

## VOORKEURSRECHT NIET GESCHONDEN ONDANKS OVERDRACHT VAN DE GROND



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Omdat jij in je werk vast ook wel eens te maken hebt met voorkeursrechten, wil ik je de volgende uitspraak van de [Rechtbank Den-Haag](#) niet onthouden. De situatie is namelijk te “creatief” om niet onder de aandacht te brengen.

### **De situatie**

In deze zaak was er een voorkeursrecht overeengekomen terzake van een bepaald perceel. Dat recht hield in dat de eigenaar dit bij een voorgenomen vervreemding eerst moest aanbieden aan de voorkeursgerechtigde. Ook was er afgesproken dat het voorkeursrecht alleen persoonlijke werking zou hebben tussen de betreffende partijen en dus niet over zou gaan op een eventuele nieuwe eigenaar van de grond, ook niet als dat de erfgenamen van de eigenaar zouden zijn.

De eigenaar wordt ziek en schenkt (mede vanwege fiscale aspecten, zoals erfbelasting) het perceel aan zijn kinderen. Oftewel, er is geen sprake meer van een voorgenomen vervreemding. De eigenaar heeft daadwerkelijk vervreemd en dat zonder de voorkeursgerechtigde in te lichten. Die kan ten opzichte van de kinderen nooit meer zijn recht invoeren. Wel kan een boete gevorderd worden bij de voormalige eigenaar en dat doet de voorkeursgerechtigde dan ook.

### **De schenking was gedaan onder opschortende voorwaarde**

In de behandeling voor de rechtbank komt naar voren dat in de akte van schenking van de grond een opschortende voorwaarde is opgenomen. Die houdt in dat de schenking is aangegaan onder de voorwaarde dat de voorkeursgerechtigde geen gebruik meer zal maken van zijn recht. (Naar ik aanneem omdat hij zelf overleden is of omdat hij er echt geen belang meer bij heeft om de grond te verwerven).

De juridische argumenten van de rechters zijn interessant, onder meer omdat het Haviltex criterium wordt aangehaald. Maar voor jou lijkt het mij interessanter te weten dat de Rechtbank van mening is dat door deze opschortende voorwaarde het voorkeursrecht niet is geschonden.

### **Jouw praktijk**

Voor jouw dagelijkse werk kan ik mij voorstellen dat het handig is om nota te nemen van deze uitspraak. Als jij namelijk betrokken wordt bij het opstellen van de bewoordingen van zo'n persoonlijk voorkeursrecht, dan moet je je er rekenschap van geven dat een daadwerkelijke vervreemding aan een derde onder deze opschortende voorwaarde dus toegestaan is. Wil je dat niet, leg dat dan expliciet vast.

Anderzijds, als jij cliënten hebt die zo'n voorkeursrecht hebben afgegeven aan een ander en nu toch de grond willen overdragen, dan weet je nu dat dat kan. Mits er een opschortende voorwaarde in de akte van overdracht komt te staan. Zeker handig als onduidelijk is of de voorkeursgerechtigde het perceel over wil nemen en jouw klanten niet het risico willen lopen de grond kwijt te raken door deze nu aan te bieden.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:  
[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

