



VOORKEURSRECHT VAN HUUR DOOR ARNOU SCHOLTEN

Bij het aangaan van een langjarige huurovereenkomst staan veel huurders voor de gewetensvraag of zij gedurende de duur van de huurovereenkomst zullen groeien of krimpen qua omvang van de bedrijfsactiviteiten. De wereld wordt minder voorspelbaar en verandert steeds sneller. Veel huurders hebben behoefte aan flexibiliteit en zijn bereid daarvoor te betalen. Flexibele huurconcepten worden steeds populairder en in huurovereenkomsten wordt steeds vaker stilgestaan bij de mogelijkheid om een deel van het gehuurde oppervlakte terug te geven of worden tussentijdse breakopties opgenomen.

Ook het omgekeerde kan voorkomen. De huurder verwacht dat er een reële kans is dat zijn bedrijfsactiviteiten gedurende de duur van de huurovereenkomst sterk zullen groeien. Wanneer indikken niet meer helpt, ontstaat behoefte aan aanvullende ruimte in hetzelfde kantoorgebouw. Het alternatief, verhuizen of het aanhuren van een tweede locatie, is vaak minder aantrekkelijk. Om deze reden zien wij in huurovereenkomsten steeds vaker een eerste recht van huur (right of first refusal) of een voorkeursrecht van huur. Tussen beide vormen bestaat wel een juridisch onderscheid, maar zij komen doorgaans feitelijk op hetzelfde neer.

Het was in de jurisprudentie geen uitgemaakte zaak of een overeengekomen voorkeursrecht van huur op grond van de wet ('koop breekt geen huur') overgaat op een nieuwe eigenaar/opvolgende verhuurder. Het gerechtshof in Amsterdam heeft in een kortgedingprocedure inmiddels richting gegeven aan deze discussie.

Wat waren de feiten? Een technologiebedrijf huurde van een buitenlandse belegger kantoorruimte op de 22e verdieping van het kantoorgebouw Crystal Tower. Tussen de belegger en het technologiebedrijf werd een allonge op de huurovereenkomst gesloten op grond waarvan het technologiebedrijf een eenmalig recht kreeg om onder reeds vastgelegde voorwaarden leegkomende kantoorruimte op de 19e verdieping van het kantoorgebouw bij te huren. Deze allonge werd echter niet ondertekend, omdat het kantoorgebouw inmiddels was verkocht aan een nieuwe eigenaar, die

weigerde de allonge te tekenen. De nieuwe eigenaar wilde namelijk zelf de kantoorruimte op de 19e verdieping in gebruik nemen. Wat nu?

Volgens het gerechtshof was de allonge met het voorkeursrecht van huur tot stand gekomen met de belegger. Of de nieuwe eigenaar wilde tekenen, was niet van belang. Vervolgens komt, juridisch gesproken, de meest interessante vraag aan de orde: is de nieuwe eigenaar gebonden aan de afspraken omtrent het voorkeursrecht van huur die met de vorige eigenaar zijn gemaakt?

Een kort juridisch uitstapje. Op grond van de wet gaan alle contractuele bedingen in de huurovereenkomst mee over op de opvolgend verhuurder, wanneer die afspraken – kort samengevat – onmiddellijk verband houden met het gebruik van het gehuurde. Wanneer is daar nu sprake van?

Over het voorkeursrecht van huur bestond weinig of geen richtinggevende jurisprudentie, wel is er jurisprudentie over het voorkeursrecht van koop. Over het voorkeursrecht van koop oordeelde de Hoge Raad al in 1923 dat dit voorkeursrecht in beginsel losstaat van de huurverhouding.

Er is mijns inziens wel een onderscheid tussen een voorkeursrecht van koop en een voorkeursrecht van huur. Indien een voorkeursrecht van koop wordt uitgeoefend, dan eindigt de huur. Bij een voorkeursrecht van huur ligt dit anders. Daarbij wordt de bestaande huurovereenkomst uitgebreid. Het gerechtshof Amsterdam komt tot een conclusie die in mijn ogen goed aansluit bij de behoefte vanuit de huurpraktijk: het voorkeursrecht van huur is onderdeel van de huurverhouding en gaat automatisch mee over naar opvolgende eigenaren.

Nadat het gerechtshof Amsterdam arrest had gewezen, zijn de partijen overeengekomen dat het technologiebedrijf ruimte op de 21e verdieping ter beschikking zou worden gesteld en werd de strijd bij alsnog begraven.

Arnout Scholten is vastgoedadvocaat bij CMS