

# HIP 2016(6) 207 Art. - De rol van de beheerder bij het aangaan en de uitvoering van de huurovereenkomst. Waar ligt de grens?

09-09-2016

Auteur(s): Beij, mr. G.I.

*Bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft de huurder in de praktijk vaak niet van doen met de verhuurder/eigenaar, maar met een beheerder. Dit kan tot vragen leiden over welke afspraken de beheerder mag maken met de huurder. In dit artikel wordt aan de hand van een aantal uitspraken een beeld gegeven van hoe de bevoegdheid van de beheerder beoordeeld wordt.*

## Inleiding: de rol van de beheerder

Bij huurovereenkomsten is het meer regel dan uitzondering dat niet de verhuurder zelf maar een beheerder in de praktijk uitvoering geeft aan de huurovereenkomst. Bij beheer wordt doorgaans vooral gedacht aan technisch en financieel beheer, te weten het onderhouden van het gehuurde, het zorgdragen van het verhuurdersonderhoud en het innen van de huurpenningen.<sup>1</sup> Sommige beheerovereenkomsten omvatten echter meer taken, zoals een actieve rol bij het wederverhuren van leegstaande ruimte, het (her)sluiten van huurovereenkomsten of het begeleiden van verbouwingen.

Soms is de verhuurder zodanig uit beeld verdwenen dat de beheerder als het ware vereenzelvigd wordt met de verhuurder. Een voorbeeld daarvan speelde in de zaak die leidde tot de uitspraak van Kantonrechter Rotterdam,<sup>2</sup> waarbij de erfgenaam van een overleden huurder aan de beheerder toestemming had gevraagd om de huur te mogen voortzetten. Toen de beheerder dat weigerde heeft de erfgenaam vervolgens de beheerder gedagvaard. De erfgenaam werd vervolgens niet-ontvankelijk verklaard. Hoewel de beheerder de huurovereenkomsten sloot en ook uit eigen naam procedeerde tegen huurder, bleef de eigenaar de contractspartij waar tegen een vordering moest worden ingesteld.

Niettemin kan de aanstelling van een beheerder in de praktijk tot vragen leiden over hoe ver diens bevoegdheid reikt. Mag de beheerder bijvoorbeeld toestemming geven voor onderhuur of afwijkende opleveringsafspraken maken aan het einde van de huur?

Bij het bepalen van de reikwijdte van de bevoegdheden van de beheerder speelt de beheerovereenkomst tussen de verhuurder en de beheerder een rol. Daarin staat omschreven tot welke handelingen de beheerder al dan niet bevoegd is. Die beheerovereenkomst geldt in de relatie tussen beheerder en verhuurder, maar kan ook ten opzichte van de huurder van belang zijn zoals zal blijken uit de hierna te bespreken uitspraken.

Verder is van belang wat een huurder redelijkerwijs van de beheerder mag verwachten. Bij de beoordeling daarvan gaat het om wat een huurder in zijn algemeenheid van een beheerder mag verwachten. In jurisprudentie is uitgemakkt dat in de aanstelling van een bepaalde functie ligt besloten dat een toereikende volmacht is verleend om rechtshandelingen te verrichten die naar verkeersopvattingen uit die functie voortvloeien.<sup>3</sup> Zo kan worden aangenomen dat een beheerder bevoegd is om bij niet betaling van de huur namens de eigenaar te sommeren en eventuele incassomaatregelen te treffen, aangezien dit een van de kerntaken van het beheer betreft (het innen van de huur).

Verder gaat het ook om wat gezien de specifieke feiten en omstandigheden van het geval van de beheerder verwacht mag worden, zoals ook uit de uitspraken hierna zal blijken. Het gaat er dan om of de huurder kan aantonen dan wel er op mocht vertrouwen dat de beheerder een toereikende volmacht had voor de betreffende handeling. In dat kader is artikel 3:61 lid 2 BW van belang, waarin is bepaald dat de achterman (in dit geval de verhuurder) gebonden wordt door handelingen van de beheerder ook als er geen toereikende volmacht was. Daarvoor is echter nodig dat de huurder mocht vertrouwen dat er een toereikende volmacht was verleend, terwijl dit vertrouwen is ontstaan door toedoen van de verhuurder of door feiten/omstandigheden die voor rekening van de verhuurder komen.

