VASTGOED JOURNAAL

Makelaar handelt onrechtmatig! Hij had huurder moeten informeren over de huurprijsregelgeving

19-08-2015 08:07

Recent is een makelaar door het Hof Amsterdam op de vingers getikt. Hij heeft huurder, een expat, niet geïnformeerd over de huurprijsregelgeving. De expat was niet de opdrachtgever van de makelaar. Toch had de makelaar de expat hierover moeten informeren op grond van zijn zorgplicht. Dat blijkt uit een analyse door de advocaten Jodit de Bruin en Zwanet Massink van Fort Advocaten.

Casus
De werkgever van de expat heeft de makelaar opdracht gegeven om woonruimte voor de expat te zoeken en te bemiddelen bij de totstandkoming van een huurovereenkomst. De huurprijs van de uitgekozen woning bedraagt € 1.200 per maand. Een aantal jaren later ontdekt de expat dat de door hem betaalde huurprijs, gelet op het woningwaarderingsstelsel, (veel) te hoog was. De expat vindt dat de makelaar hem daar destijds over had moeten informeren. Door dat na te laten, heeft de makelaar onrechtmatig jegens hem gehandeld. De expat vordert daarom schadevergoeding van de makelaar. De makelaar betwist dat sprake is van onrechtmatig handelen. Hij meent dat hij de expat, die niet zijn opdrachtgever was, niet hoefde te informeren. De makelaar heeft wel de werkgever, zijn opdrachtgever, geïnformeerd.

Het Hof overweegt dat het inmiddels vaste rechtspraak is dat een makelaar ook ten opzichte van een niet-opdrachtgever onrechtmatig kan handelen. Of dat het geval is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In dit geval zou de expat de huurder zijn en zou de expat zelf de huur betalen. De bemiddelingsovereenkomst had dan ook de strekking om de persoonlijke belangen van de expat te dienen. Bovendien had de expat de Duitse nationaliteit en sprak hij geen Nederlands. De expat verkeerde in een afhankelijke positie.

Het Hof oordeelt dat de makelaar onder deze omstandigheden een zorgplicht had tegenover de expat. Dat betekent niet dat hij de expat uitdrukkelijk had moeten wijzen op de wettelijke regeling dat hij binnen zes maanden de huurprijs kan laten toetsen door de huurcommissie. Wel had de makelaar de expat in hoofdlijnen moeten informeren over het feit dat voor de vaststelling van huurprijzen wettelijke regels gelden en de dat huurcommissie de toetsende instantie is. Dat is niet gebeurd. Daarom wordt de makelaar veroordeeld om een schadevergoeding aan de expat te betalen van maar liefst € 60.000,--. Dat is het verschil tussen de betaalde huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel.

Betekenis voor de praktijk
Deze uitspraak onderstreept opnieuw dat een makelaar ook een zorgplicht kan hebben ten opzichte van een niet-opdrachtgever. Neemt de makelaar die zorgplicht niet in acht, dan kan hem dat duur komen te staan. Maar hoe ver reikt de zorgplicht, en in dit geval de informatieplicht, van een makelaar? Rust op hem ook de plicht om - als hij namens een verhuurder bemiddelt - een potentiële huurder te informeren over de geldende huurprijsregelgeving?

In de onderhavige zaak was sprake van bijzondere omstandigheden die tot aansprakelijkheid van de makelaar hebben geleid. Er bestond een nauwe verbondenheid tussen de werkgever/opdrachtgever en de expat. Ook was de expat nauw betrokken bij de uitvoering van de overeenkomst. In feite werden zijn belangen behartigd. Als daarvan geen sprake is, zal van een makelaar waarschijnlijk niet worden verlangd dat hij iedere potentiële huurder (niet-opdrachtgever) informeert over de huurprijsregelgeving. Dat lijkt, vooralsnog, een brug te ver.

VASTGOED JOURNAAL

Jodit de Bruin is partner binnen de sectie Vastgoed & Overheid van Fort Advocaten. Jodit is gespecialiseerd in huurrecht, koop/verkoop, appartementsrechten en vastgoedrecht in brede zin. Zij werkt onder meer voor beleggers, ontwikkelaars, retailers en (semi)overheden.

Zwanet Massink is advocaat binnen de sectie Vastgoed & Overheid van Fort Advocaten. Zwanet houdt zich met name bezig met het civiele vastgoedrecht, waaronder huurrecht woon- en bedrijfsruimte, koop/verkoop van onroerende zaken, appartementsrechten en procesrecht.