

Bouwrecht, 'Koop breekt geen huur': nieuwe inzichten?

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Vindplaats:	BR 2008, p. 478	Bijgewerkt tot:	01-07-2008
Auteur:	Mr. M.E. van Neck, mr. S.A. Veerman [1]		-

Wetgeving: Boek 3 BW art. 264; Boek 7 BW art. 226; Boek 7 BW art. 227;

'Koop breekt geen huur': nieuwe inzichten?

Inleiding

Huurders zien zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst regelmatig geconfronteerd met verschillende verhuurders. In de praktijk bestaat onduidelijkheid over de vraag welke bedingen uit de huurovereenkomst al dan niet van rechtswege mee overgaan op de verkrijger/nieuwe verhuurder. Op 15 juni 2007 [\[1\]](#) heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over de vraag of een voorkeursrecht van koop onder de 'koop breekt geen huur'-regel (art. 7:226 BW) valt en dus bij overdracht van de onroerende zaak van rechtswege mee overgaat op de verkrijger. Ten aanzien van de beantwoording van deze rechtsvraag bestond verdeeldheid in de (lagere) jurisprudentie en literatuur. In dit artikel bespreken wij de werking van de in de art. 7:226 en 7:227 BW neergelegde regeling en behandelen wij het arrest van de Hoge Raad alsmede de nadien gewezen jurisprudentie omtrent deze rechtsvraag.

Art. 7:226 en 7:227 BW

Art. 7:226 BW regelt de overgang van rechten en verplichtingen jegens de huurder van de verhuurder (voormalig eigenaar) op de verkrijger bij overdracht van het gehuurde. Art. 7:226 BW geldt niet alleen in geval van koop maar voor iedere overdracht onder bijzondere titel, dus ook voor ruil, schenking en legaat. Ook is het artikel van toepassing indien de verhuurder een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op het gehuurde vestigt of overdraagt. Overdracht door een schuldeiser wordt gelijkgesteld met de overdracht door de verhuurder. Het artikel geldt niet voor rechtsopvolging onder algemene titel, zoals in geval van een fusie als bedoeld in art. 2:309 BW of splitsing als bedoeld in art. 2:334a BW, erfopvolging of boedelmenging. In die gevallen wordt de verhuurder geacht dezelfde te blijven.

Art. 7:227 BW breidt de werking van art. 7:226 lid 1 BW verder uit door te bepalen dat de verkrijgers van een ander beperkt zakelijk recht dat niet onder de werking van art. 7:226 lid 1 BW valt, zoals bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid, zich jegens de huurder dienen te onthouden van de uitoefening van hun rechten, voor zover daardoor het gebruik van het gehuurde door de huurder wordt belemmerd. Het gaat hierbij om een huurrecht dat is verkregen voordat een beperkt recht op de zaak door een derde is verworven. Het beperkte recht moet gevestigd zijn op het gehuurde in zijn geheel. Indien het beperkte recht op een ondergeschikt deel van het gehuurde wordt gevestigd, dan behoudt de verhuurder zijn rechten en verplichtingen en dient de beperkt gerechtigde zich te onthouden van de uitoefening van zijn rechten als daardoor het gebruik van het gehuurde door de huurder wordt belemmerd.

Doel van de regeling van art. 7:226 BW en art. 7:227 BW is om de huurder te beschermen tegen het eindigen van de huurovereenkomst als gevolg van overdracht van de verhuurde zaak door de verhuurder aan een derde, dan wel het bezwaren of het reeds bezwaard zijn van deze zaak met een beperkt recht.

