

ECLI:NL:GHARL:2019:3995

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	07-05-2019
Datum publicatie	14-05-2019
Zaaknummer	200.219.885
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Opzegging duurovereenkomst. Kwalitatieve verplichting, kettingbeding. Verklaring voor recht dat de beheer- en verhuurovereenkomst t.a.v. recreatiewoningen ten einde is gekomen, is in hoger beroep alsnog toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl RN 2019/63 RCR 2019/69

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEUWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.219.885/01

(zaaknummer rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht: 422412)

arrest van 7 mei 2019

in de zaak van

1 [appellant 1] ,

2. [appellant 2]

beiden wonende te [woonplaats] ,

appellanten,

in eerste aanleg: eisers in conventie, verweerders in voorwaardelijke reconventie,
hierna: afzonderlijk [appellant 1] en [appellant 2] en gezamenlijk in enkelvoud [appellanten] ,
advocaat mr. L.A.M. van Kippersluis,

tegen:

VERENIGING VAN EIGENAREN BUITENPLAATS DE HILDENBERG,

gevestigd te Appelscha, gemeente Ooststellingwerf,

geïntimeerde,

in eerste aanleg: gedaagde in conventie, eiseres in voorwaardelijke reconventie,

hierna: De Hildenberg,

advocaat mr. M.L.A. Verleun.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

- 1.1. Voor het verloop van de procedure tot 5 september 2017 wordt verwezen naar het arrest van die datum. De bij dat arrest bevolen comparitie van partijen heeft plaatsgevonden op 21 november 2017. Het van de comparitie opgestelde proces-verbaal bevindt zich bij de stukken. Vervolgens heeft [appellanten] een memorie van grieven met producties genomen waarop De Hildenberg heeft gereageerd met de memorie van antwoord. Ten slotte heeft op 3 april 2018 schriftelijk pleidooi plaatsgevonden waarvan de aantekeningen zich in het dossier bevinden.
- 1.2. Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest aan het hof overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

2 De vaststaande feiten

- 2.1. De Buitenplaats De Hildenberg is gelegen te Appelscha en wordt gevormd door 156 kavels alsmede aanhorigheden.
- 2.2. De Hildenberg is als vereniging op 29 december 2003 opgericht. In de oprichtingsakte is – onder meer – het volgende vermeld:

“(…)

DOEL

Artikel 2

De vereniging heeft ten doel:

het bevorderen van de gemeenschappelijke belangen van de leden/eigenaren en gebruikers van op het park aanwezige recreatiewoningen met aanbehoren als voornoemd.

De vereniging tracht haar doel onder meer te bereiken door:

a. Het – zo nodig en/of toepasselijk – in eigendom verkrijgen, huren, beheren, onderhouden, aanbrengen en/of stichten en zonodig vernieuwen van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde voorzieningen op, in aan en boven het park, waaronder niet worden begrepen (naar de huidige plannen):

- de wegen en het 'openbare' groen;

- de golfbaan met aanbehoren, inclusief het ten behoeve daarvan te stichten golfclubgebouw annex receptieruimte;

b. (...)

c. (...)

d. het bevorderen van een aangenaam en met de omgeving harmoniërend leefklimaat in het park;

e. (...)

f. het voor haar leden voeren van onderhandelingen met verhuur- en beheerorganisaties en het als gevolg daarvan sluiten met deze organisaties van overeenkomsten, alsmede het voor haar leden voeren van onderhandelingen met de golfbaanexploitant op het park en het als gevolg daarvan sluiten met deze exploitant van overeenkomsten, aan welke overeenkomsten elk lid van de vereniging gebonden is, waarvan ook het gevolg kan zijn dat dat lid een daarop aansluitende gelijke overeenkomst dient te sluiten met de betreffende organisatie;

(...)

LEDEN EN LIDMAATSCHAP

Artikel 4

1. Leden van de vereniging zijn uitsluitend de eigenaren van één of meer van de in het park gelegen kavels.

Een lidmaatschap kan slechts verkregen worden, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel, indien die verkrijging gepaard gaat met de verkrijging in eigendom van een kavel in het park.

(...)

7. 1. Bij overlijden van het lid gaat het lidmaatschap over op diens erfgenamen/legatarissen (de nieuwe eigenaren van de kavel), (...)

2. Het lidmaatschap kan (overigens) slechts eindigen door vervreemding van een kavel,

(...)

8. Een lid is niet bevoegd zolang hij eigenaar is van een kavel zijn lidmaatschap op te zeggen.

VERPLICHTINGEN VAN DE LEDEN; LEDEN-CONTRACTEN

(...)

Artikel 6

De leden zijn gehouden bij te dragen in de gemeenschappelijke exploitatiekosten, waaronder mede begrepen de kosten uit hoofde van door de vereniging met anderen aangegane overeenkomsten terzake van diensten, leveringen en werkzaamheden ten behoeve van het park, welke betrekking hebben op het beheer, onderhoud, gebruik en herstelling van gemeenschappelijke gedeelten/zaken (...), voorzieningen en de verschuldigde kosten wegens energieverbruik, voorzover deze laatste kosten niet aan de afzonderlijke leden in rekening worden gebracht, alsmede de overige kosten welke krachtens besluit van de algemene vergadering voor rekening van de leden komen, (...)"

2.3. Op 9 maart 2004 heeft [appellanten] een koop/aannemingsovereenkomst gesloten met De Hildenberg B.V. met betrekking tot twee kavels in het recreatiepark De Hildenberg. Nadien heeft [appellanten] nog een derde kavel aangekocht onder identieke voorwaarden. [appellanten] heeft op iedere kavel een recreatievilla laten bouwen.

