

Een taxateursdilemma: de koopoptie in het huurcontract

Titel : Een taxateursdilemma: de koopoptie in het huurcontract
Auteur : Ree, W.A. van
Opleiding : Real Estate Valuation
Instelling : Amsterdam School of Real Estate
Datum : 17 juni 2017
Datum publicatie internet : 9 augustus 2017
Online versie : 1

Dit essay werd geschreven in het kader van de door de auteur gevolgde opleiding. Het essay werd met een cijfer 8 beoordeeld. © Copyright W.A. van Ree. Alle rechten voorbehouden. Tenzij anders vermeld berusten alle rechten op informatie bij de auteur. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op (andere) sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk of per e-mail toestemming is verleend door de auteur.

Inleiding

Het komt wel eens voor dat een huurder in de huurovereenkomst een koopoptie bedingt. Een koopoptie is een onherroepelijk aanbod in de zin van artikel 6:219 lid 3 BW (Marchi, 2016, p. 26). Een dergelijk aanbod dient door een verhuurder dan ook gerespecteerd te worden. Het verkopen van het pand buiten de huurder om wordt door de samenleving als onrechtvaardig ervaren.

Deze koopoptie kan voor een taxateur en zijn taxatieopdracht een dilemma vormen. Met name als de afgesproken prijs, bedongen in de koopoptie, lager is dan wat de markt voor het pand zou willen betalen. Hoe dient de taxateur in dit geval te handelen? De volgende situatie illustreert dit vraagstuk.

De casus

Een Register-Taxateur bedrijfsmatig vastgoed, ingeschreven in het NRVT, heeft een taxatieopdracht verkregen. De eigenaar van het winkelpand heeft uitsluitend verzocht om een marktwaarde op basis van IVS te bepalen.¹ Dit in het kader van een benodigde hypothecaire geldlening. Het pand is door de eigenaar verhuurd. De huurder heeft daarbij in het huurcontract een koopoptie bedongen. Vanwege deze koopoptie voert de taxateur marktonderzoek uit om de mate van verhandelbaarheid te peilen. Uit dit onderzoek blijkt dat er gegadigden zijn die bereid zijn meer te betalen dan de prijs die is vastgelegd in de koopoptie-clausule. Tijdens het uitvoeren van de opdracht komt de taxateur er bovendien achter dat de eigenaar voornemens is om het pand te verkopen aan één van deze gegadigden.² Dit wil zeggen, een verkoop buiten de huurder om. Kan de taxateur in dit geval een marktwaarde vaststellen boven de prijs die is vastgelegd in de koopoptie? En wat betekent dit vervolgens voor zijn integriteit?

De stelling die zal worden behandeld in dit essay luidt dat een taxateur in een dergelijke situatie een marktwaarde kan vaststellen boven de prijs bepaald in de koopoptie en hierover een taxatierapport kan uitbrengen.

Ten behoeve van het beargumenteren van deze stelling wordt allereerst ingegaan op het vraagstuk of bij overdracht van het pand naast de huur ook de koopoptie van rechtswege mee overgaat. Vervolgens wordt er bekeken of de taxateur niet-integer handelt. Als laatste wordt ingegaan op de geschiktheid om marktwaarde als waarderingsgrondslag te nemen. Ten slotte volgt de conclusie.

Het overgaan op koper van het beding van koopoptie

Artikel 7:226, lid 3 BW luidt:

“De verkrijger wordt slechts gebonden door die bedingen van de huurovereenkomst, die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie.”

Uit dit lid is af te leiden dat een nieuwe eigenaar slechts gebonden is aan het beding van de koopoptie voor zover de koopoptie onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van het gehuurde tegen een door huurder te betalen tegenprestatie. Het beding van koopoptie gaat dus niet automatisch met de huur over op de verkrijger.

In een arrest van de Hoge Raad uit 1923 werd bepaald dat een koopoptie niet van rechtswege mee overgaat op een koper (Draisma en De Kok, 2008, p. 8). Een arrest van de Hoge Raad uit 2007 sloot hierop aan (Van Neck en Veerman, 2008, p. 481). Uit dit laatstgenoemde arrest is eveneens te concluderen dat, indien partijen in de huurovereenkomst hebben opgenomen dat de verplichtingen uit

¹ IVS International Valuation Standards 2013.

