



Voorkeursrecht tot koop lijkt uitgewerkt na eerste overdracht

06-09-2007 00:00 | Algemeen | Scholten: mr. A. |

DEN HAAG - Je hoeft geen huurrechtspecialist te zijn, om het adagium te kennen: 'koop breekt geen huur'. Dit houdt in dat de huurovereenkomst met een huurder op grond van de wet overgaat op de nieuwe eigenaar van het gehuurde pand. Maar niet alle betalingen uit de huurovereenkomst gaan over op de nieuwe eigenaar. Op grond van de wet (art. 7:226 BW) is de nieuwe eigenaar van het gehuurde pand slechts gebonden aan die bedingen uit de huurovereenkomst die onmiddellijk het verband houden met het doen hebben van gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Een wat cryptische, abstracte bepaling.

Wat zijn nu de 'onmiddellijke bedingen'. Daaronder vallen de bedingen die de kern van de huurovereenkomst, het gebruik van het gehuurde pand, betreffen. Allerlei bijkomende en veelal persoonlijke afspraken tussen huurder en verhuurder vallen daar niet onder. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een branchebeschermingsbepaling uit de huurovereenkomst, op grond waarvan de verhuurder zich heeft verplicht niet in het hetzelfde winkelcentrum te verhuren aan winkeliers met eenzelfde onderneming.

Omstreden

Niet altijd is duidelijk of een beding wel een onmiddellijk beding is. Zo'n soort twijfelgeval was het voorkeursrecht tot koop. Lange tijd is omstreden geweest of een koopoptie of een voorkeursrecht tot koop, opgenomen in een huurovereenkomst, overgaat naar een opvolgend verhuurder in het geval van een verkoop van het gehuurde pand. De redenen, waarom huurders in de huurovereenkomst een voorkeursrecht tot koop of een koopoptie wensen op te nemen, lopen uiteen. Een van de redenen tot opname van het voorkeursrecht is een beschermingsconstructie tegen overdracht van het gehuurde pand aan een concurrent van de huurder. Deze concurrent zou namelijk, na de eigendomsverkrijging, op termijn de huurovereenkomst willen beëindigen op grond van dringend eigen gebruik. Op deze wijze wordt de huurder weggedrukt van een wellicht aantrekkelijke (A) locatie door een concurrent. Om dit te voorkomen, wordt in voorkomende gevallen in de huurovereenkomst een zogenaamd voorkeursrecht tot koop opgenomen. Indien de verhuurder tot verkoop wenst over te gaan (aan een concurrent), is de verhuurder verplicht om het pand eerst aan de huurder aan te bieden. Uit een recent arrest van de Hoge Raad van 15 juni 2007 blijkt echter dat dit voorkeursrecht niet altijd het gewenste effect heeft. In het bovengenoemde arrest, heeft de Hoge Raad bepaald dat een voorkeursrecht tot koop niet een dergelijk 'onmiddellijk' beding is. Het voorkeursrecht is dus maar éénmaal geldig, en is uitgewerkt na de eerste overdracht van het gehuurde pand. Dit lijkt slechts uitzondering indien expliciet in de huurovereenkomst is opgenomen dat huurder voor het voorkeursrecht heeft betaald. Dat zou betekenen dat een deel van de door de huurder betaalde koopprijs expliciet is gekoppeld aan het voorkeursrecht. In de praktijk lijkt dit overigens maar zelden voor te komen. De vraag rijst vervolgens op welke wijze de huurder haar positie toch zou kunnen beschermen tegen een concurrent. Daartoe bestaan enkele mogelijkheden. In de eerste plaats zou in de huurovereenkomst expliciet kunnen worden vastgelegd dat een deel van de koopprijs strekt tot verkrijging van het voorkeursrecht tot koop. Zoals reeds opgemerkt, gebeurt dit tot op heden nog weinig. Zekerheidshalve zou daaraan kunnen worden toegevoegd dat de verhuurder verplicht is om het voorkeursrecht door te geven aan de nieuwe eigenaar van het verhuurde pand bij een eigendomsoverdracht van het gehuurde aan een nieuwe eigenaar-verhuurder. Mocht de verhuurder dat niet doen, dan is de nieuwe eigenaar-verhuurder nog steeds niet aan het voorkeursrecht

gebonden, maar oorspronkelijke eigenaar-verhuurder heeft dan echter wel wanprestatie gepleegd, op grond waarvan de huurder schadevergoeding zou kunnen eisen. Om de positie van de huurder verder te versterken, zou in de huurovereenkomst kunnen worden opgenomen dat de oorspronkelijke eigenaar-verhuurder een boete verbeurt, wanneer het voorkeursrecht niet wordt doorgegeven. Indien de huurder beoogt door het voorkeursrecht van koop haar positie te beschermen ten opzichte van een concurrent, dan bestaan er betere waarborgen dan het opnemen van een voorkeursrecht tot koop. Zo lijkt het mogelijk dat in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen op grond van dringend eigen gebruik of op grond van de belangenafweging, één en ander voor zover het 290-bedrijfsruimte betreft. Daardoor wordt het voor de concurrent van de huurder lastiger om, nadat de concurrent het verhuurde pand in eigendom heeft verkregen, om de zittende huurder eruit te werken (op grond van dringend eigen gebruik of de belangenafweging). Een dergelijk contractueel beding heeft als bijkomend voordeel, in ieder geval onbetwist onder het huidige huurrecht, dat dit beding op de voet van artikel 7:226 BW overgaat op de nieuwe eigenaar-verhuurder.

Versterken

Een voorkeursrecht tot koop geeft dus minder zekerheid dan veel huurders denken. In ieder geval lijkt het voorkeursrecht tot koop uitgewerkt te zijn na een eerste overdracht van het verhuurde pand aan een nieuwe eigenaar-verhuurder onder bijzondere titel (koop, akte van inbreng). Om positie van de huurder toch te versterken, zou het voorkeursrecht expliciet kunnen worden gekoppeld aan een deel van de huurprijs, zou een boetebeding kunnen worden gekoppeld aan het niet doorgeven van het voorkeursrecht tot koop, of zou expliciet beëindiging op grond van dwingend eigen gebruik of een belangenafweging kunnen worden uitgesloten (voor zover het 290-middenstand bedrijfsruimte betreft). Mr. Arnout Scholten, DLA Piper Nederland N.V., Amsterdam e-mail: martine.eikelhof@dlapiper.com Tel: (+31) 20 541.98.01 Fax: (+31) 20 541.99.25

Publicatie datum: 06-09-2007

Laatst gewijzigd:

Trefwoorden:

Bron: <http://www.cobouw.nl>