprakelijk is gesteld en waarover wordt geklaagd. Een partij die wordt aangesproken heeft een vergaande vrijheid een standpunt in te nemen in een (civielrechtelijke) discussie. Als die vrijheid al begrensd is, dan zou die begrenzing hoogstens gevormd kunnen worden door een figuur als misbruik van (proces)recht. Van misbruik is in het onderhavige geval volgens beklaagde geen sprake. Beklaagde stelt dat zij op inhoudelijk en deugdelijke gronden de aansprakelijkheid heeft afgewezen en dit haar ook vrij stond.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

a) Klaagster is eigenaar van de onroerende zaak te H., hierna te noemen “de bedrijfsruimte”.
b) De heer E is bij beklaagde werkzaam als bedrijfsmakelaar-taxateur en de heer F als vastgoedadviseur.
c) In 2016 heeft klaagster de bedrijfsruimte na bemiddeling van beklaagde verhuurd aan C. B.V.
d) Op 8 februari 2017 heeft klaagster beklaagde benaderd met de mededeling dat zij de (vorige) huurder vanwege het niet nakomen van haar verplichtingen uit de bedrijfsruimte heeft moeten zetten en dat zij de bedrijfsruimte opnieuw wenste te verhuren.
e) Partijen hebben op 9 maart 2017 een overeenkomst tot dienstverlening verhuur van de bedrijfsruimte ondertekend.
f) Na bemiddeling van beklaagde is op 19 mei 2017 een huurovereenkomst tot stand gekomen tussen klaagster en B. B.V., vertegenwoordigd door de heer B. De heer A. van Z heeft als bemiddelaar en adviseur van B. B.V. opgetreden.
g) Op 15 juli 2017 is er in het bedrijfspand een explosie geweest en brand ontstaan door of bij (voorbereidingen van) productie van drugs c.q. bij het opzetten van een “drugslab”.
h) De huurovereenkomst tussen klaagster en B. B.V. is beëindigd. In de beëindigingsovereenkomst is overeengekomen dat B. B.V. bij wijze van voorschot op de nog vast te stellen schade een bedrag van € 10.000,00 aan klaagster zal betalen. De betaling hiervan is uitgebleven.
i) Klaagster heeft beklaagde bij brief van 24 augustus 2017 aansprakelijk gesteld voor de door klaagster geleden en te lijden schade die nog dient te worden vastgesteld.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

De Raad ziet aanleiding de klachtonderdelen gezamenlijk en in onderlinge samenhang te beoordelen. De Raad overweegt dat het in zijn algemeenheid tot de taak van een verhurend makelaar behoort om zich te informeren over de identiteit van de potentiele huurders en de kredietwaardigheid. In hoeverre onderzoek verricht moet worden hangt af van de omstandigheden van het geval en hetgeen partijen ter zake overeengekomen zijn. In deze zaak staat vast dat beklaagde de identiteit van de huurder heeft gecontroleerd en een uittreksel van de huurder heeft opgevraagd bij de Kamer van Koophandel en op internet naar informatie over de huurder heeft gezocht. Voorts staat vast dat, voordat de verhuurovereenkomst door partijen is getekend, zowel bij beklaagde als klaagster duidelijk was dat de kandidaat huurder een startende onderneming betrof. Dit heeft klaagster er niet van weerhouden beklaagde kenbaar te maken een huurovereenkomst te willen sluiten. Onder deze omstandigheden behoefde beklaagde niet geheel eigener beweging een diepgaand onderzoek te verrichten naar de kredietwaardigheid van de huurder.
Op basis van de tegenstijdige standpunten kan niet worden vastgesteld dat de heer Van der B. onervaren was en evenmin dat hij aan klaagster zou hebben bevestigd “dat het goed zat” met de potentiele huurder. Evenmin kan worden vastgesteld dat beklaagde klaagster expliciet heeft gewezen op het mogelijke risico van het gebruik van de bedrijfsruimte als drugslab, maar de Raad acht beklaagde zich voldoende van deze taak gekweten door opneming van artikel 18 in de huurovereenkomst, waarin een verbod is opgenomen voor dergelijke activiteiten en de mogelijkheid van tussentijdse inspectie door verhuurder van de bedrijfsruimte. Daarbij komt dat het een feit van algemene bekendheid is dat in gehuurde (bedrijfs)ruimtes met enige regelmaat hennepkwekerijen en drugslabs worden aangetroffen. Ten slotte is het naar het oordeel van de Raad evenmin tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde zich verweerd heeft tegen de aansprakelijkstelling en er toen voor heeft gekozen niet in overleg te treden met klaagster. Gelet op deze omstandigheden heeft beklaagde jegens klaagster de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar mocht worden verwacht.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op 31 januari 2018 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes M. Boender-Radder