

voerbaar bij voorraad te verklaren. In art. 7:295 BW staat echter dat de huurovereenkomst na opzegging van rechtswege van kracht blijft, tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een beëindigingsvordering. De rechter kan zijn vonnis slechts uitvoerbaar bij voorraad verklaren indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt. De blijkens het voornoemde artikel aan te leggen maatstaf is dus dat de vaststelling van het einde van de huurovereenkomst en de veroordeling tot ontroofing alleen uitvoerbaar bij voorraad kunnen worden verklaard als het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt. Dat is een strenge maatstaf, zij het minder streng dan de maatstaf voor misbruik van recht. De kantonrechter acht het verweer van Grolsch weliswaar niet gegrond maar niet kennelijk ongegrond, in de zin van op voorhand als klaarblijkelijk kansloos. Het vonnis zal daarom niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

Proceskosten

4.15. Aangezien partijen over en weer in het gelijk en in het ongelijk zijn gesteld, zal de kantonrechter de proceskosten compenseren als hierna te melden.

4.16. Wat partijen nog meer of anders hebben aangevoerd, behoeft, gelet op het voorgaande, geen afzonderlijke bespreking.

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1. stelt het tijdstip waarop de (hoofd) huurovereenkomst tussen eiser en Grolsch met betrekking tot de bedrijfsruimte met terras aan de Oudestraat 218-220 te Kampen zal eindigen, vast op 1 januari 2018;

5.2. veroordeelt Grolsch om het gehuurde uiterlijk 1 januari 2018 met al degenen die en al hetgeen zich daarin bevinden respectievelijk bevindt, volledig en behoorlijk te verlaten en te ontruimen en met afgifte van de sleutels in lege en behoorlijke staat ter vrije beschikking van eiser te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te houden;

5.3. compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij belast blijft met de aan haar zijde gevallen kosten;

5.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

RVR 2017/12

RECHTBANK ROTTERDAM

30 september 2016, nr. C/10/509032 / KG ZA 16-993

(Mr. Th. Veling)

Art. 3:69 BW; art.160 lid 1 onderdeel Gemeentewet

AR 2016/3079

AR 2016/3080

ECLI:NL:RBROT:2016:8153

Koopovereenkomst. Schijn van volmachtverlening. Bekrachtiging.

Is bij de totstandkoming van een koopovereenkomst de schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid gewekt en is dit toerekenbaar aan de gemeente? Heeft de wethouder de rechtshandeling bekrachtigd?

Sinds 2013 hebben de gemeente Rotterdam en een projectontwikkelaar onderhandeld over de huur van een pand aan de Binnenweg. Op 15 februari 2016 liet de gemeente echter plotseling weten dat zij het pand toch niet wilde verhuren, maar verkopen. Daarop is tussen de projectontwikkelaar en de verantwoordelijk wethouder rechtstreeks e-mailcontact geweest, waarbij de wethouder heeft toegezegd de ontstane situatie te gaan uitzoeken. De wethouder schuift daarop een ambtenaar naar voren die in overleg met de projectontwikkelaar alsnog overeenstemming bereikt over verkoop van het pand.

De met de ambtenaar bereikte overeenstemming wordt door de projectontwikkelaar per e-mail van 24 februari 2016 schriftelijk vastgelegd. De betrokken ambtenaar bevestigt daarop diezelfde dag dat hij de afspraken in de koopovereenkomst zal laten verwerken. Op 2 maart 2016 stuurt de projectontwikkelaar een e-mail naar de wethouder en bedankt hem voor zijn inspanningen. De wethouder reageert diezelfde dag en laat weten verheugd te zijn dat de situatie naar tevredenheid is opgelost. Ook zegt de wethouder toe dat hij met veel plezier de openingshandeling komt verrichten. Vervolgens is de koopovereenkomst opgesteld. De projectontwikkelaar heeft de uiteindelijk definitieve versie van de koopovereenkomst ondertekend. De gemeente ondertekent de koopovereenkomst echter niet. Eind mei 2016 laat de gemeente weten het pand toch niet te willen verkopen.

Vzr.: Tussen partijen staat vast dat de wethouder bevoegd was om de koopovereenkomst te sluiten. De e-mail van de wethouder nadat overeenstemming was bereikt, kan niet anders worden begrepen dan bekrachtiging van de (onbevoegde) handelingen van de ambtenaar. Bovendien is sprake van de schijn van vertegenwoordigings-

bevoegdheid die aan de gemeente kan worden toegerekend. De rechtbank acht daarbij doorlaggevend dat de wethouder zich actief met de zaak heeft bemoeid en een ambtenaar naar voren heeft geschoven om de zaak op te lossen.

