



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-21 RvT Amsterdam

RvT 13/18

Raad van Toezicht Amsterdam NV

Beweerdelijk onvoldoende onderzoek naar huurder. Wietplantage in het gehuurde. Niet-ontvankelijkheid klacht wegens tijdsverloop.

Klager dient in 2018 een klacht in tegen beklagde omdat deze hem in 2010 een huurder had aangeleverd die in zijn pand een wietplantage exploiteerde welke in datzelfde jaar werd ontdekt. Klager meent dat er aanwijzingen voor de makelaar waren welke plannen huurder had. De makelaar ontkent dat. De raad komt aan de beoordeling van de klacht niet toe omdat klager aanzienlijk te lang wachtte met het indienen van de klacht en daar geen verklaring voor gaf.

Beslissing op klacht van

De heer C.K., wonende te A

Tegen

De heer R. van der W., aangesloten makelaar, werkzaam bij Makelaardij D te H

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 31 mei 2018 van de heer C. K., woonplaats gekozen hebbende te A, hierna te noemen klager, tegen de heer R. van der W, makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen beklagde, werkzaam bij de makelaardij-onderneming D, gevestigd te H, lid van de Vereniging. Als bijlage bij deze klacht heeft klager correspondentie per e-mail tussen klager en beklagde overgelegd van 27 mei 2010 tot en met eind oktober 2010.

Naar aanleiding van de klacht heeft de Voorzitter van de Raad klager op 10 juli 2018 een brief gestuurd onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 18 van het Reglement Tucht-



rechtspraak. In deze brief heeft de Voorzitter erop gewezen dat ermee rekening moet worden gehouden dat de klacht, indien die door de Raad wordt behandeld, niet-ontvankelijk wordt verklaard wegens verjaring. Eveneens is klager erop gewezen dat, in het geval klager de behandeling van de klacht alsnog doorgang wil laten vinden, de Raad tot de behandeling slechts kan overgaan nadat, derhalve naast het klachtgeld, een bedrag van € 300,= wordt voldaan. Vervolgens heeft de Raad van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM vernomen dat laatstgenoemd bedrag op haar rekening was overgemaakt. Hierna is de Raad tot de behandeling van de klacht overgegaan.

Op 16 december 2018 heeft beklaagde per e-mail op de klacht geantwoord. Vervolgens heeft klager op 5 januari 2019 gerepliceerd waarna beklaagde op 18 januari 2019 heeft gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op 25 januari 2019 heeft klager laten weten een mondelinge behandeling van de Raad te wensen. Vervolgens is, nadat door de Secretaris van de Raad aan klager en beklaagde hun verhinderdata waren opgevraagd, de mondelinge behandeling van de klacht door de Raad geagendeerd op 26 februari 2019. Voorafgaand aan de mondelinge behandeling heeft klager laten weten niet bij de mondelinge behandeling aanwezig te kunnen zijn.

Op de mondelinge behandeling van de klacht op 26 februari 2019 is beklaagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

In 2009 heeft beklaagde de opdracht van klager aanvaard tot bemiddeling inzake de verhuur van de woning van klager aan de K nr 6 te H, hierna te noemen de woning. Beklaagde heeft aan klager een huurder voorgedragen waarmee klager akkoord is gegaan. Op 8 juni 2010 heeft beklaagde aan klager bericht dat de huurder de huurovereenkomst had ondertekend waarna klager op dezelfde dag beklaagde heeft laten weten eveneens met die overeenkomst akkoord te gaan.

Op of omstreeks 6 oktober 2010 is gebleken dat de huurder in de garage van de woning een wietplantage had ingericht.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in dat beklaagde wist dan wel moet hebben geweten van het voornemen van de huurder om een wietplantage in het gehuurde in te richten, dan wel dat beklaagde onzorgvuldig heeft gehandeld bij de voordracht van de huurder.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk klachtwaardig heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Voor zover de klacht van klager toeziet op verkrijging van schadevergoeding kan de Raad hierover geen oordeel geven. De bevoegdheid daartoe is voorbehouden aan de civiele rechter.

Klager heeft naar voren gebracht dat beklaagde moet hebben geweten van het voornemen van de door beklaagde voorgedragen huurder om de woning te gaan gebruiken voor een wietplantage omdat de borg en de eerste huurpenningen op het kantoor van beklaagde zijn betaald. Die betaling gebeurde in biljetten van € 20,= waarvan er enkele vals waren. Het heeft vier maanden geduurd voordat de nutsaansluitingen van de woning op naam van de huurder stonden. Ook het paspoort van de huurder bleek vervalst en de verklaring van de werkgever was onjuist. Klager meent dat beklaagde onvoldoende de relevante documenten van de huurder heeft gecontroleerd. De manier waarop de huurovereenkomst tot stand is gekomen en de eerste betalingen die door de huurder zijn verricht, hebben beklaagde ten onrechte geen aanleiding gegeven om van zijn kant actie te ondernemen. Op grond hiervan meent klager dat beklaagde onzorgvuldig heeft gehandeld.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat het niet eenvoudig was de woning namens klager te doen verhuren daar als voorwaarde gold dat een kat van klager in de te verhuren woning onderdak zou moeten blijven behouden en door de nieuwe huurder moest worden verzorgd. Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst zijn de papieren van de huurder onderzocht. De salarisstrook van de huurder is door beklaagde gecontroleerd bij die werkgever. Die werkgever wilde evenwel niet reageren in verband met de wetgeving inzake privacy. Tevens heeft er, voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, persoonlijk onderhoud plaatsgevonden tussen de huurder en klager. Van het paspoort en de salarisstrook van de huurder zijn kopieën gemaakt. Afgesproken werd dat de eerste maanden de huur in contanten zou worden betaald aan het kantoor van beklaagde waarna ver-



volgens door de huurder de huur giraal direct aan klager zou worden betaald. Door beklaagde zijn de meterstanden van de nutsvoorzieningen in het gehuurde opgenomen en doorgegeven aan klager opdat die een en ander bij de desbetreffende instanties kon verifiëren. Beklaagde heeft naar voren gebracht uitsluitend te hebben bemiddeld bij de totstandkoming van de huurovereenkomst en geen opdracht te hebben aanvaard om de woning te beheren. Beklaagde bestrijdt met klem weet te hebben gehad van het voornemen van de huurder om een wietplantage in de woning in te richten. Beklaagde betreurt de gang van zaken zeer, maar die kan hem niet worden aangerekend. Beklaagde is in de eerste maanden na aanvang van de verhuur verscheidene malen langs de verhuurde woning gereden. Er was telkens niemand aanwezig. Wel heeft beklaagde daarbij brieven in de bus van de woning gedaan met het verzoek aan de huurder om contact op te nemen. Het is juist dat klager en beklaagde minimaal één keer een gesprek over de gang van zaken hebben gehad. Uit coulance heeft beklaagde daarbij onverplicht een bedrag van € 500,- aan klager aangeboden. Klager heeft dat bedrag niet aanvaard waarmee voor beklaagde de kous af was. Hierna hebben klager en diens zoon beklaagde meerdere malen gebeld en gedreigd met publiciteit in de media. Daarna heeft beklaagde nimmer meer iets van klager vernomen totdat hij een klacht indiende.

De Raad overweegt als volgt.

Klager verwijt beklaagde dat hij in 2010 onzorgvuldig heeft gehandeld in de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling bij de verhuur van de woning van klager. Meer in het bijzonder verwijt klager beklaagde dat hij heeft verzuimd het nodige onderzoek naar de antecedenten van de door hem aangedragen huurder te hebben verricht en ook andere negatieve signalen, zoals de contante betalingen door de huurder, te hebben genegeerd.

De Raad stelt vast dat in 2010 aan het licht is gekomen dat de huurder in het gehuurde een wietplantage had ingericht of doen inrichten. Nu de door klager gestelde handelwijze bijna negen jaren geleden heeft plaatsgevonden, evenals de ontdekking van de wietplantage waarvan klager stelt dat die het gevolg is geweest van de handelwijze van beklaagde, kan de Raad deze klacht niet meer beoordelen. De Raad hanteert een verjaringstermijn van vijf jaren, te rekenen vanaf het plaatsvinden van de gewraakte handeling, welke termijn ruimschoots is overschreden.

De Raad heeft van klager evenmin, ondanks de brief van de Voorzitter van 10 juli 2018 waarin hij klager erop heeft gewezen ermee rekening te houden dat de klacht niet-ontvankelijk wordt verklaard, een adequate verklaring verschaft gekregen waarom de klacht niet in een eerder stadium ingediend heeft kunnen worden.

De klacht van klager is dan ook wegens tijdsverloop **niet-ontvankelijk**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklaagde zich niet als goed make-
laar heeft gedragen in al haar onderdelen **niet-ontvankelijk**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr J.P. van Harse-
ler, G.W.J.M. van den Putten en Mr R. Vos, op 2019,

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de
partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening
van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden door middel van
een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM,
Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel
mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres
van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.