² Een voorbeeld van een dergelijke situatie: De taxateur bespreekt de concept-rapportage met zijn opdrachtgever. Gelet op de uitkomst van de waardering, besluit de opdrachtgever af te zien van een extra hypothecaire geldlening. Hij vertelt zijn taxateur dat hij het pand gaat verkopen buiten de huurder om. Met als reden dat hij dan sneller uit zijn financiële problemen komt.

de koopoptie op de koper mee overgaan, dit de huurder niet baat. Het is dus niet de intentie die bepalend is, maar of de koopoptie krachtens artikel 7:226, lid 3 BW mee is overgegaan (Eeken en De Visser, 2007, p. 108).

Volgens Mol (2015, p. 442) gaat een koopoptie enkel van rechtswege mee over indien in het door de huurder periodiek te betalen bedrag ook een vergoeding voor de koopoptie is begrepen. Naast de gebruiksvergoeding voor de ruimte dient in de totale vergoeding dus ook begrepen te zijn een bedrag dat ziet op de mogelijke verkrijging van het pand. Deze verdisconteerde tegenprestatie dient altijd de vorm aan te nemen van een financiële component. Andere vormen van verdiscontering voldoen niet (Mol, 2015, p. 444). Uit een uitspraak van het gerechtshof Den Haag uit 2015 is af te leiden dat een door een huurder gedane investering in het pand in bepaalde gevallen gezien kan worden als een financiële prestatie gericht op de verkrijging van het pand.

De vraag is wat deze juridische context betekent voor de taxateur in het kader van zijn ontvangen taxatieopdracht. Een mogelijkheid is dat de taxateur bekijkt of er in het kader van de afgesproken koopoptie sprake is van een tegenprestatie middels verdiscontering in het periodiek, door huurder, te betalen bedrag. Ook kan hij bij opdrachtverstrekking aan de opdrachtgever verzoeken om een aanvullende verklaring daaromtrent. Verder dient bekeken te worden of de huurder in het pand investeert in het licht van toekomstig eigenaarschap. Indien de taxateur tot de slotsom komt dat het uitgangspunt gehanteerd kan worden dat de koopoptie bij overdracht niet op een koper mee zou overgaan, kan hij dit uitgangspunt voor waar houden. Hij dient dit uitgangspunt duidelijk in het rapport weer te geven. Mocht de taxateur tot de conclusie komen dat hij dit uitgangspunt niet kan hanteren, dan kan de waardering plaatsvinden onder de aanname dat de koopoptie mee overgaat op een nieuwe eigenaar.

In het vervolg van dit essay wordt er vanuit gegaan dat de koopoptie niet mee overgaat op een koper. Nu wordt, in het licht van de hiervoor beschreven casus, ingegaan op het integriteitsaspect.

De integere taxateur

Een taxateur dient altijd integer te handelen. Dit is vastgelegd in artikel 11 van Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRV. Hieruit blijkt dat een taxateur onder meer integer handelt indien hij in bepaalde situaties de betrokkenheid van niet-integer handelen van zijn opdrachtgever tegengaat. De vraag is dan ook of er in de omschreven praktijksituatie sprake is van niet-integer handelen door de opdrachtgever.

Indien de opdrachtgever zijn voornemen tot verkoop doorzet, wordt het pand mogelijkverwilt verkocht en geleverd aan een ander dan de huurder. De aanname is dat daarbij de koopoptie niet mee overgaat op de nieuwe eigenaar. Na overdracht van het pand doet de huurder een beroep op zijn koopoptie. Vervolgens kan hij de oorspronkelijke verhuurder aanspreken op grond van wanprestatie. Wanpresteren kan doorgaans geduid worden als niet-integer handelen. In dit verband concludeert Tjong Tjin Tai (2012, p. 7) dat maatschappelijk gezien wanprestatie niet wordt geaccepteerd. Er is in principe geen morele grond die een wanprestatie rechtvaardigt. Aannemende dat er in dit geval geen rechtvaardigingsgrond aanwezig is, dient het (voorgenomen) handelen van de opdrachtgever daarom als niet-integer te worden geduid. Indien de taxateur een dergelijk handelen niet tegengaat, kan dit betekenen dat de taxateur ook zelf niet-integer handelt.