Ook was de wethouder op de hoogte van het verloop van de onderhandelingen en heeft hij niet aan de bel getrokken toen hem bleek dat overeenstemming was bereikt. Integendeel, de wethouder was verheugd en zegde toe de officiële openingshandeling te gaan verrichten. Het verweer van de gemeente dat de ambtenaar een voorbehoud voor goedkeuring zou hebben gemaakt, is niet bewezen. In de definitieve koopovereenkomst was ook geen voorbehoud opgenomen. De gemeente wordt in kort geding veroordeeld tot levering van het pand conform de koopovereenkomst.

Zie ook:

- HR 3 februari 2012 ECLI:NL:HR:BU4909 (Fujitsu/Exel);
- HR 25 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL5420 (Vitesse);
- HR 19 februari 2010, ECLI:NL:HR:BK7671 (ING/Bera);
- HR 26 september 2003, NJ 2004, 460 (Hovax/Regiopolitie);
- HR 12 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9429 (Kuijpers/Wijnveen);
- HR 27 november 1992, NJ 1993, 287 (Felix/Aruba).

Zie anders:

- Rb Arnhem (vzr.) 12 juli 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BX4341: aanwezigheid wethouder bij gesprekken was in dit geval onvoldoende om in kort geding tot de schijn van volmachtverlening te concluderen.

Wenk:

Deze uitspraak bevestigt opnieuw dat de actieve bemoeienis van een wethouder met een dossier dat op ambtelijk niveau wordt voorbereid, kan leiden tot (directe) gebondenheid van de gemeente aan privaatrechtelijke afspraken die door onbevoegde ambtenaren worden gemaakt. In dit geval oordeelt de rechtbank – primair – dat de wethouder de koopovereenkomst achteraf heeft bekrachtigd ex art. 3:69 BW. Nadat de wethouder door de projectontwikkelaar op de hoogte was gesteld van de bereikte overeenstemming, meldde de wethouder immers dat hij verheugd was dat de zaak was opgelost en dat hij graag de officiële openingshandeling zou komen verrichten. Deze mededeling kan volgens de rechtbank redelijkerwijs niet anders worden begrepen als een instemming met de transactie.

Hierbij verdient opmerking dat tussen partijen – kennelijk – niet ter discussie

stond dat de wethouder bevoegd was deze koopovereenkomst voor € 1,5 miljoen met de projectontwikkelaar te sluiten. Dit is opmerkelijk nu als uitgangspunt geldt dat alleen het college bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen namens de gemeente (art. 160 lid 1 onderdeel Gemeentewet). Een enkele wethouder zou dus in beginsel niet kunnen bekrachtigen. Subsidiair oordeelt de rechtbank dat door het handelen van de wethouder de schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid is gewekt. Op grond van art. 3:61 lid 2 BW is een beroep door een onbevoegd vertegenwoordigde op het ontbreken van een volmacht niet mogelijk, indien de derde op grond van een verklaring of gedraging van de onbevoegd vertegenwoordigde heeft aangenomen en onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mocht aannemen dat een toereikende volmacht was verleend.

Het is al jaren vaste rechtspraak (zie de genoemde rechtspraak onder *zie ook*) dat het zogenaamde 'toedoenbeginsel' ruim moet worden opgevat. Onder een 'gedraging of verklaring' van de onbevoegd vertegenwoordigde kan mede worden begrepen de gevallen waarin:

- De vertegenwoordigde heeft gezwegen onder omstandigheden waarin spreken een plicht was; en
- Het gewekte vertrouwen voortvloeit uit de functie waarin de pseudo-gevolmachtigde was aangesteld; en
- De gerezen onduidelijkheid over de reikwijdte van de volmacht voor risico van de vertegenwoordigde wordt gebracht.

