

Nieuwsbericht 19.09.2022

# Overschrijven van voorkeur-, voorkoop- of optierecht verleend op het kantoor Rechtszekerheid

Het nieuwe goederenrecht is met boek III van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek op 1 september 2021 in werking getreden. De inwerkingtreding van sommige bepalingen heeft iets langer op zich laten wachten.

Zo kunnen akten die een voorkeur-, voorkoop- of optierecht verlenen op een onroerend zakelijk recht vanaf 1 juli 2022 worden overgeschreven op kantoor Rechtszekerheid (vroeger gekend als het Hypotheekkantoor). Het gaat om volgende rechten:

- Het optierecht geeft aan de titularis ervan het recht om een welbepaald onroerend goed tegen een welbepaalde prijs te verkopen/kopen indien de wederpartij de wil tot uiting brengt om een koop-verkoopovereenkomst te sluiten en dus de optie licht.
- Bij het voorkeurrecht verbindt de eigenaar van een welbepaald onroerend goed zich ertoe om het goed bij voorkeur aan de wederpartij te verkopen indien de eigenaar zou beslissen om de het goed te verkopen. Bij het voorkeurrecht moet de verkoper de titularis van het voorkeurrecht als eerste de mogelijkheid geven om te onderhandelen en het goed te kopen.
- Bij het voorkooprecht heeft de titularis ervan het recht om het goed bij voorrang te kopen tegen dezelfde contractvoorwaarden als de eigenaar is overeengekomen met een andere kandidaat-koper.

De mogelijkheid tot overschrijving van het voorkeur-, voorkoop- of optierecht versterkt de positie van de titularis van dergelijk recht. De overschrijving maakt een recht tegenstelbaar aan derden. De derden kunnen zich niet langer beroepen op hun onwetendheid over het bestaan van een recht, het is immers publiek gemaakt.

Wat is het concrete gevolg in de praktijk? Indien een derde-verkrijger niet op de hoogte is van het voorkeur-, voorkoop- of optierecht, en dus te goeder trouw is, wordt deze beschermd. De derde-verkrijger kan het goed verwerven en zijn titel overschrijven op kantoor Rechtszekerheid. In dat geval kan de begunstigde van het voorkeur-, voorkoop- of optierecht enkel een schadevergoeding vorderen van de eigenaar van het goed maar ziet het goed zelf uit zijn vingers glippen.

De publiciteit via de overschrijving onder het nieuw recht maakt een derde-verkrijger te kwader trouw. Deze derde-verkrijger wordt niet langer beschermd. Het voorkeur-, voorkoop- of optierecht is aan hem tegenstelbaar. De begunstigde van voormeld recht kan de nietigheid van de koop tussen de eigenaar en de derde-verkoper vorderen als toepassing van derde medeplichtigheid aan andermans contractbreuk.

Vanaf 1 juli 2022 heeft de overschrijving van een optie-, voorkoop-, en voorkeurrechten aldus als gevolg dat het recht tegenstelbaar is aan derden. Het maakt de derden te kwader trouw waardoor de nietigheid van de koop met de derde kan worden gevorderd. Tot voor 1 juli 2022 had de overschrijving van dergelijke voorkeur-, voorkoop- of optierechten slechts een beperkt belang. Het had louter en informatief gevolg. Er kon rekening mee worden gehouden in de beoordeling van de kwader trouw van een derde maar dat was niet ipso facto het geval.

Het is belangrijk dat de titularis van het optie-, voorkoop- of voorkeurrecht overgaat tot overschrijving van de akte. Zo niet, blijft de derde-verkrijger beschermd indien hij zijn akte eerste overschrijft op het kantoor Rechtszekerheid.

---

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

[info@schoups.be](mailto:info@schoups.be)

[www.schoups.com](http://www.schoups.com)