

Huurovereenkomst woonruimte. Is het beding in de huurovereenkomst een koopoptie of een voorkeursrecht?

Rb. Noord-Holland 27-11-2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:9952

Instantie

Rechtbank Noord-Holland

Datum

27 november 2019

Magistraten

Mr. A.E. Merkus

Zaaknummer

7834910 CV EXPL 19-4465

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS194670:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Huur van woonruimte

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Brondocumenten

ECLI:NL:RBNHO:2019:9952, Uitspraak, Rechtbank Noord-Holland, 27-11-2019

Wetgeving

Art. 1:88, 6:219 lid 3, 7:2 BW

Essentie

Huurovereenkomst woonruimte. Koopoptie. Voorkeursrecht.

Is het beding in de huurovereenkomst een koopoptie (onvoorwaardelijk recht) of een voorkeursrecht (voorwaardelijk recht)?

Oftewel: is er wel of geen sprake van een leveringsverplichting voor de verhuurder-eigenaar aan de huurder?

Samenvatting

In de periode 1991 tot 2007 wonen gedaagden in hun woning in Warmenhuizen. Vanaf 2007 bieden ze deze woning te koop / te huur aan. Na een periode van verhuur via hun makelaar, wordt de woning opnieuw te koop / te huur aangeboden. In maart 2017 melden eisers zich bij de makelaar met het verzoek om de woning te huren, met in de overeenkomst voor hen een optie om na een proefperiode van een jaar de woning te kunnen kopen tegen de op dat moment geldende koopprijs van € 425.000. Partijen bereiken overeenstemming en de huurperiode van een jaar vangt aan per 1 mei 2017.

Op 9 april 2018 berichten eisers dat zij hun koopoptie willen effectueren. Gedaagden stemmen hier niet mee in. Vervolgens vindt correspondentie tussen de gemachtigden van partijen plaats. Eisers vorderen nakoming van het beding en dus levering van de woning aan hen. Gedaagden betwisten de vordering en stellen dat er sprake is van een voorkeursrecht en dat ze van verkoop afzien omdat ze zelf in de woning gaan wonen. Volgens gedaagden is daarnaast niet voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW en wordt de huurovereenkomst ex artikel 1:88 BW vernietigd.

Eisers starten een kort geding om levering te bewerkstelligen. De voorzieningenrechter wijst de vordering af omdat die zich niet leent voor kort geding. Eisers leggen vervolgens conservatoir beslag op de woning en beginnen een bodemprocedure waarin zij medewerking aan levering van de woning vorderen. Gedaagden stellen een tegenvordering in en een incidentele eis tot verwijzing naar de kamer voor kantonzaken. Bij vonnis in het incident van 5 juni 2019 is de zaak in de stand waarin deze zich bevond verwezen naar de kantonrechter.

Ktr.: De eerste vraag die de kantonrechter moet beantwoorden is of er sprake is van een onvoorwaardelijke koopoptie of een voorwaardelijk voorkeursrecht. Het verschil blijkt duidelijk uit overweging 5.3 van de uitspraak.

Gelet op zowel de taalkundige uitleg als de bedoeling van eisers, is er sprake van een koopoptie die in beginsel moet worden nagekomen. Er is een concrete koopsom bepaald, de geldigheidsduur van de optie is duidelijk en het staat niet ter discussie dat de optie ziet op de woning en daarmee voldoende bepaalbaar is.

De stelling van gedaagden dat de koopovereenkomst is vernietigd ex art. 1:88 BW wordt afgewezen. De stelling dat niet aan het schriftelijkheidsvereiste van art. 7:2 BW zou zijn voldaan wordt eveneens afgewezen. Het beding is opgenomen in het schriftelijke addendum bij de huurovereenkomst. Tot slot is er evenmin sprake van een situatie die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

De vorderingen van eisers worden toegewezen, op straffe van een dwangsom. De gevorderde vervangende machtiging wordt eveneens toegewezen.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 23 april 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL3267: koopoptie;
- HR 13 november 1992, NJ 1993/52 (*Lacé/ABN Aruba*): koopoptie;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juni 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:4559: kort geding leent zich niet om te kunnen vaststellen dat partijen een koopoptie zijn overeengekomen. Daarvoor is nader feitenonderzoek nodig;
- Rb. Rotterdam 1 augustus 2007, ECLI:NL:RBROT:2007:BB6871: koopoptie;
- P.J. Verdam, 'Opties', *WPNR* 1945/3909;
- *Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-III* 2014/354;
- *Asser/Hijma 7-I** 2013/184 en 189;
- Y.G. Blei Weissmann, *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:219 BW, aant. 101 e.v.;
- F.J. de Vries, *De overeenkomst in het algemeen (Mon. BW nr. B54)* 2016/40.

