

## LEGAL UPDATE

### Voorkeursrecht van koop; (ver)huurder wat wil je (niet)?

Datum: 29 oktober 2018

*Huurders bedingen nog wel eens het recht om (voor ieder ander) de gehuurde onroerende zaak te mogen kopen wanneer de eigenaar besluit om tot vervreemding van dat vastgoed over te gaan. Van belang bij het formuleren van een dergelijk voorkeursrecht is echter om, hoe vreemd het misschien ook klinkt, niet alleen afspraken te maken over het vervreemden van die betreffende onroerende zaak.*

In een [uitspraak](#) van de rechtbank Den Haag (van 5 september 2018) kwam dit weer eens duidelijk aan het licht. In die zaak ging het over een 'voorkeursrecht van koop' waarin - onder andere - was opgenomen dat de huurder een voorkeursrecht van koop had met betrekking tot het gehuurde. Dit voorkeursrecht had te gelden indien het gehuurde geheel of zelfstandig zou worden verkocht, indien het gehuurde verkocht zou worden als onderdeel van een groter geheel en voorts was bepaald dat met verkoop ook bedoeld werd iedere andere rechtshandeling met een zakenrechtelijk en/of een obligatoir karakter die materieel tot een vergelijkbaar gevolg zou leiden. De verhuurder was dus in veel gevallen verplicht om het gehuurde aan huurder te koop aan te bieden.

Vervolgens werden de aandelen in de *moedervernootschap* van de verhuurder verkocht aan een derde. De huurder voerde aan dat die aandelentransactie hetzelfde materiele gevolg had als wanneer de verhuurder het gehuurde had verkocht aan de kopers van de aandelentransactie. De rechtbank deelt deze mening van de huurder niet en oordeelt: *"Het essentiële materiele gevolg van de verkoop van een pand is dat het uit de beschikkingsmacht van de verhuurder raakt en de beschikkingsbevoegdheid overgaat naar de koper."* Dat was bij de hiervoor beschreven aandelentransactie niet het geval. De verhuurder is eigenaar van het gehuurde gebleven alsmede beschikkingsbevoegd.

De [rechtbank Rotterdam](#) en de [rechtbank Den Haag](#) kwamen tot eenzelfde oordeel op basis van een nagenoeg zelfde feitencomplex.

Deze uitspraken laten maar weer eens zien dat bij het maken van afspraken het van belang is om zorgvuldig na te gaan wat het doel is van de afspraak. Wat dient voorkomen of juist bewerkstelligd te worden? Gaat het er (alleen) om dat de huurder het recht heeft het gehuurde te kopen wanneer de verhuurder besluit tot verkoop over te gaan? Of is het achterliggende doel (ook) om, zo gewenst, te voorkomen dat een derde de zeggenschap / beschikkingsmacht verkrijgt van het door de huurder gehuurde gebouw? In het laatste geval zal dát ook opgeschreven moeten worden. Overeengekomen zal dan bijvoorbeeld moeten worden dat de huurder ook een eerste recht van koop heeft in geval van een verkoop van (een deel van) het aandelenkapitaal van de verhuurder. Daarbij zal ook gekeken moeten worden voor welke vennootschap dit een verplichting met zich meebrengt. Is dit alleen voor de verhuurder of ook voor de moedervernootschap(pen) van de verhuurder?

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 30 25 95 581  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)