

Zaaknummer: 13-017

Datum uitspraak: 8 november 2013

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te M,
klaagster, hierna: Klaagster

tegen

Y,
h.o.d.n. S B.V.,
gevestigd te S,
beklaagde, hierna ook: de Makelaar,
gemachtigde mr R.B., advocaat te R.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van Klaagster van 24 mei 2013;
 - de reactie van de Makelaar van 14 juni 2013;
 - de aanvulling op de klacht met bijlagen van de Makelaar van 27 juli 2013;
 - de aanvullende reactie van de advocaat van de Makelaar, mr. R. B, van 7 oktober 2013
- 1.2. Klaagster heeft de klacht direct in behandeling gesteld van het tuchtcollege. Na bestudering van de stukken is de klacht door het tuchtcollege zonder voorafgaande poging tot bemiddeling in behandeling genomen.
- 1.3. Op 11 oktober 2013 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Klager en de Makelaar zijn in persoon verschenen. De uitspraak is nader bepaald op heden.

2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam S B.V., gevestigd te S, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer Van Koophandel voor Gooi- en Eemland onder dossiernummer XXXXXXXX.
- 2.2. De Makelaar is lid van VBO Makelaar sinds 14 december 2007 onder nummer XXXXXXXX en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen sinds 11 april 2007 onder nummer XXXXXXXX.
- 2.3. Op 25 augustus 2008 heeft Klaagster aan de Makelaar een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt met betrekking tot het woonhuis te S, hierna ook te noemen: de Woning, eigendom van Klaagster.
- 2.4. Op 9 september 2011 heeft Klaagster met betrekking tot de Woning aan de Makelaar tevens een opdracht tot dienstverlening bij verhuur verstrekt. In de overeenkomst is onder meer het volgende opgenomen:
De opdrachtgever heeft op 09-09-2011 aan S BV een door deze aanvaarde opdracht verstrekt tot het verlenen van diensten bij de verhuur van een object waaromtrent hieronder nadere bijzonderheden zijn vermeld:
*Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en S BV het volgende overeengekomen: 1 maand netto huur, exclusief BTW, voor het sluiten van de overeenkomst en voor het eerste jaar, daarna 8 % van de netto huur per jaar excl. BTW en exclusief eventuele publiciteitskosten (o.a. advertenties), Onderhandelingen m.b.t. huurprijs incl. ontbindende voorwaarden en opstellen cq controleren voorgestelde huurovereenkomst zijn wel inbegrepen. Het is niet beperkt in tijd of aantal bezichtigingen. Advertenties worden geplaatst na overleg vooraf en doorberekend (tegen berekend tarief met een opslag van 10%) en opgenomen in de nota van afrekening.
De opdrachtgever heeft zich verbonden tot het betalen van courtage voor zover dit uit de, met S BV, gemaakte tariefsafspraken voortvloeit. De opdrachtgever onthoudt zich lopende de opdracht van activiteiten die S BV bij het vervullen van zijn opdracht kun-*

nen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. Hij maakt geen gebruik van diensten van anderen dan S BV.

Buiten S BV om brengt opdrachtgever geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Indien in strijd met het hier bepaalde een overeenkomst tot stand komt, heeft het S BV recht op courtage.

De opdrachtgever en S BV zijn verder overeengekomen:

1. Deze opdracht heeft betrekking op: de Woning
Soort object/bijzondere gebruikseisen: Woonhuis, bewoning als goed huisvader.
2. Mocht de opdrachtgever de opdracht intrekken of opschorten dan is hij aan S BV een vergoeding verschuldigd van: € ... excl. BTW.
3. Bijzondere afspraken: Geen.

2.5. Op 17 december 2011 is Klaagster een huurovereenkomst Woonruimte 'Naar aard van korte duur' aangegaan met de door de Makelaar aangedragen huurder, hierna Huurder, voor een periode van zes maanden (tot 16 juni 2012), welke huurovereenkomst (onder meer) luidt als volgt:

In overweging nemende dat:

- A. verhuurder de woning te S, (...) – hierna: "het gehuurde" – aan huurder wenst te verhuren, gelijk huurder deze woning van verhuurder wenst te huren;
- B. de door partijen beoogde huurovereenkomst ziet op een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is;
- C. huurder is op de hoogte van het feit dat de woning in de verkoop staat, via S BV en dat er op afspraak bezichtigd wordt;
- D. partijen overeenstemming hebben bereikt over het aangaan van een huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde en de voorwaarden van die overeenkomst in het navolgende hebben vastgelegd

Verklaren partijen als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Het gehuurde

1.1 Verhuurder verklaart te hebben verhuurd aan huurder en huurder verklaart te huren van verhuurder de woning met omliggend terrein, staande en gelegen te S aan de Laanstraat 13. Huurder verklaart het gehuurde volledig te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning.

Artikel 2. Looptijd van deze overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de beperkte duur van 6 maanden, ingaande op 17 december 2011 en lopende tot en met 16 juni 2012.