Zie anders:

- HR 11 november 2005, ECLI:NL:HR:2005: AT7539: geen koopoptie maar een voorkeursrecht;
- HR 29 oktober 1999, NJ 1999/823, vervolg in HR 29 juni 2007, NJ 2007/354 (*De Rooy/Ekkersrijf*);
- HR 25 februari 1983, ECLI:NL:HR:1983:AG4546: uitzondering toestemming 1:88 BW;
- Hof 's-Gravenhage 23 april 2004, *WR* 2005/22: geen koopoptie maar een voorkeursrecht;
- Rb. Noord-Nederland 13 maart 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:1156: geen koopoptie maar een voorkeursrecht.

Wenk

Koopoptie of voorkeursrecht

Uit deze uitspraak blijkt maar weer eens hoe belangrijk het is om bepalingen in een (huur)overeenkomst goed vast te leggen. In dit geval stelt de eigenaar dat hij een voorkeursrecht had willen bedingen, maar de bepaling is een koopoptie met voor de eigenaar grote gevolgen. Hij wordt in november 2019 verplicht om de woning te leveren tegen de koopprijs bepaald in april 2017. Helaas voor de eigenaren die de huurovereenkomst door hun makelaar hebben laten opstellen. Deze uitspraak past binnen de lijn van de bestaande jurisprudentie.

Indien er sprake is van een koopoptie is enkel de verklaring van de optiegerechtigde voldoende om de koop tot stand te brengen. Hieraan zitten drie aspecten: 1) een wilsrecht van de optiegerechtigde dat 2) onherroepelijk is en 3) waarvan de enkele uitoefening tot een overeenkomst leidt. Dat is in casu aan de orde. De huurder hoeft enkel binnen het afgesproken tijdvak van een jaar te laten weten dat hij de woning wil kopen, waardoor de overeenkomst tot stand komt. Indien er sprake is van een voorkeursrecht bestaat er slechts een aanbiedingsplicht voor de verhuurder-eigenaar. In dat geval is er geen verplichting tot verkoop en levering. De voorkeursgerechtigde kan niet door zijn enkele verklaring een overeenkomst tot stand brengen. In de kwestie die zich hier voordeed was de taalkundige uitleg van de bepaling duidelijk. Regelmatig is dat niet het geval en is de uitkomst van de kwalificatievraag minder voorspelbaar.

Uit de jurisprudentie is te destilleren dat de gerechtelijke instanties bij dergelijke vraagstukken – logischerwijs – eerst kijken naar de tekst van het beding. Is daaruit af te leiden wat partijen hebben bedoeld, ...dan vormt de taalkundige uitleg het uitgangspunt. In deze uitspraak was de tekst duidelijk. In de uitspraak van het Hof Den Haag van 23 april 2004 (zie onder 'Zie anders') overwoog het hof dat de verhuurder "verplicht was [huurder] in de gelegenheid te stellen de manege te kopen". Dit werd als een aanbiedingsplicht voor de verhuurder gekwalificeerd, zijnde een voorkeursrecht.

Als er sprake is van een voorkeursrecht, bestaan er verschillende opvattingen over de kwalificatie van dat recht. Dit is nog geen uitgemaakte zaak. Ten eerste zou het voorkeursrecht kunnen worden gezien als een onherroepelijk aanbod onder opschortende voorwaarde. Op het moment dat de opschortende voorwaarde zou zijn vervuld – het aanbieden van het object – dan zou volgens die opvatting de voorkeursgerechtigde enkel nog het aanbod hoeven te aanvaarden om de overeenkomst tot stand te laten komen. De andere opvatting is dat het gaat om een aanbod met ontbindende voorwaarde. Degene die het voorkeursrecht verleent onthoudt zich ervan om het object aan anderen aan te bieden. De ontbindende voorwaarde is erin gelegen dat indien de voorkeursgerechtigde het aanbod weigert, voormelde onthouding voor de voorkeurs-verlener niet langer geldt. Dit verschil is van belang voor het al dan niet kunnen uitoefenen van rechten. Bij een opschortende voorwaarde komt de overeenkomst immers pas tot stand als aan de voorwaarde is voldaan. Bij een

ontbindende voorwaarde geldt dat juist andersom; de overeenkomst wordt ontbonden door het intreden van de voorwaarde. Ten slotte valt hierover op te merken dat er ten minste twee uitspraken zijn (zie onder 'Zie ook' en de onderhavige uitspraak) waarin is bepaald dat deze kwalificatievraag zich niet leent voor behandeling in kort geding.

