

Kan ik een bedrijfspand huren om later te kopen?

Stel dat je als ondernemer een pand gaat huren, waarbij je de mogelijkheid wilt hebben om het pand op een zeker moment te kopen. Vaak wordt dan een koopoptie of voorkeursrecht van koop in het huurcontract opgenomen. Maar wat is nu precies het verschil? En wat gebeurt er met de koopoptie of het voorkeursrecht van koop als het pand een nieuwe eigenaar krijgt?

Koopoptie

Bij een koopoptie gaat het initiatief van de huurder uit. Als hij de optie inroept, komt automatisch een koopovereenkomst tot stand. Vaak zijn hier voorwaarden aan verbonden, zoals een termijn waarbinnen de optie ingeroepen kan worden.

Voorkeursrecht van koop

Bij een voorkeursrecht van koop gaat het initiatief van de verhuurder uit. Hij moet, als hij zijn pand wil verkopen, het pand eerst aanbieden aan de huurder. Het is dan aan de huurder om te beslissen wat hij doet. Soms is van te voren een koopprijs afgesproken, maar het komt ook voor dat een bepaalde termijn is opgenomen waarbinnen huurder en verhuurder tot overeenstemming moeten zien te komen, of dat deskundigen de koopprijs zullen vaststellen.

Als de huurder besluit om geen gebruik te maken van zijn voorkeursrecht van koop, of als partijen geen overeenstemming weten te bereiken, dan is de verhuurder vrij om het pand aan een derde te verkopen. Wel geldt dan vaak dat de verhuurder het pand niet voor een lager bedrag aan een derde mag verkopen dan het bedrag dat de huurder voor het pand geboden heeft.

Nieuwe eigenaar

Hoe zit het als het pand een nieuwe eigenaar krijgt? Op grond van de wet neemt de nieuwe eigenaar het huurcontract over, maar is hij ook gebonden aan de koopoptie of het

voorkeursrecht van koop? In principe niet, tenzij in de huurprijs ook een vergoeding is verdisconteerd voor de uiteindelijke verkrijging van het pand door de huurder.

De huurder die er zeker van wil zijn dat hij na de eigendomsoverdracht van het pand zijn koopoptie of voorkeursrecht van koop tegen de nieuwe eigenaar kan invoeren, doet er dus verstandig aan om in het huurcontract op te nemen dat naast de huurprijs ook een vergoeding wordt betaald voor de uiteindelijke verkrijging van het pand op grond van de koopoptie of het voorkeursrecht van koop.

Binnenkort zullen we hier nader op in gaan in een volgende blog.

Marius Rijntjes