2.2 Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege na ommekomst van de in art. 2.1 genoemde termijn, zonder dat opzegging vereist is. Voor tussentijdse opzegging geldt een opzegtermijn van 2 maanden voor beide partijen.

Artikel 3. Betalingsverplichting

3.1. De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt € 1.750 per maand, telkens bij vooruitbetaling te voldoen via S BV op iedere 15e van iedere maand samen met een voorschot van € 250 per maand voor het gebruik van G/W/E. Een waarborgsom ten bedrage van een (1) maand huur, zal samen met de eerste maand huurbetaling betaald worden. Bij beëindiging van de huurovereenkomst en bij een correcte oplevering incl. alle betalingen G/W/L, wordt de eerder voldane waarborgsom geretourneerd.

3.2. De in art. 3.1 genoemde huurprijs is dus exclusief de kosten van de levering van water, elektriciteit en gas. Ingeval de kosten van levering van water, elektriciteit en gas voor rekening van huurder komen, is huurder gehouden deze maandelijks middels een voorschot van € 150 te voldoen of er voor zorg te dragen dat de desbetreffende meters op zijn naam zijn gesteld bij dezelfde leverancier als voor de huurperiode, om te voorkomen dat er afrekeningproblemen ontstaan.

Artikel 4. Onderhoud

4.1 Alle onderhoud aan het gehuurde wordt door en voor rekening van verhuurder uitgevoerd.

4.2 Huurder aanvaardt het gehuurde in goede staat van onderhoud. Hij zal het gehuurde als een goed huisvader gebruiken en beheren en maatregelen treffen, voor zover van hem in redelijkheid kan worden verlangd, om schade aan het gehuurde te voorkomen.

4.3 Schade die aan het gehuurde is ontstaan gedurende de looptijd van deze overeenkomst en die geacht moet worden ontstaan te zijn door een aan huurder toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst en uit de wet, zal door verhuurder voor rekening van huurder worden hersteld.

4.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, toegebracht aan de persoon of de zaken van huurder en/of derden voor zover deze schade voortvloeit uit het gebruik van het gehuurde of enig gebrek aan het gehuurde, één en ander behoudens het geval dat aan verhuurder grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Artikel 5. Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde uitsluitend overeenkomstig de in art. 1.2 genoemde bestemming gebruiken. Het is niet toegestaan aan het gehuurde inwendig of uitwendig veranderingen aan te brengen, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder.

5.2 Het is verhuurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel anderszins aan derden in gebruik te geven.

Artikel 6. Verzuim/boetebeding

(...)

Artikel 7. Toepasselijk recht; bevoegde rechter

(...)

7.3 Er is algemene toestemming van de bank vereist om te verhuren waar verhuurder verantwoordelijk voor is.

Artikel 8. Slotbepaling

Gelet op het gebruik van het gehuurde dat naar zijn aard slechts van korte duur is, stellen partijen vast dat het bepaalde in afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ter zake deze huurovereenkomst toepassing mist.

2.6. Na 16 juni 2012 is de huurovereenkomst met Huurder verlengd.

2.7. In februari 2013 kreeg Klagster, na gegevens voor de jaarnota te hebben ingediend, bericht van de energiemaatschappij Energie Direct dat het energieverbruik in voorgaande periode aanzienlijk afweek van haar standaard energiegebruik. De mogelijkheid werd uitgesproken dat er een wietplantage in de Woning aanwezig zou zijn.

2.8. Op 25 maart 2013 heeft de politie een inval gedaan in de Woning en heeft aldaar een wietplantage met ongeveer 400 wietplanten aangetroffen, ter zake waarvan door de politie een proces-verbaal is opgemaakt.

2.9. Op 9 juli 2013 heeft Klaagster schriftelijk de opdracht tot dienstverlening bij verkoop en verhuur ingetrokken. Klaagster heeft van de Makelaar geen reactie ontvangen op dit schrijven.

2.10. Op 10 juli 2013 heeft Klaagster op 10 juli 2013 aangifte gedaan terzake van vernieling van haar woning en de daarin aanwezige meubels alsmede diefstal van stroom.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de Makelaar zijn wijze van handelen in het kader van de verkoop en verhuur van de Woning en acht hem aansprakelijk voor alle schade die is ontstaan en nog zal ontstaan door vestiging van de wietplantage in de Woning.

3.2. Klaagster is van mening dat de Makelaar als betrouwbare en goed opgeleide VBO-makelaar de huurovereenkomst met Huurder niet had mogen opstellen zoals hij heeft gedaan. De Makelaar had naar de mening van Klaagster Huurder moeten toetsen en toezicht moeten houden, een plan van aanpak voor regelmatige controle moeten opnemen in het verhuurdossier en haar moeten wijzen op de verruimde mogelijkheden van de Leegstandswet.

3.3. Klaagster voert in haar klachtbrief van 24 mei 2013 de navolgende gronden aan voor haar klacht:

- De door de Makelaar opgestelde huurovereenkomst voldoet niet aan de eisen die aan een huurovereenkomst opgesteld door een professionele VBO-makelaar mogen worden gesteld. In de huurovereenkomst ontbreken de (oude) adresgegevens alsmede de financiële gegevens van Huurder. De Makelaar heeft de waarborgsom ondanks het ontbreken van financiële gegevens van Huurder en het maandelijks contant innen van de huursom, slechts op 1 maand huur vastgesteld.
- De bepaling in de huurovereenkomst dat tussentijdse opzegging mogelijk is met een termijn van twee maanden is juridisch gezien niet juist.
- De keuze aan Huurder overlaten van het al dan niet op naam van Huurder laten zetten van de gas/water/licht meters hetgeen er voor Klaagster in resulteert dat zij opdraait voor de kosten van bovenmatig stroomverbruik, had de Makelaar niet in het huurcontract moeten opnemen, of haar moeten wijzen op de consequenties ervan.
- De Makelaar heeft in de huurovereenkomst geen bepaling opgenomen dat de Woning regelmatig geïnspecteerd zou worden, noch is een clause opgenomen dat het uitoefenen van illegale/criminele activiteiten, daaronder begrepen het kweken van hennep, verboden is en dat wanneer er toch zulke activiteiten worden uitgeoefend de huurovereenkomst automatisch zou worden beëindigd.
- In de huurovereenkomst is niet opgenomen dat de Woning gemeubileerd en gestoffeerd werd verhuurd en er is geen beschrijving van stoffering en meubilair opgenomen. De Makelaar heeft bij aanvang van de huurovereenkomst geen inspectierapport van de Woning opgemaakt.
- De door de Makelaar opgemaakte huurovereenkomst sluit niet aan op het model Huurovereenkomst Woonruimte van de ROZ en de daarbij behorende Handleiding.

-
- De Makelaar inde de huur contant en onderhield slechts schriftelijke, telefonische en persoonlijke contacten met Huurder. De huurovereenkomst is in juni 2012 verlengd voor een periode van een jaar, hetgeen niet door de Makelaar schriftelijk is vastgelegd.
 - De Makelaar heeft Klaagster niet geïnformeerd dat deze verlenging grote consequenties had voor de aard van de huurovereenkomst en de mate van huurbescherming, noch heeft hij Klaagster geattendeerd op de verruimde mogelijkheid van verhuur via de Leegstandswet die ertoe leidt dat de huurovereenkomst eindigt zodra het huis wordt verkocht en dat Huurder geen beroep op huurbescherming kan doen. Klaagster was daardoor niet op de hoogte van een mogelijkheid haar huis onder voor haar betere voorwaarden te kunnen verhuren.
 - De Makelaar heeft de Woning zonder medeweten van Klaagster op 20 april 2012 van zowel de VBO-site als Funda afgehaald, waardoor de Woning niet langer zichtbaar was voor potentiële kopers. De bepaling in de huurovereenkomst dat Huurder op de hoogte was van het feit dat haar huis te koop stond en dat er op afspraak bezichtigd kon worden had vanaf dat moment naar zeggen van Klaagster geen enkele waarde meer.
 - De Makelaar had als verhuurend Makelaar zeer alert moeten zijn op signalen dat er in de Woning mogelijk iets gaande was dat niet viel onder 'het uitsluitend gebruik als woning en het bewonen ervan als goed huisvader'.
 - De Makelaar heeft in februari 2012 de meterstanden in de Woning opgenomen en geen bijzonderheden gesignaleerd. Klaagster heeft in maart 2012 de Makelaar verzocht een kijkje in de Woning te nemen aangezien de gordijnen op de bovenetage voortdurend gesloten waren. De Makelaar is naar aanleiding van dit verzoek in de woning geweest en heeft de meterstanden opgenomen. De Makelaar berichtte Klaagster dat er niets aan de hand was, behalve dat het er behoorlijk warm was. Gezien de contante huurbetalingen, de gesloten gordijnen op de bovenetage en de warmte in de Woning had de Makelaar naar mening van Klaagster alarm moeten slaan of op zijn minst regelmatig inspecties moeten houden. Eind maart 2013, enkele dagen voor de politie-inval waarbij een wietplantage in de Woning werd opgerold, heeft de Makelaar op verzoek van Klaagster nogmaals de meterstanden opgenomen en daarvan foto's gemaakt omdat het energie-bedrijf daarom had gevraagd.
 - De Makelaar heeft, na op de hoogte te zijn gesteld van de politie-inval, zonder medeweten en instemming van Klaagster, de heer Vooren van SBWH (Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepsteelt) ingeschakeld, waarmee de Makelaar naar mening van Klaagster niet als een professionele makelaar heeft gehandeld. Vervolgens heeft de heer Vooren van SBWH zonder medeweten en instemming van Klaagster, in naam van Klaagster juridische stappen ondernomen waar Klaagster nadrukkelijk niet om had gevraagd.
 - De Makelaar heeft Klaagster op de dag van de politie-inval telefonisch op de hoogte gesteld van de schade, die naar zeggen van de Makelaar beperkt zou zijn, terwijl later bleek dat de schade aan huis en inboedel enorm was en de Woning zeer vervuild was.
 - De Makelaar heeft niet inhoudelijk gereageerd op het aangetekend schrijven van 29 maart 2013 van Klaagster, waarin zij de Makelaar heeft verzocht een bedrag van in totaal 2.808,70 Euro uiterlijk op dinsdag 9 april 2013 over te maken op haar rekening, maar slechts per e-mail op 3 april 2013 aangegeven dat hij zijn rechtsbijstandverzekering zou polsen, maar dat onterecht betaalde bedragen zouden worden geretourneerd.
 - Klaagster heeft op 10 april 2013 de Makelaar bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld betreffende haar vordering van in totaal 2.808,70 Euro en heeft