Toestemming echtgenote

In deze uitspraak beroept de echtgenote van de eigenaar zich op vernietiging van de huurovereenkomst ex artikel 1:89 BW. Artikel 1:88 lid 1 sub a BW is echter duidelijk: het gaat om de door de echtgenoten tezamen, of door de andere echtgenoot alleen, bewoonde woning. De eigenaren van de woning woonden bij het aangaan van de huurovereenkomst al tien jaar niet meer in de woning. Uitzonderingen op deze hoofdregel zijn mogelijk indien een echtgenoot op grond van een rechterlijke uitspraak de woning moest verlaten, maar dat eigenlijk niet wilde, of als de woning in de nabije toekomst bestemd is om als echtelijke woning te dienen. De eerste uitzondering speelt hier niet. Ik vermoed dat de eiseres zich op de tweede uitzondering beroept, omdat gesteld is dat zij vanwege gezondheidsproblemen wilden terugkeren naar de woning. In de uitzonderingskwestie bij de Hoge Raad (zie onder 'Zie anders') ging het om een net aangekochte woning waarbij de echtelieden voornemens waren hierin op korte termijn te gaan wonen. Dat is een heel andere situatie dan die hier aan de orde is. De vordering ex artikel 1:89 jo. 1:88 BW is dan ook afgewezen.

V.C. Hartkamp

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

1. [Eiser 1],
 2. [Eiser 2],
- eisers, gemachtigde: mr. S. Ouaid Chaib,
- tegen
1. [Gedaagde 1],
 2. [Gedaagde 2],
- gedaagden, gemachtigde: mr. S. Hartog.

Uitspraak

Kantonrechter Alkmaar:

1. Het procesverloop

1.1.

[Eisers] hebben bij dagvaarding van 12 december 2018 een vordering tegen [gedaagden] ingesteld bij de sectie handel van deze rechtbank. [Gedaagden] hebben schriftelijk geantwoord, en daarbij een tegenvordering en een incidentele eis tot verwijzing naar de kamer voor kantonzaken ingediend. [Eisers] hebben geantwoord in het incident.

1.2.

Bij vonnis in het incident van 5 juni 2019 is de zaak in de stand waarin deze zich bevond verwezen naar de kantonrechter.

1.3.

Vervolgens hebben [eisers] schriftelijk gereageerd in de zaak van de tegenvordering.

1.4.

Op 30 oktober 2019 heeft een zitting plaatsgevonden. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht. [Eisers] en [gedaagden] hebben gebruik gemaakt van pleitaantekeningen, die zijn overgelegd. Voorafgaand aan de zitting hebben [gedaagden] bij brieven van 15 en 28 oktober 2019 nog stukken toegezonden. Daarbij hebben [gedaagden] hun tegenvordering gewijzigd.

2. De feiten

2.1.

Op 31 december 1991 heeft [gedaagde 1] de woning aan de [adres] (hierna: de woning) gekocht. Op 25 oktober 1992 zijn [gedaagde 1] en [gedaagde 2] gehuwd. Daaraan voorafgaand zijn [gedaagden] bij akte van 20 oktober 1992 huwelijkse voorwaarden aangegaan, waarbij elke gemeenschap van goederen is uitgesloten. De woning was de echtelijke woning van [gedaagden].

2.2.

In 2007 heeft [gedaagde 1] de woning te koop en te huur aangeboden, en zijn [gedaagden] naar [naam land] verhuisd. [Gedaagden] hebben tot op heden hun domicilie in [naam land].

2.3.

De woning is verhuurd geweest aan de familie [naam 1] en vervolgens (via [naam 2] Makelaardij) aan zorginstelling [naam zorginstelling]. Na het vertrek van [naam zorginstelling] werd de woning wederom te koop en te huur aangeboden.

2.4.

In een e-mail van 10 maart 2017 hebben [eisers] aan [naam 2] Makelaardij laten weten geïnteresseerd te zijn in huur van de woning, met een optie tot koop.

2.5.

