

Casus: Makelaar moet €80.000 betalen wegens slecht screenen van huurder

29-11-2017 09:21

Een professionele verhuurmakelaar heeft als taak om goede huurders te vinden. Het is daarbij van belang dat de makelaar de betrouwbaarheid en solvabiliteit van de potentiële huurder adequaat checkt.

Als de makelaar de huurder adequaat heeft gescreend, dan kan hij niet aansprakelijk gehouden worden voor het geval de huurder zich als niet goed huurder gaat gedragen. Dat risico is dan verschoven naar de verhuurder. Laat de makelaar echter na de huurder redelijk goed te screenen, dan kan hem dat duur komen te staan.

€80.000

[Onlangs heeft de rechter](#) een makelaar veroordeeld om aan de verhuurder zijn schade van meer dan €80.000 te vergoeden, omdat hij tekort was geschoten in zijn zorgplicht door de huurder niet goed te screenen. Een dure fout die eenvoudig voorkomen had kunnen worden, als de makelaar de huurder had gescreend.

Wat moet de makelaar checken van de huurder om aansprakelijkheid af te wenden?

Verhuur woningen

- heeft de particuliere huurder een normale baan en controleer of de werkgever bestaat;
- ontvangt de huurder zijn loon op zijn bankrekening;
- check identiteit van de huurder, door zelf het originele id-bewijs in te zien, neem geen genoegen met een (gescand) kopietje ervan;
- check of het opgegeven adres van de huurder bestaat;
- vraag om een recente werkgeversverklaring;
- google de huurder even;
- als de huurder de eerste maand huur en de borg cash geeft, dan is dat is een 'red flag' die kan duiden op huurders met slechte bedoelingen.

Verhuur bedrijfspanden

- check de KvK-gegevens;
- vraag om een recent uittreksel uit het KvK;
- vraag recente jaarcijfers op en kijk of ze zijn gedeponneerd bij de KvK;
- google de huurder, het bedrijf en de personen erachter;
- check of de persoon die wil huren bevoegd is namens de bv te tekenen;
- check [het insolventieregister](#).

Vastleggen

Voorts is het belangrijk om vast te leggen welke zaken allemaal zijn gecheckt. Mocht het namelijk toch fout gaan met de huurder, dan heeft u bewijs van uw onderzoek. Mocht u ongeregelde zaken tegen komen bij de huurder, deel dit dan altijd met de verhuurder. Als de verhuurder toch in zee wil gaan met die huurder, dan heeft u hem gewaarschuwd.

Annemarie Wiesmeier-van der Brugge is vastgoedadvocate bij [Brugrecht Advocaten](#) in Den Haag.