

## Opletten met de formulering van een voorkeursrecht

10-10-2018 09:38

**Het is bijna een klassieke fout. Een voorkeursrecht van koop dat alleen betrekking heeft op het vastgoed zelf, en waarin de mogelijke verkoop van de aandelen in de vastgoedvennootschap over het hoofd is gezien. In transacties tussen particulieren worden zulke omissies nog wel eens met een soepele contractsuitleg gecorrigeerd. In transacties tussen professionele partijen is de rechter echter minder plooibaar, zoals blijkt uit twee uitspraken van de Rechtbank Den Haag van 28 maart en 5 september 2018, in geschillen tussen IEF Capital en de De Bijenkorf respectievelijk Hema.**

### **Feiten**

De zaken betraf de Haagse vestigingen van De Bijenkorf en Hema aan de Grote Marktstraat. In 2005 hadden De Bijenkorf en Hema hun warenhuizen en parkeergarages in een grote sale & lease back transactie verkocht aan IEF Capital. Het vastgoed was daarbij ondergebracht in aparte vennootschappen, De Bijenkorf Vastgoed B.V. en Hema Vastgoed B.V., met wie De Bijenkorf en Hema vervolgens huurovereenkomsten sloten. Later werden de warenhuizen en parkeergarages ondergebracht in andere vennootschappen in het concern van IEF Capital.

In de huurovereenkomsten verkregen De Bijenkorf en Hema een voorkeursrecht van koop. Zou IEF Capital het vastgoed verkopen, dan zou zij het eerst aan De Bijenkorf en Hema aanbieden. Dit voorkeursrecht werd in een betrekkelijk uitvoerige bepaling in de huurovereenkomst vastgelegd. Zo werd bepaald dat het voorkeursrecht ook gold gedurende een mogelijke verlenging van de huurovereenkomst, en dat het gold ongeacht of het gehuurde geheel of gedeeltelijk, zelfstandig of in combinatie met andere onroerende zaken werd verkocht. Tot slot werd als 'vangnet' opgenomen dat met 'verkoop' ook werd bedoeld "iedere andere rechtshandeling met een zakenrechtelijk en/of een obligatoir karakter die materieel tot een vergelijkbaar gevolg leidt".

In november 2015 liet IEF Capital aan Hema weten dat zij van plan was een aantal van haar groepsmaatschappijen af te stoten, waaronder ook de vennootschappen waarin de Haagse Hema-vestiging was ondergebracht. De Bijenkorf kwam medio 2017 in een vergelijkbare situatie terecht toen IEF berichtte dat zij de groepsmaatschappijen wilden verkopen, waarin het Haagse warenhuis en parkeergarage waren ondergebracht. De Bijenkorf en Hema waren het daar niet mee eens. Volgens hen leidde de voorgenomen transacties tot een vergelijkbaar gevolg als de verkoop van het vastgoed, waarvoor zij in de huurovereenkomsten een voorkeursrecht hadden bedongen. De Bijenkorf en Hema vorderden op die grond dat IEF Capital zou worden veroordeeld om het vastgoed aan hen aan te bieden.

### **Rechtbank**

De rechtbank stelde in beide zaken voorop dat in geval van zuiver commerciële transacties tussen professionele partijen, die worden bijgestaan door juridische adviseurs, een groot gewicht toekomt aan de taalkundige betekenis van de gekozen contractsbepalingen. Nu in de bepaling over het voorkeursrecht niets was opgenomen over de verkoop van aandelen, viel de voorgenomen aandelentransactie volgens de rechtbank niet onder het bereik van het voorkeursrecht.

Daarnaast golden de verplichtingen uit het voorkeursrecht volgens de rechtbank logischerwijs alleen voor de vennootschappen waarin het vastgoed was ondergebracht, door wie het vastgoed aan De Bijenkorf en Hema was verhuurd. Deze vennootschappen waren geen eigenaar van de aandelen in de moedervernootschap en konden die aandelen dus niet aan De Bijenkorf en Hema te koop aanbieden.

De Bijenkorf en Hema hadden dan ook geen recht om het vastgoed over te nemen en geen recht op schadevergoeding.

## **Toepassing voor de praktijk**

Deze uitspraken zijn een waarschuwing aan het adres van professionele contractspartijen en hun adviseurs. Bij de uitleg van overeenkomsten die zijn gesloten door professionele partijen die bij de totstandkoming zijn bijgestaan door juridisch deskundige adviseurs wordt groot gewicht toegekend aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen en moeten die bewoordingen de bedoeling van partijen dus goed weergeven.

Dit is recent nogmaals bevestigd door de rechtbank Rotterdam op 19 september 2018 in een geschil over de Rotterdamse vestiging van de Bijenkorf. Indien de huurder de bedoeling heeft dat het voorkeursrecht van eerste koop niet alleen geldt bij een verkoop van het gehuurde zelf, maar ook bij de verkoop van aandelen in het aandelenkapitaal van de verhuurder, dan moet hij dat expliciet opnemen in het voorkeursrecht. In de regel zal dat betekenen dat de huurovereenkomst voor wat betreft het voorkeursrecht mede zal moeten worden ondertekend door één of meer moederverenootschappen.

[Jana Nowotny](#) is werkzaam bij [Buren Legal](#) en is gespecialiseerd in vastgoedrecht.

Jana Nowotny