Een daadwerkelijk toedoen van de onbevoegd vertegenwoordigde is dus niet steeds vereist. Ook uit een niet-doen of uit andere feiten en omstandigheden die voor risico van de onbevoegd vertegenwoordigde komen, kan naar verkeersopvattingen de schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid worden afgeleid. Voorts doet het niet ter zake of een gedeelte van de omstandigheden waarop de gewekte schijn van bevoegdheid berust (bijvoorbeeld het na ontvangst van de opdrachtbevestiging niet onmiddellijk reageren), zich heeft voorgedaan na de totstandkoming van de overeenkomst. Wel heeft de Hoge Raad in het *Vitesse*-arrest geoordeeld dat in een democratische rechtsstaat aan de bevoegheidsverdeling binnen een provincie en gemeente in beginsel groot gewicht toekomt. Daarom kan slechts in bijzondere omstandigheden plaats zijn voor het oordeel dat sprake is van voor risico van de gemeente komende schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Hoewel de rechtbank niet expliciet aan deze maatstaf refereert, concludeert zij dat

in casu sprake is van dergelijke bijzondere omstandigheden. Met name de actieve bemoeienis van de wethouder voor en na het sluiten van de koopovereenkomst en het feit dat nimmer een voorbehoud van goedkeuring door het college is gemaakt, zijn daarbij in dit geval doorslaggevend.

2D Vastgoed Binnenweg B.V., te Rotterdam, eiseres, adv. mr. M. de Wijs, tegen
Gemeente Rotterdam, te Rotterdam, gedaagde, adv. mr. J. de Rooij.

Voorzieningenrechter:

1 De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding;
 - de overgelegde producties;
 - de mondelinge behandeling;
 - de pleitnota van 2D Vastgoed Binnenweg;
 - de pleitnota van de gemeente Rotterdam.
- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De gemeente Rotterdam is eigenaar van een onroerende zaak, gelegen op het (adres) (hierna ook te noemen: het pand).

2.2. 2D Vastgoed Binnenweg is een dochteronderneming van 2D Vastgoed B.V. (hierna te noemen: 2D Vastgoed). 2D Vastgoed is een projectontwikkelaar. A is een bestuurder van 2D Vastgoed en indirect bestuurder van 2D Vastgoed Binnenweg.

2.3. 2D Vastgoed heeft met de gemeente Rotterdam sinds (omstreeks) december 2013 onderhandeld over huur en/of koop van het pand door de speciaal hiervoor op te richten onderneming 2D Vastgoed Binnenweg. Deze onderhandelingen vonden plaats in het kader van een door de gemeente Rotterdam uitgeschreven tender, waarbij naast 2D Vastgoed nog één andere gegadigde was. Deze andere gegadigde is afgevallen.

2.4. De gemeente Rotterdam heeft het makelaarskantoor X opdracht gegeven te bemiddelen bij de verhuur en/of verkoop van het pand.

2.5. Makelaarskantoor X heeft de tekst van een huurovereenkomst opgesteld en deze tekst doen toekomen aan 2D Vastgoed. 2D Vastgoed heeft (de uiteindelijke versie van) de huurovereenkomst ondertekend en opgestuurd naar de gemeente Rotterdam. In de tekst van deze overeenkomst staat onder meer dat ondertekening van de overeenkomst had te gelden als een aanbod, welk aanbod nog door de gemeente Rotterdam moet worden aanvaard.

2.6. De gemeente Rotterdam heeft op 15 februari 2016 aan 2D Vastgoed medegedeeld dat zij het pand toch niet (eerst) wilde verhuren

(waarna op een later moment verkoop zou plaatsvinden), maar (direct) verkopen.

2.7. 2D Vastgoed heeft de verantwoordelijk wethouder (B) per e-mailbericht van 17 februari 2016 verzocht, samengevat, om te bevoorwaarden dat 'de situatie' wordt besproken 'hoe we dit dossier tot een correct en bevredigend einde kunnen brengen'. De wethouder heeft gereageerd met het bericht dat hij 'e.e.a.' gaat uitzoeken en dat 2D Vastgoed van hem zal horen. Vervolgens heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de ambtenaar C (hierna: C) van de gemeente Rotterdam en 2D Vastgoed.

2.8. 2D Vastgoed heeft bij e-mailbericht van 24 februari 2016 het volgende medegedeeld aan C:

"Beste C,

Je kunt je wel voorstellen dat ik erg blij ben met ons laatste telefoongesprek.

Ik wil je bij deze ook via de mail bevestigen welke afspraken we hebben gemaakt:

- er is geen sprake meer van de huur/koop constructie. De kunstuitleen heeft de huur opgezegd.

- wij kopen de nieuwe binnenweg 75/77 en de aangrenzende panden in gouvernestraat voor de overeengekomen prijs

- de transactie zal plaatsvinden voor 1 april as

- meenemen het gebouw langjarig in eigendom en verkopen zeker niet binnen een termijn van 5 jaar.