Dit laatste is het geval indien de taxateur voorziet (of had moet kunnen voorzien) dat het (concept-)taxatierapport aan een (eventuele) wanprestatie zou (kunnen) bijdragen. Deze redenatie kan worden onderbouwd met een artikel van Tjong Tjin Tai (2012, p. 3). Voorziet de taxateur dat zijn werk kan bijdragen aan een mogelijke wanprestatie, dan dient hij zijn opdrachtgever te weerhouden van zijn voornemen om te verkopen aan een ander dan aan huurder op een zodanige wijze dat zijn klant hier definitief van afziet. Lukt dit niet, dan dient de taxateur de taxatieopdracht terug te geven. Deze gedachte sluit overigens ook aan op het notariële tuchtrecht; indien wanprestatie dreigt dient een notaris zijn diensten te weigeren (Baggerman 2015, p. 926).

Het is mogelijk dat de opdrachtgever definitief van zijn voornemen om te verkopen aan een ander dan de huurder afziet. Kan in dat geval de taxateur, vanuit een ethisch perspectief bezien, van een denkbeeldige transactie uitgaan waarbij de veronderstelling is dat het pand op de peildatum wél zou zijn verkocht aan een ander dan de huurder? Immers, het kooprecht van huurder wordt in deze denkbeeldige transactie door de taxateur genegeerd.

In de definitie van marktwaarde van IVS (2013, p. 19) is sprake van een andere verkoper dan de werkelijke eigenaar. Bij de denkbeeldige verkoop is een hypothetische eigenaar betrokken (Berkhout en Hordijk, 2010, p. 11). Als gevolg daarvan gaat het in de waardering om een fictieve, en daarmee andere, verkoper dan de huidige eigenaar. Volgens deze redenering is de hypothetische eigenaar dan ook niet degene die de koopoptie aan de huurder heeft aangeboden. Dit stelt de taxateur in staat om voorbij te gaan aan het door de huidige eigenaar gedane aanbod van koop. Dit argument geldt niet indien de koopoptie op de hypothetische eigenaar van rechtswege mee over zou zijn gegaan. In dat geval dient immers de koopoptie gerespecteerd te worden door iedere, ook een hypothetische, eigenaar. De taxatie in de huidige casus volgt echter de aanname dat in een denkbeeldige transactie de koopoptie niet mee overgaat.

De geschiktheid van het waardebegrip marktwaarde

De taxatie in de casus dient uitgevoerd te worden ten behoeve van een hypothecaire geldlening. De IVS bepalen dat de taxatiebasis geschikt moet zijn voor het beschreven doel (RICS, 2014, p. 36). De werkelijke eigenaar mag niet verkopen aan een ander dan huurder zolang huurder een beroep kan doen op de koopoptie. Hierdoor rijst de vraag wat de toegevoegde waarde is van het afgeven van de marktwaarde.

De getaxeerde marktwaarde kan de bank betrekken in haar overweging wat het pand op de peildatum opgebracht zou kunnen hebben in geval van een executoriale verkoop; een veilingverkoop volgens artikel 3:268, lid 1 BW. De bank heeft dan het recht het pand op de veiling te doen verkopen. In deze situatie kan de executant het kooprecht van de huurder negeren.

Bij executie hoeft de executant een koopoptie van huurder niet op te leggen aan de veilingkoper indien van dit voornemen een bepaalde waardedruk uitgaat. Dit is af te leiden uit het commentaar van Holten (2000) op de uitspraak van de rechtbank Roermond. Een huurder zou anders dezelfde bescherming genieten als een beperkt gerechtigde. Alleen in het geval dat de oplegging van een koopoptie aan een verkrijgende ten minste dezelfde veilingopbrengst oplevert als zonder oplegging van deze koopoptie, moet de executant mogelijkerwijs de koopoptie wel opleggen aan de verkrijgende partij.

Een duidelijk taxatierapport

Het is noodzakelijk dat de taxateur in zijn rapportage een toelichting geeft dat hij bij het taxeren van de marktwaarde is uitgegaan van een hypothetische verkoper. Deze verkoper is, in tegenstelling tot de huidige eigenaar, niet gehouden de koopoptie na te komen. Hiermee voorkomt de taxateur dat de opdrachtgever van een verkeerde interpretatie uitgaat. Namelijk, dat zijn potentiële verkoopopbrengst gelijk staat aan het getaxeerde bedrag.

Om het taxatierapport verder te verduidelijken is het raadzaam een extra marktwaarde af te geven. Namelijk, één die een opbrengst weerspiegelt in het geval dat een hypothetische eigenaar uitsluitend verkoopt onder de voorwaarde dat de koopoptie op de koper mee overgaat. Dit bijzondere uitgangspunt kan worden verduidelijkt door te stellen dat de koopoptie zou zijn overgegaan via een overname van het huurcontract. Daarmee worden alle rechten en verplichtingen door een koper overgenomen, ook die met betrekking tot de koopoptie (Rooseboom, 2014, p. 228). De opdrachtgever heeft zo een compleet beeld wat zijn pand op de peildatum zou kunnen hebben opgebracht.

Conclusie

De taxateur dient, zo mogelijk, in zijn rapport een aannname te doen of een koopoptie al dan niet mee overgaat op een verkrijger.

Indien zich de, in dit essay geschetste, situatie voordoet dat de eigenaar het recht van de huurder op de koop van het pand wil negeren en het taxatierapport aan dit voornemen bijdraagt, dient de taxateur de taxatieopdracht terug te geven. Althans, indien blijkt dat de taxateur hem hier niet van kan weerhouden.

Op voorhand is dus geen duidelijkheid te geven of de taxateur in de beschreven casus zijn rapport zonder meer kan afgeven. De conclusie is dan ook dat de, in de inleiding verwoorde, stelling wordt verworpen.

Mocht de taxateur zijn opdrachtgever hebben kunnen weerhouden van niet-integer handelen, dan kan de taxateur zijn taxatie voltooien. Daarbij is verduidelijking in het taxatierapport noodzakelijk. Namelijk, dat in de definitie van de marktwaarde het gaat om een hypothetische eigenaar-verkoper. Ook is het aan te raden een extra marktwaarde op te nemen met betrekking tot verkoop onder een bijzonder uitgangspunt.

© *Copyright W.A. van Ree.*

Bibliografie

Baggerman, F. (2015). De notaris, de wanpresterende cliënt en de tuchtrechter: een nieuwe maatstaf.

WPNR: Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie, 2015(7082), 925-928.

Geraadpleegd op

https://www.vbcnotarissen.nl/wp-content/uploads/2015/11/FBA-WPNR-20157082-De-notaris-de-wanpresterende-cli%C3%ABnt-en-de-tuchtrechter-een-nieuwe-maatstaf_.pdf

Berkhout, T.M. & Hordijk, A.C. (2011). *Standaard 1: Marktwaarde als waarderingsgrondslag: Editie*

2010: Aansluiting bij International Valuation Standards (IVS). (NVM, NVR, RICS

Nederland, VastgoedPro, VBO, Waarderingskamer). Opgehaald op 18 mei 2017 uit de

Vastgoedbibliotheek-database Amsterdam School of Real Estate.

Draisma, A.C. & De Kok, M.H.C. (2008). De koopoptie in de huurovereenkomst, *Ondernemersbrief*

3: Juridische actualiteiten, juni 2008, 2008(3), 8-9. Geraadpleegd op

<https://cms.law.nl/content/download/79455/3009687/version/.../enbin%5B2%5D.pdf>

Eeken, N. & De Visser, A. (2007). 'Koop breekt geen huur', *Tijdschrift voor Huurrecht*

Bedrijfsruimte, 2007(4), 106-112. Opgehaald op 10 mei 2017 uit de Vastgoedbibliotheek-

database Amsterdam School of Real Estate.

Holtman, R.J. (2000). Samenloop van executie, kettingbeding en samenloop, *Juridische berichten*

voor het notariaat, 2000(5). Geraadpleegd op

[http://holtmannotarissen.nl/publicaties/publicatie/273/37/samenloop-van-executie-](http://holtmannotarissen.nl/publicaties/publicatie/273/37/samenloop-van-executie-kettingbeding-en-zorgplicht)

[kettingbeding-en-zorgplicht](http://holtmannotarissen.nl/publicaties/publicatie/273/37/samenloop-van-executie-kettingbeding-en-zorgplicht)

Marchi, M. (2016). *De grenzen van art. 7:226 BW 'koop breekt geen huur': Een scriptie over art.*

7:226 BW in het algemeen en over zijn grenzen in de praktijk

(scriptie, Universiteit van Amsterdam). Geraadpleegd op

dare.uva.nl/cgi/arno/show.cgi?fid=638248

- Mol, I.C.K. (2015). TvHB 2015/24, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*, 2015(6), 438-445. Geraadpleegd op <https://www.vombsadvocaten.nl/inc/media/publicaties/.../tvhb-2015-6-noot-ivette.pdf>
- Van Neck, M.E. & Veerman, S.A. (2008). 'Koop breekt geen huur', nieuwe inzichten?, *Bouwwrecht*, 2008(102), 478-483. Opgehaald op 22 februari 2017 uit de Vastgoedbibliotheek-database Amsterdam School of Real Estate.
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). (2015). *Algemene gedrags- en beroepsregels* (vastgesteld 19 november 2015). Geraadpleegd op <http://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2015/12/Algemene-Gedrags-en-beroepsregels-29-dec-2015.pdf>
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). (2013). *RICS-taxatiestandaarden januari 2014*. Geraadpleegd op <http://www.rics.org/nl/knowledge/professional-guidance/red-book/rics-valuation-professional-standards-2012-dutch-translation/>
- Rooseboom, L.M. (2014). Artikel 7:226 vs. 6:159 BW, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*, 2014(4), 226-229. Geraadpleegd op <https://www.recht.nl/vakliteratuur/alletijdschriften/aflevering/22491/tijdschrift-voor-huurrecht-bedrijfsruimte/2014/4/#a369817>
- Tjong Tjing Tai, T.F.E. (2012). Meewerken aan wanprestatie of onrechtmatige daad, mede toegepast op de rol van de notaris. *WPNR: Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie*, 2012(6954), 903-909. Geraadpleegd op https://pure.uvt.nl/ws/files/1486791/WPNR_2012_meewerken_wanprestatie.pdf

Jurisprudentielijst

Hoge Raad der Nederlanden

Hoge Raad. (1923, 5 januari). *Nederlandsche Jurisprudentie 1923*. Opgehaald op 10 mei 2017 archief Hoge Raad der Nederlanden.

Hoge Raad. (2007, 15 juni). ECLI:NL:HR:2007:BA1955. Vendex/CAS, Maxeda/C.A.S. Kampen.

Geraadpleegd op 7 juni 2017 van

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2007:BA1955>

Hoge Raad. (2010, 26 maart). ECLI:NL:HR:2010:BK9632. Geraadpleegd op 7 juni 2017 van

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2010:BK9632>

Gerechtshoven

Gerechtshof Amsterdam. (1947, 19 november). 19111947/NJ_1948-146. Opgehaald op 18 mei 2017 Noord Hollands Archief, Haarlem.

Gerechtshof Den Bosch. (2006, 26 september). ECLI:NL:GHSHE:2006:AY:9629.

Geraadpleegd op 24 mei 2017 van

[https://uitspraken.rechtspraak.nl/#zoekverfijn/zt\[0\]\[zt\]=ECLI%3ANL%3AGHSHE%3A2006%3AAY%3A9629&zt\[0\]\[fi\]=AlleVelden&zt\[0\]\[ft\]=Alle+velden&so=Relevance&ps\[\]=ps1](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#zoekverfijn/zt[0][zt]=ECLI%3ANL%3AGHSHE%3A2006%3AAY%3A9629&zt[0][fi]=AlleVelden&zt[0][ft]=Alle+velden&so=Relevance&ps[]=ps1)

Gerechtshof Den Haag. (2015, 14 juli). ECLI:NL:GHDHA:2015:2188.

Geraadpleegd op 24 mei 2017 van

[https://uitspraken.rechtspraak.nl/#zoekverfijn/zt\[0\]\[zt\]=ECLI%3ANL%3AGHDHA%3A2015%3A2188&zt\[0\]\[fi\]=AlleVelden&zt\[0\]\[ft\]=Alle+velden&so=Relevance&ps\[\]=ps1](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#zoekverfijn/zt[0][zt]=ECLI%3ANL%3AGHDHA%3A2015%3A2188&zt[0][fi]=AlleVelden&zt[0][ft]=Alle+velden&so=Relevance&ps[]=ps1)