2.4. Tussen partijen is een beheer- en verhuurovereenkomst gesloten, op 8 april 2004, waarin onder meer het volgende is opgenomen:

"Artikel 3. Duur van de overeenkomst.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

De overeenkomst eindigt van rechtswege ingeval:

- a. de vereniging surséance van betaling aanvraagt;
- b. de vereniging in staat van faillissement wordt verklaard.

HOOFDSTUK II - VERHUURSERVICE

Artikel 4.

Een eigenaar is niet verplicht zijn woning voor verhuur beschikbaar te stellen. Hij is bevoegd de woning voor zich, zijn/haar gezinsleden, ouders en schoonouders alsmede kennissen beschikbaar te houden, voor welke periode geen administratie- en incassovergoeding aan de vereniging behoeft te worden voldaan. Het hierboven bepaalde is slechts van toepassing indien voor het gebruik geen vergoeding van de gebruiker wordt gevraagd of ontvangen.

(...)

Artikel 5.

De eigenaar kan zijn woning slechts via de vereniging verhuren.

(...)

Artikel 12.

De vereniging kan zonodig voor de verhuur touroperators, (reis)organisaties, reisbureaus, enz. inschakelen. De vereniging verbindt zich om, volgens goed koopmanschap, een zo hoog mogelijke bezettingsgraad te bereiken. (...)

Artikel 15

Indien een boeking tot stand komt dankzij de eigenaar, ontvangt de vereniging een administratie- en incassovergoeding van totaal tien procent (10%), van het vastgestelde bruto verhuurtarief, exclusief Omzetbelasting.

(...).

Artikel 22

De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst gaan over op de rechtsopvolgers van de ondergetekenden. De eigenaar van de woning is bij de eigendomsoverdracht van zijn woning aan een derde verplicht deze rechten en verplichtingen aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, een en ander door middel van een kettingbeding, en wel op een zodanige wijze dat de rechtsopvolgers van de eigenaar onder algemene en bijzondere titel daaraan integraal gebonden zijn, alles op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete groot EEN HONDERD DUIZEND EURO (€ 100.000,00), ten behoeve van de vereniging. (...)"

2.5. De kavels met de adressen [adres 1] en [adres 2] Appelscha zijn op 25 juni 2004 aan [appellanten] geleverd, de kavel met het adres [adres 3] te Appelscha is op 30 juni 2006 aan [appellanten] geleverd. In de leveringsakten is steeds een deel van de koop-/aanneemovereenkomst geciteerd:

"Vestiging kwalitatieve verplichtingen ex 6:252 van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 11

1. (...)

2. Een eigenaar/zakelijk gerechtigde is verplicht om per heden **lid** te worden en gedurende zijn eigenaarschap (...) lid te zijn en te blijven van de vereniging, genaamd: Vereniging van Eigenaren Buitenplaats de Hildenberg, onder gehoudenheid en nakoming wat al daartoe in de hem bekende statuten (en in de eventueel toekomstige wijzigingen daarvan) is/wordt bepaald.

Daartoe worden de hierna uit (...) de koopovereenkomst geciteerde bepalingen bij deze gevestigd als **een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:**
begin citaat

“VERENIGING VAN EIGENAREN

(...)

a. Partijen verklaren dat met betrekking tot het recreatiewoningpark, waarin het verkochte is gelegen, is danwel (...) een vereniging wordt opgericht genaamd:

Vereniging van Eigenaren Buitenplaats De Hildenberg en voorts, dat de statuten van voornoemde vereniging door de verkoper (...) ter hand van de verkrijger zijn gesteld; de inhoud van de statuten wordt geacht in haar geheel in de onderhavige overeenkomst te zijn opgenomen en daarmee één geheel te vormen.

b. De koper verbindt en verplicht zich als lid van voornoemde vereniging toe te treden en lid te blijven, zolang hij de hoedanigheid van eigenaar (...) van het gekochte bezit (...).

(...)

g. De koper verbindt zich te onderwerpen aan de statuten, alsmede besluiten, beschikkingen en uitspraken van voornoemde vereniging.

(...)”

einde citaat

3. a. De hierna uit (...) de koopovereenkomst geciteerde bepalingen worden bij deze gevestigd als (een) **kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:**

begin citaat

“OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

(...)

Bij deze aanvaardt de koper uitdrukkelijk de navolgende lasten en beperkingen:

1. (...)

2. Bijzondere bepalingen

A. Bij de akte van overdracht/levering (...) zal koper zich verbinden om:

1. Indien de koper het gekochte wenst te verhuren is hij verplicht om:

- gebruik te maken van de verhuurbemiddelingsdiensten van de daartoe door de vereniging casu quo de verkoper gecontracteerde/te contracteren

verhuurbemiddelingsorganisatie, in deze overeenkomst te noemen: de exploitant, voor de eerste periode welke eindigt op één en dertig december twee duizend veertien,

conform de basisovereenkomst gesloten tussen de vereniging of de verkoper en de exploitant.

(...)

Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat op het park slechts één

verhuurorganisatie de verhuur van de daartoe voor verhuur beschikbaar komende recreatiewoningen zal verzorgen, tenzij de betreffende verhuurorganisatie zelf

tevoren instemt met een naast haar fungerende verhuurorganisatie.

(...)

