

Zorgplicht bemiddelaar. Controle huurder. Schade wegens huurdering?



Deze vraag kwam onlangs aan de orde in een zaak bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De casus was als volgt.

Een aantal erfgenamen biedt via een bemiddelaar de woning van hun overleden ouders te koop aan. Na verloop van tijd laat de bemiddelaar weten dat zich geen kandidaat kopers hebben aangediend, maar wel een kandidaat die de woning zou willen huren. Aanvankelijk voelen de erfgenamen daar niet veel voor, maar uiteindelijk gaan zij akkoord en komt er via de bemiddelaar een huurovereenkomst tot stand.

Daarna gaat het fout. De politie ontdekt een hennepplantage in de woning en op last van de burgemeester wordt de woning gesloten. Ook wordt vastgesteld dat er sprake is van diefstal van elektriciteit. Voor de schade van ruim Eur. 7.000,- die Liander hierdoor lijdt, worden de erfgenamen aangesproken.

De erfgenamen betrekken vervolgens de bemiddelaar in rechte en vorderen vergoeding van de door hen geleden schade. Als grondslag voor hun vordering voeren de erfgenamen aan dat de bemiddelaar tekort is geschoten in zijn zorgplicht omdat hij onvoldoende onderzoek naar de huurder heeft gedaan.

Het Gerechtshof gaat daarin mee. Het Hof overweegt dat de bemiddelaar de identiteit van de potentiële huurder dient te controleren en dient na te gaan of de huurder in staat is om de verschuldigde huur te voldoen, door informatie in te winnen over diens inkomen.

Aan de eerste verplichting heeft de bemiddelaar voldaan - hoewel de overhandigde identiteitskaart bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds was verstreken -, maar aan de tweede verplichting niet. De huurder heeft een loonstrook overgelegd - waarvan later is

vastgesteld dat deze vervalst is -, die tal van vragen oproept en die voor de bemiddelaar reden had moeten zijn om meer informatie in te winnen (kopie arbeidsovereenkomst, werkgeversverklaring, etc.) en zo nodig contact te zoeken met de vermeende werkgever. Door met de loonstrook genoeg te nemen, heeft de bemiddelaar zijn zorgplicht geschonden.

Resteert de vraag welke schade voor vergoeding in aanmerking komt. Allereerst vorderen de erfgenamen vergoeding van herstelwerkzaamheden aan de woning van ruim Eur. 17.000,--. Dit wordt toegewezen omdat dit direct verband houdt met de aanwezigheid van de hennepplantage in de woning. Daarnaast wordt ook vergoeding van de ontruimingskosten en vergoeding van de claim van Liander van ruim Eur. 7.000,-- toegewezen.

Maar hoe zit het met vergoeding van gemiste huurinkomsten? Dat wordt afgewezen. Immers, zo overweegt het Hof, indien de bemiddelaar wel zou hebben onderkend dat de huurder een valse loonstrook had ingediend (lees: wel zorgvuldig was geweest), dan zou er geen huurovereenkomst tot stand zijn gekomen en hadden de erfgenamen ook geen huurinkomsten gehad.

Uit de uitspraak blijkt maar weer eens dat een bemiddelaar verplicht is om kandidaten goed te screenen. Gebeurt dat niet, dan schendt hij zijn zorgplicht. Is daarvan sprake, dan komt niet alle schade voor vergoeding in aanmerking, maar alleen schade die in (causaal) verband staat met de schending van de zorgplicht. Bij gederfde huurinkomsten is dat niet het geval.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)