

VOORKEURSRECHT NIET GESCHONDEN ONDANKS OVERDRACHT VAN DE GROND



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

Beste Makelaar,

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. Het werpt een nieuw licht op deze materie en hoe je er onder uit kunt komen.

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 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.

Dit is gedaan zonder dat de voorkeursgerechtigde wordt ingelicht. Ten opzichte van de kinderen kan deze nooit meer zijn recht invoeren. Wel kan hij de contractuele boete vorderen bij de voormalige eigenaar en zo geschiedt.

De schenking was gedaan onder opschortende voorwaarde

Bij de rechtbank blijkt dat in de akte van schenking 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 maar voor de dagelijkse praktijk is het veel handiger te weten dat de Rechtbank van mening is dat door deze opschortende voorwaarde het voorkeursrecht niet is geschonden.

Jouw praktijk

Denk eens aan de situatie dat jij gevraagd wordt te bemiddelen bij de aankoop van een stuk grond van B door A (bijvoorbeeld zodat A daarop kan bouwen). B heeft ook nog de eigendom van een ander (naastgelegen) stuk grond en A en B willen vastleggen dat bij verkoop door B, A het recht krijgt om die grond ook aan te kopen.

Als jij gevraagd wordt zo'n persoonlijk voorkeursrecht te verwoorden, dan moet je je er rekenschap van geven dat een daadwerkelijke levering aan een derde onder de opschortende voorwaarde, zoals die net beschreven is, dus wel toegestaan is. Willen jouw klanten die mogelijkheid niet, leg dat dan expliciet vast.

Maar misschien word je door een klant benaderd die grond wil overdragen maar ooit aan een ander zo'n persoonlijk voorkeursrecht heeft gegeven. Je weet nu dat dat kan ! Zolang er maar 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 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.](#)