Interessant in dit verband is dat wat betreft de werkzaamheden van een makelaar die bemiddelt bij het tot stand komen van overeenkomsten de Hoge Raad als uitgangspunt heeft aangenomen dat deze geen volmacht heeft van zijn opdrachtgever.<sup>4,5</sup> Het betrof in die zaak het aangaan van een koopovereenkomst, maar dit kan gezien de overwegingen mijns inziens ook worden doorgetrokken naar andere overeenkomsten waarin een makelaar kan bemiddelen. Voor zover de beheerder taken op zich heeft genomen die lijken op taken van een makelaar, zoals bemiddelen bij verhuur, zou deze rechtspraak ook op die taken van toepassing kunnen zijn. Zoals hiervoor omschreven omvat het beheer ook andere taken, zodat deze rechtspraak voor die taken niet zonder meer geldt.

De vragen die bij het beoordelen van de bevoegdheid van de beheerder een rol spelen zijn dus:

1. of de betreffende bevoegdheid tot de kerntaak van de beheerder hoort;
2. en zo niet, of gegeven de omstandigheden de beheerder geacht wordt een volmacht te hebben om te handelen namens de verhuurder.

Hierna worden langs deze lijnen enkele uitspraken (over verschillende onderwerpen) besproken waarin over de bevoegdheid van de beheerder wordt geoordeeld.

## Het aangaan van de huurovereenkomst door de beheerder

In het arrest van het Hof Arnhem van 19 mei 2009<sup>6</sup> kwam de vraag aan bod in hoeverre de betreffende beheerder bevoegd was om als vertegenwoordiger van de eigenaar een huurovereenkomst te ondertekenen. In dit geval ging het om een beheerder van het gebouw 'Het Binnenhof' in Barneveld, in opdracht van eigenaar Officersgården. Officersgården had interesse in aanvullende parkeerplaatsen ten behoeve van de gebruikers van Het Binnenhof.

De beheerder trad in overleg met (de makelaar van) de eigenaar (De Nijverheid B.V.) van 121 nabijgelegen parkeerplaatsen. De beheerder besprak met de makelaar van De Nijverheid de details van de huurovereenkomst, en nadat deze door De Nijverheid waren opgemaakt werden die gezonden naar de beheerder. De beheerder bevestigde de ontvangst op 23 juni 2002. De overeenkomsten werden echter niet getekend door Officersgärden. Wel gaf de beheerder telefonisch aan De Nijverheid door dat vanaf het derde kwartaal van 2002 de huurmota's naar Officersgärden gestuurd konden worden. Officersgärden weigerde echter te betalen omdat er geen huurovereenkomst tot stand was gekomen.

Nijverheid heeft Officersgärden vervolgens gedagvaard vanwege de – gestelde – huurachterstand. Bij het hof lag de vraag voor of de beheerder op grond van diens functie bevoegd was omeen dergelijke huurovereenkomst (met een belang van € 400.000) zelfstandig aan te gaan. De kantonrechter had al reeds geoordeeld: *“Het aangaan van langlopende verplichtingen met niet onaanzienlijke financiële gevolgen kan niet worden aangemerkt als regulier beheer zoals De Nijverheid wil.”* Het hof kwam tot dezelfde slotsom: *“Het hof is, evenals de kantonrechter van oordeel, dat een functie als beheerder niet betekent dat daarmee gegeven is dat betrokkene in het algemeen zelfstandig bevoegd is om huurovereenkomsten met een omvang als de onderhavige te sluiten.”*<sup>7</sup>

Het hof overwoog verder dat door Nijverheid niet was aangetoond dat er hier sprake was van een zodanige invulling van het beheer, waardoor wel kon worden aangenomen dat de beheerder zelfstandig bevoegd was tot het aangaan van deze huurovereenkomst. De vorderingen van Nijverheid jegens Officersgärden werden dus afgewezen.

Uit deze uitspraak komt dus naar voren dat het niet bij het reguliere beheer hoort om zelfstandig een langlopende huurovereenkomst met een financiële verplichting aan te gaan. Het hoeft echter niet zo te zijn dat het sluiten van een huurovereenkomst nooit onder de beheerfunctie kan vallen. Het kan wellicht anders liggen als het gaat omeen standaard-huurovereenkomst met een beperkte financiële omvang, bijvoorbeeld bij een studentenflat of kantoorgebouw met kleine units en wisselende huurders.