de Makelaar gesommeerd het bedrag uiterlijk 16 april op haar rekening over te maken. Daarop heeft de Makelaar Klaagster op 12 april 2013 een e-mail gestuurd waarin hij heeft aangegeven dat hij het door Klaagster genoemde bedrag van 1.058,70 Euro zal overmaken zodra de middelen daarvoor in S BV aanwezig zijn.

- Een professionele makelaar zou naar mening van Klaagster in staat moeten zijn bedragen die cliënten terugvorderen direct terug te betalen.
- Ten aanzien van het bedrag van 1.750 Euro dat als borg door de huurder aan de Makelaar betaald is geeft de Makelaar aan dat daarvan de 8% verhuurbemiddeling is voldaan, zoals die in de Opdracht tot Dienstverlening is opgenomen. Dit is naar mening van Klaagster niet juist, aangezien zij van de eerste huur en voorschot G/W/L die de huurder, in december 2011 heeft betaald niets heeft ontvangen, omdat dat totaalbedrag van 2.000 Euro overeenkwam met de overeengekomen bemiddelingskosten van 1 maand netto huur per jaar inclusief BTW die zij de Makelaar moest betalen. De Makelaar heeft daarover niets schriftelijk vastgelegd. Klaagster heeft de Makelaar op 13 april 2013 bij aangetekend schrijven medegedeeld dat zij bij haar vordering van 10 april jongstleden blijft. De Makelaar heeft echter geen enkel bedrag aan Klaagster voldaan.
- Op 24 mei 2013 is de door Klaagster vast te stellen geleden schade opgelopen tot ruim 52.000 Euro, bestaande uit:
 - betaling Stedin Netbeheer in verband met illegaal afgetapte energie;
 - betaling Energie-direct van een bedrag voor de boven het voorschotbedrag afgenomen energie;
 - kosten expertise-bureau om de schade aan de Woning vast te leggen;
 - kosten advocaat;
 - kosten professionele inzet om de Woning te ontdoen van alle afval van de wietplantage;
 - reiskosten van en naar S;
 - de tijd sinds 25 maart 2013, gemiddeld 32 uur per week, besteed aan het uitzoeken en regelen van zaken omtrent de afwikkeling van de wietplantage;
 - porti van een groot aantal verstuurde aangetekende stukken;
 - gederfde inkomsten, naar schatting vanaf 25 maart 2013 4 maanden huur, in verband met het niet kunnen verhuren of verkopen van de Woning vanwege de aangerichte schade en de periode die nodig zal zijn om die schade te herstellen;

De schade betreft het grotendeels vervangen en deels herstellen van de parketvloer in de Woning en het vervangen van de balkenvloer onder de overloop.

Tevens dient de schade aan het meubilair, zwaar gehavend, vernield, onoordeelkundig uit elkaar gehaald, verdwenen of door vocht en schimmel onbruikbaar geworden, nog te worden vastgesteld.

Mogelijk worden ook de door de Gemeente gemaakte kosten van de ontruiming van de wietplantage nog op Klaagster verhaald.

- Klaagster heeft de Makelaar voorgesteld de schade zoals begroot op 13 april 2013 (30.000 Euro) binnen 10 dagen na 13 april te vergoeden, dit onverlet de nog nader vast te stellen en door haar bij de Makelaar te claimen schade. De Makelaar heeft daarop gereageerd door middel van een e-mail op 23 april 2013 waarin hij Klaagster bericht dat hij de schade heeft aangemeld bij zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering Schouten Insurance International BV onder nummer 513-309/polis XXXXX. Daarna heeft Klaagster noch van de Makelaar, noch van Schouten International iets vernomen.

- Klaagster heeft de Makelaar in haar aangetekend schrijven van 13 april 2013 aangegeven dat zij graag met hem wilde overleggen om haar klachten op een correcte manier te kunnen afhandelen.
- De Makelaar heeft sinds 25 maart 2013 op geen enkele wijze contact met Klaagster opgenomen om de situatie in haar huis te bespreken, ook niet na haar aangetekend schrijven aan hem van 13 april 2013. Klaagster meent dat zij van een professioneel handelend makelaar die zowel de verkoop als de verhuur van haar huis regelt mag verwachten dat hij juist in deze, voor haar zeer belastende situatie, adequaat reageert.
- Het handelen van de Makelaar heeft Klaagster direct en indirect zeer veel schade berokkend, zowel emotioneel als financieel.
- De Makelaar heeft het vertrouwen dat Klaagster in hem als VBO-makelaar en als mens heeft gesteld ernstig beschaamd.