- in de plint wordt geen grootschalige supermarkt, zoals een Lidl, een jumbo oid, gerealiseerd. Eea is in de brief die we je laatst stuurden, bevestigd. We zouden graag met jullie in overleg treden over een passend alternatief, waaronder een versmarkt zoals bijv de Marqt. Ik zou je willen vragen om het contract op naam te zetten van de BV waarin al ons Rotterdams vastgoed is ondergebracht, Roffa vastgoed BV. Ik zal je maandag alle nadere gegevens toemailed.

Onze handen jeuken om daadwerkelijk te starten. Nogmaals dank en tot volgende week."

2.9. C heeft hierop bij e-mailbericht van 24 februari 2016 geantwoord:

"Hi A,

Dank voor je email. Ik zal onderstaand in een overeenkomst laten verwerken. De kunstuitleen heeft inderdaad opgezegd, wij houden hun wel aan de verplichting zoals opgenomen in hun huurovereenkomst.

Ergo de huur zullen zij moeten voldoen tot aan einde overeenkomst. Ik neem aan dat dit voor jullie geen probleem is aangezien je dan nog enige cashflow genereert.

Ik spreek je maandag en nog een fijne vakantie."

2.10. A heeft wethouder B per e-mailbericht van 2 maart 2016 bedankt voor zijn inspanning

gen. Wethouder B heeft bij e-mailbericht van 2 maart 2016 geantwoord:

“Beste A,

Ik had al van D (een collega van C; voorzieningenrechter) bericht gekregen dat e.e.a. nu naar tevredenheid is opgelost, heel mooi! En uiteraard graag gedaan. Dank voor je mail en ik zal uiteraard met plezier de officiële handeling verrichten.

Hartelijke groet,”

2.11. Makelaarskantoor X heeft de tekst van een koopovereenkomst opgesteld. 2D Vastgoed heeft (de uiteindelijke versie) van de koopovereenkomst ondertekend en aan de gemeente Rotterdam doen toekomen. Volgens de tekst van de overeenkomst bedraagt de koopsom € 1.470.000 en zou levering van het pand plaatsvinden uiterlijk op 15 juni 2016. De tekst van deze overeenkomst bevat niet de bepaling dat ondertekening van de overeenkomst door 2D Vastgoed had te gelden als een aanbod, welk aanbod nog door de gemeente Rotterdam moest worden aanvaard.

2.12. 2D Vastgoed heeft wethouder B bij e-mailbericht van 3 mei 2016 medegedeeld dat het contract bij de gemeente Rotterdam lag om getekend te worden.

2.13. Makelaarskantoor X heeft op enig moment aan 2D Vastgoed medegedeeld dat de gemeente Rotterdam de overeenkomst vooralsnog niet zou ondertekenen.

2.14. De raadsman van 2D Vastgoed heeft bij brief van 8 juni 2016 aan de gemeente Rotterdam medegedeeld onverkorte nakoming van de overeenkomst te verlangen met levering van het pand uiterlijk 15 juni 2016.

2.15. Tussen 2D Vastgoed en de gemeente Rotterdam heeft een onderhoud plaatsgevonden op 21 juni 2016. In dat gesprek heeft de gemeente Rotterdam de voorkeur uitgesproken om het pand eerst te verhuren aan 2D Vastgoed (Binnenweg) en pas daarna aan haar te verkopen.

2.16. 2D Vastgoed heeft bij brief van 24 juni 2016 aan de gemeente Rotterdam medegedeeld bereid te zijn om onder een aantal in deze brief geformuleerde voorwaarden mee te werken aan de door de gemeente Rotterdam verlangde huur/koopvariant, met aanzegging dat dit aanbod geldig is tot uiterlijk 31 juli 2016, bij niet-aanvaarding waarvan 2D Vastgoed alsnog nakoming van de koopovereenkomst zal verlangen.

2.17. De gemeente Rotterdam heeft 2D Vastgoed bij brief van 11 juli 2016 medegedeeld dat in haar optiek geen koopovereenkomst tot stand is gekomen. In deze brief staat onder meer:

“De tussen de partijen gevoerde correspondentie ten aanzien van dit onderwerp is een ambtelijk onderhandelingstraject. Op grond van het vigerende mandaat en volmachtbe-

sluit is de besluitvorming ten aanzien van het verkopen van vastgoed een mandaat van het college van B&W en de directie van de afdeling Stadsontwikkeling. De ambtelijk onderhandelaars hebben geen bevoegdheid tot het aangaan van dergelijke overeenkomst. Al zou u menen enige vertrouwen te kunnen ontlenen uit deze correspondentie, is het evident dat de ambtelijk betrokkene geen mandaat cq volmacht bezat waaruit u kan afleiden dat zij namens de gemeente Rotterdam bindende afspraken zou kunnen maken. Vanwege de goede en intensieve relatie die de gemeente Rotterdam heeft met 2D Vastgoed BV heeft de gemeente het initiatief genomen om gezamenlijk tot een vergelijk te komen op de inhoud van het onderwerp. Zodoende heeft op 15 juni en 21 juni 2016 tussen beide partijen nader overleg plaatsgevonden. De gemeente Rotterdam heeft hierbij nader toegelicht onder welke condities een overeenstemming tussen partijen wel aanvaardbaar zou kunnen zijn. Namelijk een verhuurtermijn van vijf jaren op basis van de condities en voorwaarden zoals opgenomen in de eerder toegezonden voorbeeld van een huurovereenkomst, met een optie tot koop na drie jaar. U bent verzocht binnen deze minimale voorwaarden een laatste voorstel op te stellen. Op 24 juni 2016 hebben wij van een schriftelijk voorstel, met het kenmerk B 2013.33-4 pvd, ontvangen. De voorwaarden die u stelt ten aanzien van de huurovereenkomst en koopovereenkomst komen niet overeen met de voorwaarden zoals hierboven gesteld en kan derhalve niet de besluitvorming van de gemeente worden gestart. Daarbij stelt u tevens aanvullende eisen ten aanzien van het huren en kopen van de betreffende objecten ten opzichte van het voorbeeld dat wij u hebben gestuurd. U zal begrijpen dat wij niet kunnen instemmen met het gedane voorstel en wijzen uw aanbod dan ook af. Wij moeten dan ook constateren dat er geen overeenstemming tussen partijen is ontstaan. Het reeds gedane laatste voorstel van de gemeente Rotterdam komt dan ook per heden te vervallen.”

2.18. 2D Vastgoed Binnenweg heeft, na verkregen verlof van de voorzieningenrechter, op 19 augustus 2016 conservatoir leveringsbeslag laten leggen op het pand.

3 *Het geschil*

3.1. 2D Vastgoed Binnenweg vordert, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de gemeente Rotterdam te veroordelen:

I om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis haar medewerking te verlenen aan de overdracht en levering van het door de gemeente Rotterdam aan 2D Vastgoed Binnen-

weg verkochte pand (adres), kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie D nummer 4009 en gemeente Delfshaven, sectie D nummer 4004 conform de bepalingen van de koopovereenkomst door middel van het ondertekenen van de notariële akte van levering, onder de bepaling dat de gemeente Rotterdam een dwangsom verbeurt van € 100.000 indien zij in gebreke blijft met de hiervoor omschreven medewerking aan het passeren van de leveringsakte, alsmede onder de bepaling dat indien gedaagde in gebreke blijft haar medewerking te verlenen aan levering van voornoemd pand, zoals hiervoor omschreven, dit vonnis in de plaats treedt van de bij de akte van levering vereiste wilsverklaring en handtekening van de gemeente Rotterdam;

II om aan 2D Vastgoed Binnenweg, tegen behoorlijk bewijs van kwijting, te betalen een boete van € 4.410 (3 pro mille over de koopsom van € 1.470.000) per dag, te rekenen vanaf 23 juni 2016 tot aan de dag van nakoming;

III tot betaling van de kosten van dit geding, te vermeerderen met de nakosten, een en ander te voldoen binnen 14 dagen na dagtekening van het vonnis, en – voor het geval voldoening van de (na)kosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt – te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening.

2D Vastgoed Binnenweg stelt daartoe het volgende.

3.2. Met de gemeente Rotterdam is, na uitgebreide onderhandelingen over huur of koop van het pand, uiteindelijk een perfecte koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot het pand. Ten onrechte weigert de gemeente Rotterdam het pand te leveren aan 2D Vastgoed Binnenweg. Daarom dient de gemeente Rotterdam hiertoe veroordeeld te worden. Tevens dient de gemeente Rotterdam de overeengekomen boete te betalen.

2D Vastgoed Binnenweg heeft een spoedeisend belang. 2D Vastgoed Binnenweg heeft drie jaar onderhandeld over de verwerving van het pand en de bedrijfsvoering van 2D Vastgoed Binnenweg vereist dat zij thans zaken kan gaan doen. 2D Vastgoed Binnenweg kan het zich niet permitteren om nog eens drie jaar te moeten onderhandelen. Potentiële huurders van 2D Vastgoed Binnenweg vragen aan 2D Vastgoed Binnenweg waarom het zolang duurt en er dreigt reputatieschade voor 2D Vastgoed Binnenweg als de transactie niet doorgaat. 2D Vastgoed Binnenweg heeft geld geleend voor de aanschaf van het pand en de daarvoor verschuldigde rente wordt al in rekening gebracht.