Na bezichtiging van de woning schrijft [eiser 1] in een e-mail van 28 maart 2017 aan [naam 2] Makelaardij:

“Na vandaag zijn we eigenlijk nog enthousiaster geworden over het huis aan de [adres] en willen e.e.a. graag in gang zetten. Zoals besproken willen wij de keuken opknappen en laten schilderen in Oud Blauw (zie voorbeeld in bijlage). Daarnaast willen wij slaapkamers wit verven (waar nodig) en voorzien van laminaat vloeren. Aan de voorkant van het huis willen we de luxaflex vervangen door (rol)gordijnen. De kosten voor dit alles zullen wij voor onze rekening nemen. We zullen het huis professioneel laten reinigen en oude meubels weg laten halen. Wij stellen voor om de huur per 1 mei in te laten gaan en dat wij de sleutel zsm krijgen om de verbeteringen door te kunnen voeren. (...) 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. (...)”

2.6.

Vervolgens is (door [naam 2] Makelaardij) een schriftelijke huurovereenkomst opgesteld, die op 5 april 2017 is ondertekend door [eisers] als huurders, en op 19 april 2017 door [gedaagde 1] als verhuurder. [Gedaagde 2] wordt op deze huurovereenkomst niet genoemd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 mei 2017, aanvankelijk voor de duur van een jaar. Sindsdien wordt de woning bewoond door [eisers] en hun kinderen.

2.7.

Onder ‘Bijzondere bepalingen’ op pagina 4 van de huurovereenkomst is bepaald:

“Huurder heeft een optie tot koop van het gehuurde voor de thans vastgestelde koopsom van € 425.000 k.k. gedurende een maximale periode van 1 jaar, te weten tot 01-05-2018.”

2.8.

Op 28 september 2017 schrijft [gedaagde 1] in een e-mail aan [eiser 1]:

“(…) Wij willen graag een afspraak maken om bij jullie langs te komen begin november voor kennismaking en inspectie van het huis en hoe het bevalt in het huis en in Warmenhuizen. En ook over de toekomst o.a. de optie tot koop. Er is een probleem met de huurpenningen, die maken jullie over naar [naam 2] Makelaardij en die stort het weer door naar onze bankrekening (...). Daarom wil ik bij deze regelen dat U, dat U met onmiddellijke ingang de huur rechtstreeks naar mij overmaakt op bankrekening (...) t.n.v. P.C. [gedaagde 1] (...).”

2.9.

Op 10 november 2017 is [gedaagde 1] bij [eisers] geweest voor een persoonlijk gesprek.

2.10.

In een e-mail van 9 april 2018 hebben [eisers] aan [gedaagde 1] medegedeeld de koopoptie te willen effectueren.

2.11.

[Gedaagde 1] reageert hierop diezelfde dag in een e-mail, waarin hij – samengevat – schrijft zich voor het blok gezet te voelen, refereert aan een in januari gemaakte afspraak dat [eisers] langer zou gaan huren en de optie zou meenemen, dat hij advies wil inwinnen en door [naam 2] Makelaardij verkeerd is geïnformeerd over de impact van een optie.

2.12.

In een brief van 23 april 2018 schrijft de toenmalig gemachtigde van [eisers] aan [gedaagde 1]:

“(…) Cliënte heeft u reeds kenbaar gemaakt van haar recht tot koop gebruik te willen maken. U heeft aangegeven niet aan de verkoop mee te willen werken. U bent hiertoe, gelet op de tussen partijen gemaakte afspraken, wel gehouden. Dat u cliënte en haar partner, de heer [eiser 1], mondeling en schriftelijk heeft aangegeven dat de verhuurperiode en het recht tot

koop zou worden verlengd, doet hier niets aan af. (...)Ik verzoek en indien nodig sommeer u dan ook om bij uiterlijk voor morgen 16.00 uur te schriftelijk bevestigen dat u de overeenkomst zult nakomen (...) en binnen veertien dagen na heden uw medewerking zult verlenen aan de verkoop en levering van voornoemde woning (...)"

2.13.

De gemachtigde van [gedaagden] reageert hierop in een brief van 1 mei 2018, waarin – samengevat en voor zover relevant – wordt medegedeeld dat [gedaagde 1] meent dat de koopoptie een (meer vrijblijvend) eerste recht van koop inhoudt en op dit punt sprake is van dwaling, hij vanwege familieomstandigheden en om gezondheidsredenen de woning weer wil gaan bewonen en niet is voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Verder wordt namens [gedaagde 2] de huurovereenkomst en een eventuele verkoopverplichting vernietigd op grond van artikel 1:88 BW.

2.14.

