

---

**RN 2016/17****HOF 'S-HERTOGENBOSCH**

8 december 2015, nr. HD 200.063.956\_03

(Mrs. B.A. Meulenbroek, M.G.W.M. Stienissen, J.H.C. Schoute)

Art. 2:35, 6:212, 6:253 BW

ECLI:NL:GHSHE:2015:5124

**Parkmanagement. Contractsvrijheid. Redelijkheid en billijkheid als zelfstandige grondslag.**

Is een eigenaar van een woning op een bungalowpark jegens een vereniging waarmee geen contractuele relatie bestaat gehouden bij te dragen in de kosten die samenhangen met gemeenschappelijke parkvoorzieningen? Kunnen eigenaren zonder contractuele grondslag verplicht worden hun woning te laten verhuren met tussenkomst van een verhuurbemiddelingsorganisatie?

X is eigenaar van een bungalow op een bungalowpark; de bungalow werd in verhuurde staat verkregen en onder de verplichting om een beheer- en verhuurovereenkomst voort te zetten. Wegens faillissement huurder zijn de overeenkomsten ontbonden. Een aantal eigenaren heeft zich verenigd ten behoeve van het parkbeheer. X is geen lid geworden. De vereniging heeft factuurstuurd aan X. X heeft deze niet voldaan. In eerste aanleg is gevorderd dat X naar rato moet bijdragen in de algemene parklasten en de achterstanden moet voldoen. De vorderingen zijn afgewezen. De vereniging heeft een verklaring voor recht gevorderd dat X hoofdelijk gehouden is bij te dragen in de kosten (algemene parklasten) voor het bungalowpark inclusief achterstanden, dat ten behoeve van zijn bungalow een tussenmeter wordt geplaatst, dat niet is toegestaan om de bungalow anders dan door bemiddeling van de verhuurorganisatie te verhuren en X mitsdien te veroordelen tot beëindiging van de huidige verhuur.

**Hof:** Ondanks het ontbreken van een contractuele relatie kan in geval van bijzondere omstandigheden worden aangenomen dat op X toch bepaalde verplichtingen rusten. Contractsvrijheid is niet onbeperkt. De bungalow betreft niet een op zichzelf staande woning, maar een recreatiewoning op een vakantiepark ten behoeve waarvan gemeenschappelijke voorzieningen zijn aangelegd en kan niet los worden gezien van de omgeving en de wijze waarop het beheer van voorzieningen is geregeld. Bij aankoop was duidelijk dat deze mede werd bepaald door verplichtingen jegens derden voortvloeiende uit de huurovereenkomst en de beheer- en verhuurovereenkomst. De vrijheid van handelen werd vanaf verkrijging beperkt. De gezamenlijke eigenaren hebben het beheer en instandhouding van de gemeenschappelijke voorzieningen op niet-contractuele basis naar zich toegetrokken. Het stond X vrij om geen lid te worden van deze vereniging. X maakt hierdoor echter deel uit van het park inclusief gemeenschappelijke voorzieningen, maar draagt niet bij in de kosten voor beheer en instandhouding. Het hof acht het noodzakelijk het verbruik van de bungalow (gas, water, licht etc.) te kunnen vaststellen. De vorderingen ter zake de hoofdelijke bijdrageverplichtingen aan de algemene parklasten en plaatsing van een tussenmeter worden toegewezen op grond van redelijkheid en billijkheid. Het verbod tot verhuur anders dan door middel van tussenkomst van de verhuurorganisatie wordt afgewezen.

**Zie ook:**

- Hof Arnhem-Leeuwarden (locatie Leeuwarden) 12 maart 2013, LJN BZ4116 (*Vereniging Villapark Weddermeer te Wedde*);
- Hof Den Haag 9 juni 2015, Prg. 2015/215;