3.3. De gemeente Rotterdam voert verweer.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. Het spoedeisend belang volgt uit de stellingen van 2D Vastgoed Binnenweg.

4.2. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is de gemeente Rotterdam gehouden tot levering van het pand. Daarbij is het volgende van belang.

4.3. Tussen partijen is wilsovereenstemming bereikt over koop van het pand door 2D Vastgoed Binnenweg. Dit blijkt genoegzaam uit (onder meer) het e-mailbericht van C van 24 februari 2016.

4.4. Voor zover C niet bevoegd was om de overeenkomst te sluiten namens de gemeente Rotterdam, kunnen de mededelingen van de wethouder – dat de wethouder verheugd is dat de zaak geregeld is en dat hij graag de officiële opening komt verrichten – redelijkerwijs niet anders worden begrepen als een instemming met de transactie, en daarmee ook als een bekrachtiging daarvan (ex art. 3:69 lid 1 BW). Tussen partijen is in confesso dat de onderhavige wethouder bevoegd is om een koopovereenkomst als hier in geding te sluiten.

4.5. Indien echter niet zou mogen worden aangenomen dat sprake is van een bekrachtiging, dan kan dat de gemeente Rotterdam nog niet baten, op grond van het volgende.

4.6. Op grond van art. 3:61 lid 2 BW kan, indien een rechtshandeling in naam van een ander is verricht, tegen de wederpartij, indien zij op grond van een verklaring of gedraging van die ander heeft aangenomen en onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mocht aannemen dat een toereikende volmacht was verleend, op de onjuistheid van deze veronderstelling geen beroep worden gedaan. Uit jurisprudentie van Hoge Raad volgt dat voor toerekening van schijn van volmachtverlening aan de vertegenwoordigde ook plaats kan zijn ingeval de wederpartij gerechtvaardigd heeft vertrouwd op volmachtverlening op grond van feiten en omstandigheden die voor risico van de vertegenwoordigde komen en waaruit naar verkeersopvattingen zodanige schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid kan worden afgeleid.

4.7. Met inachtneming van voormeld toetsingskader mag de schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid (van de ambtenaren C en D) worden toegerekend aan de gemeente Rotterdam. De voorzieningenrechter onderschrijft in dit verband de stelling van 2D Vastgoed Binnenweg dat de in haar pleitnota opgesomde feiten en omstandigheden deze conclusie rechtvaardigen. Deze feiten en omstandigheden zijn, voor zover voor het oordeel van de voorzieningenrechter relevant:

– de wethouder heeft zich – kenbaar voor 2D Vastgoed Binnenweg – actief met de zaak bemoeid en twee ambtenaren naar voren geschoven om ‘de kink in de kabel op te lossen’;

– de wethouder wist toen al dat het de intentie was om een koopovereenkomst voor het desbetreffende pand te sluiten,

– de wethouder is door de ambtenaren op de hoogte gehouden van het verloop van de onderhandelingen,

– de ambtenaren hebben nagelaten enig voorbehoud te maken over hun bevoegdheid (de voorzieningenrechter komt hier op terug),

– de wethouder heeft eveneens nagelaten een zodanig voorbehoud te maken,

– de wethouder heeft niet, toen de zaak beklonken was tussen 2D Vastgoed Binnenweg en de ambtenaren van de gemeente Rotterdam, meteen aan de bel getrokken met de mededeling dat zijn ambtenaren niet bevoegd waren de transactie aan te gaan, hoewel hij over het bereikte akkoord expliciet door 2D Vastgoed Binnenweg is geïnformeerd; integendeel, de wethouder was verheugd met deze transactie en kwam graag de officiële opening verrichten,