Kettingbedingen

Artikel 12

Voorzoverre één of meer van de hiervoor gevestigde kwalitatieve verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kan/kunnen worden gevestigd of te eniger tijd mocht blijken dat zij de kwalificatie van kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek mist/missen wordt/worden de betreffende verplichtingen, hoe ook genaamd, geacht bij deze te zijn gevestigd als (een) kettingbeding(en), hetgeen alsdan als gevolg heeft en inhoudt dat de koper, indien hij het verkochte of enig deel daarvan vervreemdt (onder wat voor titel ook, waaronder mede begrepen economische eigendomsoverdracht en overgang krachtens erfrecht) alsmede bij verlening van enig (zakelijk) genotsrecht op het verkochte of een deel daarvan, het/de betreffende hiervoor als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aangeduide verplichting alsmede het bepaalde van het onderhavige artikel 12 dient op te (doen) leggen aan zijn rechtsopvolger en te (doen) bewerkstelligen dat dit wordt

aanvaard en aangenomen, dit op straffe van een direct opvorderbare boete, groot: (...)

3. a. De hierna uit artikel 25 van de koopovereenkomst geciteerde bepalingen worden bij deze gevestigd als (een) **kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk wetboek:**

begin citaat:

OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 25

(...)

2. Bijzondere bepalingen

A. Bij de akte van overdracht/levering als bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst zal koper zich verbinden om:

1. Indien de koper het gekochte wenst te verhuren is hij verplicht om:

- gebruik te maken van de verhuurbemiddelingsdiensten van de daartoe door de vereniging casu quo de verkoper gecontracteerde/te contracteren verhuurbemiddelingsorganisatie, in deze overeenkomst te noemen: de exploitant, voor de eerste periode welke eindigt op één en dertig december twee duizend veertien, conform de basisovereenkomst gesloten tussen de

vereniging of de verkoper en de exploitant.

De koper zal alsdan met de exploitant een separate terbeschikkingstellingsovereenkomst sluiten conform de met de exploitant overeengekomen en de door hem als gevolg daarvan te hanteren voorwaarden, bepalingen en tarieven;

Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat op het park slechts één verhuurorganisatie de verhuur van de daartoe voor verhuur beschikbaar komende recreatiewoningen zal verzorgen, tenzij de betreffende verhuurorganisatie zelf tevoren instemt met een - naast haar

fungerende - verhuurorganisatie. Uiterlijk 12 maanden voor afloop van de tien jaar durende overeenkomst met de exploitant voornoemd zal de vereniging voornoemd namens haar leden onderhandelen omtrent de al of niet voortzetting van de contracten, de inhoud en de voorwaarden en kosten en provisies daarvan, hoe ook genaamd.

2. Het gekochte niet anders te vervreemden of anderszins over te dragen dan onder de voorwaarden dat desbetreffende verkrijger de bedoelde neven-overeenkomsten onverkort

overneemt casu quo zich verbindt zulks te doen.

3. Het hiervoor onder artikel 25, lid 2 sub A.I. bepaalde en het hiervoor onder 2. bepaalde zal in de akte van levering als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het

Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, "geborgd" door middel van een kettingbeding met een daarbij te hanteren boete van (...)

Aansluitend is in de leveringsakten nog het volgende bepaald:

"(...)

4. b. De vestiging van de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in dit artikel onder lid 2 en 3,

worden ten laste van het verkochte gevestigd en ten behoeve van de Vereniging van eigenaren Buitenplaats De Hildenberg, (...)

5. De comparant sub 1 [hof: Ontwikkelingscombinatie De Hildenberg B.V.] neemt namens de onder 4 genoemde rechtspersonen [hof: The Quality Golf Company B.V. en de Vereniging], ten behoeve waarvan de kwalitatieve verplichtingen zijn gevestigd, de betreffende vestiging als mondeling gevolmachtigde, mij, notaris, genoegzaam bekend, aan.

Kettingbedingen

Artikel 12

Voorzoverre één of meer van de hiervoor gevestigde kwalitatieve verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kan/kunnen worden gevestigd of te eniger tijd mocht blijken dat zij de kwalificatie van kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek mist/missen wordt/worden de betreffende verplichtingen, hoe ook genaamd, geacht bij deze te zijn gevestigd als (een) **kettingbeding(en)**, (...)'

2.6. [appellanten] hebben het lidmaatschap van De Hildenberg in 2008 opgezegd. Hij is toen opgehouden met het betalen van contributie.

2.7. Op 9 maart 2015 zijn de statuten van de De Hildenberg gewijzigd. De statuten luiden nu onder meer:

"DOEL

Artikel 2

De vereniging heeft ten doel: het bevorderen van de gemeenschappelijke belangen van de leden/eigenaren en gebruikers van op het park aanwezige recreatievilla's met aanbehoren.

De vereniging tracht haar doel onder meer te bereiken door:

- a. het bevorderen van een aangenaam en met de omgeving harmoniërend leefklimaat in het park;
- b. het leggen en bevorderen van onderlinge en persoonlijke contacten;
- c. het opstellen van gebruiksregels;
- d. vervallen

e. het - zo nodig en/of toepasselijk - aangaan van gebruiksovereenkomsten

met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke zaken (zie f.);

f. het toezien op de strikte naleving van alle bepalingen door leden en het innen van verbeurde boeten met alle mogelijke middelen; het - zo nodig en/of toepasselijk - in eigendom verkrijgen, huren, beheren, onderhouden, aanbrengen en/of stichten en zonodig vernieuwen van de - voor gemeenschappelijk gebruik bestemde voorzieningen op, in, aan en boven het park, waaronder niet worden begrepen (naar de huidige plannen) de wegen, het openbaar groen en de golfbaan;

g. het - zo nodig en/of toepasselijk - beheren van de zich in gemeld park (eventueel) bevindende mandelige zaken;

h. het voor haar leden en eigenaren voeren van onderhandelingen met

verhuur- en beheerorganisaties en het als gevolg daarvan sluiten met deze organisaties van overeenkomsten, alsmede het voor haar leden voeren van onderhandelingen met de golfbaanexploitant op het park en het als gevolg daarvan sluiten met deze exploitant van overeenkomsten, aan welke overeenkomsten elk lid van de vereniging gebonden is, waarvan ook het gevolg kan zijn dat dat lid een daarop aansluitende gelijke overeenkomst dient te sluiten met de betreffende organisatie;

i. het verrichten en bevorderen in de meest uitgebreide zin van al hetgeen - met het in lid h vermelde direct of indirect in verband staat of in het belang van de leden noodzakelijk is of gewenst wordt geacht door het Bestuur.

(...)

EINDE LIDMAATSCHAP

Artikel 5

Het lidmaatschap eindigt:

(...)

2. Door opzegging door het lid. Bij opzegging van het lidmaatschap door een lid blijven de aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen gehandhaafd gedurende het lopende boekjaar en het boekjaar daarop volgend;”

2.8. [appellanten] hebben de beheer- en verhuurovereenkomst opgezegd bij brief aan De Hildenberg van 7 april 2016 tegen 7 september 2016.

2.9. Naar aanleiding van de opzegging van het lidmaatschap door [appellanten] heeft De Hildenberg in kort geding onder meer gevorderd dat [appellanten] gehouden is om lid te blijven van de De Hildenberg zolang hij eigenaar is van vakantiewoningen op het park. De voorzieningenrechter heeft bij vonnis van 10 juni 2015 de vorderingen van De Hildenberg afgewezen, kortweg omdat [appellanten] zijn lidmaatschap rechtsgeldig heeft opgezegd, althans er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat De Hildenberg met zijn, van de statuten afwijkende, opzegging akkoord was. Om die reden is [appellanten] , aldus de voorzieningenrechter, niet meer aan de statuten gebonden. Ook heeft de voorzieningenrechter de vordering van De Hildenberg om [appellanten] te veroordelen – kort gezegd – om zijn recreatiewoningen niet meer te verhuren buiten De Hildenberg om, afgewezen, mede gelet op het feit dat [appellanten] niet meer gebonden was aan de statuten. De voorzieningenrechter heeft De Hildenberg veroordeeld in de proceskosten. Tegen dit oordeel heeft De Hildenberg hoger beroep ingesteld. Bij arrest van 15 maart 2016 heeft dit hof overwogen dat De Hildenberg een vereniging is in de zin van artikel 2:35 BW en niet in de zin van artikel 5:124 BW. Dit betekent dat [appellanten] ingevolge artikel 2:35 BW het lidmaatschap heeft mogen opzeggen en dat daarvan niet rechtsgeldig kan worden afgeweken, ook niet in een contract als de koop- aannemingsovereenkomst tussen [appellanten] en Ontwikkelingscombinatie De Hildenberg B.V. De Hildenberg heeft ook volgens het hof op zijn minst genomen bij [appellanten] het vertrouwen gewekt dat zijn opzegging van het lidmaatschap akkoord was. Dit hof heeft het vonnis van de voorzieningenrechter vernietigd ten aanzien van het oordeel omtrent het verhuren buiten De Hildenberg om. Het hof heeft daartoe – kort gezegd – overwogen dat [appellanten] gebonden is aan de in de leveringsakten opgenomen citaten van de koop- en aannemingsovereenkomst waarin de verplichte verhuur via De Hildenberg is opgenomen. Het hof heeft overwogen dat het hier gaat om een zelfstandige verplichting van [appellanten] als eigenaren van de kavels/woningen op het park, de verhuur van de aan hen toebehorende woningen niet zonder tussenkomst van de door De Hildenberg ingeschakelde verhuurder te verhuren. Daarvoor is tussen [appellanten] en De Hildenberg ook de beheer- en verhuurovereenkomst gesloten. Deze verplichting bestaat aldus onafhankelijk van het lidmaatschap van [appellanten] van De Hildenberg. Ten slotte heeft het hof ook het gevorderde verbod om buiten De Hildenberg om te verhuren toegewezen en daaraan een dwangsom verbonden. De proceskosten zijn door het hof in beide instanties gecompenseerd.

2.10. [appellanten] heeft [adres 1] op of omstreeks 2 augustus 2017 verkocht en geleverd.

3 Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1. [appellanten] heeft in eerste aanleg (in conventie) – samengevat – gevorderd te verklaren voor recht dat de tussen partijen gesloten beheer- en verhuurovereenkomst van 8 april 2004 vernietigbaar is wegens dwaling, evenals het bij de akte van levering opgelegde kettingbeding en derhalve geen gelding hebben, zodat een vordering tot nakoming als ongegrond en/of bewezen zal worden afgewezen. Ook heeft [appellanten] gevorderd te verklaren voor recht dat de overeenkomst van beheer en verhuur van 8 april 2004 ten einde is gekomen door opzegging per

26 november 2016.