Vervolgens heeft [eiser 2] bij dagvaarding van 20 juni 2018 in kort geding veroordeling van [gedaagde 1] gevorderd tot – kort gezegd – medewerking aan verkoop en levering van de woning. Bij vonnis van 28 augustus 2018 heeft de voorzieningenrechter de vordering afgewezen, omdat deze zich naar zijn oordeel niet leent voor beoordeling in kort geding, en het belang van [eiser 2] bij een spoedeisende voorziening niet zo zwaarwegend is dat het belang van [gedaagde 1] om de bodemprocedure af te wachten daarvoor moet wijken.

2.15.

Op 29 november 2018 hebben [eisers] conservatoir beslag tot levering van de woning doen leggen.

3. De vordering

3.1.

[Eisers] vorderen – samengevat – veroordeling van [gedaagden] tot medewerking aan het effectueren van de koopoptie en dus tot medewerking aan de levering van de woning aan [eisers] tegen betaling van de koopsom van € 425.000 k.k., binnen veertien dagen na dit vonnis, op straffe van een dwangsom. Voor het geval [gedaagden] deze medewerking weigeren, vorderen [eisers] dat de kantonrechter bepaalt dat deze uitspraak in plaats treedt van de leveringsakte. Verder vorderen [eisers] veroordeling van [gedaagden] in de beslag- en proceskosten.

3.2.

Zij leggen aan de vordering – kort weergegeven – het volgende ten grondslag. De overeengekomen koopoptie is een bindend aanbod tot verkoop in de zin van artikel 6:219 lid 3 BW, dat door [eisers] is aanvaard. Daarmee is de koopovereenkomst tot stand gekomen. Aan het schriftelijkheidsvereiste is voldaan, nu de koopoptie op schrift is gesteld en ondertekend. [Gedaagde 2] komt geen beroep toe op vernietiging van de overeenkomst, omdat de woning niet de echtelijke woning van [gedaagden] betreft.

4. Het verweer en de tegenvordering

4.1.

[Gedaagden] betwisten de vordering en voeren daartoe – kort weergegeven – aan dat [eisers] de bepaling over de vermeende optie tot koop onjuist uitleggen, dat de bepaling is vernietigd door [gedaagde 2], dat niet aan het schriftelijkheidsvereiste is voldaan en dat een beroep op de bepaling in de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. [Gedaagden] hebben nooit de woning aan [eisers] willen verkopen, en dit meermalen (onder meer in het gesprek op 10 november 2018) aan [eiser 1] kenbaar gemaakt. Op advies van de makelaar is de woning ook te koop gezet, met als doel deze sneller te kunnen verhuren. Om dezelfde reden is een voorkeursrecht in de huurovereenkomst opgenomen. Nadat de gezondheidstoestand van [gedaagden] achteruit ging ontstond voor hen de noodzaak zo spoedig mogelijk naar de woning terug te verhuizen.

4.2.

[Gedaagden] vorderen (na wijziging van eis) bij wijze van tegenvordering dat de kantonrechter – samengevat – vaststelt dat de huurovereenkomst eindigt op 26 augustus 2019 omdat zij de woning dringend nodig hebben voor eigen gebruik, met veroordeling van [eisers] de woning te verlaten en ontruimen, en uiterlijk binnen drie maanden na betekening van dit vonnis het houden van honden in de woning te staken en gestaakt te houden, op straffe van een dwangsom. Verder vorderen [gedaagden] betaling van € 1.046,95 ter vergoeding van schade die is ontstaan doordat [eisers] de op hen als huurders rustende onderhoudsverplichting hebben verzaakt.

4.3.

[Eisers] betwisten de tegenvordering.

5. De beoordeling

De vordering

5.1.

De rechtbank heeft in het vonnis in het incident van 5 juni 2019 in deze zaak (die een internationaal karakter heeft omdat [gedaagden] in [naam land] wonen) al ambtshalve vastgesteld dat de Nederlandse rechter bevoegd is om van de vordering kennis te nemen, en Nederlands recht van toepassing is.

5.2.

Partijen twisten in de kern over de vraag welke betekenis moet worden gehecht aan de onder de feiten geciteerde bijzondere bepaling in de huurovereenkomst, waarop [eisers] hun vordering baseren. Volgens [eisers] behelst deze bepaling een koopoptie, inhoudende een onherroepelijk aanbod zoals bedoeld in artikel 6:219 lid 3 BW. [Gedaagden] stellen zich op het standpunt dat slechts sprake is van een voorkeursrecht, waaraan [eisers] geen rechten kunnen ontleen omdat [gedaagden] niet voornemens zijn de woning te verkopen.

5.3.

