

Belangenbehartiging opdrachtgever. Onderzoek naar huurder.

Klager heeft aan beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij verhuur van een woning verstrekt en de woning is vervolgens voor bepaalde tijd verhuurd. Na het vertrek van de huurder ontdekte klager dat door de huurder vernielingen aan de kelder waren aangebracht, kennelijk voor de exploitatie van een wietkwekerij. Klager verwijt beklaagde dat hij de huurder heeft aangebracht en dat hij geen eindinspectie heeft uitgevoerd.

De Raad overweegt dat er geen aanwijzingen zijn dat beklaagde bij het aanbrengen van de huurder onzorgvuldig is geweest. Uit de huurovereenkomst blijkt dat de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de gang van zaken in en rond het gehuurde, inclusief de financiële afwikkeling tijdens en bij het einde van de huur, volledig bij klager zelf lag. In dit geval is er geen grond om het mislukken van de huur op beklaagde af te wentelen.

DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM
geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer D. ,

wonende aan de [adres],

klager,

Tegen:

de heer X, aangesloten makelaar,

verbonden aan makelaarskantoor X,

gevestigd en kantoorhoudende aan de [adres].

beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Klager heeft per e-mail van 21 september 2014 een klacht ingediend tegen beklaagde bij NVM Consumentenvoorlichting, die de klacht bij brief van 13 november 2014, met bijlagen, heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Beklaagde heeft zich per brief van 13 oktober 2014 met bijlagen, gericht aan de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM, verweerd tegen de klacht.

Een afschrift van die brief, met als bijlagen de opdracht tot dienstverlening d.d. 26 april 2012, de huurovereenkomst en 2 declaraties is door beklaagde op 7 januari 2015 bij de mondelinge behandeling overgelegd aan de Raad en aan klager.
- 1.3. Bij de mondelinge behandeling van 7 januari 2015 zijn klager en beklaagde door de Raad gehoord en hebben zij hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1. 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 navolgende vast.
- 2.2. Na het overlijden van klagers schoonmoeder op 13 januari 2012 heeft hij samen met zijn echtgenote op 26 april 2012 aan beklaagde de opdracht gegeven tot dienstverlening bij verkoop van haar woonhuis aan de [adres]. Eind 2012 is besloten dat woonhuis via beklaagde tevens tijdelijk te huur aan _____ te _____ bieden.

De woning is met ingang van 1 maart 2013 voor een periode van 12 maanden (met mogelijkheid van verlenging) verhuurd aan de heer Y, die daar met zijn partner en haar moeder zou gaan wonen. Overeengekomen

werd dat de huurder gas, water en elektra op zijn naam zou voortzetten en dat de huurprijs € 1.246,81 per maand was.

- 2.3. Op 1 maart 2013, bij aanvang huur, inspecteerde beklagde de woning en maakte foto's daarvan.
- 2.4. Huurder betaalde de huursom en de borgsom van 2 maanden huur al voordat de huurovereenkomst woonruimte op 12 maart 2013 door klager en op 15 maart 2013 door de huurder werd getekend.
- 2.5. Het met bemiddeling van beklagde tot stand gekomen huurcontract tussen klager en zijn echtgenote enerzijds en Y anderzijds houdt onder meer de volgende bepalingen in:

"Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs, te betalen door overboeking op rekeningnummer [.....], o.v.v. huur [adres gehuurde] en desbetreffende periode.

(...)

(...)

Beheerder

9 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: De verhuurder.

(...)

26 Huurder zal vanaf ingangsdatum huurovereenkomst toestaan en medewerking verlenen aan het Makelaarskantoor, voor het uitoefenen van bezichtigingen met kandidaat kopers in het gehuurde. Huurder wordt minimaal 3 werkdagen van tevoren hierover ingelicht door het betreffende makelaarskantoor.

27 Verhuurder is vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst gerechtigd om 1 keer per ca. 6 weken een woninginspectie van het gehuurde te laten plaatsvinden. Indien verhuurder een inspectie via het makelaarskantoor wil laten uitvoeren, zal verhuurder het

makelaarskantoor hier schriftelijk opdracht voor geven. De inspectie wordt uitgevoerd door het makelaarskantoor, na ontvangst van betaling door verhuurder van € 55,00 incl. btw) per inspectiebeurt.”

- 2.6. Op 15 en 28 mei 2013 en 9 september 2013 heeft beklagde bezichtigingen van de woning uitgevoerd met kandidaat kopers. Bij deze gelegenheden heeft beklagde geen waarnemingen gedaan die duiden op hennepsteelt.

Klager heeft beklagde geen inspecties laten uitvoeren als bedoeld in artikel 27 van het huurcontract.

- 2.7. Bij brief van 26 mei 2014 liet de huurder aan klager weten de huurovereenkomst te beëindigen per 1 juli 2014.

- 2.8. Klager noch beklagde heeft bij de beëindiging van de huur een eindinspectie uitgevoerd met de huurder.

