



*“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW).*

*Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: [www.wvtadvocaten.nl](http://www.wvtadvocaten.nl) of u kunt bellen met 036-8200322 of e-mailen naar [wienen@wvtadvocaten.nl](mailto:wienen@wvtadvocaten.nl)”*

## Zorgplicht makelaar

Een behoorlijk aantal huiseigenaren kiest er voor hun leegstaande en te koop staande woning te verhuren. In veel gevallen wordt daarvoor een makelaar ingeschakeld, die helpt bij het zoeken van een geschikte huurder.

De huiseigenaar heeft belang bij een huurder die en de huur keurig betaalt en de woning ook aan het einde van de huurovereenkomst netjes geheel in overeenstemming met de gemaakte afspraken oplevert en verlaat.

In de praktijk gebeurt het helaas nog wel eens dat huiseigenaren worden geconfronteerd met een huurder die en de huur niet betaalt en de woning uitgewoond en met schade verlaat (vaak nadat de rechter de ontruiming heeft bevolen). De gevallen die in de rechtspraak voorbij komen, betreffen erg vaak huurders die een wietplantage in de woning hebben geëxploiteerd.

Het is de nachtmerrie voor iedere huiseigenaar die zijn woning verhuurt. Hij zit meestal met de gebakken peren. Een huurachterstand en een hoop schade aan de woning, dus een hoop herstelkosten. Het incasseren van de huurachterstand en de schade bij de huurder blijkt vaak een onmogelijke opgave. Van een kale kip valt immers niets te plukken. In de rechtspraak is inmiddels bepaald dat de door de huiseigenaar ingeschakel-

de makelaar een zorgplicht heeft jegens de huiseigenaar. Deze zorgplicht vloeit ook voort uit de wet.

Die zorgplicht houdt concreet in dat de makelaar, die is ingeschakeld om een huurder te vinden, onderzoek moet doen naar de inkomenssituatie van de kandidaat-huurder en eventuele door de kandidaat-huurder verstrekte informatie dient te controleren. Ook dient de makelaar een correct huurcontract op te stellen en daarin zo nodig in het belang van de huurder specifieke bepalingen op te nemen.

Indien een makelaar voormelde zorgplicht schendt, kan de makelaar aansprakelijk worden gesteld voor de schade die door de huiseigenaar wordt geleden, zoals bijvoorbeeld voor de huurachterstand (dit als de makelaar heeft nagelaten onderzoek te doen naar de inkomenssituatie van de kandidaat-huurder).

De makelaar zal alsdan de schade moeten vergoeden aan de huiseigenaar, hetgeen kan betekenen dat de makelaar (een deel van) de huurachterstand aan de huiseigenaar moet betalen en/of de geleden schade aan de woning moet vergoeden.

Advies: maak met de makelaar duidelijke afspraken ten aanzien van de te vinden huurder en bevestig deze afspraken schriftelijk, bijvoorbeeld per e-mail.