- Hof Den Haag 6 november 2012, RVR 2013/17, *Notamail* 2012, nr. 301 (*Vakantiepark De Berkenhorst te Kootwijk*);
- Hof 's-Hertogenbosch 19 april 2011, RN 2011/83 (*Resort Arcen*);
- Hof 's-Hertogenbosch 29 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3765.
- A.A. van Velten, 'Een vereniging van eigenaars is geen vereniging van eigenaars!', *WPNR* 2011, p. 464-471 (afl. 6889): de auteur concludeert dat ons BW buiten appartements-eigendom niet voorziet in grondgebonden kwalitatief lidmaatschap van een beheersvereniging, waardoor opzegging van het lidmaatschap van zo'n vereniging in veel gevallen mogelijk is krachtens art. 2:35 BW en zogenaamde *free riders* ontstaan (ex-leden die niet meer meebetalen aan de kosten voor beheer en onderhoud van het terrein);
- A.A. van Velten, 'Ontwikkelingen: Goederenrecht (I)', *WPNR* 2013, p. 501-511 (afl. 6981);
- A.A. van Velten, 'Ontwikkelingen: Goederenrecht (II, slot)', *WPNR* 2013, p. 538-548 (afl. 6982).

**Zie anders:**

- Hof 's-Hertogenbosch 16 november 2010, RN 2011/27, *Notamail* 2010, nr. 284 (*Villapark Livingstone te Burg-Haamstede*): een eigenaar (niet-lid) is wel gebonden tot verhuur via de door de beheersvereniging daartoe gecontracteerde partij.

**Wenk:**

Vaak worden bepaalde voorzieningen binnen een project gemeenschappelijk gebruikt door meerdere eigenaren, bijvoorbeeld infrastructuur of een zwembad op een bungalowpark. In de meeste juridische constructies in het kader van dergelijk gezamenlijk gebruik of eigendom wordt krachtens art. 3:168 BW een overkoepelende vereniging als centraal orgaan ingesteld om de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen en voor het beheer, onderhoud en toezicht (inclusief de inning van kosten) van de voorzieningen zorg te dragen. Bij aankoop van een woning worden eigenaars krachtens een bepaling in het koopcontract tevens lid van de vereniging. Uit hoofde van het lidmaatschap bestaat een betalingsverplichting jegens de vereniging. Art. 2:35 lid 1 BW staat echter in de weg aan een contractueel verplicht gecontinueerd lidmaatschap. Enkel door middel van een splitsing in appartementsrechten ontstaat een vereniging (VVE) waarvan (appartements)eigenaren krachtens art. 5:125 lid 2 BW van rechtswege kwalitatief lid worden. Derhalve komt het voor dat eigena-

ren evenals in casu weigeren de betalingsverplichting te voldoen en hun lidmaatschap opzeggen dan wel überhaupt weigeren lid te worden, hetgeen leidt tot rechterlijke procedures. Een en ander resulteert immers in nadelige gevolgen voor de exploitatie van de voorzieningen casu quo het gehele project. De onderhavige uitspraak maakt deel uit van de groeiende stroom jurisprudentie die de afgelopen jaren de revue is gepasseerd op het gebied van deze problematiek. Ondanks het ontbreken van een contractuele relatie worden wanbetalers door beheersverenigingen gesommeerd om tot betaling over te gaan. Opvallend is dat men zich in de jurisprudentie beroept op verschillende rechtsgronden (onder meer ongerechtvaardigde verrijking, onrechtmatige daad, redelijkheid en billijkheid). Het lijkt erop dat procedures waar het gaat om betaling van (algemene) parkkosten – evenals in de onderhavige uitspraak – veelal slagen. Ondanks dat eigenaren gerechtigd zijn hun lidmaatschap op te zeggen, blijven zij veelal verplicht om de algemene beheerskosten te voldoen. De redelijkheid en billijkheid vormt in deze zaak een zelfstandige grondslag voor toewijzing van de vordering. Het verdient echter (nog steeds) aanbeveling om dergelijke betalingsverplichtingen (ook) op te nemen in de leveringsakte als kettingbeding met derdenbeding ten behoeve van de vereniging als bedoeld in art. 6:253 BW. De verplichting tot verhuurbemiddeling blijkt in casu een stap te ver. Om een dergelijke verplichting vast te kunnen leggen, dient ingevolge de onderhavige uitspraak een contractuele relatie te bestaan bij voorkeur verstevigd door middel van zakelijke werking zodat ook rechtsopvolgers gebonden zijn. Ons wetboek kent ten aanzien van zakelijke rechten echter een gesloten systeem, zodat niet alle denkbare regelingen zakenrechtelijk kunnen worden vastgelegd. In de literatuur wordt gepleit voor een nieuw in te voeren wettelijke regeling naar analogie van art. 5:112 lid 3 BW in de vorm van een verplicht kwalitatief lidmaatschap van beheersverenigingen door grondeigenaren.