Art. 7A:1612 (oud) BW

Art. 7:226 BW is de opvolger van art. 7A:1612 (oud) BW. Hoewel uitgangspunt en strekking van art. 7:226 BW niet zijn gewijzigd ten opzichte van art. 7A:1612 (oud) BW en art. 7:226 een codificatie geeft van bestaande rechtspraak, verschillen beide artikelen van elkaar. Zo gold art. 7A:1612 (oud) BW voor elke vorm van vervreemding, terwijl de tekst van art. 7:226 BW specifiek het begrip 'overdracht' noemt. De wetgever heeft op dit punt willen aansluiten bij de bestaande jurisprudentie over art. 7A:1612 (oud) BW. Met overdracht wordt bedoeld

de overdracht van juridische eigendom; overdracht van economische eigendom resulteert niet in overgang van het verhuurderschap. ^[2] In feite is dus sprake van 'overdracht breekt geen huur' in plaats van 'koop breekt geen huur'.

Een ander verschil is dat onder art. 7A:1612 (oud) BW de regeling alleen voor woon- en middenstandsbedrijfsruimte van dwingend recht was. De regeling van art. 7:226 BW is van dwingend recht ten aanzien van iedere gebouwde onroerende zaak, woonwagens en standplaatsen, ongeacht welk huurregime op de huurrelatie van toepassing is. ^[3] Afwijking van voornoemde regeling is wel geoorloofd bij verhuur van onbebouwde grond en roerende zaken.

Overgang rechten en verplichtingen

Rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst gaan over op de verkrijger op het moment van de eigendomsoverdracht. Of de verkrijger op de hoogte was van het bestaan van een huurovereenkomst of van de inhoud daarvan, is daarbij niet van belang. ^[4] De verkrijger zal ook de huurovereenkomst die tussen het moment van sluiten van de koop en de levering door de verkoper gesloten is moeten respecteren, mits de huurder vóór de eigendomsoverdracht het genot van het gehuurde heeft verkregen. De huurder die het gebruik van het gehuurde eerst verkrijgt op of na de dag van overdracht van het gehuurde wordt niet beschermd door art. 7:226 BW. In deze situatie moet de bescherming van de huurder wijken voor de bescherming van de koper tegen confrontatie met een huurovereenkomst waarvan hij het bestaan mogelijk niet kon kennen en in ieder geval niet hoefde te kennen.

Niet alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst gaan mee over op de verkrijger van de verhuurde zaak. Slechts die rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst die *onmiddellijk verband* houden met de huur ^[5] gaan over op de verkrijger (art. 7:226 lid 3 BW). Art. 7:226 lid 3 BW codificeert de jurisprudentie inzake de uitleg van art. 7A:1612 (oud) BW. ^[6] Deze jurisprudentie blijft dan ook van belang voor de uitleg van art. 7:226 lid 3 BW en de beoordeling of bedingen bij overdracht mee overgaan.

De overgang van de rechten en verplichtingen die onmiddellijk verband houden met de huurprijs vindt van rechtswege plaats. Zowel schriftelijke als (aanvullende) mondelinge afspraken tussen de huurder en de verkoper, de oorspronkelijke verhuurder, kunnen aan de verkrijger worden tegengeworpen. Daarbij komt dat het bij de uitleg van de bepalingen in de huurovereenkomst gaat om de betekenis die de oorspronkelijke verhuurder en huurder over en weer aan de bepalingen van de huurovereenkomst mochten toekennen en om hetgeen zij te dien aanzien van elkaar mochten verwachten, niet om de betekenis die de koper, nieuwe verhuurder, hieraan mocht verbinden. ^[7] Het risico van onjuiste of onvolledig verstrekte inlichtingen door de verkoper komt derhalve voor risico van de koper. Het leidt niet tot een andere uitleg van de huurovereenkomst, misschien wel tot een vordering op de verkoper uit hoofde van wanprestatie, dwaling, bedrog of misbruik van omstandigheden.

Rechten en verplichtingen die reeds opeisbaar waren vóór de overdracht van de verhuurde zaak, dan wel vóór de vestiging of overdracht van een in art. 7:226 BW genoemd beperkt recht, gaan niet over op de verkrijger. De verkrijger kan bijvoorbeeld geen betaling van achterstallige huurpenningen vorderen.