- 3.2. De Hildenberg heeft in eerste aanleg, onder de voorwaarde dat de eis in conventie geheel of gedeeltelijk wordt toegewezen, in reconventie – samengevat – gevorderd te verklaren voor recht dat [appellanten] jegens haar gebonden is aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 25 lid 2 sub A.1 en 2 (van de koop- en aanneemovereenkomst en geciteerd in de leveringsakten).
- 3.3. De rechtbank heeft bij vonnis van 12 april 2017 het beroep op verjaring door De Hildenberg van de dwalingsactie ten aanzien van de beheer- en verhuurovereenkomst gegrond bevonden en heeft [appellanten] in zoverre niet-ontvankelijk verklaard in zijn vordering in conventie. Ten aanzien van het beroep op dwaling met betrekking tot de akte van levering heeft de rechtbank geoordeeld niet in te zien hoe het leerstuk van dwaling van toepassing is op een notarieel opgestelde akte van levering en [appellanten] ook op dit punt niet-ontvankelijk verklaard. De vordering ter zake van de opzegging van de beheer- en verhuurovereenkomst is afgewezen. Daartoe heeft de rechtbank overwogen dat het de kennelijke partijbedoeling is geweest dat de verhuur van woningen niet buiten een verhuurbemiddelingsorganisatie zou plaatsvinden en dat de noodzaak van een centraal opererende en kritische beheerder is gebleken doordat een huurder van [appellanten] (die niet via de verhuurbemiddelingsorganisatie van De Hildenberg de woning van [appellanten] is gaan huren) een ongewenst escortbedrijf heeft geëxploiteerd vanuit een van de door [appellanten] verhuurde woningen. In reconventie is de vordering buiten behandeling gesteld omdat aan de voorwaarde waaronder deze is ingesteld niet is toegekomen en zijn de proceskosten gecompenseerd. In conventie is [appellanten] in de proceskosten veroordeeld.

4 De motivering van de beslissing in hoger beroep

- 4.1. [appellanten] heeft drie grieven aangevoerd en zijn eis in hoger beroep gewijzigd (door [appellanten] in memorie van grieven genoemd: “gepreciseerd”) in die zin dat hij thans vordert te verklaren voor recht dat de overeenkomst van beheer- en verhuur inzake recreatiewoningen Buitenplaats De Hildenberg van 8 april 2004 door opzegging rechtsgeldig is beëindigd per 26 november 2016, zodat de verplichting tot verhuur via De Hildenberg is komen te vervallen, hetgeen derhalve ook geldt voor het aan opvolgende eigenaren op te leggen kettingbeding als omschreven in artikel 22 van deze overeenkomst, zodat De Hildenberg geen nakoming van deze verplichtingen kan vorderen. En te verklaren voor recht dat de tussen partijen gesloten beheer- en verhuurovereenkomst vernietigbaar is wegens dwaling, zodat daarop gestoelde vorderingen tot nakoming als ongegrond en/of onbewezen dienen te worden afgewezen, met veroordeling van De Hildenberg in de proceskosten.
- 4.2. Met betrekking tot de eiswijziging in hoger beroep overweegt het hof als volgt. Voorop staat dat De Hildenberg dit terecht als een eiswijziging ten opzichte van de vordering in eerste aanleg heeft aangemerkt (zie punt 3.7. memorie van antwoord). Immers handhaaft [appellanten] niet langer zijn vordering met betrekking tot de notariële akte van levering; de vordering ziet nu uitsluitend op de beheer- en verhuurovereenkomst van 8 april 2004.
- Op grond van artikel 130 lid 1 Rv in samenhang met artikel 353 lid 1 Rv komt aan [appellanten] de bevoegdheid toe zijn eis of de gronden daarvan te wijzigen. De toelaatbaarheid van een eiswijziging moet, zo nodig ambtshalve, mede worden beoordeeld in het licht van de herstelfunctie van het hoger beroep. De grenzen van het toelaatbare zijn door de eiswijziging van [appellanten] niet overschreden; deze leidt niet tot onredelijke vertraging van het geding en/of tot onredelijke bemoeilijking van de verdediging. Ook is de eiswijziging direct bij memorie van grieven ingediend en toegelicht zodat het geding in hoger beroep hierdoor in zoverre dan ook niet is vertraagd. De Hildenberg heeft bij memorie van antwoord gereageerd op de eiswijziging. Van een ontoelaatbare uitbreiding van het partijdebat als gevolg van de gewijzigde vordering, is geen sprake, noch van een substantiële uitbreiding van het feitencomplex. Ambtshalve ziet het hof dan ook geen

aanleiding voor het oordeel dat De Hildenberg door de eisenwijziging onredelijk in zijn verdediging wordt bemoeilijkt en/of dat het geding er onredelijk door zal worden vertraagd. Het hof komt dan ook (hierna) toe aan een inhoudelijke beoordeling van de eisenwijziging.

- 4.3. Grief 1 heeft betrekking op de door de rechtbank vastgestelde feiten. Nu het hof de feiten, op grond van hetgeen enerzijds is gesteld en anderzijds niet (voldoende) is betwist en gezien de inhoud van niet (genoegzaam) weersproken schriftelijke stukken, opnieuw heeft vastgesteld, behoeft deze geen bespreking meer.
- 4.4. Grief 2 betreft de vraag of [appellanten] de beheer- en verhuurovereenkomst rechtsgeldig heeft opgezegd. Het hof stelt voorop dat in artikel 3 van de beheer- en verhuurovereenkomst is bepaald dat de overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. Dit betekent dat het een duurovereenkomst betreft. Voorts merkt het hof op dat in deze overeenkomst niet is opgenomen dat deze onopzegbaar is. De enkele omstandigheid dat de overeenkomst duurt zolang men eigenaar is van een kavel of recreatiewoning betekent nog niet dat de overeenkomst onopzegbaar is. Of en zo ja, onder welke voorwaarden een duurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan opzegbaar is, wordt bepaald door de inhoud ervan en door de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Indien, zoals hier, wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is. De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging bestaat (HR 3 december 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA3821 ([a] / [b] Wijnkopers). Uit diezelfde eisen kan, eveneens in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval, voortvloeien dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding (HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9854, r.o. 3.5.1 SNU-Stedin/gemeente de Ronde Venen). Het voorgaande neemt niet weg dat een voor onbepaalde tijd gesloten duurovereenkomst naar de bedoeling van partijen niet-opzegbaar kan zijn, met dien verstande dat de wederpartij van degene die zich op de niet-opzegbaarheid beroept, onder omstandigheden daartegen een beroep kan doen op, kort gezegd, de artikelen 6:248 lid 2 BW en 6:258 BW. De stelplicht en bewijslast ter zake rusten op degene die betoogt dat zodanige overeenkomst niet opzegbaar is (HR 15 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:660 (Gooisch Natuurreservaat c.s./gemeente Amsterdam).
- 4.5. Volgens De Hildenberg is [appellanten] gehouden aan de beheer- en verhuurovereenkomst omdat er een noodzaak is voor een centraal opererende kritische verhuurder om overlast van huurders snel en centraal te kunnen adresseren. Bij individuele verhuur wordt minder rekening gehouden met de belangen van de andere eigenaren. Dat deze noodzaak bestaat blijkt uit de omstandigheid dat toen [appellanten] buiten de centrale verhuurder om zijn huis heeft verhuurd er een illegaal escortbedrijf werd bedreven vanuit zijn woning. Ook voert De Hildenberg als belang van de centrale verhuurder via De Hildenberg aan dat voor alle verhuurders een zo groot mogelijk publiek kan worden bereikt en dat naar verwachting de bezettingsgraad hoger zal zijn waardoor het gezamenlijk belang van de woningeigenaren wordt gedeeld.
- 4.6. [appellanten] betwist de noodzaak voor een centraal opererende kritische verhuurder en vraagt zich af wat met kritische verhuurder wordt bedoeld. [appellanten] voert aan dat toen er een illegaal escortbedrijf door zijn huurder bleek te worden gerund vanuit zijn woning, hij dit probleem direct heeft opgelost in samenspraak met de gemeente. [appellanten] geeft aan als eigenaar van zijn woningen zelf te willen bepalen aan wie hij zijn huis verhuurt. Het recht van een eigenaar om met zijn woning(en) te doen wat hij zelf wil weegt volgens [appellanten] zwaarder dan het belang van De Hildenberg bij gezamenlijke verhuur. Bovendien gaat er bij de verhuur via De Hildenberg ook wel eens iets mis. [appellanten] biedt hiervan bewijs aan.
- 4.7. Het hof stelt voorop dat niet is betwist dat De Hildenberg als vereniging geen gemeenschappelijke voorzieningen op de buitenplaats tot stand heeft gebracht. De

recreatiewoningen die zijn gebouwd op De Hildenberg zijn aangelegd op volledig eigen grond. De parkeerplaatsen en wegen zijn geen eigendom van De Hildenberg en ook worden zij niet beheerd door De Hildenberg, maar zijn eigendom van de gemeente. Ook de overige voorzieningen zijn geen eigendom van De Hildenberg. Er zijn geen gemeenschappelijke mandeligheden die door De Hildenberg worden beheerd. Voorts is [appellanten] geen lid meer van De Hildenberg, zodat de belangen van [appellanten] als eigenaar niet meer door De Hildenberg worden bevorderd. Bovendien zijn de statuten van De Hildenberg inmiddels gewijzigd waarbij de leden het lidmaatschap van de vereniging kunnen opzeggen. De verhuur- en beheerovereenkomst dwingt [appellanten] dan ook feitelijk om te verhuren via een derde, De Hildenberg, en perkt het absolute eigendomsrecht van [appellanten] ten aanzien van zijn recreatiebungalows dus in. De Hildenberg heeft niet betwist dat ook via haar centraal opererende verhuurder wel eens iets mis gaat bij de verhuur van de recreatiebungalows, zodat dit vast staat. Aan het bewijsaanbod van [appellanten] komt het hof dus niet toe. Alle hiervoor genoemde omstandigheden in onderling verband en samenhang beschouwd en gezien in het licht van de jurisprudentie van de Hoge Raad zoals hiervoor onder 4.4 weergegeven, brengen het hof tot de conclusie dat in dit geval [appellanten] de beheer- en verhuurovereenkomst heeft kunnen en mogen opzeggen. Dat via de centrale verhuurder een groter publiek zou kunnen worden bereikt is door [appellanten] gemotiveerd betwist en ziet het hof ook niet als een omstandigheid dat er aan in de weg zou kunnen staan dat [appellanten] de overeenkomst rechtsgeldig zou kunnen opzeggen. Dit geldt evenmin voor het betoog van De Hildenberg dat de bezettingsgraad *naar verwachting* – wat daar verder ook van zij – hoger zal zijn bij een centrale verhuurder. Het hof volgt de rechtbank derhalve niet in haar oordeel dat het de kennelijke partijbedoeling is geweest dat de beheer- en verhuurovereenkomst onopzegbaar zou zijn. Dit is door De Hildenberg onvoldoende onderbouwd en blijkt overigens ook nergens uit.

- 4.8. Het voorgaande betekent dat grief 2 slaagt en het vonnis waarvan beroep reeds daarom niet in stand kan blijven. Het hof zal de gevorderde verklaring voor recht toewijzen in die zin dat de overeenkomst van beheer- en verhuur inzake recreatiewoningen Buitenplaats De Hildenberg van 8 april 2004 door opzegging rechtsgeldig is beëindigd per 26 november 2016, zodat de verplichting tot verhuur via De Hildenberg op grond van die overeenkomst is komen te vervallen. Nu de beheer- en verhuurovereenkomst is opgezegd treft dit ook het in artikel 22 van die overeenkomst opgenomen kettingbeding, zodat de verklaring voor recht ook in die zin zal worden toegewezen als hierna in het dictum volgt.
- 4.9. Het hof begrijpt uit de toelichting op grief 3 onder nr. 43. dat [appellanten] de vordering tot verklaring voor recht dat er sprake is van dwaling, subsidiair aan de vordering tot verklaring voor recht dat sprake is van rechtsgeldige opzegging, heeft ingesteld. Het hof begrijpt dat uit de woorden: "Indien en voor zover de Beheer- en Verhuurovereenkomst niet door [appellanten] kan worden opgezegd". Nu zich die voorwaarde niet voordoet, hoeft niet op de vordering ter zake van dwaling te worden beslist.
- 4.10. Voor zover [appellanten] in de conclusie van zijn memorie van grieven de vordering ter zake van dwaling alternatief heeft geformuleerd en indien het inderdaad zijn bedoeling is deze vordering alternatief aan die ter zake van de opzegging in te stellen, heeft [appellanten] , gelet op het feit dat de vordering ter zake van opzegging wordt toegewezen, niet gesteld welk voldoende belang in de zin van artikel 3:303 BW hij nog heeft bij zijn gevorderde verklaring voor recht dat sprake is van dwaling. Zijn vordering in hoger beroep behoeft in zoverre dan ook geen bespreking meer. Hetzelfde geldt voor grief drie. Voormelde vordering zal, voor het geval die vordering als alternatief ingesteld moet worden begrepen, dus worden afgewezen.
- 4.11. De devolutieve werking van het hoger beroep brengt met zich dat het hof alsnog een oordeel zal geven omtrent de eis in voorwaardelijke reconventie van De Hildenberg. Immers de voorwaarde waaronder die eis is ingesteld is nu wel vervuld. Voordat het hof hierop zal ingaan zal het hof – eveneens gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep – eerst ingaan op het verweer in eerste aanleg van De Hildenberg onder punt 2 conclusie van antwoord: "De Vereniging

wijst er op, dat de overeenkomst, waarop de vorderingen van [appellanten] betrekking hebben, niet door hen zijn aangegaan, en dat zij daarbij ook geen partij zijn. Naast de Vereniging is de vennootschap onder firma [vof appellanten] daarbij partij. Het enkele feit dat [appellanten] daarvan de firmanten zijn/waren maakt niet dat zij op eigen naam vorderingen als de onderhavige kunnen instellen. Reeds om deze reden dient [appellanten] niet-ontvankelijk te worden verklaard, althans dient de vordering te worden afgewezen.”

- 4.12. Het ontbreken van rechtspersoonlijkheid brengt mee dat een vof niet zelfstandig draagster is van subjectieve rechten en verplichtingen. Wanneer een vennoot handelt in naam van de vof (waartoe iedere vennoot op grond van art. 17 WvK in beginsel bevoegd is), handelt hij namens de gezamenlijke vennoten en bindt hij de gezamenlijke vennoten. Een overeenkomst 'met de vof' moet dan ook worden aangemerkt als een overeenkomst met de gezamenlijke vennoten in hun hoedanigheid van vennoten (vgl. HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV5569, rov. 3.8 en HR 19 april 2019, ECLI:NL:HR:2019:189). Het voorgaande brengt mee dat [appellanten] in hun vorderingen kunnen worden ontvangen.
- 4.13. De Hildenberg heeft in eerste aanleg, onder de voorwaarde dat de eis in conventie geheel of gedeeltelijk wordt toegewezen, in reconventie – samengevat – gevorderd te verklaren voor recht dat [appellanten] jegens haar gebonden is aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 25 lid 2 sub A.1 en 2 van de koop- en aanneemovereenkomst. Hierin is volgens De Hildenberg de verplichting voor [appellanten] opgenomen ingeval van verhuur gebruik te maken van de verhuurbemiddelingsdiensten van de door De Hildenberg gecontracteerde c.q. te contracteren verhuurbemiddelingsorganisatie en voorts is [appellanten] op grond van deze bepaling gehouden bij vervreemding van (een van) zijn recreatiewoningen deze bepaling via een kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen. De Hildenberg verwijst daarbij tevens naar de als productie 2 bij inleidende dagvaarding overgelegde akte van levering, pagina 10 overlopend in pagina 11 (hof: dit betreft de kwalitatieve verplichting in de akte van levering zoals hiervoor onder 2.5 is geciteerd). Volgens De Hildenberg betreft dit een derdenbeding, dat (mede) is opgenomen ten behoeve van De Hildenberg, en waarop zij dus een beroep doet.
- 4.14. [appellanten] heeft de reconventionele vordering betwist.
- 4.15. Hoewel de koop/aanneemovereenkomst door geen van partijen in het geding is gebracht, is deze overeenkomst wel gedeeltelijk geciteerd in de akte van levering (zie productie 2 bij inleidende dagvaarding). Daaruit blijkt dat artikel 25 lid 2 van de koop/aanneemovereenkomst luidt:
- 2. Bijzondere bepalingen*
- A. Bij de akte van overdracht/levering als bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst zal koper zich verbinden om:*
- 1. Indien de koper het gekochte wenst te verhuren is hij verplicht om:*
- gebruik te maken van de verhuurbemiddelingsdiensten van de daartoe door de vereniging casu quo de verkoper gecontracteerde/te contracteren verhuurbemiddelingsorganisatie, in deze overeenkomst te noemen: de exploitant, voor de eerste periode welke eindigt op één en dertig december twee duizend veertien, conform de basisovereenkomst gesloten tussen de vereniging of de verkoper en de exploitant.*
- De koper zal alsdan met de exploitant een separate terbeschikkingstellingsovereenkomst sluiten conform de met de exploitant overeengekomen en de door hem als gevolg daarvan te hanteren voorwaarden, bepalingen en tarieven;*
- Verkoper verklaart ermee bekend te zijn dat op het park slechts één verhuurorganisatie de verhuur van de daartoe voor verhuur beschikbaar komende recreatiewoningen zal verzorgen, tenzij de betreffende verhuurorganisatie zelf tevoren instemt met een - naast haar fungerende - verhuurorganisatie. Uiterlijk 12 maanden voor afloop van de tien jaar durende*

overeenkomst met de exploitant voornoemd zal de vereniging voornoemd namens haar leden onderhandelen omtrent de al of niet voortzetting van de contracten, de inhoud en de voorwaarden en kosten en provisies daarvan, hoe ook genaamd.

2. Het gekochte niet anders te vervreemden of anderszins over te dragen dan onder de voorwaarden dat desbetreffende verkrijger de bedoelde neven-overeenkomsten onverkort overneemt casu quo zich verbindt zulks te doen.

- 4.16. Gelet op hetgeen onder "A" is bepaald legt artikel 25 lid 2 van de koop/aaneemovereenkomst een verplichting op aan de verkoper om bij verkoop de verplichting om te verhuren op te leggen aan de nieuwe koper. Dit betreft derhalve een kettingbeding die in het kader van koop/verkoop dient te worden doorgegeven. Dit is geen derdenbeding waarop De Hildenberg nu een afdwingbare verplichting jegens [appellanten] kan doen gronden. De bepaling kan niet worden gelezen als een zelfstandige en rechtstreekse verplichting van [appellanten] De bepaling verplicht alleen om in geval van doorverkoop de verplichting tot verhuur via De Hildenberg op te leggen.
- 4.17. Voor zover De Hildenberg zich beroept op de kwalitatieve verplichting die is opgenomen in de leveringsakte (zie 2.5) heeft te gelden dat de verplichting te verhuren via de door De Hildenberg aan te wijzen verhuurorganisatie, geen kwalitatieve verplichting is in de zin van artikel 6:252 BW. Het betreft immers een verplichting om iets te *doen* en niet om iets te dulden of niet te doen in de zin van lid 1 van voornoemde bepaling. Verplichtingen om iets te doen of te geven zijn van de werking van artikel 6:252 BW uitgesloten.
- 4.18. Evenmin kan De Hildenberg haar vordering gronden op het kettingbeding opgenomen in de leveringsakte (zie eveneens 2.5) omdat daarvoor hetzelfde geldt als hiervoor onder 4.16 is overwogen ten aanzien van het kettingbeding dat is opgenomen in de koop/verkoopovereenkomst. Ook de leveringsakte schept een verplichting jegens de opvolgend eigenaar van [appellanten] en geen afdwingbare verplichting jegens De Hildenberg, ook niet als derdenbeding. In de enkele omstandigheid dat De Hildenberg belang erbij heeft dat [appellanten] bij doorverkoop aan de koper het kettingbeding oplegt, is onvoldoende grond gelegen om de gevraagde verklaring voor recht dat hij dat zal doen toe te wijzen.
- 4.19. Het voorgaande betekent dat de reconventionele vordering zal worden afgewezen.
- 4.20. Als de in het ongelijk te stellen partij zal het hof De Hildenberg in de kosten van beide instanties veroordelen.
- De kosten voor de procedure in eerste aanleg aan de zijde van [appellanten] zullen worden vastgesteld op:
- exploitkosten € 99,87
 - griffierecht € 288,00
- totaal verschotten € 387,87
- salaris advocaat € 904,00 (2 punten x tarief € 452,00)
- De kosten voor de procedure in hoger beroep aan de zijde van [appellanten] zullen worden vastgesteld op:
- exploitkosten € 97,31
 - griffierecht € 313,00
- totaal verschotten € 410,31
- salaris advocaat € 3.222,00 (3 punten x tarief € 1.074,00)

5 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

- 5.1. vernietigt het vonnis van de rechtbank te Midden-Nederland, locatie Utrecht, van 12 april 2017 en doet opnieuw recht;
- 5.2. verklaart voor recht dat de overeenkomst van beheer- en verhuur inzake recreatiewoningen Buitenplaats De Hildenberg van 8 april 2004 door opzegging rechtsgeldig is beëindigd per 26 november 2016, zodat de verplichting tot verhuur via De Hildenberg en het in artikel 22 van die overeenkomst opgenomen kettingbeding, op grond van die overeenkomst zijn komen te vervallen en De Hildenberg geen nakoming van de verplichtingen uit die overeenkomst meer kan vorderen jegens [appellanten] ;
- 5.3. veroordeelt De Hildenberg in de kosten van beide instanties, tot aan de bestreden uitspraak aan de zijde van [appellanten] wat betreft de eerste aanleg vastgesteld op € 387,87 voor verschotten en op € 904,00 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief en tot aan deze uitspraak wat betreft het hoger beroep vastgesteld op € 410,31 voor verschotten en op € 3.222,00 voor salaris overeenkomstig het liquidatietarief;
- 5.4. verklaart dit arrest voor zover het de hierin vermelde proceskostenveroordeling betreft uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5. wijst het meer of anders door partijen gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mrs. E.J. van Sandick, O.G.H. Milar en J.N. de Blécourt, is bij afwezigheid van de voorzitter ondertekend door de rolraadsheer en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 7 mei 2019.