– de tekst van de koopovereenkomst bevatte, anders dan de tekst van de huurovereenkomst, niet het voorbehoud dat eerst nog toestemming nodig was van de gemeente Rotterdam. 4.8. Ter zitting heeft de gemeente Rotterdam betoogd dat haar ambtenaar C in de onderhandelingen 'steeds' aan 2D Vastgoed Binnenweg heeft voorgelaten dat nog toestemming van de gemeente Rotterdam nodig was voor de transactie. De voorzieningenrechter heeft aan de gemeente Rotterdam gevraagd of dit standpunt geconcretiseerd kon worden. De gemeente Rotterdam heeft daarop erkend dat dit nergens in de stukken was vastgelegd (behalve dan in de tekst van de eerder beoogde huurovereenkomst, die niet gesloten is) maar dat C dit voorbehoud wel steeds mondeling heeft gemaakt jegens 2D Vastgoed Binnenweg. De voorzieningenrechter acht deze stellingname niet aannemelijk. De gemeente Rotterdam kon niet zeggen op welke data/plaatsen dit voorbehoud dan mondeling is gemaakt, ook niet bij monde van C, die ter zitting aanwezig was. Evenmin kon de gemeente Rotterdam enige concretisering geven van de gestelde uitlatingen. Het bevreemdt bovendien dat de gemeente Rotterdam dit mondeling gemaakte voorbehoud niet noemt in haar brief van 11 juli 2016. In deze brief staat slechts dat de betrokken ambtenaren niet bevoegd waren een koopovereenkomst te sluiten, maar niet dat deze ambtenaren hun bevoegdheden niet te buiten zijn gegaan omdat zij steeds mondeling een voorbehoud hebben gemaakt. De stelligheid van het standpunt van de gemeente Rotterdam dat steeds een mondeling voorbehoud is gemaakt, zou hebben gerechtvaardigd dat deze stellingname in de brief van 11 juli 2016 was opgenomen, maar dit is nu juist niet geschied.

Bovendien past het gestelde mondelinge voorbehoud niet in de feitelijke gang van zaken. De wethouder heeft immers niet gerept over dit gemaakte voorbehoud maar, integendeel, aangegeven verheugd te zijn met het slagen van de transactie. 2D Vastgoed Binnenweg betwistte ter zitting overigens ook met klem dat mondeling enig voorbehoud is gemaakt.

4.9. De gemeente Rotterdam heeft aangevoerd dat haar (pas) na het sluiten van de koopovereenkomst op 24 maart 2016 was gebleken, namelijk pas tegen de zomer van 2016, dat de huurder van het pand (Stichting Kunstuitleen Rotterdam) de huur had opgezegd met ingang van 31 maart 2017. Volgens de gemeente Rotterdam impliceert deze opzegging dat het pand € 125.000 meer waard is, namelijk € 1.595.000. De gemeente gaat er van uit dat het door 2D Vastgoed Binnenweg te genieten financiële voordeel indien de transactie doorgang zal vinden (het pand is € 125.000 meer waard dan de koopprijs omdat het nu in onverhuurde staat wordt opgeleverd) een vorm van verboden staatssteun zal opleveren.

4.10. Dit verweer faalt reeds omdat het feitelijk onjuist is. De gemeente Rotterdam was voor het sluiten van de koopovereenkomst al bekend met de huuropzegging. Dit blijkt – zonneklaar – uit het e-mailbericht van C van 24 februari 2016. De gemeente Rotterdam heeft desgevraagd ter zitting gepersisteerd in haar mening dat haar eerst tegen de zomer 2016 bekend is geworden van de huuropzegging, maar hoe dit standpunt zich dan verhoudt met haar e-mailbericht van 24 februari 2016 kon de gemeente Rotterdam niet verklaren. Overigens nam de gemeente Rotterdam dit standpunt pas ter zitting in, zonder enige feitelijke onderbouwing. Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat de door 2D Vastgoed Binnenweg verschuldigde koopsom geen reële prijs zou zijn. Overigens is het gestelde verschil in waarde van € 125.000 ook niet opvallend te noemen in verhouding tot de koopsom.

4.11. Ook heeft de gemeente Rotterdam aangevoerd dat voor de huur/koop van het pand een tender is uitgeschreven waaraan naast 2D Vastgoed Binnenweg ook nog een andere gegadigde deelnam. De gemeente Rotterdam is bevreemd dat deze gegadigde wordt benadeeld als het pand moet worden geleverd voor een koopsom die € 125.000 te laag is, hetgeen deze andere gegadigde niet wist, dan wel dat die andere gedaagde wordt benadeeld doordat het pand nu direct verkocht wordt terwijl de tender uitging van een huur-/koopconstructie. Ook de eerste hier bedoelde omstandigheid stuit af op de feitelijke onjuistheid ervan. De gemeente Rotterdam wist immers, zoals gezegd, al voor het sluiten van de koopovereenkomst van de huuropzegging. Als de gemeente Rotterdam dit niet heeft gecommuniceerd met

de andere gegadigde dan komt dat in de verhouding tot 2D Vastgoed Binnenweg voor rekening en risico van de gemeente Rotterdam. Dat laatste geldt ook voor de tweede hier bedoelde omstandigheid. De gemeente Rotterdam heeft zelf op 15 februari 2016 vermeld niet langer in een huur-/koopconstructie geïnteresseerd te zijn, hoewel 2D Vastgoed Binnenweg de desbetreffende overeenkomst toen al had ondertekend. Bij die gelegenheid heeft de gemeente Rotterdam ook zelf te kennen gegeven te willen werken aan directe verkoop. Nu nadien een dergelijke verkoop is gerealiseerd, moet het voor risico van de gemeente Rotterdam blijven dat zij mogelijk de andere gegadigde niet (voldoende) bij dit proces heeft betrokken.

