

Een onbegrepen voorkeursrecht

Een aantal huurovereenkomsten bevat een voorkeursrecht bij verkoop voor de huurder. De praktijk leert dat de partijen steeds weer opnieuw het wiel uitvinden en zich op een creatieve wijze kwijten van hun taak om een tekst te formuleren. Helaas blijkt dat ongelukken dan ook niet uit kunnen blijven.

Zo wordt er bijvoorbeeld vergeten om vast te stellen of een voorkeursrecht voor een huurder in stand blijft als hij eenmaal geen gebruik heeft willen maken van de mogelijkheid om het gehuurde pand te kopen of wat er moet gebeuren indien partijen het niet eens worden over de koopprijs danwel indien de koopprijs door een derde is vastgesteld maar een van de twee partijen die te hoog danwel te laag vindt.

Over de uitleg van een onduidelijke bepaling moest de hoogste rechter er aan te pas komen. Een makelaar had een huurovereenkomst opgesteld die een bepaling bevatte betreffende een voorkeursrecht van koop ten behoeve van de huurder. Het beding luidde:

“Verhuurder verplicht zich om bij de voorgenomen verkoop het perceel allereerst aan huurder te koop aan te bieden. Indien huurder de aanbiedingsprijs te hoog vindt, doch wel wenst te kopen, zal hij binnen veertien dagen een tegenvoorstel aan verhuurder doen. Indien verhuurder niet op dit tegenvoorstel ingaat is verhuurder niet gerechtigd het pand aan derden te verkopen tegen gelijke of lagere condities alvorens het onderhavige pand wederom te hebben aangeboden”.

Het probleem waar partijen zich voor gesplaatst zagen was, dat de verhuurder het pand voor een in de ogen van de huurder veel te hoge vraagprijs aanbood aan huurder. De verhuurder wenste namelijk bijna 1,4 miljoen euro te ontvangen. De huurder deed een tegenbod van *f* ruim een half miljoen euro. De verhuurder op zijn beurt vond dat bedrag te laag en zocht niet alleen een andere koper maar vond deze ook. Hij verkocht het pand aan derden voor een koopsom van 1,2 miljoen. Nu die koper bereid was een hogere koopsom te betalen dan hetgeen de huurder had geboden stond het de verhuurder, naar zijn mening, vrij om het pand te verkopen.

De huurder kon zich met dit standpunt niet verenigen. Hij meende dat het beding zo moest worden uitgelegd dat de zinsnede in het beding, luidende “tegen gelijke of lagere condities” terugslaat op de oorspronkelijke door de verhuurder aan de huurder gedane aanbieding en dat de verhuurder derhalve is gehouden om het pand wederom aan de huurder aan te bieden indien de verhuurder het aan een derde wil vervreemden tegen een lagere prijs dan het door hem eerder aan de huurder gedane aanbod. De verhuurder echter stelde zich op het standpunt dat de verhuurder slechts gehouden is het pand opnieuw aan de huurder aan te bieden indien en voor zover een derde een bedrag biedt dat lager of gelijk is aan het tegenbod van de huurder.

Partijen procedeerden tot de Hoge Raad. De rechter stelde de huurder in het gelijk. Daarbij was ondermeer van belang het betoog van de huurder dat een uitleg, zoals de verhuurder die verdedigde, de bepaling zinledig zou maken omdat de verhuurder immers het voorkeursrecht van koop eenvoudig zou kunnen omzeilen door het pand eerst aan de huurder aan te bieden voor een exorbitant (te) hoge prijs die in generlei verhouding staat tot de werkelijke waarde van het pand, in de wetenschap dat de huurder aanbod dat toch nimmer zal accepteren, om zich vervolgens vrij te achten het pand te verkopen aan een andere gegadigde zolang de overeengekomen koopsom dan maar hoger is dan het door huurder gedane tegenbod. Dat is in het onderhavige geval ook gebeurd.

Besteed voldoende zorg aan het opstellen van een voorkeursrecht of koopoptie in een huurcontract. De tekst mag geen misverstanden oproepen.