Indien de zaak wordt verhuurd door een ander dan de eigenaar of beperkt gerechtigde, zoals een beheerder die de zaak op eigen naam verhuurt, is de eigenaar of beperkt gerechtigde geen partij bij de huurovereenkomst. De huurovereenkomst zal bij overdracht van de zaak dan niet van rechtswege overgaan op de nieuwe eigenaar. Indien de nieuwe eigenaar de situatie wenst te wijzigen, in die zin dat de nieuwe eigenaar het gehuurde op eigen naam wil gaan verhuren, dient overdracht van de huurovereenkomst plaats te vinden op grond van contractsoverneming. ^[8] Hiervoor is de medewerking van de huurder vereist. Art. 7:226 BW speelt daarbij geen rol. Bij contractsoverneming gaan alle rechten en verplichtingen over op de nieuwe eigenaar, tenzij ten aanzien van toekomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald. ^[9] Dit is anders bij overgang van de huurovereenkomst op grond van de regeling van art. 7:226 BW.

Uitzonderingen op de hoofdregel

De hoofdregel 'koop breekt geen huur' leidt uitzondering indien de verhuurde zaak met een hypotheek is bezwaard, waarbij in de hypotheekakte een huurbeding ^[10] is opgenomen en de hypotheekhouder de onroerende zaak

verkoopt. De hypotheekakte met het huurbeding zal worden ingeschreven in de openbare registers. Het huurbeding houdt in dat de hypotheekgever de bezwaarde zaak niet zonder toestemming van de hypotheekhouder mag verhuren. Het huurbeding strekt ertoe te voorkomen dat de veilingkoper bij executie gebonden is aan lopende huurovereenkomsten (hetgeen een waardedrukkend effect op de onroerende zaak kan hebben). Als de hypotheekgever zonder de benodigde toestemming van de hypotheekhouder de onroerende zaak heeft verhuurd, kan de hypotheekhouder bij executie de huurovereenkomst vernietigen met een beroep op het huurbeding. Ook de (veiling)koper kan het huurbeding inroepen. In dit geval weegt het belang van de hypotheekhouder of veilingkoper zwaarder dan het belang van de huurder.

Ook art. 505 lid 2 Rv bevat een uitzondering op de hoofdregel 'koop breekt geen huur' in geval van een executie na een eerder gelegd beslag op de onroerende zaak. Art. 505 lid 2 Rv bepaalt dat (onder meer) verhuring van de onroerende zaak na de inschrijving van het proces-verbaal van beslagneming in de openbare registers, niet tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen. Dit geldt niet voor de verhuur van woonruimte, tenzij de verhuring plaatsvond na de bekendmaking van de executie of de huurder wist dat de beslaglegger door de verhuring in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. De huurovereenkomst die de verhuurder en de huurder hebben gesloten nadat het proces-verbaal van inbeslagneming is ingeschreven, kan niet jegens de beslaglegger worden ingeroepen. De beslaglegger kan de onroerende zaak vrij van huurrechten executoriaal verkopen.

Recente jurisprudentie omtrent overgang koopopties en voorkeursrecht van koop

Op 15 juni 2007 ^[11] heeft de Hoge Raad een langverwacht arrest gewezen over de rechtsvraag of een voorkeursrecht van koop onder de 'koop breekt geen huur'-regel valt. De zaak was nog gewezen onder toepassing van art. 7:1612 (oud) BW. ^[12] De Hoge Raad oordeelde dat voorkeursrechten in beginsel niet van rechtswege mee overgaan op de opvolgend verhuurder omdat voorkeursrechten in zijn algemeenheid onvoldoende verband houden met de huur. De omstandigheden van het geval kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

De feiten in het arrest van de Hoge Raad waren als volgt. Een huurder huurde vanaf 1991 een bedrijfspand van - destijds - verhuurder A. In deze huurovereenkomst was een voorkeursrecht van koop opgenomen. A heeft het pand verkocht aan B die het op zijn beurt heeft verkocht aan C. Ten tijde van de eerste verkoop van A aan B heeft A de huurder in de gelegenheid gesteld haar voorkeursrecht uit te oefenen. De huurder heeft toen van de uitoefening van het voorkeursrecht afgezien. Bij de doorverkoop door B aan C is de huurder enkel op de hoogte gebracht van de verkoop en niet in de gelegenheid gesteld het voorkeursrecht uit te oefenen. De huurder is van mening dat het voorkeursrecht mee is overgegaan op de opvolgend verkrijger B en dat B het pand derhalve aan hem had moeten aanbieden alvorens B het aan C verkocht. B stelt dat het voorkeursrecht van de huurder is uitgewerkt na de eerste overdracht van het gehuurde van A aan hem.

In zijn arrest overweegt de Hoge Raad dat de wetgever de rechtspraak van de Hoge Raad inzake een koopoptie in een huurovereenkomst ^[13] heeft willen codificeren in art. 7:226 lid 3 BW. Volgens de Hoge Raad gelden bedingen houdende een koopoptie waarbij het door de huurder periodiek te betalen bedrag naast de gebruiksvergoeding ook een vergoeding voor de uiteindelijke verkrijging in zich bergt, zoals een leaseovereenkomst, wel van rechtswege tussen de huurder en de opvolgende verhuurder. In dergelijke bedingen is, volgens de Hoge Raad, wel degelijk aan de eisen van voldoende verband voldaan. De Hoge Raad overweegt dat van een zodanig beding hier geen sprake is en dat het onderhavige voorkeursrecht geen onmiddellijk verband houdt met de huur. ^[14] Het voorkeursrecht kan weliswaar gericht zijn op verwerving van de eigendom van het gehuurde en daarom ook op beëindiging van de huurovereenkomst, maar het beding moet wel min of meer direct zijn gekoppeld aan de hoogte van de huurprijs om te worden aangemerkt als een beding dat onmiddellijk verband houdt met de huur. Volgens de Hoge Raad ^[15] kan, gezien de omstandigheden van het geval, niet worden aangenomen dat de door de huurder met de verhuurder overeengekomen huurprijs naast de gebruiksvergoeding nog een vergoeding voor de uiteindelijke verkrijging van het bedrijfspand behelst. De Hoge Raad overweegt dan ook dat het beding niet is overgegaan op de opvolgende verkrijgers.

Uit het hiervoor besproken arrest van de Hoge Raad volgt dat voorkeursrechten, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, in principe niet van rechtswege mee overgaan op de opvolgende verhuurder omdat een voorkeursrecht in zijn algemeenheid onvoldoende verband houdt met de huur. Deze redenering zou naar

analogie ook een op een kunnen worden toegepast op koopopties. Echter, dat de omstandigheden van het geval tot gevolg kunnen hebben dat een voorkeursrecht of koopoptie wel mee overgaat op een opvolgende verkrijger, blijkt uit twee uitspraken van lagere rechters die na dit arrest zijn geweest.

Zo oordeelde de voorzieningenrechter van de Rechtbank Arnhem in diens uitspraak van 21 december 2007 [\[16\]](#) dat het voorkeursrecht van koop in de hem ter beoordeling voorgelegde casus wel mee over is gegaan op de verkrijger. In deze zaak ging het om verhuur van een winkelruimte. In de huurovereenkomst was een voorkeursrecht van koop opgenomen. Verder bepaalde de huurovereenkomst dat het voorkeursrecht - onder andere - niet geldt bij gehele of gedeeltelijke vervreemding c.q. overdracht van het gehuurde door de verhuurder aan diens echtgenote, aan een of meer van zijn bloedverwanten in de rechte neerdalende lijn of aan een of meer aan hem gelieerde rechtsperso(n)en(en).

De huurovereenkomst dateert van 8 september 1989. Op 9 juli 2001 is het verhuurde verkocht en geleverd aan de statutair directeur van de verhuurder (X), zonder dat het gehuurde voorafgaand aan deze verkoop aan de huurder te koop was aangeboden. Op 13 september 2006 heeft X het gehuurde verkocht aan een derde, niet aan hem gelieerde dan wel in familierelatie staande, partij voor een koopprijs van € 1 315 000. Deze koopovereenkomst is echter reeds voor de levering ontbonden. Vervolgens heeft X het gehuurde verkocht aan een andere derde voor een koopprijs van € 1 485 000, waarbij X het gehuurde aan de huurder heeft aangeboden voor dezelfde koopprijs. De huurder stelde zich op het standpunt dat X het gehuurde reeds bij de eerste verkoop aan hem had moeten aanbieden voor een koopprijs van € 1 315 000. X stelde dat het voorkeursrecht van koop niet mee is overgegaan bij de overdracht aan hem op 9 juli 2001 zodat hij daaraan niet was gebonden. De huurder stelde zich op het standpunt dat het voorkeursrecht, gelet op de formulering van de in de huurovereenkomst opgenomen uitzonderingen op de mogelijkheid het voorkeursrecht uit te oefenen, mee is overgegaan op X.

De voorzieningenrechter overweegt dat in beginsel een voorkeursrecht van koop niet overgaat op de verkrijger, zulks onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 15 juni 2007. Dat neemt volgens de voorzieningenrechter echter niet weg dat een verkrijger onder omstandigheden, op grond van hetgeen tussen een verkoper en diens huurder is overeengekomen, gebonden kan raken aan een voorkeursrecht in een huurovereenkomst en onrechtmatig kan handelen door dit bij een latere vervreemding aan een derde niet te respecteren. De voorzieningenrechter oordeelt dat het de eerste verhuurder vrijstond het gehuurde buiten het voorkeursrecht van koop om in 2001 over te dragen aan X. [\[17\]](#) Volgens de voorzieningenrechter is het goed mogelijk dat in een bodemprocedure zou worden geoordeeld dat de uitleg van de overeenkomst dan wel de status van redelijkheid en billijkheid met zich brengt dat X bij de overdracht van de onroerende zaak buiten zijn directe familie of diens invloedssfeer, gebonden is aan het voorkeursrecht in de huurovereenkomst. Het zou volgens de voorzieningenrechter anders steeds mogelijk zijn voor X om zich van het voorkeursrecht te ontdoen door de onroerende zaak waarop het voorkeursrecht rust, eerst binnen de familierechtelijke sfeer over te dragen alvorens het over te dragen aan een derde. [\[18\]](#)

Wij merken hierbij op dat deze redenering niet opgaat indien de verkrijger die geen familie is van de verkoper op zijn beurt het gehuurde vervreemdt aan een derde. Tevens merken wij op dat uit deze uitspraak valt af te leiden dat de redelijkheid en billijkheid een rol kunnen spelen bij de beoordeling van de vraag of een beding van rechtswege mee overgaat op de verkrijger.

Ook bij de uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 29 januari 2008 [\[19\]](#) speelden de familieband en de feitelijke omstandigheden een belangrijke rol bij het oordeel dat de desbetreffende koopoptie wel mee overging, terwijl een verband tussen het beding en de huur niet in rechte was komen vast te staan.

In de huurovereenkomst was het volgende beding opgenomen:

'In geval de onderhavige overeenkomst eindigt door welke oorzaak dan ook, is de verhuurder verplicht het gehuurde aan huurder te vervreemden tegen een onderling overleg te bepalen koopsom.'

[\[20\]](#) [\[21\]](#)

In deze zaak heeft het hof al op 26 september 2006 een (tussen)arrest gegeven. Hierbij heeft het hof een bindende eindbeslissing gegeven, namelijk dat de koopoptie op de verkrijger was overgegaan. Naar aanleiding van

de conclusie van de advocaat-generaal bij het arrest van de Hoge Raad van 15 juni 2007 heeft de verhuurder het hof verzocht op zijn beslissing terug te komen. Hoewel een rechter in beginsel gebonden is aan een reeds genomen eindbeslissing, kan hij onder omstandigheden - volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad - hierop terugkomen, namelijk indien

'bijzondere door de rechter in de desbetreffende beslissing nauwkeurig aan te geven omstandigheden het onaanvaardbaar zouden maken dat de rechter aan de eindbeslissing in kwestie zou zijn gebonden.'

[22]

Naar het oordeel van het hof doet de situatie waarin het hof kan terugkomen op een bindende eindbeslissing zich hier niet voor. [23]

Het hof was, onder verwijzing naar art. 7:226 lid 3 BW, van mening dat de koopoptie in dit geval wel is overgegaan op de verkrijger. Het hof oordeelt dat in deze zaak de huurprijs niet alleen afhankelijk was van commerciële overwegingen maar tevens sterk werd ingekleurd door familieomstandigheden en overige afspraken. [24] De oorspronkelijke eigenaars van het bedrijf en gebruikers van de onroerende zaak waren broers. Beide broers waren inmiddels overleden en hun rechtsposities werden voortgezet door hun erfgenamen. Volgens het hof maakt de in de huurovereenkomst opgenomen koopoptie deel uit van een samenstel van afspraken die bij het aangaan van de huurovereenkomst en de daarin opgenomen koopoptie zijn gemaakt. Volgens het hof liggen de in art. 7:226 lid 3 BW bedoelde samenhang en tegenprestatie in deze zaak in het samenstel van rechtsverhoudingen besloten. Het hof kan niet vaststellen of en in hoeverre de tegenprestatie mede in de maandelijkse huurprijs tot uiting komt omdat partijen het hof daarover niet hebben voorgelicht. Het hof acht het van belang dat gebleken noch gesteld is dat van een uitsluitend op basis van commerciële motieven vastgestelde huurprijs sprake was. [25] Volgens het hof heeft de huurder tegen deze achtergrond een gerechtvaardigd belang bij de overgang van de koopoptie op de verkrijger.

[26]

In de literatuur is het arrest van het hof bekritiseerd. [27] Daarbij wordt het standpunt ingenomen dat het hof ten onrechte veel belang hecht aan de familieband en de feitelijke situatie. Zowel het arrest van de Hoge Raad als de wettekst gaan uit van een objectief criterium, namelijk of het in de huurovereenkomst opgenomen beding wel of niet onmiddellijk verband houdt met de huur. Relevant is enkel of art. 7:226 lid 3 BW overgang van een dergelijk beding *van rechtswege* meebrengt. Deze wettekst biedt geen ruimte voor het meewegen van de bedoeling van de oorspronkelijke contractspartijen. Het bestaan van een familieband kan derhalve niet van invloed zijn op de vraag of een beding wel of niet op een koper mee is overgegaan. Indien toepassing van art. 7:226 lid 3 BW tot een ongewenste uitkomst zou leiden, had het hof kunnen oordelen dat de koopoptie mee overgegaan was op de verkrijger, zulks onder verwijzing naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Wij sluiten ons bij deze opvatting aan.

Conclusie

Met het arrest van de Hoge Raad van 15 juni 2007 is helderheid verschaft omtrent de vraag of een voorkeursrecht van koop uit de huurovereenkomst al dan niet van rechtswege mee overgaat op de verkrijger: in beginsel gaat een voorkeursrecht niet mee over nu dit niet onmiddellijk verband houdt met de huur. Indien wel een uitdrukkelijk verband wordt aangetoond tussen de huur en het voorkeursrecht, gaat het voorkeursrecht van rechtswege mee over op de verkrijger. De Hoge Raad geeft als voorbeeld een lease-overeenkomst waarbij aan het vereiste van voldoende verband is voldaan doordat het door de huurder te betalen bedrag ook een vergoeding voor de uiteindelijke verkrijging in zich bergt. [28]

Gezien de uitspraken van de voorzieningenrechter Arnhem en het Gerechtshof 's-Hertogenbosch verdient het aanbeveling om reeds bij de totstandkoming van de huurovereenkomst te anticiperen op een mogelijke overdracht van het gehuurde. Partijen kunnen indien zij wensen dat het beding bij overdracht van het gehuurde ook moet worden toegepast door de opvolgend verhuurder in de huurovereenkomst specifieke bepalingen opnemen om de overgang van rechtswege van bedingen uit de huurovereenkomst zeker te stellen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan (i) het opnemen van een kettingbeding met een boetebeding, (ii) het in de overwegingen van de huurovereenkomst opnemen dat de koopoptie invloed heeft gehad op het vaststellen van de hoogte van de huurprijs of (iii) overeenkomen dat bij overdracht van het gehuurde aan een derde, de verhuurder met deze derde

een contractsovername in de zin van art. 6:159 BW zal overeenkomen. [\[29\]](#)

Voetnoten

Voetnoten

- [*] Mr. Van Neck en mr. Veerman zijn advocaat bij de praktijkgroep Vastgoed bij Loyens & Loeff N.V.
- [1] HR 15 juni 2007, *NJ* 2007, 445.
- [2] HR 5 maart 2004, *NJ* 2004, 316; *WR* 2004, 49; *RvdW* 2004, 45 (*Vagobel/Geldnet*).
- [3] Art. 7:226 lid 4 BW.
- [4] HR 11 december 1981, *NJ* 1982, 239.
- [5] Art. 7:226 lid 3 BW spreekt van 'het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen de door de huurder te betalen tegenprestatie'.
- [6] Onder meer: HR 5 januari 1923, *NJ* 1923, p. 305; HR 11 december 1981, *NJ* 1982, 239 (*Van den Veerdonk/Knijnenburg*); HR 21 januari 2000, *NJ* 2000, 237 (*Stet/Braaksma*).
- [7] HR 8 april 1983, *NJ* 1983, 646 (*Jaspars/De Kleine Comedie*).
- [8] Art. 6:159 BW.
- [9] Art. 6:159 lid 2 BW.
- [10] Art. 3:264 BW.
- [11] HR 15 juni 2007, *NJ* 2007, 445.
- [12] De Hoge Raad oordeelde dat de haar voorliggende vraag krachtens art. 205 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek dient te worden beoordeeld naar het tot 1 augustus 2003 geldende art. 7A:1612 BW nu reeds voor het tijdstip van inwerkingtreding van art. 7:226 BW de inleidende dagvaarding was betekend (zie r.o. 3.3).
- [13] De Hoge Raad verwijst in dit verband naar zijn arrest van 5 januari 1923, *NJ* 1923, p. 305, waarin eveneens zo werd geoordeeld.
- [14] R.o. 3.4.
- [15] R.o. 3.6.
- [16] Vزر. Rb. Arnhem 21 december 2007, *LJN* BC1582.
- [17] Hoewel het beding naar de letter genomen geen betrekking heeft op de verkoop van het gehuurde aan haar 'directeur/groootaandeelhouder', is de voorzieningenrechter van mening dat er 'een gereede kans [is] dat in een bodemprocedure geoordeeld wordt dat uitleg van de overeenkomst en/of de aanvullende werking van de maatstaven van de redelijkheid en billijkheid met zich brengen dat die situatie ook onder die bepaling valt' (zie r.o. 4.7).
- [18] R.o. 4.9.
- [19] Gerechtshof 's-Hertogenbosch 29 januari 2008, *LJN* BC3820.
- [20] R.o. 10.1.
- [21] Het bijzondere van deze bepaling is dat het beding niet is geformuleerd als een (eenzijdig) wilsrecht van de huurder om het gehuurde te kopen, maar als verplichting van verhuurder om te verkopen aan huurder. Dat neemt niet weg dat het beding wel kan worden gekwalificeerd als een 'voorkeursrecht'.
- [22] HR 16 januari 2004, *NJ* 2004, 318.
- [23] R.o. 10.5.
- [24] R.o. 10.8.
- [25] R.o. 10.10.
- [26] R.o. 10.17.
- [27] Zie N. Eeken in *THBR* 2008-1, p. 30-35.
- [28] R.o. 3.4.
- [29] Zie ook N. Eeken en A.-M. de Visser, *THBR* 2007-4, p. 106-112; W.M. Kleijn, *JBN* 2007, 53.