Vereniging van eigenaren vakantiepark 'De Berkenhorst', appellante, hierna: de Vereniging, adv. mr. E.J.A.M. van den Akker, tegen

1. Geïntimeerde 1, adv. mr. H.G.B. van der Wal,  
2. Geïntimeerde 2, geïntimeerden, adv. mr. L.H.A.M. Andriessen.

## Hof:

1 *Het geding in eerste aanleg (zaaknummer/rolnummer 199477/HA ZA 09-176)*

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 *Het geding in hoger beroep*

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 19 maart 2010 (ingeschreven onder zaaknummer HD 200.063.956/01);
- ambtshalve royement op 27 september 2011;
- de hervatting op 2 september 2014 (onder zaaknummer HD 200.063.956/02);
- de memorie van grieven van de Vereniging van 9 september 2014 met producties en eiswijziging;
- de memorie van antwoord van geïntimeerde 2 van 11 november 2014 met producties;
- de memorie van antwoord van geïntimeerde 1 van 25 november 2014 met producties;
- het ambtshalve royement op 3 maart 2015;
- de hervatting op 31 maart 2015 (onder zaaknummer HD 200.063.956/03);
- het schriftelijk pleidooi op 31 maart 2015, waartoe alle partijen pleitnotities hebben overgelegd.

Partijen hebben arrest gevraagd. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 *De gronden van het hoger beroep*

Voor de inhoud van de grieven verwijst het hof naar de memorie van grieven. De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

4 *De beoordeling*

4.1 De vaststelling van de feiten in het vonnis van 23 december 2009 onder 2. is niet bestreden, zodat het hof ook in hoger beroep hiervan uitgaat. In de stukken wordt appellante aangeduid als VVE, maar omdat zij geen Vereniging van Eigenaren is als bedoeld in art. 5:124 BW, maar een vereniging in de zin van titel 2 van Boek 2 BW, geeft het hof om misverstanden te voorkomen de voorkeur aan de aanduiding Vereniging.

4.2 Het gaat in dit hoger beroep op het volgende:

a Bij akte van levering is op 12 januari 1996 aan geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 in eigendom overgedragen de bungalow op het recreatiepark De Berkenhorst, vestigingsadres te vestigingsplaats (verder: de bungalow).

b De eigendomsoverdracht vond plaats onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst tussen de verkoper (Vinifera) en Vakantiepark De Berkenhorst BV.

c In de leveringsakte is in artikel 9 als verplichting voor de koper (geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2) het volgende opgenomen:

"De koper verplicht zich reeds nu voor alsdan, wanneer Vakantiepark 'De Berkenhorst' BV om welke reden dan ook niet meer aan haar verplichtingen jegens de verhuurorganisatie kan voldoen of voldoet, de op Vakantiepark 'De Berkenhorst' BV rustende verplichtingen uit de in de vorige alinea bedoelde beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst over te nemen."

Deze bepaling wordt hierna aangeduid als het voortzettingsbeding.

d De beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst waarnaar in deze bepaling wordt verwezen, is gesloten tussen Vakantiepark De Berkenhorst BV en Creatief Vakantieverblijven BV (thans Landal GreenParks) als de verhuurorganisatie. In de leveringsakte en in de beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst is melding gemaakt van de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen op het park (ook genoemd: centrale voorzieningen).

e Vakantiepark De Berkenhorst BV is op 12 december 2006 in staat van faillissement verklaard. Vakantiepark De Berkenhorst BV was eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen; deze heeft zij voorafgaand aan het faillissement in eigendom overgedragen aan MEKS BV.

f De curator in het faillissement van Vakantiepark De Berkenhorst BV heeft de huurovereenkomst en de beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst opgezegd.

g Na het faillissement hebben 111 van de 120 eigenaren zich verenigd in de Vereniging. Geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 zijn daar geen lid van geworden. Tussen hen en de Vereniging bestaat geen contractuele relatie. De Vereniging heeft een huurovereenkomst gesloten met MEKS BV voor de gemeenschappelijke voorzieningen en een nieuwe verhuurbemiddelingsovereenkomst met Landal GreenParks.