### **Toestemming voor onderhuur en/of verbouwing door de beheerder?**

In de uitspraken van het Hof Amsterdam van 30 oktober 2012 en 19 augustus 2014<sup>8</sup> stond niet ter discussie dat de betreffende beheerder bevoegd was om zelfstandig huurovereenkomsten te sluiten namens de eigenaar. Hier was een andere vraag aan de orde, namelijk of de beheerder bevoegd was omeen grootscheepse verbouwing toe te staan en om toestemming te geven voor onderhuur.

In deze uitspraken ging het om het beheer van een aantal verhuurder woningen. In de huurovereenkomsten was een onderhuurverbod opgenomen. Een van de huurders, die meerdere woningen huurde, had niettemin die woningen onderverhuurd en ook nog eens grondig verbouwd. De verhuurder had een vordering tot ontbinding tegen deze huurder ingesteld wegens wanprestatie. De huurder voerde als verweer dat hij toestemming zou hebben gekregen van de beheerder op grond waarvan hij de woning mocht verbouwen en mocht onderverhuren.

Het hof komt, na een bewijsopdracht, tot de conclusie dat zowel voor de onderhuur als wel de verbouwingen inderdaad toestemming is gegeven door de beheerder. Vervolgens komt de vraag aan de orde of de verhuurder ook gebonden is door deze toestemmingen van de beheerder. Het hof formuleert eerst de maatstaf waaraan dat getoetst moet worden:

*“Vaste rechtspraak is dat uit de aanstelling in een bepaalde functie ligt besloten dat toereikende volmacht is verleend om overeenkomsten te sluiten die naar verkeersopvatting uit vervulling van die functie voortvloeien (...). Het hof dient derhalve te beoordelen of naar verkeersopvatting uit het vervullen van een beheerdersfunctie ook de bevoegdheid voortvloeit om de huurder toestemming te geven de gehuurde woning(-en) ingrijpend te verbouwen en zonder enige beperking onder te verhuren.”*

Wat betreft de verbouwingen overweegt het hof:

*“Hoewel (...) de (...) gepleegde verbouwingen zeer ingrijpende wijzigingen van het gehuurde inhouden, is het hof van mening dat het geven van toestemming daarvoor nog (net) valt binnen de normale taakomschrijving van een beheerder. Hieruit vloeit voort dat indien een daartoe strekkende toestemming van [de beheerder] komt vast te staan, de verbouwingen jegens [appellanten] geen toerekenbare tekortkomingen opleveren.”*

Over de onderhuur komt het hof tot een andere conclusie:

*“Anders moet worden geoordeeld over het verlenen van toestemming tot onbeperkte onderverhuur van de woningen. Door het verlenen van deze toestemming wordt in wezen aan de huurder/onderverhuurder het recht verleend de woningen te exploiteren, zulks ten koste van de hoofverhuurder/eigenaar en zonder enige beperking in tijd. Een dergelijke gang van zaken is zo afwijkend van normaal beheer van woningen dat een beheerder in beginsel niet kan worden geacht daartoe bevoegd te zijn.”*

Op grond van deze uitspraak zou een huurder als het gaat om verbouwingen kunnen volstaan met toestemming van enkel de beheerder. Bij onderverhuur is de toestemming van de beheerder volgens het hof echter niet voldoende, hetgeen gezien het ingrijpende karakter daarvan mijns inziens een begrijpelijk oordeel is.

### **Kan de kennis uit mededelingen aan de beheerder worden toegerekend aan de eigenaar?**

In hoeverre kunnen mededelingen aan de beheerder worden geacht mede aan de verhuurder te zijn gedaan? De uitspraak van het Hof Amsterdam van 26 augustus 2014<sup>9</sup> gaat onder meer over dat onderwerp.

In die uitspraak ging het omeen te late opzegging door de huurder, Oracle. Dat de opzegging te laat was stond niet ter discussie. Oracle meende echter dat gezien de feiten en omstandigheden een beroep op die te late opzegging door de verhuurder, Westinvest, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Een van die omstandigheden was dat Oracle aan het onderhandelen was met

Westinvest over een beëindiging van de overeenkomst, en dat Westinvest dus wist dat Oracle niet langer wilde huren. Oracle had ruim vóór de opzegtermijn tijdens een bespreking duidelijk aangegeven aan de beheerder, EPOC, dat zij de huurovereenkomst niet langer wilde voortzetten. Die wetenschap kon volgens Oracle aan de verhuurder worden toegerekend. Het hof ging daarin echter niet mee en overwoog: *“Ten slotte werpt de bespreking op 11 oktober 2010 evenmin een ander licht op de zaak. Niet alleen betwist Westinvest dat tijdens die bespreking enige mededeling omtrent de huuropzegging aan Oomen van EPOC is gedaan, doch ook dat EPOC volmacht had tot vertegenwoordiging van Westinvest en bevoegd zou zijn om mondelinge opzeggingen aan te nemen. Oracle heeft terzake van die volmacht en bevoegdheid geen bewijs aangeboden. Daarmee faalt het standpunt van Oracle dat wetenschap van Oomen/EPOC over het door Oracle niet willen voortzetten van de huurovereenkomst aan Westinvest moet worden toegerekend.”*

Het oordeel van het hof komt er dus op neer dat de wetenschap van de door Westinvest aangestelde beheerder van het gehuurde, EPOC, omtrent de wens van Oracle om de huurovereenkomst te beëindigen niet aan Westinvest kan worden toegerekend. Daarvoor zou dan een specifieke volmacht nodig zijn. Naar mijn mening zou een dergelijke mededeling van de huurder juist wél tevens aan de verhuurder kunnen worden toegerekend, mits de mededeling betrekking heeft op het werkgebied van de beheerder, in lijn met de hiervoor genoemde uitspraak van de Hoge Raad van 9 oktober 1998.<sup>10</sup>

In dit verband verdient ook aandacht dat in sommige huurovereenkomsten, bijvoorbeeld de ROZ-modellen, is opgenomen dat de huurder zich wat betreft alle aangelegenheden betreffende de huurovereenkomst, waaronder de opzegging, met de beheerder dient te verstaan. Indien zo een expliciete bepaling is opgenomen kan een huurder er mijns inziens vanuit gaan dat een mededeling aan de beheerder tevens heeft te gelden als een mededeling jegens de verhuurder. In deze uitspraak ging het om een ROZ-overeenkomst uit 1996, waarin is opgenomen dat de huurder zich tot de beheerder dient te wenden. Mijns inziens had het hof dit mee moeten wegen.

### **De beheerder en de oplevering van het gehuurde**

De oplevering van het gehuurde is een typische beheerderstaak die aansluit bij het technisch beheer en onderhoud van het gebouw. Het komt geregeld voor dat de beheerder de oplevering accepteert namens de eigenaar. Hoe zit het als de eigenaar het niet eens is met de wijze waarop de beheerder de oplevering heeft geaccepteerd en/of als er afwijkende afspraken zijn gemaakt? Dit was aan de orde in de uitspraak van het Hof Den Bosch van 9 februari 2016.<sup>11</sup>

In die zaak ging het om de oplevering van een fabrieks- en kantoorgebouwencomplex dat werd gehuurd door Ferroxcube. Bij het einde van de huur in 2006 was er opgeleverd aan beheerder Arcadis. Arcadis had een verklaring opgegeven dat het gehuurde naar behoren was opgeleverd. Het gebouw heeft daarna enkele jaren leeg gestaan. Toen het gebouw opnieuw in gebruik zou worden genomen bleek er (nog) de nodige verontreiniging in het gebouw aanwezig te zijn. Volgens verhuurder/eigenaar Amvest was er destijds niet goed opgeleverd door Ferroxcube, onder meer zou niet zijn voldaan om het gehuurde inclusief alle technische installaties geheel te reinigen. Amvest sprak Arcadis aan omdat de oplevering niet geaccepteerd had mogen worden. Er stond dus niet ter discussie dat de huurder mocht vertrouwen op de aanvaarding van de oplevering door de beheerder.

Het hof toetste of er sprake was van een oplevering die niet voldeed aan de huurovereenkomst. Volgens het hof was de oplevering grotendeels conform de huurovereenkomst, zodat Arcadis niets te verwijten viel.

Amvest betoogde met name dat het gehuurde niet goed was schoongemaakt. Het hof stelde vast dat de meeste verontreiniging al aanwezig was lang voordat Ferroxcube ging huren. Het hof overwoog dat het redelijk was dat Ferroxcube alleen de verontreiniging schoonmaakte voor zover zij die zelf veroorzaakt had, hoewel de opleveringsverplichting volgens de huurovereenkomst strikt genomen wellicht met zich meebracht dat Ferroxcube alles zou moeten schoonmaken. Het hof achtte het dus redelijk dat Arcadis deze wijze van oplevering had geaccepteerd, ook al hield het een beperkte afwijking van de opleveringsverplichting uit de huurovereenkomst.

Hoewel bij de procedure die heeft geleid tot deze uitspraak de huurder niet werd aangesproken valt er wel uit af te leiden dat een beheerder een oplevering kan aanvaarden namens de verhuurder. Wel volgt uit deze afspraak dat de beheerder in zekere mate een zelfstandige afweging kan maken over de wijze van oplevering door de huurder. Een beperkte afwijking van de huurovereenkomst kan geoorloofd zijn mits redelijk.

### **Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat een beheerder bevoegd is tot (rechts)handelingen in het kader van de verhuur voor zover die naar verkeersopvatting binnen zijn taken vallen.

Uit de hiervoor behandelde uitspraken blijkt onder meer dat het aangaan van een langlopende huurovereenkomst met een grote financiële verplichting niet zonder meer onder de bevoegdheid van een beheerder valt. Het afsluiten van een gestandaardiseerde huurovereenkomst die vaker wordt gebruikt bij een complex met veel huurders zou mijns inziens weer wel kunnen vallen onder de normale beheertaken.

Verder blijkt dat toestemming voor onderhuur niet zonder meer door de beheerder kan worden gegeven. Ook kunnen mededelingen aan de beheerder niet per definitie aan de verhuurder worden toegerekend volgens de hier voor behandelde uitspraak.

Bij de oplevering daarentegen lijkt de beheerder wel weer sneller bevoegd om de oplevering te accepteren en zelfs om eventuele afwijkingen van de huurovereenkomst toe te staan.

De hiervoor genoemde voorbeelden uit de jurisprudentie over de reikwijdte van de bevoegdheden van de beheerder zijn niet vastomlijnd. Afhankelijk van de omstandigheden zal bekeken moeten worden of de beheerder bevoegd is tot de betreffende rechtshandelingen. De uitspraken geven echter een redelijk beeld van wat doorgaans van een beheerder verwacht mag worden.

Voor een huurder is het in ieder geval goed omerop bedacht te zijn dat het niet altijd volstaat om slechts met de beheerder in contact te

treden, zeker als het niet gaat om de typische beheertaken. Dit kan anders zijn als expliciet is overeengekomen dat de huurder zich met de beheerder dient te verstaan. Voor een verhuurder is het weer van belang om duidelijke instructies te geven aan de beheerder als er specifieke wensen zijn over bijvoorbeeld de oplevering, om te voorkomen dat hij gebonden wordt jegens de huurder.

*Mr. G.I. Beij*

*Mr. Gino Beij is advocaat bij M2 Advocaten.*

## VOETNOTEN

- 1) Zie bijvoorbeeld Ktr. Rotterdam 9 maart 2006, *WR* 2006, 80, r.o. 4.5.
- 2) Zie vorige noot.
- 3) Zie onder meer Hoge Raad 9 oktober 1998, *NJ* 1999, 581 en de hierna te bespreken uitspraak wat betreft de beheerder Hof Amsterdam 30 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY6340.
- 4) HR 26 juni 2009, *NJ* 2010, 664 (*Wiggers/Makelaardij Sneek*).
- 5) De makelaar treedt dan ten hoogste als bode op. Onder omstandigheden kan echter ook een bode de opdrachtgever binden. Aangezien de rol van de beheerder als bode in de rechtspraak nog niet aan de orde is gekomen valt dit buiten het bestek van dit artikel. Zie D.F. Spoomans, 'De bode als blinde vlek in het contractenrecht', *Contracteren* 2013/2, p. 52 e.v. voor een nadere uitdieping van het begrip bode.
- 6) Hof Arnhem 19 mei 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BJ4201.
- 7) R.o. 4.8.
- 8) Hof Amsterdam 30 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY6340 en Hof Amsterdam 19 augustus 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3406.
- 9) Hof Amsterdam 26 augustus 2014, *WR* 2015, 42.
- 10) Zie noot 3.
- 11) Hof Den Bosch 9 februari 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:400.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.