4.12. De vordering zal mitsdien worden toegewezen. Een dwangsom is niet nodig, nu beslist zal worden dat het vonnis zo nodig in de plaats zal treden van de medewerking van de gemeente Rotterdam aan levering van het pand.

4.13. Over de gevorderde contractuele boete wordt als volgt geoordeeld. Met betrekking tot een voorziening in kort geding, bestaande in veroordeling tot betaling van een geldsom, is terughoudendheid op zijn plaats. De rechter zal daarbij niet alleen hebben te onderzoeken of het bestaan van een vordering van de eiser op de gedaagde voldoende aannemelijk is, maar ook of daarnaast sprake is van feiten en omstandigheden die meebrengen dat uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening is vereist, terwijl de rechter in de afweging van de belangen van partijen mede zal hebben te betrekken de vraag naar – kort gezegd – het risico van onmogelijkheid van terugbetaling, welk risico kan bijdragen tot weigering van de voorziening.

4.14. De geldvordering zal worden afgewezen omdat het spoedeisend belang daarvan niet onderbouwd is.

4.15. De gemeente Rotterdam zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten van 2D Vastgoed Binnenweg. Deze kosten worden begroot op € 1.920,95, zijnde:

- € 816 aan salaris advocaat voor de kort gedingprocedure (standaard tarief kort geding volgens de Liquidatietarieven),
- € 408 aan salaris advocaat voor het onderliggende beslagverzoek,
- € 619 aan griffierecht voor de kort gedingprocedure (waarop in mindering strekt de € 619 die verschuldigd is voor het onderliggende beslagverzoek),
- € 77,75 aan exploitkosten dagvaarding, nog te vermeerderen met de gevorderde nakosten en wettelijke rente (zij het slechts tot aan de dag der algehele voldoening).

De exploitkosten van het beslag komen niet voor vergoeding in aanmerking nu geen inzage is gegeven in de hoogte daarvan.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. veroordeelt de gemeente Rotterdam om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis haar medewerking te verlenen aan de overdracht en levering van het door de gemeente Rotterdam aan 2D Vastgoed Binnenweg verkochte pand (adres), kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie D nummer 4009 en gemeente Delfshaven, sectie D nummer 4004 conform de bepalingen van de koopovereenkomst door middel van het ondertekenen van de notariële akte van levering,

5.2. bepaalt dat indien de gemeente Rotterdam in gebreke blijft haar medewerking te verlenen aan levering van voornoemd pand, zoals hiervoor omschreven, dit vonnis in de plaats treedt van de bij de akte van levering vereiste wilsverklaring en handtekening van de gemeente Rotterdam;

5.3. veroordeelt de gemeente Rotterdam in de proceskosten van 2D Vastgoed Binnenweg, tot op heden begroot op € 1.920,75, vermeerderd met € 131 voor nasalaris zonder betekening, en, in geval betekening van het vonnis plaatsvindt, met € 68 en de exploitkosten van betekening van de uitspraak en voorts vermeerderd met de wettelijke rente over de kosten en de nakosten vanaf 14 dagen na de datum van onderhavig vonnis tot aan de dag der algehele voldoening;

5.4. verklaart het vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

RVR 2017/13

RECHTBANK ROTTERDAM

11 november 2016, nr. 5280746
(Mr. C.H. van Breevoort-de Bruin)

Art. 7:204 lid 2 BW

ECLI:NL:RBROT:2016:8646

Huurovereenkomst kantoorruimte. Gebrek. Huurprijsvermindering.

Kwalificeert de verhuur van een ruimte aan een school in een als hoogwaardige kantoorruimte aangeprezen kantoorgebouw als een gebrek?

Een advocatenkantoor huurt vanaf 2012 een kantoorruimte in het WTC in Rotterdam. Het kantoorgebouw wordt door verhuurder Bouwinvest in advertenties aangeprezen als een 'hoogwaardige kantoorruimte' dat voldoet aan de