

# De koopoptie in de huurovereenkomst

**In de praktijk gebeurt het regelmatig dat een eigenaar van onroerend goed aan de huurder een recht verleent om het gehuurde op enig moment te kopen. Het komt voor dat de eigenaar het onroerend goed wenst te verkopen, maar de huurder op dat moment nog geen gebruik wenst te maken van zijn kooprecht. Het gehuurde kan dan aan een derde partij worden verkocht die op basis van het beginsel 'koop breekt geen huur' van rechtswege in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt. Een interessante vraag is dan of het kooprecht door de huurder ook tegen de nieuwe eigenaar ingeroepen kan worden. De Hoge Raad bepaalde onlangs dat dit niet zo vanzelfsprekend is als dit op het eerste gezicht lijkt.**

## Recht van koop

Er zijn verschillende manieren om een kooprecht vorm te geven. De twee meest voorkomende zijn de koopoptie en het voorkeursrecht van koop. Een koopoptie geeft aan de gerechtigde de bevoegdheid om een zaak te kopen, tegen een meestal vooraf vastgestelde prijs. Er is dus sprake van een aanbod dat de toekomstig gegadigde (de huurder) alleen hoeft te aanvaarden, waardoor de koop tot stand komt. Een voorkeursrecht van koop geeft aan de huurder de bevoegdheid om, bij voorgenomen verkoop van het gehuurde aan een derde, van de eigenaar te eisen dat het gehuurde eerst aan hem te koop wordt aangeboden. Zowel een

koopoptie als een voorkeursrecht van koop zijn voor de huurder vanzelfsprekend een waardevol onderdeel van de huurovereenkomst; voor de huurder is het dan ook van belang dat hij dit recht ook tegen een nieuwe eigenaar kan uitoefenen.

## Koop breekt geen huur

Het wettelijk voorschrift 'Koop breekt geen huur' is bedoeld om de huurder te beschermen in het geval het gehuurde in eigendom wordt overgedragen aan een derde. Het artikel bepaalt dat de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst van rechtswege overgaan op de nieuwe eigenaar. In beginsel zou het dus zo moeten zijn dat een kooprecht door de verkoop niet vervalt, maar ook jegens de nieuwe eigenaar uitgeoefend zou moeten kunnen worden. De wet bepaalt echter dat slechts die bedingen overgaan die onmiddellijk verband houden met het hebben van het gebruik van de zaak door de huurder tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie. Het is daarmee de vraag of een kooprecht kan worden aangemerkt als een "recht dat onmiddellijk verband houdt met het doen gebruiken van de zaak". Dit is een vraag die in de jurisprudentie regelmatig terugkeert. De Hoge Raad bepaalde reeds in 1923 dat het 'koop breekt geen huur' beginsel beperkt dient te blijven tot rechten en verplichtingen die het doen hebben van het gebruik gedurende een bepaalde tijd tegen een bepaalde prijs betreffen. Een kooprecht valt hier niet onder en kan niet worden

ingeroepen jegens een nieuwe eigenaar, aldus de Hoge Raad in 1923. In de literatuur is veel kritiek op dit standpunt geuit. Regelmatig is betoogd dat alle bedingen uit de huurovereenkomst, behalve misschien hoogstpersoonlijke, zouden moeten blijven gelden bij overdracht van het gehuurde omdat de huurovereenkomst één geheel vormt. Deze gedachte is in een aantal gevallen ook in de lagere rechtspraak gevolgd. Recent heeft de Hoge Raad echter nogmaals het reeds in 1923 ingenomen standpunt bevestigd.

## Vendex/C.A.S

In de zaak Vendex/C.A.S zijn partijen in de huurovereenkomst overeengekomen dat huurder een voorkeursrecht van koop toekwam. Voorts is het volgende opgenomen: "Een eventuele verkoop van de onderhavige huurovereenkomst door verhuurder laat onverlet het recht van huurder zoals bepaald in dit artikel." Partijen hadden dus uitdrukkelijk de bedoeling dat het recht bij overdracht van het gehuurde jegens een nieuwe verhuurder zou gelden. Nadat het gehuurde meerdere malen was verkocht en steeds eerst aan de huurder te koop was aangeboden, wordt het gehuurde op een gegeven moment door de nieuwe eigenaar zonder aanbieding aan de huurder verkocht aan een derde. De huurder doet vervolgens een beroep op haar voorkeursrecht dat volgens haar nog steeds zou gelden. Zij voert aan dat het voorkeursrecht van rechtswege is overgegaan op de nieuwe eigenaar. De huurder voert verder ondermeer aan i) dat

het voorkeursrecht in de schriftelijke huurovereenkomst is vastgelegd, ii) dat de oorspronkelijke partijen uitdrukkelijk hebben bedoeld dat ook opvolgende eigenaren aan dit voorkeursrecht gebonden zouden zijn en iii) dat eerdere rechtsvoorgangers van verhuurder zich wel gebonden achtten aan het voorkeursrecht en het gehuurde steeds aan huurder hebben aangeboden. De Hoge Raad handhaaft in dit arrest de eerdere rechtspraak dat een in de huurovereenkomst opgenomen kooprecht *niet* van rechtswege overgaat op de opvolgende eigenaar. Tevens

huurder met succes aangesproken kan worden uit hoofde van het recht van koop. Als huurder doet men er bij het vestigen van het kooprecht dan ook goed aan dit recht veilig te stellen in de huurovereenkomst. Het opnemen van een bepaling dat het recht ook dient te gelden jegens rechtsopvolgers is blijkens de hiervoor beschreven uitspraak duidelijk niet voldoende. Het is om die reden in ieder geval aan te bevelen nadrukkelijk in de huurovereenkomst op te nemen dat een separate vergoeding voor het kooprecht wordt betaald. Voorts is het raadzaam

een eigenaar het gehuurde vervreemdt zonder het kooprecht over te dragen, heeft de huurder op hem een vordering en - indien dit is overeengekomen - recht op een boete. Dit betekent echter wel dat het kooprecht is komen te vervallen en de huurder geen aanspraak meer heeft op de koop van het pand.

### Conclusie

De Hoge Raad heeft recentelijk nogmaals uitgemaakt dat een kooprecht in beginsel niet mee overgaat bij vervreemding van het gehuurde. Dit betekent dat een huurder zijn kooprecht in beginsel niet kan uitoefenen jegens een nieuwe eigenaar. Het is de huurder aan te raden in de huurovereenkomst op te nemen dat een vergoeding wordt betaald voor het kooprecht en daarnaast de verhuurder – op straffe van een boete – te verplichten het kooprecht op grond van contractsovername of een driepartijenovereenkomst over te dragen aan een nieuwe eigenaar.

## *“Een kooprecht gaat volgens de Hoge Raad dus niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar, tenzij duidelijk sprake is van een vergoeding die de huurder betaalt voor het kooprecht.”*

bepaalt de Hoge Raad dat het feit dat de oorspronkelijke contractspartijen hebben beoogd dat de opvolgende eigenaren aan het beding zouden zijn gebonden, geen invloed heeft. Ook de overig aangevoerde gronden leiden niet tot een ander oordeel. Een kooprecht gaat volgens de Hoge Raad dus niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar, tenzij duidelijk sprake is van een vergoeding die de huurder betaalt voor het kooprecht.

### Gevolgen voor de praktijk

In de praktijk kan men in drie hoedanigheden te maken krijgen met deze jurisprudentie: als koper, als huurder en als eigenaar. Wanneer er slechts een kooprecht in de huurovereenkomst is opgenomen en er geen nadere afspraken omtrent daarvoor betaalde vergoedingen blijken te zijn, lijkt er voor de koper op basis van de laatste uitspraak van de Hoge Raad, weinig risico dat hij op enig moment door de

om in de huurovereenkomst op te nemen dat de verhuurder de huurovereenkomst krachtens contractsoverneming dient over te dragen aan de nieuwe eigenaar. Dit laatste uiteraard op straffe van een direct opeisbare boete. In het geval van contractsoverneming gaan namelijk *alle* rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst over op de nieuwe eigenaar en niet alleen die rechten en verplichtingen die van rechtswege overgaan. De huurder heeft op die manier dus de zekerheid dat “zijn” voorkeursrecht ook door de nieuwe eigenaar wordt aanvaard. Naast contractsoverneming is het overigens ook mogelijk om in een driepartijenovereenkomst (een overeenkomst tussen de huidige eigenaar/verhuurder, de huurder en de nieuwe eigenaar) te bepalen dat de nieuwe eigenaar het kooprecht, uit de huurovereenkomst zal overnemen. Wanneer een dergelijke bepaling in de huurovereenkomst is opgenomen en

**mr. A.C. (Annalie) Draisma**  
Vastgoed en Overheid  
T +31 (0)30 2121 518  
E [annalie.draisma@cms-dsb.com](mailto:annalie.draisma@cms-dsb.com)

**mr. M.H.C. (Manfred) de Kok**  
Vastgoed en Overheid  
T +31 (0)30 2121 287  
E [manfred.dekok@cms-dsb.com](mailto:manfred.dekok@cms-dsb.com)