Een koopoptie is een onvoorwaardelijk recht dat, door uitoefening daarvan, een koopovereenkomst tot stand doet komen, onder de in de optie uitgedrukte voorwaarden. In de verlening van een koopoptie ligt dus een bindend, onherroepelijk aanbod tot verkoop besloten. Dit aanbod dient voldoende bepaalbaar te zijn. In geval van een koopoptie komt de koopovereenkomst tot stand door een enkele verklaring van de gerechtigde. Een voorkeursrecht (of recht van eerste koop) daarentegen is een (voorwaardelijk) recht om een object te kopen, voordat het door de eigenaar aan een ander wordt aangeboden. Het voorkeursrecht doet slechts een aanbiedingsplicht ontstaan op het moment dat de eigenaar het voornemen heeft tot verkoop van het object over te gaan.

5.4.

De kantonrechter volgt [eisers] in hun standpunt dat sprake is van een koopoptie. Daartoe is het volgende redengevend. De bepaling in kwestie is kort en niet voor tweërlei uitleg vatbaar.

“Huurder heeft een optie tot koop van het gehuurde voor de thans vastgestelde koopsom van € 425.000 k.k. gedurende een maximale periode van 1 jaar, te weten tot 01-05-2018.”

Er is een concrete koopsom bepaald, de geldigheidsduur van de optie is duidelijk en niet ter discussie staat dat de optie ziet op de woning. Ook de woordkeuze ‘optie tot koop’ duidt op een koopoptie. De bepaling op zichzelf biedt geen aanknopingspunt voor de stelling dat sprake is van een voorkeursrecht. Een taalkundige uitleg van de bepaling leidt dan ook tot de conclusie dat aan [eisers] een tot 1 mei 2018 geldende, onvoorwaardelijke koopoptie is verleend om de woning te kopen voor € 425.000 kosten koper.

5.5.

Verder is niet gebleken van aanknopingspunten om af te wijken van deze taalkundige uitleg van de bepaling, die onbetwist aansluit bij de bedoeling van [eisers] en op hun uitdrukkelijk verzoek is opgenomen in de huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst is opgesteld door de makelaar van [gedaagde 1]. Over de redactie van de optie tot koop hebben partijen niet onderhandeld. De formulering van de bijzondere bepaling sluit volledig aan bij de wensen van [eisers], waarmee [gedaagden] bekend verondersteld mogen worden. [Gedaagde 1] heeft immers naar eigen zeggen bij herhaling contact gehad met [naam 2] Makelaardij over de verhuur aan [eisers]. Bovendien heeft [gedaagde 1] de huurovereenkomst, met daarin de tekstueel duidelijke optie tot koop, persoonlijk ondertekend.

5.6.

[Gedaagden] voeren in dit verband aan dat zij slechts beoogd hebben om een voorkeursrecht te verstrekken, om meer belangstellenden voor (huur van) de woning te trekken, en dat zij geen enkel belang bij verkoop meer hadden omdat ze ten tijde van verhuur aan [eisers] al definitief van plan waren om op niet al te lange termijn de woning weer zelf te gaan bewonen (conclusie van antwoord onder punt 14). Niet is echter gebleken dat deze bedoelingen van [gedaagden] op wat voor manier dan ook kenbaar zijn gemaakt aan [eisers] voorafgaand aan of bij het sluiten van de huurovereenkomst. Vast staat dat de woning sinds 2007 te koop heeft gestaan, en met enige regelmaat de koopprijs is aangepast. Tussen partijen is niet in geschil dat de woning ook toen de huurovereenkomst met [eisers] werd gesloten (in april 2017) te koop stond, voor een vraagprijs van € 425.000. Op 29 oktober 2017 schrijft [gedaagde 1] zelf nog aan [naam 2] Makelaardij dat de koop- en huurprijzen steeds naar beneden zijn bijgesteld (de koopprijs zelfs van € 480.000 naar € 425.000), zodat gekeken moet worden ‘hoe zwaar het optie recht weegt’, en ervan overtuigd te zijn dat een betere presentatie door [naam 2] Makelaardij meer succes had gehad. Daarmee is de stelling van [gedaagden] dat zij nimmer daadwerkelijk de woning hebben willen verkopen niet aannemelijk, hetgeen logischerwijs kan verklaren waarom een en ander niet met [eisers] is gecommuniceerd.