3.4. Bij haar brief van 27 juli 2013 heeft Klaagster haar klacht aangevuld met, onder meer en samengevat, het volgende:

- De Makelaar is niet terzake kundig op het terrein waarop hij zich begeeft en de door hem opgestelde huurovereenkomst voldoet niet aan de eisen die aan een bekwaam en redelijk handelend makelaar mogen worden gesteld;
- De Makelaar heeft geen initiatief genomen de klacht op te lossen, noch heeft de Makelaar Klaagster gewezen op de mogelijkheid haar klacht te melden bij het klachtenbureau;
- De Makelaar heeft huur ontvangen en beheerd, hetgeen naar de mening van Klaagster beheerhandelingen zijn op grond waarvan naar haar mening zij van de Makelaar mocht verwachten dat hij de woning regelmatig zou inspecteren;
- De schade is per 27 juli 2013 opgelopen tot ruim € 64.000;
- De Makelaar heeft Klaagster niet geattendeerd op de mogelijkheid van het verhuren van de Woning onder de Leegstandswet.
- De Makelaar heeft bij het verlengen van de huurovereenkomst in juli 2012 Klaagster niet gewezen op de verregaande huurbescherming die huurder door de verlenging zou hebben.

3.5. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. De vereniging VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht, betreffende het verwijt van onzorgvuldig handelen door een VBO lid, derhalve ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klaagster ook vergoeding van geleden schade beoogt is een vordering ter zake niet ontvankelijk omdat in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klaagster kan haar schade verhalen in een procedure bij de gewone rechter dan wel zich wenden tot de verzekeraar van de Makelaar, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar dit bindend advies.

4.3. In deze draait het eigenlijk om de vraag welke verplichtingen de verhurende makelaar heeft om onheil als een hennepkwekerij te voorkomen en voorts of in dit geval de Makelaar die verplichtingen als goed makelaar in acht heeft genomen, met name voor zover die verplichtingen zien op het voorkomen van onheil veroorzaakt

door het vestigen van een hennepkwekerij in het verhuurde op een wijze als Klaagster is overkomen.

4.4. Ter zitting is met klagster besproken dat een groot aantal onderdelen van haar klacht ziet op tekortkomingen in de beroepsuitoefening, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een gebrekkige huurovereenkomst. Klagster heeft zich ermee verenigd dat het tuchtcollege zijn beoordeling beperkt tot die onderdelen die rechtstreeks de vestiging van een hennepkwekerij en de daaraan verbonden schade raken.

4.5. De tussen Klagster en de Makelaar gesloten overeenkomst betreft een overeenkomst van opdracht als bedoeld in artikel 7:400 BW. De Makelaar dient bij uitoefening van zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen (artikel 7:401 BW).

4.6. Het tuchtcollege merkt op dat de overeenkomst niet alleen ziet op bemiddeling strekkende tot de eenmalige sluiting van een huurovereenkomst, maar ook op de voortzetting van de opdracht met een voortgezette bemoeienis strekkende tot beheer van de woning. Dit beheersaspect blijkt onder meer uit het tarief van 8 % van de jaarhuur dat partijen voor de periode na het sluiten van de huurovereenkomst en na het eerste jaar zijn overeengekomen. Het beheersaspect blijkt voorts uit de gesloten huurovereenkomst waaruit blijkt dat de Makelaar, althans zijn vennootschap, de incasso van huur en G/W/L voorschotten zal verzorgen. Het beheersaspect wordt voorts bevestigd doordat de Makelaar in de loop van de huurovereenkomst een voortgezette feitelijke bemoeienis met het verhuurde heeft gehad, onder meer door controles, opname van meterstanden en feitelijke aanwezigheid in de Woning.

4.7. Tot de zorgplicht van een beherend/verhurend makelaar behoort zonder meer het zich rekenschap geven van de mogelijkheid dat het gehuurde wordt misbruikt door de vestiging van een hennepkwekerij. Hij behoort de verhuurder over deze risico's te informeren. Indien de opdracht ook beheer omvat, strekt de zorgplicht van de makelaar zich uit over de gehele huurperiode. In deze tuchtzaak staat centraal de vraag of de Makelaar aan zijn zorgplicht heeft beantwoord zoals mag worden verwacht van een goed makelaar, dat wil zeggen van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in vergelijkbare omstandigheden.

4.8. In de tijd waarin de opdracht is verstrekt was het in de kring van (verhurende) makelaars algemeen bekend dat bij de verhuur van woningen er een risico bestaat dat deze woning wordt aangewend voor een hennepkwekerij. Dit risico verwezenlijkt zich niet zelden bij woningen in het 'hogere segment'. Gebruik als hennepkwekerij leidt veelal tot aanmerkelijke bouwkundige schade aan de woning door lekkages, vochtinwerking en forse bouwkundige ingrepen. Daarnaast zijn er ook veiligheidsrisico's doordat elektriciteit illegaal buiten de meter en hoofdzekeringen om, wordt afgetapt en door overbelasting van het elektriciteitsnet in een veelal vochtig warme omgeving. Ten slotte speelt een rol dat verhuurder van een en tot hennepkwekerij ingerichte ruimte er mee geconfronteerd wordt dat na beëindiging van de huur hem door het energiebedrijf een fors bedrag in rekening zal worden gebracht ter zake van 'gestolen' stroom, in het bijzonder indien de overeenkomst met het energiebedrijf op naam van de verhuurder blijft staan. Dit alles is wetenschap die elke makelaar behoort te hebben en deze wetenschap kon een goed makelaar ook al eerder dan eind 2011 worden toegerekend. Het tuchtcollege verwijst naar een arrest

van het Gerechtshof Arnhem van 1 maart 2011.¹ Die zaak betrof een verhuurovereenkomst gesloten in 2007.

4.9. Uit dat arrest blijkt dat de zorgplicht van een goed makelaar in elk geval ziet op een adequate controle op identiteitsgegevens en inkomensgegevens van de potentiële huurder.

4.10. De Makelaar stelt dat hij in de onderhavige zaak een fotokopie heeft gemaakt en bewaard van het Sloveense paspoort van de door hem voorgestelde huurder. In de huurovereenkomst is wat betreft de woonplaats van Huurder niet meer vermeld dan dat deze Huurder is van de Woning. De verblijfplaats van de voorgestelde Huurder in Nederland, tot het moment van het ingaan van de huur, is niet vastgelegd. Wat betreft inkomensgegevens stelt de Makelaar dat Huurder zich zou gaan bezighouden met export-import van auto's, maar dat Huurder zich niet bij de KvK zou kunnen inschrijven omdat hij niet hier te lande zou wonen en dat hij nog niet over een rekening bij een Nederlandse bank kon beschikken. De Makelaar kon alleen in het Italiaans, wederzijds moeizaam, met Huurder communiceren.

4.11. De Makelaar erkent dat er aldus sprake was van slecht verifieerbare identiteitsgegevens en afwezigheid van inkomensgegevens. Hij stelt dat hij klaagster daarover heeft geïnformeerd en dat zij desondanks met de voorgestelde huur heeft ingestemd. Klaagster betwist dat zij bij het aangaan van de huur is geïnformeerd omtrent de gevaren die dreigen bij verhuur op een zo wankel basis. Zij zegt dat de verhuur haar zeker niet is ontraden.

4.12. Naar het oordeel van het tuchtcollege was er in elk geval sprake van volstrekt onvoldoende onderbouwing van de financiële gegoedheid van de voorgestelde huurder. Mede gelet op ander indicatoren van onheil, die hierna zullen worden besproken, had de makelaar Klaagster zonder meer moeten ontraden met deze gegaagde in zee te gaan. Indien hij toch een geclausuleerd positief advies had willen geven, dan had hij, ook ter bescherming van zijn eigen bewijspositie, dat schriftelijk moeten doen. Hij had dan uitdrukkelijk de aandacht kunnen vestigen op de wankel onderbouwing van de financiële gegoedheid van Huurder, dit afgezet tegen die zeker niet lage huursom. Hij had zijn bedenkingen kunnen plaatsen bij een persoon die stelt importeur te zijn, maar die overigens geen toegankelijke taal spreekt. Zonder meer is niet in te zien waarom iemand die woonplaats zal nemen in het gehuurde in Nederland geen KvK inschrijving kan overleggen. Ook is niet inzichtelijk waarom betrokkenen niet over een Nederlandse bankrekening kon beschikken. Voorts heeft de makelaar niet uitgelegd waarom hij dan niet de buitenlandse bank gegevens van Huurder heeft opgevraagd en langs die weg een verklaring van gegoedheid heeft gezocht. Ten slotte wijst het tuchtcollege erop dat indien de Makelaar dan toch een geclausuleerd positief advies had willen geven, dat hij dan toch Klaagster had moeten adviseren een aanmerkelijk grotere borgsom te vragen dan één maandhuur zoals is overeengekomen. Als alternatief had hij ook een bankgarantie kunnen vragen.

4.13. Bij deze stand van zaken is de Makelaar naar het oordeel van het tuchtcollege tekort geschoten in zijn zorgplicht jegens Klaagster. Hij heeft zich niet gedragen als een goed makelaar betaamt.

4.14. Hierbij kan nog worden meegewogen dat er in het concrete geval tenminste twee belangrijke indicatoren waren die wijzen op een grotere kans dat het verhuurde

¹ Te vinden op rechtspraak.nl onder nummer ECLI:NL:GHARN:2011:BP9121

zou worden aangewend voor een hennepkwekerij althans voor ongeoorloofde doeleinden.

4.15. De Makelaar heeft erkend dat met Huurder is afgesproken dat de G/W/L contracten op naam van Klaagster bleven staan. Volgens de Makelaar had dat praktische voordelen omdat het verhuur voor een korte periode zou zijn.

4.16. Het tuchtcollege vraagt zich af of de praktische voordelen voor verhuurster zo groot waren. Het bracht immers mee dat de Makelaar zich van tijd tot tijd naar het verhuurde moest begeven voor het opnemen van meterstanden. Belangrijker is evenwel dat de aansprakelijkheid van Klaagster zou doorlopen en tot grote schade zou kunnen leiden indien daadwerkelijk een hennepkwekerij zou worden gevestigd. Er is geen aanwijzing dat de Makelaar Klaagster hierover heeft geïnformeerd. Het is ook niet aannemelijk dat partijen werkelijk een korte huurperiode voor ogen stond. In de op zich zelf vanuit juridisch perspectief reeds gebrekkige huurovereenkomst wordt aangegeven dat de huur voor korte tijd zal zijn. Er is echter wel voorzien in een verlenging, die ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De courtage bepaling gaat ook uit van een langer doorlopen van de huur dan 12 maanden.

4.17. Een andere belangrijke aanwijzing dat Huurder een ongeoorloofd gebruik voor ogen stond is het gegeven dat partijen zijn overeengekomen dat alle betalingen contant zouden plaatsvinden. De Makelaar doet het voorkomen dat de oorzaak hiervan was dat Huurder nog niet over een bankrekening in Nederland beschikte. Die omstandigheid verhindert echter niet dat de eerste betalingen worden gedaan met tussenkomst van een buitenlandse bankrekening of, hetgeen meer gebruikelijk is, met een creditcard. De Makelaar heeft ook niet toegelicht waarom hij niet na enige tijd heeft aangedrongen bij Huurder op betalingen van huur en energiekosten vanaf een bankrekening aangezien hij mocht verwachten dat Huurder dan al lang over een Nederlandse bankrekening zou kunnen beschikken. In het oog loopt ook een wel zeer ongebruikelijk contante transactie op het moment waarop de huurovereenkomst ten einde liep omdat Klaagster en Makelaar een wel aan zekerheid grenzend vermoeden hadden dat in het gehuurde een hennepkwekerij was ingericht. Er is toen afgesproken dat in verband met het meergebruik energie via de Makelaar € 4.000 contant aan Klaagster zou worden betaald en als voorschot op eventuele schade nog eens € 7.000 als borg. Genoemd bedrag van € 4.000 is daadwerkelijk aan de Makelaar uitbetaald en door hem aan Klaagster ook contant doorbetaald. Deze betaling aan de Makelaar werd niet gedaan door Huurder maar door ene 'Mickey omdat Huurder "niet meer durfde te komen". Genoemd bedrag van € 7.000 is uiteindelijk niet ontvangen omdat de hennepkwekerij toen al was opgerold. Het afwickelen van zaken met grote contante betalingen is in het algemeen aan te merken als een indicatie voor ongeoorloofde handelen, zoals het opzetten van een hennepkwekerij, onder meer omdat hierdoor het zicht van bijvoorbeeld fiscale of justitiële autoriteiten op de werkelijkheid wordt versluierd. In deze zaak heeft het tuchtcollege dan ook de zorg dat de Makelaar zijn bemoeienis in deze niet zichtbaar heeft gemaakt voor de fiscus. Hierna bij de bepaling van de op te leggen maatregel zal het tuchtcollege er wel rekening mee houden dat Klaagster volop aan de versluiering van geldstromen heeft meegedaan door goed te vinden dat ook de doorbetaling aan haar contant zou plaatsvinden. Zij heeft immers gedurende de gehele overeenkomst de betreffende bedragen bij de Makelaar opgehaald dan wel door de Makelaar laten afgeven bij haar moeder.

4.18. Tegen de achtergrond van dit alles concludeert het tuchtcollege dan ook dat de klacht gegrond moet worden verklaard.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Bij de bepaling van de op te leggen maatregel houdt het tuchtcollege rekening met de maatschappelijke gevolgen, in het bijzonder het nadeel dat Klaagster heeft ondervonden en de gevolgen voor de beroepsgroep van het handelen van de Makelaar.

5.2. Uit het voorgaande volgt dat de Makelaar met name tekort is geschoten bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Hij had Klaagster kunnen zeggen dat hij weliswaar een huurder had gevonden maar dat er zoveel lichten op rood stonden dat hij haar zonder meer had moeten afraden de huurovereenkomst aan te gaan. Klaagster had dan haar schade geheel kunnen voorkomen. Het is aannemelijk dat de makelaar hier gedreven was door zijn eigen financiële situatie en dat hij daarom zijn eigen belang bij de totstandkoming van een transactie voorop heeft gesteld. Ook gedurende de looptijd van de huur heeft de makelaar niets gedaan waardoor hij een mogelijk risico en eventueel het verder oplopen van de schade voor huurster kon voorkomen. Ook hier is aannemelijk dat zijn eigenbelang hem blind of in ieder geval op een verwijtbare manier naïef maakte voor de vele aanwijzingen voor de (dreigende) vestiging van een hennepkwekerij in de Woning.

