



Geert Bosman

4 juni 2024

Geert Bosman →

KOOPTIE OF RECHT VAN EERSTE KOOP; WAT IS HET VERSCHIL?

Een kooptie (of een recht op koop) en een recht van eerste koop (of een voorkeursrecht) zijn rechten die in een overeenkomst – met betrekking tot bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw – kunnen worden afgesproken. Die rechten verschillen juridisch nogal van elkaar. In deze blog zet ik eerst het verschil tussen een kooptie en een recht van eerste koop uiteen. Vervolgens bespreek ik twee uitspraken, waarin een kooptie en een recht van eerste koop aan de orde kwamen.

Cruciale verschillen

In overeenkomsten, zeker als ze niet door een advocaat zijn opgesteld, worden de

begrippen koopoptie en recht van eerste koop nogal eens door elkaar gebruikt. Alleen, verschilt de rechtspositie – ten aanzien van bijvoorbeeld het bedrijfsgebouw dat ermee kan worden verkregen – flink van elkaar. Om die reden is het belangrijk dat u het beding waarmee u het recht wil verkrijgen op de juiste manier opstelt.

Wat is een koopoptie en wat is een recht van eerste koop?

Koopoptie

Een koopoptie is een beding in een overeenkomst dat juridisch kwalificeert als een onherroepelijk aanbod om een koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot bijvoorbeeld het bedrijfsgebouw. In het beding zijn over de essentiële onderwerpen voor de te sluiten koopovereenkomst al afspraken gemaakt, zoals over de te betalen prijs. Denk ook aan de wijze waarop de prijs is bepaald, het object (bijvoorbeeld het bedrijfspand) en andere van belang zijnde voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud). Om een koopovereenkomst tot stand te brengen hoeft de partij aan wie de koopoptie is verleend die optie alleen in te roepen. Het onherroepelijke aanbod wordt daarmee aanvaard en de koopovereenkomst komt op die manier tot stand.

Recht van eerste koop

Een recht van eerste koop is een afspraak die de eigenaar – van bijvoorbeeld het bedrijfsgebouw – verplicht om aan degene aan wie het recht is verleend het bedrijfspand eerst te koop aan te bieden. Dit alvorens het

aan anderen te koop aan te mogen bieden. Vervolgens dient er een onderhandeling plaats te vinden om te bezien of er een koopovereenkomst gesloten kan worden. Wordt er geen overeenstemming over een koopovereenkomst bereikt? Dan mag het bedrijfspand aan derden te koop worden aangeboden.

Bij het overeenkomen van het recht van eerste koop worden veelal ook afspraken gemaakt over:

- wanneer de verplichting bestaat om aan te bieden aan degene met het recht van eerste koop (bij voornemen om te verkopen of ander moment);
- de procedure die gevolgd dient te worden bij de onderhandelingen;
- recht om te kopen voor de prijs die een derde bereid is te betalen, etc.

Een kooptie geeft degene aan wie het recht is verleend een meer zekere positie om het bedrijfspand te kunnen kopen dan een recht van eerste koop. Dit komt doordat bij het invoeren van een kooptie de koopovereenkomst tot stand komt, terwijl bij gebruikmaking van het recht van eerste koop dat afhankelijk is van het verloop van de onderhandelingen.

Recente uitspraken

Uitspraak kooptie

In een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam van 26 mei 2020 ([ECLI:NL:GHAMS:2020:1401](#)) speelde een geschil omtrent een kooptie die de

Gemeente Purmerend aan een persoon had verleend in een koopovereenkomst waarmee de Gemeente een perceel grond kocht van die persoon. De koopoptie had betrekking op een ander perceel grond gelegen in een ontwerpplan. De koopoptie kende een duur van één jaar, ingaande op de datum van uitgeefbaarheid van het perceel grond. De prijs en de voorwaarden waartegen het perceel grond bij het inroepen van de koopoptie gekocht kon worden waren afgesproken en vastgelegd in de koopoptie.

De gemeente is vanaf 2012 grond in het ontwerpplan gaan uitgeven aan derden en heeft op diverse wijzen de ontwikkelingen rondom het ontwerpplan gepubliceerd. In 2017 heeft de persoon aan wie de koopoptie was verleend zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om mede te delen dat de Gemeente de koopoptie zou nakomen. Het perceel waarop de koopoptie betrekking had, was toen al verkocht aan een derde en is nadien ook aan die derde geleverd. De Gemeente is daarop door de persoon aangesproken voor het niet nakomen van de koopoptie.

Het standpunt is ingenomen dat de Gemeente een kennisgeving van de uitgeefbaarheid van het perceel aan die persoon had moeten sturen, alvorens de termijn van de koopoptie inging. De koopoptie is door het tijdsverloop niet vervallen en daarom is de Gemeente tekortgeschoten in de nakoming ervan door de verkoop en levering van het perceel grond aan een derde. Het Gerechtshof wijst de vordering tegen de Gemeente toe, omdat de Gemeente inderdaad een kennisgeving van de uitgeefbaarheid had moeten laten uitgaan.

De Gemeente is tekortgeschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de kooptie en veroordeeld tot het betalen van schadevergoeding.

Uitspraak recht van eerste koop

In een uitspraak van de Hoge Raad van 8 mei 2020 ([ECLI:NL:HR:2020:833](#)) was een eerdere uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ([ECLI:NL:GHARL:2019:4162](#)) aan de orde. Dit betrof een geschil over een recht van eerste koop van een deel van een perceel, waarop zich een buitenbak voor paarden bevond. Bij het overeenkomen van het eerste recht van koop was afgesproken dat de eigenaresse van het perceel een eerste recht van koop aan de ander had verleend, voor het moment dat zij voornemens was tot vervreemding daarvan in welke zin dan ook over te gaan.

De eigenaresse van het perceel bood op enig moment het perceel te koop aan, liet bezichtigingen plaatsvinden en ontving een bod voor de koop van het perceel. Degene aan wie het recht van eerste koop was verleend sprak haar daarop in rechte aan. De reden daarvoor was dat zij de verplichtingen ter zake het recht van eerste koop niet zou zijn nagekomen. Het Gerechtshof wijst de vorderingen af, omdat uit de hiervoor beschreven gedragingen volgens het Gerechtshof niet blijkt dat de eigenaresse daadwerkelijk tot verkoop ervan tegen iedere prijs en/of onder alle voorwaarden wilde overgaan. Ook vond het Gerechtshof dat met die gedragingen niet vast stond dat de eigenaresse tot vervreemding ervan wilde overgaan. Een plicht om het perceel al te

koop aan te bieden aan de ander was er dus nog niet volgens het Gerechtshof.

Conclusie

Er bestaat een wezenlijk verschil tussen een kooptie en een eerste recht van koop. Bij het maken van afspraken daaromtrent dient het verschil goed voor ogen gehouden te worden. Vervolgens dienen de afspraken afgestemd te worden op het beoogde recht: een kooptie of een eerste recht van koop. Uit de hiervoor aangehaalde uitspraken blijkt bovendien dat het erg belangrijk is om de voorwaarden – waaronder het recht kan worden ingeroepen – heel nauwkeurig vast te leggen om teleurstellingen en/of geschillen daaromtrent te voorkomen.

GERELATEERDE ARTIKELEN

De Wet Vaste
Huurcontracten:
Wat betekent dit
voor huurders en
verhuurders?



Amina
Šabanović



Wanneer is een
privaatrechtelijk
e belemmering
evident?



Steff
Huijbers



Wat is de rol
van een notaris
bij verjaring van
grondzaken?



Geert
Bosman



[ALLE ARTIKELEN](#) →

HEEFT U VRAGEN OF BENT U OP ZOEK NAAR JURIDISCH ADVIES?

Laat hieronder uw gegevens achter en geef aan wat uw vraag is. U wordt dan zo spoedig mogelijk geholpen door een van onze specialisten.

Achternam*

Telefoonnummer*

E-mail*

Uw vraag*

Door dit formulier te versturen geeft u TRC Advocaten toestemming uw gegevens op te slaan en te verwerken. Meer info vindt u in onze [privacy verklaring](#).

- ✓ Speciaal voor ondernemers en de mens erachter
- ✓ Samenwerken; niet vóór u maar mét u
- ✓ Eerlijk advies van onze specialisten

VERSTUREN

TRC



Bolwerk 18

+31 (0)40 294 4500

Algemene voorwaarden

Klachtenprocedure

5509 MH Veldhoven

+31 (0)40 294 4550

Clientenportaal

Privacyverklaring

Postbus 153

info@trc-

Disclaimer

Cookie beleid

5500 AD Veldhoven

advocaten.nl

Informatiebeveiligingsbeleid

FAQ