Pas achteraf stelt [gedaagde 1] dat hij niet bedoeld heeft een koopoptie te verlenen. Dit brengt echter niet mee dat [eisers] niet mochten afgaan op de inhoud van de koopoptie zoals opgenomen in de huurovereenkomst. [Gedaagde 1] maakt de door hem zelf ingeschakelde makelaar op dit punt een verwijt. Dat de communicatie tussen [gedaagde 1] en [naam 2] Makelaardij mogelijk te wensen over liet, komt echter in relatie tot [eisers] voor rekening en risico van [gedaagde 1]. Ook indien wordt aangenomen dat [gedaagde 1], zoals hij stelt, in het gesprek op 10 november 2017 duidelijk heeft aangegeven de woning om hem moverende redenen niet te willen verkopen en de woning op relatief korte termijn weer zelf te willen gaan bewonen, hetgeen [eisers] betwisten, kan dit niet afdoen aan de koopoptie, die immers al in april 2017 is overeengekomen.

5.7.

De conclusie is dat de bijzondere bepaling in de huurovereenkomst een koopoptie is. Het daarin besloten aanbod is voldoende duidelijk bepaald met de vermelding van de koopprijs en het object. Het enkele feit dat niet is onderhandeld over nadere voorwaarden doet hier niet aan af.

5.8.

Het beroep van [gedaagde 2] op vernietiging van de koopoptie wegens het ontbreken van haar toestemming slaagt niet. Op grond van artikel 1:88 BW is toestemming vereist voor overeenkomsten die – kort gezegd – betrekking hebben op een door de echtgenoten bewoonde woning. Deze bepaling strekt ter bescherming van de echtgenoten tegen zichzelf en elkaar ter zake hun woonmilieu. De woning waar het in deze zaak om gaat werd door [gedaagden] bewoond in de periode van 1992 tot 2007. In 2007 hebben [gedaagden] de woning verlaten, en zijn zij naar [naam land] verhuisd. Sindsdien is de woning ononderbroken niet meer door [gedaagde 1] en [gedaagde 2] bewoond. Aan de wettelijke eis dat het gaat om een woning die door de echtgenoten ‘bewoond’ is, kan volgens vaste jurisprudentie voldaan zijn als geen sprake meer is van feitelijk verblijf in de echtelijke woning, omdat de echtgenoot deze op grond van een rechterlijke uitspraak heeft moeten verlaten, waarmee niet zonder meer de woonplaats in juridische zin is prijsgegeven (*NJ* 1976/466). Ook kan artikel 1:88 BW onder omstandigheden van toepassing zijn wanneer een woning nog geen dienst doet als echtelijke woning, maar deze daartoe wel in de nabije toekomst bestemd is (*NJ* 1983/696). In deze uitspraken is sprake van een wens tot terugkeer na gedwongen verlating, respectievelijk een wens gericht op toekomstige bewoning. Deze uitzonderingssituaties doen zich hier niet voor. In 2007 hebben [gedaagden] immers de woning vrijwillig verlaten, en was het hun intentie de woning te verkopen. De wens in de woning terug te keren bestond toen niet. Thans hebben [gedaagden] kennelijk de wens om in de nabije toekomst terug te keren naar de woning die zij 12 jaar geleden hebben verlaten. Deze situatie is niet vergelijkbaar met die in bovengenoemd arrest, waar het ging om een woning die nog niet als echtelijke woning dienst had gedaan, maar daartoe wel was aangekocht. De koopoptie heeft dus geen betrekking op een door [gedaagden] of [gedaagde 2] alleen bewoonde woning, zodat geen sprake is van een rechtshandeling in de zin van artikel 1:88 BW. Met de door [gedaagde 1] ondertekende huurovereenkomst is de koopoptie rechtsgeldig tot stand gekomen.

5.9.

[Gedaagden] voeren verder aan dat een beroep van [eisers] op de koopoptie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De omstandigheden die [gedaagden] hiertoe aanvoeren zijn – kort gezegd – dat de woning momenteel € 65.000 meer waard is dan in april 2017, en dat er voor hen een medische noodzaak bestaat om terug te keren naar de voor hen bijzonder geschikte woning. Dit is onvoldoende voor een geslaagd beroep op artikel 6:248 lid 2 BW, bij de toepassing waarvan de rechter de nodige terughoudendheid moet betrachten. De in de koopoptie opgenomen koopsom is gelijk aan het bedrag waarvoor de woning destijds door [gedaagden] te koop werd aangeboden. De omstandigheid dat de woning de afgelopen twee jaar in waarde is gestegen maakt niet dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat [eisers] gebruik maken van de koopoptie. Daarbij wijzen [eisers] er terecht op dat de waarde(stijging) van de woning minder relevant is wanneer [gedaagden] de woning zelf gaan bewonen. Voor wat betreft de medische situatie stellen [gedaagden] zelf dat deze al sinds 2017 in rap tempo achteruit gaat. Dit is gezien hun leeftijd ([gedaagde 1] is geboren in 1942 en [gedaagde 2] in 1944) ook geen onvoorziene omstandigheid te noemen. Desondanks is in april 2017 de koopoptie opgenomen in de huurovereenkomst. Ook hierin kan aldus geen aanleiding gevonden worden om het beroep van [eisers] op de koopoptie als in strijd met de redelijkheid en billijkheid te kwalificeren.

5.10.

Door de tijdige mededeling van [eisers] dat zij de gebruik wensten te maken van de koopoptie is vervolgens een koopovereenkomst tot stand gekomen. De koopoptie omvat immers een bindend, onherroepelijk aanbod tot verkoop, dat door [eisers] is aanvaard. Aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW is voldaan, nu de koopoptie deel uitmaakt van de schriftelijke huurovereenkomst, en de aanvaarding ook schriftelijk plaatsvond. Partijen moeten de verplichtingen die over en weer voortvloeien uit deze koopovereenkomst nakomen.

5.11.

De conclusie is dat de kantonrechter de vorderingen van [eisers] zal toewijzen, zoals hierna vermeld. Daarbij zal de

gevorderde dwangsom worden gematigd tot € 2.000 per dag, met een maximum van € 50.000.

5.12.

Het vonnis zal uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard zoals gevorderd, nu door [gedaagden] geen, althans onvoldoende bijzondere omstandigheden zijn aangevoerd om hiervan af te zien.

5.13.

De proceskosten komen voor rekening van [gedaagden], omdat zij ongelijk krijgen. Ook de gevorderde beslagkosten zijn gelet op het bepaalde in artikel 706 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering toewijsbaar. Verder worden [gedaagden] veroordeeld tot betaling van de door [eisers] gevorderde nakosten van maximaal € 120, voor zover daadwerkelijk nakosten door [eisers] worden gemaakt. Indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, te vermeerderen met de exploitkosten van betekening van het vonnis.

De tegenvordering

5.14.

Gelet op hetgeen in de zaak van de vordering is overwogen en beslist moet de tegenvordering van [gedaagden] worden afgewezen.

5.15.

De proceskosten komen voor rekening van [gedaagden], omdat zij ongelijk krijgen. Deze kosten zullen worden bepaald op € 961 voor salaris gemachtigde.

6. De beslissing

De kantonrechter:

De vordering

6.1.

veroordeelt [gedaagden] om binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis de overeenkomst tussen partijen na te komen, inhoudende dat [gedaagden] hun medewerking moeten verlenen aan het effectueren van de koopoptie en derhalve medewerking dienen te verlenen aan de levering van de woning, staande en gelegen aan de [adres], aan [eisers] tegen betaling door [eisers] van de koopsom van € 425.000 k.k., op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 2.000 voor iedere dag of dagdeel dat dat [gedaagden] deze veroordeling niet nakomen tot een maximum van € 50.000;

6.2.

voor het geval [gedaagden] weigeren om binnen de termijn van veertien dagen na betekening van dit vonnis mee te werken aan de levering van de woning aan de [adres] voor de koopsom van € 425.000 k.k., bepaalt dat deze uitspraak in plaats treedt van de leveringsakte ten behoeve van de levering van de betreffende woning tegen de koopprijs van € 425.000, op grond van het bepaalde in artikel 3:300 BW;

6.3.

veroordeelt [gedaagden] tot betaling van de proceskosten, die de kantonrechter aan de kant van [eisers] tot en met vandaag vaststelt op:

dagvaarding € 113,01

griffierecht € 81

salaris gemachtigde € 1.922;

en veroordeelt [gedaagden] in de beslagkosten, tot op heden begroot op € 345,48 voor verschotten en € 961 voor het salaris van de gemachtigde,

een en ander te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum gelegen 14 dagen na betekening van dit vonnis, en veroordeelt [gedaagden] tot betaling van maximaal € 120 aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door [gedaagden] worden gemaakt, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

6.4.

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

6.5.

wijst de vordering voor het overige af.

De tegenvordering

6.6.

wijst de vordering af;

6.7.

veroordeelt [gedaagden] tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor [eisers] worden vastgesteld op een bedrag van € 961 aan salaris van de gemachtigde van [eisers].

Dit vonnis is gewezen door mr. A.E. Merkus, en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.