De Vereniging heeft in de periode van 24 mei 2007 tot en met 29 september 2008 aan geïntimeerde 2 facturen gezonden voor de bijdrage aan kosten van parkbeheer en zwembadgebruik alsmede voorschotbedragen voor belastingen, verzekeringen en nutsvoorzieningen. Ondanks sommatie zijn de facturen onbetaald gebleven.

4.2 De Vereniging heeft bij dagvaarding van 21 januari 2009 de onderhavige procedure tegen geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 ahangig gemaakt. Hierin stelt de Vereniging dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 gehouden zijn de facturen aan haar te voldoen, aangezien zij als eigenaars van de bungalow direct of indirect gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen op het park. Deze voorzieningen staan ten dienste van de individuele

bungalows en vormen daarmee één geheel zodat de eigenaren van de bungalows, ook als zij geen lid zijn van de Vereniging, aan de kosten daarvan (verder: de parklasten) moeten bijdragen. Ook brengt volgens de Vereniging een redelijke uitleg van de leveringsakte, met name het voortzettingsbeding mee dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 verplicht zijn bij te dragen aan de parklasten die door de Vereniging in rekening zijn gebracht. Tevens dienen volgens de Vereniging geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 aan haar te voldoen de kosten van gas, water, licht en zuiveringsheffing die aan hun bungalow kunnen worden toegerekend.

Op grond hiervan vorderde de Vereniging in eerste aanleg, samengevat, een verklaring voor recht dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 als eigenaren van de bungalow naar rato dienen bij te dragen in de algemene parklasten en hoofdelijke veroordeling van geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 om aan de Vereniging te voldoen een bedrag van € 9218,47 te vermeerderen met de wettelijke rente. Geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hebben deze vorderingen ieder afzonderlijk bestreden.

Bij vonnis van 23 december 2009 heeft de rechtbank de vorderingen van de Vereniging afgewezen, met veroordeling van de Vereniging in de proceskosten.

4.3 De Vereniging heeft ook tegen de eigenaren van een andere bungalow op het park een dergelijke procedure ahangig gemaakt. Die procedure heeft in eerste instantie geleid tot afwijzing van de vorderingen van de Vereniging, maar in hoger beroep heeft het gerechtshof 's-Gravenhage bij arrest van 6 november 2012 de vorderingen van de Vereniging in zoverre toegewezen dat, samengevat, voor recht is verklaard dat die eigenaren gehouden zijn bij te dragen in de parklasten en hen veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 82 per maand, hen veroordeeld tot betaling van verschenen kosten van gas, water, licht en zuiveringsheffing en voor recht verklaard dat zij die kosten verder aan de hand van tussenmeters en op basis van een voorschot van € 60 per maand dienen te voldoen. Gesteld noch gebleken is dat van dit arrest beroep in cassatie is ingesteld.

4.4 De eigenaren van de bungalows op het park die geen bijdragen aan de Vereniging betaalden, hebben zich naar het Haagse arrest van 6 november 2012 gericht, met uitzondering van geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2. In de onderhavige procedure is dat arrest afgewacht. Volgens geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 kan de Vereniging er jegens hen geen argumenten aan ontleen omdat hun situatie niet dezelfde is als die van de wederpartij van de Vereniging in die procedure. In hoger beroep heeft de Vereniging voor haar vordering aansluiting gezocht bij het Haagse arrest en

haar eis aldus gewijzigd dat deze thans inhoudt:

I. te verklaren voor recht dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk gehouden zijn bij te dragen in die kosten die voor Vakantiepark de Berkenhorst moeten worden gemaakt, ook als er geen sprake zou zijn van een verhuurend park (algemene parklasten) en geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk te veroordelen tot het betalen aan de Vereniging van een bedrag van € 82 per maand vanaf de periode april 2007, te vermeerderen met:

i)       btw;  
ii)       de wettelijke rente vanaf de 14e dag na ommekomst van iedere maand;  
iii) te indexeren vanaf 1 januari 2012 op basis van cpi alle huishoudens.

II. geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk te veroordelen tot het plaatsen van een tussenmeter ten behoeve van hun bungalow op Vakantiepark de Berkenhorst;

III. te verklaren voor recht dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk aan de Vereniging dienen te voldoen de reële door haar gemaakte kosten voor zuiveringsheffing, gas, water, elektriciteit, de laatste posten te bepalen aan de hand van de voor de bungalow van geïntimeerde 2 / geïntimeerde 1 te plaatsen tussenmeter, met bepaling dat zulks dient te geschieden op basis van een voorschot van een bedrag van € 62,73 per maand, met verrekening van het voorschot aan de hand van de meterstanden, uiterlijk op 31 maart van het daarop volgende jaar;

IV. geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 5806,25 aan reeds verschenen kosten gas, water, elektriciteit en zuiveringsheffing tot en met ultimo 2013 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding in eerste aanleg, te weten 21 januari 2009 en wat betreft de na dat moment verschuldigd geworden maandbedragen vanaf de 14e dag na de betreffende maand;

V. te verklaren voor recht dat het geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 niet is toegestaan hun bungalow op Vakantiepark de Berkenhorst anders te verhuren dan door bemiddeling van de verhuurbemiddelingsorganisatie die voor het park op basis van een overeenkomst actief is en mitsdien geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 te veroordelen tot het beëindigen van de huidige verhuur van de bungalow, zulks op straffe van een dwangsom van € 500 per dag of dagdeel dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hiermee in gebreke blijven, een en ander met veroordeling van geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 in de kosten van beide instanties, met inbegrip van de nakosten.

4.5 Geïntimeerde 2 heeft bezwaar gemaakt tegen de wijziging van eis op de grond dat hem daardoor een instantie wordt onthou-

den. Het verlies van een instantie is echter inherent aan het feit dat de wet toestaat dat een eis ook in hoger beroep kan worden vermeerderd en/of gewijzigd. Slechts onder bijkomende omstandigheden kan dit feit het oordeel rechtvaardigen dat sprake is van strijd met de eisen van een goede procesorde. Dergelijke omstandigheden zijn echter niet gesteld of gebleken. Het bezwaar wordt daarom verworpen. Het hof ziet ook overigens geen grond om de eisenwijziging niet toelaatbaar te achten, zodat in het hierna volgende van de aldus gewijzigde vorderingen wordt uitgegaan.

4.6 Geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hebben ook deze vorderingen ieder afzonderlijk bestreden. Geïntimeerde 1 heeft hierbij vermeld dat in de verdelingsprocedure tussen haar en geïntimeerde 2 de bungalow bij vonnis van de rechtbank Breda van 22 augustus 2012 aan geïntimeerde 2 is toebedeeld en dat bij akte van 17 september 2014 aan hem is geleverd. Door de andere partijen is dit niet betwist. Het is het hof ambtshalve bekend dat het vonnis van de Rechtbank Breda van 22 augustus 2012 bij arrest van dit hof van 13 augustus 2013 is bekrachtigd.

4.7 In eerste aanleg heeft de rechtbank de aanvankelijk door de Vereniging ingestelde vorderingen niet toewijsbaar geoordeeld op de daarvoor aangevoerde gronden, te weten de strekking van het voortzettingsbeding, onrechtmatige daad en ongerechtvaardigde verrijking. Het hof kan zich vinden in hetgeen de rechtbank daarover heeft geoordeeld en stelt vast dat daarin ook voor de vorderingen zoals deze in hoger beroep door de Vereniging zijn gewijzigd, geen toereikende grondslag is te vinden.

4.8 Dat ligt anders met het beroep op redelijkheid en billijkheid dat door de Vereniging is gedaan als grondslag voor haar vorderingen in hoger beroep. Vooropgesteld dient te worden dat in een situatie als de onderhavige, waarin een contractuele relatie ontbreekt en uit de oorspronkelijke overeenkomsten na de beëindiging daarvan geen verplichtingen meer voortvloeien, alleen in bijzondere omstandigheden kan worden aangenomen dat op geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 jegens de Vereniging bepaalde verplichtingen zijn komen te rusten. De contractsvrijheid waar met name geïntimeerde 2 zich met reden op beroept, brengt mee dat een partij vrij is in de keuze van een wederpartij en in het bepalen van de verplichtingen die zij jegens die partij wil aangaan. Echter, deze vrijheid is niet onbeperkt. In dit geval is van belang dat de bungalow niet een op zichzelf staande woning maar een recreatiewoning op een recreatiepark dat een groot aantal van dergelijke woningen en een aantal ten behoeve (de exploitatie van) van die woningen aangelegde gemeenschappelijke

voorzieningen omvat. Dat betekent dat de aard van woning meebrengt dat deze niet los gezien kan worden van de omgeving ervan en van de wijze waarop het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen is geregeld. Dat was bij de aankoop van de woning door geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 ook duidelijk. Zij hadden toen niet alleen te maken met de verkoper van de woning, Vinifera, maar ook met de huur-overeenkomst tussen Vinifera en Vakantiepark De Berkenhorst BV en de beheer- en verhuurbemiddelingsovereenkomst tussen Vakantiepark De kerkenhorst BV en (thans) Landal GreenParks. De aankoop van de bungalow door geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 was daardoor vanaf de aanvang mede bepaald door verplichtingen jegens derden, zodat hun vrijheid van handelen daardoor ook vanaf de aanvang was ingeperkt. Door het faillissement van Vakantiepark De Berkenhorst BV is een nieuwe situatie ontstaan die niet op contractuele basis heeft geleid tot een overname van de posities van Vakantiepark De Berkenhorst BV en Landal GreenParks door anderen. Ook de Vereniging heeft die posities niet op die basis overgenomen. De gezamenlijke eigenaren hebben intussen wel het beheer en de instandhouding van de gemeenschappelijke voorzieningen aan zich getrokken. Op zich stond het geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 vrij om al dan niet lid te worden van de Vereniging; een verplichting daartoe was niet aanwezig. Echter, door te besluiten geen lid te worden van de Vereniging plaatsten zij zich in de situatie dat zij enerzijds nog steeds deel uitmaakten van het park met inbegrip van de gemeenschappelijke voorzieningen daarvan en dat zij anderzijds geen bijdrage meer leverden aan de kosten die samenhangen met het beheer en de instandhouding daarvan en met de levering van gas, water en licht en de zuiveringsheffing. Of geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 de woning al dan niet verhuurden en/of zelf gebruikten is in dit verband niet relevant aangezien zij de mogelijkheid daartoe bleven behouden, of zij daar nu gebruik van maakten of niet.

4.9 Geïntimeerde 2 heeft aangevoerd dat indien hij aan de Vereniging iets verschuldigd is, de Vereniging aan hem ook huurinkomsten dient af te dragen. Het hof gaat hieraan voorbij aangezien geïntimeerde 2 hierover geen reconventionele vordering heeft ingesteld.

4.10 De kosten die de Vereniging met haar facturen aan geïntimeerde 2 in rekening heeft gebracht zijn door haar voldoende gespecificeerd en onderbouwd. Naar het oordeel van het hof is het verweer daartegen van de kant van geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 onvoldoende steekhoudend. Uit de door de Vereniging overgelegde advertentie waarin geïntimeerde 2 de bungalow te koop aanbiedt blijkt overigens dat hijzelf aan de eventuele koper

daarvan dergelijke kosten in het vooruitzicht stelt. Het argument van geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 dat zij de woning niet hebben gebruikt en/of verhuurd kan hen niet baten aangezien zij van hun kant geen gedocumenteerd inzicht hebben gegeven in de volgens hen reëel gemaakte kosten. Het argument van geïntimeerde 1 dat zij sinds 2004 in het geheel niets met de bungalow van doen heeft gehad kan haar evenmin baten aangezien zij tot 17 september 2014 toen de volledige eigendom aan geïntimeerde 2 werd geleverd, mede-eigenaar is geweest. Daarmee is zij tot dat moment ook hoofdelijk aansprakelijk geweest voor de kosten die met de bungalow samenhangen. Geïntimeerde 1 heeft geen feiten of omstandigheden gesteld die tot een andere conclusie leiden. Hoe die kosten eventueel tussen hen onderling verrekend moeten worden, is een aangelegenheid waar de Vereniging buiten staat en die in deze procedure niet aan de orde is.

4.11 Voor een goede afrekening in de toekomst van de kosten van gas, water en licht is het noodzakelijk dat vastgesteld zal kunnen worden wat het verbruik is geweest voor de bungalow afzonderlijk. Het ligt voor de hand dat daarvoor een tussenmeter noodzakelijk is. Geïntimeerde 2 is daar geen voorstander van en meent dat hij niet gehouden is tot het plaatsen daarvan. Door hem is evenwel niet aangegeven op welke andere wijze hij het verbruik denkt te registreren, zodat zijn verweer als niet realistisch terzijde wordt gelaten.

4.12 Met betrekking tot de verschillende vorderingen van de Vereniging zoals deze in hoger beroep zijn komen te luiden, betekenen de hiervoor gegeven oordelen en overwegingen dat de vorderingen onder I. tot en met IV. voor toewijzing in aanmerking komen, wat geïntimeerde 1 betreft voor zover deze betrekking hebben op de periode tot aan 17 september 2014. Voor onderdeel V. geldt dat dit niet voor toewijzing in aanmerking komt, aangezien op de grondslag van redelijkheid en billijkheid een dergelijke verplichting als in dit onderdeel is opgenomen niet valt te rechtvaardigen, terwijl enige andere daarvoor wel toereikende grondslag door de Vereniging niet is gegeven en ook overigens niet is gebleken. Bij deze stand van zaken komt bewijslevering niet aan de orde.

4.13 Het vonnis waarvan beroep zal worden vernietigd. Geïntimeerde 2 en geïntimeerde 1 worden als de grotendeels in het ongelijk gestelde partijen veroordeeld in de kosten van beide instanties, waarbij ieder van hen de helft van die kosten dient te dragen.

## 5 De uitspraak

Het hof:

— vernietigt het vonnis van 23 december 2009 waarvan beroep en opnieuw rechtdoende:

— verklaart voor recht dat geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk gehouden zijn bij te dragen in die kosten die voor Vakantiepark de Berkenhorst moeten worden gemaakt, ook als er geen sprake zou zijn van een verhurend park (algemene parklasten) en geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk te veroordelen tot het betalen aan de Vereniging van een bedrag van € 82 per maand vanaf de periode april 2007, te vermeerderen met:

- i) btw;
  - ii) de wettelijke rente vanaf de 14e dag na ommekomst van iedere maand;
  - iii) te indexeren vanaf 1 januari 2012 op basis van CPI alle huishoudens, een en ander wat geïntimeerde 1 betreft tot 17 september 2014;
- veroordeelt geïntimeerde 2 tot het plaatsen van een tussenmeter ten behoeve van zijn bungalow op Vakantiepark de Berkenhorst;
- verklaart voor recht dat geïntimeerde 2 aan de Vereniging dient te voldoen de reële door haar gemaakte kosten voor zuiveringsheffing, gas, water, elektriciteit, de laatste posten te bepalen aan de hand van de voor de bungalow van geïntimeerde 2 te plaatsen tussenmeter, met bepaling dat zulks dient te geschieden op basis van een voorschot van een bedrag van € 62,73 per maand, met verrekening van het voorschot aan de hand van de meterstanden, uiterlijk op 31 maart van het daarop volgende jaar;

— veroordeelt geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 hoofdelijk tot betaling van een bedrag van € 5806,25 aan reeds verschenen kosten gas, water, elektriciteit en zuiveringsheffing tot en met ultimo 2013 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding in eerste aanleg, te weten 21 januari 2009 en wat betreft de na dat moment verschuldigd geworden maandbedragen vanaf de 14e dag na de betreffende maand

— veroordeelt geïntimeerde 1 en geïntimeerde 2 ieder voor de helft in de kosten van het geding, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Vereniging in totaal begroot op € 85,98 aan kosten dagvaarding, op € 313 aan vast recht en op € 768 aan salaris advocaat in eerste aanleg en op € 175,86 aan kosten dagvaarding, op € 420 aan vast recht en op € 1264 aan salaris advocaat in hoger beroep, wat betreft de nakosten vermeerderd met € 131 indien geen betekening plaatsvindt, dan wel met € 199 vermeerderd met de exploitkosten indien betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;

— verklaart dit arrest ten aanzien van de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

— wijst af het meer of anders gevorderde.