

LEGAL UPDATE

Koopopties om verhuur aantrekkelijk te maken? Pas op!

Datum: 13 december 2019

De rechtbank Noord-Holland heeft een interessante [uitspraak](#) gedaan over (onder meer) de kwalificatie van koopopties en voorkeursrechten, dwaling, de impact van de wil om het gehuurde weer zelf in gebruik te nemen (vanwege gezondheidsredenen) én vernietiging van verkoopverplichtingen door echtgenoten. Ik noem een aantal lessen voor de transactiepraktijk.

Het gaat hier om een verhuurde woning die 12 jaar geleden door een (thans geëmigreerd) echtpaar werd bewoond. Sindsdien is de woning door hen aan verschillende partijen verhuurd en gelijktijdig te koop aangeboden. Zo ook nu. De huidige huurders hebben bij aanvang bedongen: "*In een addendum op het contract willen we graag laten opnemen dat we een optie krijgen het huis te kopen tegen de nu geldende vraagprijs voor een periode van 1 jaar*". In de huurovereenkomst is zodoende opgenomen: "*Huurder heeft een optie tot koop van het gehuurde voor de thans vastgestelde koopsom (...) gedurende een maximale periode van 1 jaar (...)*". Belangrijk is dat alleen de verhuurder (niet zijn echtgenote) de huurovereenkomst heeft ondertekend. De huurders hebben hun koopoptie tijdig ingeroepen en maken aanspraak op nakoming, zij het: de verhuurder wil niet meer verkopen.

Het verweer van verhuurder is als volgt ingericht: (1) slechts een (vrijblijvend) voorkeursrecht van koop is bedongen, géén koopoptie, (2) de afspraak berust op dwaling, althans op een verkeerde inlichting van zijn makelaar, (3) het schriftelijkheidsvereiste ontbreekt, (4) de eventuele verkoopverplichting wordt vernietigd door zijn echtgenote en (5) het effectueren van een koopoptie is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar gelet op zijn medische noodzaak om terug te keren in de woning en de omstandigheid dat de woning momenteel € 65.000,- meer waard is.

Alle onderdelen worden afgewezen. Ik neem de 5 onderdelen stapsgewijs door.

1. Kwalificatie. De contractuele bepaling is kort en – gezien de woordkeuze "*optie tot koop*" – niet voor meerderlei uitleg vatbaar, ook is over de formulering niet onderhandeld zodat dit geen ander licht op de zaak kan werpen. Het is aldus géén voorkeursrecht van koop wat een voorwaardelijk recht is dat alleen een aanbiedingsplicht behelst áls de verhuurder wil verkopen (passief recht, aan de zijde van huurder). Hier gaat het om een koopoptie: een onvoorwaardelijk recht dat een onherroepelijk aanbod is tot verkoop (actief recht, aan de zijde van huurder). De koop komt tot stand als de huurder haar koopoptie inroept. Bottom line: de afspraak moet voldoende bepaalbaar zijn. Dat is hier het geval, want partijen spraken een concrete koopsom af, een geldigheidsduur en een duidelijk object. Irrelevant is het ontbreken van onderhandelingen over nadere voorwaarden.
2. Dwaling. Volgens de verhuurder is enkel bedoeld een voorkeursrecht van koop te verstrekken om meer belangstelling te trekken voor de (huur van) de woning. De makelaar zou op dit punt een verwijt te maken zijn. In de discussie huurder-verhuurder is dit argument kansloos. En de (latere) wil om de woning weer zelf te gaan bewonen, kan een (reeds bedongen) koopoptie niet doorkruisen.
3. Schriftelijkheidsvereiste. Aan artikel 7:2 BW is (al) voldaan op het moment dat de koopoptie onderdeel is van de huurovereenkomst. De aanvaarding gebeurt door ondertekening.

4. Vernietiging. Omdat de vrouw van de verhuurder de koopoptie niet had aanvaard, is geprobeerd deze optie te vernietigen ex artikel 1:88 BW. Voor een vernietigingsberoep moet (onder meer) sprake zijn van feitelijk verblijf. Maar hier bewoonde het echtpaar de woning niet meer. Een paar uitwegen zijn evenwel denkbaar, zodat je – bij niet-bewoning – toch aan de hiervoor genoemde voorwaarde kan voldoen. Twee voorbeelden. Er is sprake van feitelijk verblijf indien een echtgenoot de woning vanwege een rechterlijke uitspraak moest verlaten óf als de woning bestemd is voor toekomstige bewoning, aldus de rechtspraak. Beide situaties zijn niet vergelijkbaar met onderhavige. De woning is verlaten met de intentie het te verkopen. En de wens om het gehuurde weer in gebruik te nemen is te laat kenbaar gemaakt. Het weegt dus niet meer mee.
5. Redelijkheid en billijkheid. Zoals gebruikelijk is de rechter terughoudend op dit vlak. Verhuurder had zijn vordering gebaseerd op zowel de waardestijging van de woning (na de bedongen koopoptie) als zijn medische noodzaak om terug te keren naar zijn woning. Dergelijke omstandigheden zijn onvoldoende. Een goed argument daarbij is dat de verhuurder zijn medische toestand – gelet op zijn hoge leeftijd – ook best kon voorzien ten tijde van de gemaakte afspraken. Al met al: dergelijke argumentatie is (nu achteraf) een gepasseerd station. Hiernaast is terecht opgemerkt dat de waardestijging minder van belang is als de noodzaak (daadwerkelijk) zo hoog is dat de verhuurder de woning weer zelf *moet* betrekken. Mogelijk had de verhuurder meer sympathie van de rechter kunnen winnen als deze argumentatie iets anders was ingestoken.

Heeft u vragen over het formuleren van koopopties, voorkeursrechten of over nakoming van dergelijke rechten? Neem dan gerust contact op met één van onze huurrecht specialisten.

Dit is een Legal Update van het team Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl