VASTGOED JOURNAAL

Casus: Makelaar aansprakelijk voor schade door hennepkwekerij

12-12-2017 11:15

Een makelaar is aansprakelijk gesteld voor de schade veroorzaakt door een hennepkwekerij in een gehuurde bedrijfs-/opslagruimte, ook al wilde de verhuurder zelf geen screening van de huurder.

De rechtbank Breda heeft geoordeeld dat de verhurende makelaar een beroepsfout heeft gemaakt bij het totstandkomen van de huurovereenkomst. Hij heeft zijn onderzoeks-, informatie-, en waarschuwingsplicht geschonden en is daardoor aansprakelijk voor de schade van de verhuurder. De uitspraak is in lijn met eerdere uitspraken waarin makelaars aansprakelijk waren vanwege het niet goed screenen van huurders, maar deze uitspraak geeft nieuwe aandachtspunten voor de verhurende makelaars en de reikwijdte van hun zorgplicht.

Zorgvuldige uitvoering
De basis is dat de makelaar als een goed opdrachtnemer zelf dient te beoordelen welke werkzaamheden hij moet uitvoeren met het oog op een zorgvuldige uitvoering van zijn opdracht. Die werkzaamheden zijn niet beperkt tot de uitdrukkelijk aan hem opgedragen werkzaamheden. Hij dient bij de uitvoering van zijn opdracht uit te gaan van zijn eigen deskundigheid en ervaring, waarbij hij zijn opdrachtgever niet onnodig bloot mag stellen aan risico's. Of de makelaar gehandeld heeft zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot verwacht mag worden, hangt af van alle omstandigheden van het geval.

Casus
Verhuurder heeft met een makelaar een bemiddelingsovereenkomst gesloten om bedrijfs-/opslagruimte te verhuren. De makelaar verhuurt de ruimte. De huurder is niet gescreend. Na een halfjaar deed de politie een inval en trof in het gehuurde een hennepkwekerij aan. De hennepkwekerij is ontmanteld met grote schade aan het gehuurde tot gevolg. Verhuurder heeft vervolgens de makelaar aansprakelijk gesteld voor zijn schade, omdat de makelaar verantwoordelijk was voor de totstandkoming en het opstellen van de overeenkomst en dat hij daarbij niet het handelsregister heeft geraadpleegd noch dat hij de door de huurder aangeleverde gegevens heeft geverifieerd.

Uiteraard betwist de makelaar zijn aansprakelijkheid. Hij stelt dat de verhuurder uit kostenoverwegingen geen screening van de huurder wenste. En verhuurder zou in strijd met het advies van de makelaar genoegen hebben genomen met een kopie ID bij de ondertekening van de huurovereenkomst. Voorts beroept hij zich op eigen schuld van verhuurder.

Oordeel
In dit specifieke geval betrof het de verhuur van een bedrijfs-/opslagruimte welke ruimte een verhoogde kans heeft voor het vestigen van een hennepkwekerij. De rechter zegt:
"Gelet hierop dient de makelaar zijn opdrachtgever over de mogelijke risico's te informeren, omdat het bij verhurende makelaars bekend hoort te zijn dat het gebruik van het verhuurde als hennepkwekerij veelal leidt tot veiligheidsrisico's in verband met de (vaak illegaal afgetapte) elektriciteit en aanzienlijke bouwkundige schade aan het gehuurde. Van belang hierbij is voorts dat de verhuurder van een tot hennepkwekerij ingerichte ruimte na beëindiging van de huur door het energiebedrijf aansprakelijk kan worden gehouden voor illegaal afgetapte elektriciteit indien de overeenkomst met het energiebedrijf op naam van de verhuurder is blijven staan, zodat verhuurder voor een aanzienlijk bedrag door het elektriciteitsbedrijf kan worden aangesproken. Dit behoort aldus tot de wetenschap van een makelaar, welke wetenschap in het onderhavige geval bij [de makelaar] aanwezig mag worden geacht gezien het feit dat in het door haar opgestelde overeenkomst in artikel 8.4 is opgenomen dat het plegen van een strafbaar feit, zoals het kweken van wiet in het gehuurde, de verhuurder het recht geeft om de overeenkomst per ommegaande te ontbinden. Gezien het vorenstaande diende [de makelaar] als bemiddelaar voor de totstandkoming van de bewuste overeenkomst onderzoek te

doen naar de (potentiële) huurder door een adequate controle te verrichten naar de (identiteits- en bedrijfs) gegevens van de potentiële huurder.”

Zorgplicht
De rechter is voorts van mening dat - zelfs al zou de verhuurder geen screening hebben gewild vanwege de kosten (hetgeen verhuurder betwist) - dat de makelaar nog niet uit zijn zorgplicht ontslaat. Gezien het vorenstaande meent de rechter dat de makelaar als deskundige en professioneel makelaar de verhuurder had moeten waarschuwen voor de gevolgen van het niet screenen van de huurder. Op die manier had de verhuurder een goed geïnformeerde keuze kunnen maken of hij de huurder zonder screening – met alle risico’s van dien – had willen accepteren.

Informatie- en waarschuwingsplicht
Hier vindt de rechter dat de informatie- en waarschuwingsplicht van makelaar nog belangrijker, omdat de contracten voor de levering van gas/water en licht op naam van verhuurder zouden blijven staan tijdens de huurperiode. Met als gevolg dat als een hennepkwekerij gevestigd zou worden in het gehuurde de schade voor verhuurder nog groter zou zijn, en verhuurder aangesproken kan worden door de elektriciteitsleverancier voor diens schade. Nergens blijkt uit dat de makelaar verhuurder hiervoor heeft gewaarschuwd.

De op makelaar rustende informatie- en waarschuwingsplicht strekt ter voorkoming van verwezenlijking van risico’s waarvoor een makelaar in beginsel zijn opdrachtgever voor dient te behoeden. Deze risico’s hebben zich hier verwezenlijkt, hetgeen een beroepsfout van de makelaar oplevert, zo oordeelt de rechter. De makelaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de bemiddelingsovereenkomst en is dan ook aansprakelijk voor de schade van de verhuurder (zijn opdrachtgever).

Advies
Belangrijke les uit dit vonnis is dat er op de makelaar een zorgplicht rust en dat hij zijn opdrachtgever adequaat moet informeren en waarschuwen, ook als de opdrachtgever hier niet om vraagt. Als de verhuurder aangeeft dat een screening van de huurder niet nodig is, dan dient de makelaar de verhuurder uitgebreid schriftelijk te waarschuwen voor alle mogelijke schadelijke gevolgen die dat kan hebben, helemaal als wordt overeengekomen dat de contracten van levering van gas/water en licht op naam van verhuurder blijven staan. Doet hij/zij dat niet, althans ligt het niet goed schriftelijk vast, dan kan een fikse schadeclaim voor de makelaar volgen als het dan toch fout gaat. Uiteraard is en blijft het altijd erg belangrijk dat de huurders goed worden gescreend, zie mijn andere artikel 'Makelaar moet €80.000 betalen wegens slecht screenen van huurder', ook voor een checklist.

Annemarie Wiesmeier-van der Brugge is vastgoedadvocate bij Brugrecht Advocaten in Den Haag.

Bezoektip: Juridische Zaken: Sluiting van een henneppand, wat te doen en hoe te voorkomen?

Annemarie Wiesmeier-van der Brugge