- 2.9. Nadat klager op 2 juli 2014 de sleutels van de woning had opgehaald bij het kantoor van beklagde, bleek hem dat andere sloten waren gezet op de deuren van de woning welke hij vervolgens heeft geforceerd. Daarna constateerde klager dat aan de kelder van de woning vernielingen waren aangebracht, kennelijk voor de exploitatie van een wietkwekerij.

- 2.10. Op 7 augustus 2014 heeft beklagde bij de politie aangifte gedaan van die vernieling. Daarbij heeft hij nog overgelegd de eindafrekening d.d. 25 juni 2014 van Essent aan de heer Z ten bedrage van € 3.541,06.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt beklagde, zoals hij ter zitting nader heeft toegelicht, dat die een huurder heeft aangebracht waarvan gebleken is dat deze een wietkwekerij in de kelder van de woning heeft geëxploiteerd.

Verder vindt klager het kwalijk dat beklagde bij het einde van de huur geen eindinspectie heeft uitgevoerd.

Klager kon de kosten van de vernielingen niet meer (deels) verrekenen met de borgsom omdat de huurder de laatste 2 maanden huur onbetaald had gelaten.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde stelt dat hij de huurder op de gebruikelijke wijze heeft gescreend waarbij geen negatieve omstandigheden zijn gevonden. Hij verwerpt de impliciete insinuatie dat hij zelfs maar het vermoeden zou hebben gehad of had moeten hebben dat de huurder de woning wilde huren om daarin een wietkwekerij te exploiteren.

Na een reeks kijkers werd uiteindelijk de onderhavige huurder gevonden die samen met zijn partner en schoonmoeder de woning zou gaan bewonen. Volgens klager had de huurder op tijd de borg en de huur aan hem overgemaakt conform afspraak en zelfs al voordat de huurovereenkomst door klager was ondertekend.

- 4.2. Bij bezichtigingen met kandidaat-kopers op 15 en 28 mei en 9 september 2013, buiten aanwezigheid van de huurder, heeft beklagde geen bijzonderheden in de woning aangetroffen zoals een wietkwekerij.

- 4.3. Na de opzegging van de huur per brief van 26 mei 2014 van de huurder aan klager heeft klager aan beklagde niet verzocht een eindinspectie te houden, zodat beklagde aannam dat huurder en verhuurder dit zelf hadden geregeld.

In de huurovereenkomst staat vermeld dat de verhuurder als beheerder optreedt.

Vanwege de slechte staat van onderhoud van de woning heeft beklagde wel op 1 maart 2013, bij de aanvang van de huur, foto's gemaakt van de woning en omgeving.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat er geen aanwijzingen zijn dat beklagde bij het aanbrengen van huurder Y onzorgvuldig is geweest. Concrete aanwijzingen daarvoor heeft klager ook niet gesteld, laat staan aannemelijk gemaakt. Beklagde heeft daarentegen uiteengezet dat hij in het eerste halfjaar van de huurperiode nog driemaal met een mogelijke koper in de woning is geweest en dat hij de woning toen telkens geheel, dus ook de kelder, heeft bekeken zonder daarbij iets aan te treffen dat kon duiden op hennepsteelt. Redenen om aan de juistheid van die mededeling door beklagde te twijfelen zijn door klager gesteld noch gebleken.
- 5.2. Verder staat in de huurovereenkomst uitdrukkelijk vermeld dat de verhuurder, derhalve klager, als beheerder zou optreden. Dat impliceert dat klager ook degene was die toezicht op de verhuurde woning zou dienen uit te oefenen en degene was ten overstaan van wie desgewenst de oplevering bij het einde van de huur zou moeten plaatsvinden. De huurovereenkomst bepaalt tevens dat klager het makelaarskantoor opdracht zou kunnen geven voor inspecties van de woning, hetgeen klager niet heeft gedaan. Dat stond klager vrij, maar dan valt het beklagde ook niet aan te rekenen dat hij er niet voor heeft gezorgd dat klager weet heeft gekregen van hetgeen er vermoedelijk door de huurder in de woning is uitgespookt. De huurovereenkomst bepaalt ook dat klager de huurpenningen rechtstreeks van de huurder zou ontvangen. Kortom: de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de gang van zaken in en rond het gehuurde, inclusief de financiële afwikkeling van de huurrelatie tijdens en bij het einde van de huur, lag contractueel volledig bij klager en niet bij beklagde. Zo was het aan klager zelf in het voorjaar van 2014 om actie te ondernemen in de richting van huurder Y toen klager bleek dat de huur voor de laatste twee maanden niet betaald werd.

5.3. Er is geen grond om het mislukken van deze verhuur op beklagde af te wentelen. Beklaagde heeft zich niet schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand. De Raad van Toezicht oordeelt de klacht dus ongegrond.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht NVM Eindhoven/Maastricht:
- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

22 januari 2015

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

22 januari 2015

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris