



In een recente uitspraak heeft de rechtbank Oost-Brabant een makelaar aansprakelijk gehouden voor aanzienlijke schade die is ontstaan nadat in een verhuurde woning een hennepkwekerij werd aangetroffen.¹

Het niet deugdelijk screenen van huurders kan een makelaar duur komen te staan: € 59.857,-

Wat speelde er?

Verhuurders hebben hun woning via een makelaar laten verhuren. De aangedragen huurders bleken achteraf gezien malafide. In de woning werd een hennepkwekerij aangetroffen, wat leidde tot aanzienlijke schade voor de verhuurders. De huurders waren onvindbaar, waardoor de schade niet op hen verhaald kon worden. De centrale vraag in deze zaak was of de makelaar die de huurders had aangedragen aansprakelijk is vanwege schending van zijn zorgplicht door de huurders onvoldoende te screenen.

De zorgplicht van de verhuurmakelaar

Uit de jurisprudentie over de zorgplicht van de verhuurmakelaar volgt dat de makelaar moet beoordelen of de potentiële huurder voldoende waarborgen biedt voor nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst, waaronder de verplichting tot betaling van de huur.² Bovendien behoort een makelaar zich bewust te zijn van het risico op hennepkwekerijen en moet hij al het redelijke doen om risico's voor de verhuurder te beperken.³ Specifiek houdt dit in dat de makelaar: 1) de identiteit van de potentiële huurder moet controleren, en 2) na moet gaan of de huurder in staat is om de verschuldigde huur te (blijven) voldoen, door informatie in te winnen over diens inkomen/werkzaamheden en dit zo nodig dient te controleren.

Tekortschieten door onvoldoende controle

Hoewel de makelaar verschillende documenten heeft opgevraagd en ontvangen van de huurders, zoals paspoorten, werkgeversverklaringen en buitenlandse inkomensverklaringen, vond de rechtbank deze controle onvoldoende in het licht van de hiervoor beschreven zorgplicht. De documenten waren immers enkel ontvangen van de

huurders en de betrouwbaarheid ervan kon niet zonder meer worden gegarandeerd, waardoor het risico op falsificatie groter is. Daarnaast ging het om twee mannen zonder bekende woon- of verblijfplaats in Nederland, wat verhaalsmogelijkheden bij schade bemoeilijkt. Gezien deze omstandigheden had de makelaar moeten controleren of de ontvangen documenten juist waren. De rechtbank oordeelde dat de makelaar aansprakelijk is voor de ontstane schade van € 59.857,18,- en wees alle schadeposten toe, variërend van herstelkosten aan de woning tot misgelopen huur, energiekosten en kosten voor afvalverwerking.

Beroep op exoneratiebeding kan de makelaar niet baten

De makelaar beriep zich op een exoneratiebeding in de beheerovereenkomst, waarin stond dat hij niet aansprakelijk is voor onrechtmatige daden van huurder(s). De rechtbank oordeelde dat dit beding onredelijk bezwarend is,

omdat het screenen van huurders een kernverplichting is en een makelaar zich hier niet aan kan onttrekken.

Betekenis voor de praktijk

Deze uitspraak benadrukt dat makelaars niet kunnen volstaan met het klakkeloos aannemen van documenten en informatie van huurders. De zorgplicht omvat actief onderzoek, zeker wanneer er indicatoren zijn die wijzen op verhoogde risico's. Het vonnis maakt duidelijk dat verhuurmakelaars hun screeningsproces zorgvuldig moeten inrichten en documenteren, niet alleen ter bescherming van verhuurders, maar ook om hun eigen aansprakelijkheid te voorkomen.

¹ Rechtbank Oost-Brabant 28 januari 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:417.

² Rechtbank Amsterdam 22 juni 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:4480.

³ Rechtbank Amsterdam 27 mei 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2974.