5.3. Niettemin zal het tuchtcollege niet de volledige door Klaagster opgegeven schade toerekenen aan de Makelaar, nu als gevolg van Klaagster toe te rekenen eigen schuld het onwaarschijnlijk is dat zij er in zal slagen de volledige door haar geleden schade met tussenkomst van de gewone rechter te innen. Uit het dossier komt Klaagster naar voren als een persoon die hoewel verre van gespecialiseerd in hennepkwekerijen, bepaaldelijk juridisch geschoold is. Ook bij haar was sprake van een financieel problematische situatie doordat zij door een weinig vlottende verkoop van de Woning aan dubbele woonlasten vast zat. Het tuchtcollege kan zich er in vinden dat ook Klaagster medeschuld heeft aan het ontstaan van de schade, zoals door de raadsman van de Makelaar betoogd. Het tuchtcollege acht het namelijk aannemelijk dat zij niet geheel onbekend was met de risico's die kleefden aan de door de Makelaar voorgestelde verhuur onder de afgesproken voorwaarden. Kennelijk was het ook voor haar aantrekkelijk evidente bezwaren opzij te zetten en te kiezen voor een verhuur die mede door de eenvoudig te versluieren contante huurinkomsten – waarvan Klaagster als juriste diende te weten dat deze onoirbaar waren – voor haar een belangrijke oplossing van haar financiële problematiek kon zijn. De risico's heeft zij daarmee op de koop toegenomen.

5.4. Het publiek dat een woning in bemiddeling tot verhuur geeft aan een makelaar vertrouwt erop de makelaar dat proces in goede banen zal leiden en al het mogelijke zal doen om nadelige gevolgen te vermijden. Dit vertrouwen is door het handelen van de Makelaar geschaad.

5.5. Bij de toemeting van de op te leggen maatregelen heeft het tuchtcollege er rekening mee gehouden dat de Makelaar door Klaagster aansprakelijk is gesteld voor de door haar geleden schade.

5.6. Alles tezamen genomen dient de conclusie te zijn dat de Makelaar de maatregel zal worden opgelegd als hieronder verwoord.

5.7. Nu Klaagster hoofdzakelijk in het gelijk zal worden gesteld zal het tuchtcollege bepalen dat het door haar betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

6. Opmerkingen ambtshalve

6.1. Hierboven heeft het tuchtcollege erop gewezen dat de omvangrijke contante betalingen een belangrijke aanwijzing zijn voor mogelijk ongeoorloofde bedoelingen van de Huurder. Het doen van contante betalingen duidt dan ook veelal op transacties die moeten worden gemeld onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme als zogenoemde MOT melding (melding ongebruikelijke transactie). In dit geval is het totaal van de ontvangen contante betalingen aanmerkelijk boven de grens van € 15.000.² Het tuchtcollege gaat er van uit dat ook in geval van deelbetalingen een melding dient te worden gedaan indien deze samen boven de indicatieve grens van een mogelijk ongebruikelijke transactie van € 15.000 uitkomen. De verplichting een ongebruikelijke transactie te melden geldt voor alle facetten van het beroep van Makelaar dat wil zeggen zowel bij koop/verkoop als bij huur/verhuur. Het tuchtcollege heeft geen aanwijzing dat de Makelaar die melding heeft gedaan, kennelijk was hij zich geheel niet bewust dat zijn rol van makelaar en zijn tussenkomst bij de contante betalingen hem verplichtte tot die melding.

6.2. In deze zaak is het niet doen van een melding niet tot onderdeel van de klacht gemaakt. Het tuchtcollege ziet daarin aanleiding in dit geval het verzuim niet mee te rekenen bij de toemeting van de op te leggen maatregel. In toekomstige tuchtzaken zal zij dat wel doen, zo nodig ambtshalve, omdat een goed makelaar deze regelgeving in acht dient te nemen. Het tuchtcollege zal wel deze uitspraak in handen van het bestuur van de Vereniging VBO stellen opdat dat bestuur alsnog de uit deze zaak blijkende ongebruikelijke transacties zal melden en zo dan ook een uitspraak zal vragen omtrent de toepasselijkheid van de regeling bij deelbetalingen en bij huur/verhuur.

6.3. Het tuchtcollege zal voorts het bestuur van de vereniging VBO de aanbeveling doen deze uitspraak in verkorte en geanonimiseerde vorm te publiceren, en daarbij in het bijzonder te wijzen op de taak en verantwoordelijkheid van een makelaar te voorkoming van vestiging van een hennepkwekerij in met zijn tussenkomst verhuurde objecten, alsmede de samenhang van dat soort ongeoorloofde activiteiten met ongebruikelijke transacties.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;

en legt de Makelaar op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. van het Reglement de maatregel op van:

- een berisping;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;

² Deze grens wordt als indicatie van een ongebruikelijke transactie genoemd in de door het Ministerie van Financiën uitgegeven *Handleiding voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken*.

verstaat dat de vereniging VBO alsnog zal doen wat de makelaar had behoren te doen en de uit dit dossier blijkende ongebruikelijke transacties zal melden;

verzoekt de vereniging VBO zorg te dragen voor publicatie, zoals overwogen onder 6.3 van deze uitspraak.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. P. Kole en mr. A.P. Hoogendoorn op 8 november 2013 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter