

TWEE CONTRACTEN OF GEEN CONTRACT

Soms onderhandelen partijen over twee verschillende contracten die met elkaar verband houden. De vraag kan dan rijzen of partijen pas aan elkaar verbonden zijn als beide contracten tot stand zijn gekomen.

Huren en graag ook kopen

Dat vraagstuk kwam aan de orde toen een mondhygiëniste van een tandarts, die op leeftijd is, een deel van zijn bedrijfsruimte (zich bevindend in zijn woning) wilde huren. Aangezien de tandarts op termijn naar een zorgappartement wilde verhuizen, spraken partijen ook over de aankoop door de mondhygiëniste van het pand (de woning met bedrijfsruimte). Er werden vervolgens twee conceptcontracten opgesteld: een huur- en een koopovereenkomst. Het was de intentie om deze gelijktijdig te sluiten. In de huurovereenkomst was daarom vermeld dat de verhuurder zijn praktijk als tandarts wil beëindigen en het voornemen heeft te verhuizen. Tevens is in de koopovereenkomst vermeld dat zij een koopovereenkomst hebben gesloten op dezelfde datum als de datum van ondertekening van deze huurovereenkomst. De overdracht van het verkochte zou plaatsvinden op 1 september 2024 of zoveel eerder als verhuurder passende woonruimte zou hebben gevonden.

Één contract getekend, het andere niet

Het huurcontract werd door de tandarts (als verhuurder) ondertekend. Hij wilde echter nog nadenken over het tekenen van de koopakte.

Toen de huurster één week later vroeg naar de stand van zaken met betrekking tot de koopakte, vertelde de tandarts dat hij in de krant had gelezen dat de gemiddelde koopsom van een huis € 400.000,- is. In het koopcontract stond echter een prijs van € 275.000,-. Die laatste prijs was de marktprijs die geadviseerd was door een taxateur. De tandarts meende echter dat de gemiddelde koopprijs eerlijker was en weigerde daarom te tekenen. Omdat een verhuurd pand lastiger te verkopen is, meende hij ook dat het huurcontract niet meer van toepassing is.

De huurster zag dat anders en vorderde in kort geding nakoming van de gesloten huurovereenkomst. De tandarts verweerde zich en stelde dat beide contracten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Als het ene contract niet doorgaat, dan ook het andere niet.

Wat zegt de rechter?

De kortgedingrechter zag dat anders. Er werd niet in beide contracten vermeld dat de ene overeenkomst pas tot stand wordt gebracht onder de opschortende voorwaarde dat ook de andere overeenkomst is getekend. Bovendien hadden zij al eerder gesproken over de huur en was de koop daarvoor niet noodzakelijk. (voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam van 13 september 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:8948)

Als u wilt dat het bestaan van een overeenkomst afhankelijk gesteld wordt van de totstandkoming van een andere overeenkomst, verdient het aanbeveling om dat met zoveel woorden in de akte op te nemen.