

Belangenvereniging van eigenaren Bad-
Hulckesteijn
T.a.v. de heer E. Smeding
Hulckesteijn 3
3861 MZ NIJKERK

Per e-mail: contact@bad-hulckesteijn.nl

Veenendaal, 24 september 2024

Dossier : BVE Bad-Hulckesteijn - Advies
Onze referentie : D100903
Uw referentie :-
E-mail direct : cschimmel@axiusadvocaten.nl
Tel. direct : 0318-584999
Aantal bijlagen :-

L.S.,

U heeft de vraag voorgelegd om de belangrijkste juridische bevindingen ter zake de nieuwe basisovereenkomst van EuroParcs (EP), de hierbij behorende bijlagen (voor zover aanwezig), en de koopovereenkomst op een rij te zetten.

Deze bevindingen luiden als volgt, waarbij vooropgesteld moet worden dat recreatiewoning eigenaren niet verplicht kunnen worden de nieuwe overeenkomst te ondertekenen. Vooral indien de nieuwe overeenkomst vergeleken met de 'oude' overeenkomst bepalingen bevat die nadeliger zijn voor een recreatiewoningeigenaar, is het raadzaam om de nieuwe overeenkomst niet te ondertekenen.

Boetes

De basisovereenkomst bevat een veelvoud aan boetebepalingen (zie onder meer artikel 2.5 lid 3, artikel 2.6 lid 2, artikel 6.2, en artikel 8.1) die mogelijk niet onder de 'oude' overeenkomst golden of wellicht wel, maar dan met een lager boetebedrag. Voor zover de 'oude' overeenkomst gunstiger is, dan is het niet raadzaam om met de nieuwe overeenkomst akkoord te gaan.

Recht om bezwaar te maken ontnomen

Artikel 2.1 lid 7 van de basisovereenkomst: het op voorhand ontnemen van een bezwaarmogelijkheid van een recreatiewoningeigenaar (zijnde een consument) kan onredelijk bezwarend in de zin van artikel 6:233 BW (en dus vernietigbaar waarop

BEZOEK- EN POSTADRES Vendelier 4-1, 3905 PA Veenendaal

TEL +31 (0)318 584 999 **FAX** +31 (0)318 584 990 **WEB** www.axiusadvocaten.nl **EMAIL** info@axiusadvocaten.nl

DERDENGELDEN Stichting Beheer Derdengelden Axius Advocaten & Mediators **BIC** RABONL2U **IBAN** NL15 RABO 0110498208

door de consument/recreatiewoningeigenaar een beroep moet worden gedaan) en oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13/EEG (niet bindend) zijn.

Voorrangsbepaling contracten

Artikel 9.1 van de basisovereenkomst: de in de basisovereenkomst vermelde bepalingen, vervangen alle eerder gemaakte afspraken, zowel mondeling als schriftelijk. Voor zover de bepalingen in de basisovereenkomst vergeleken met de eerder gemaakte afspraken (met bijvoorbeeld het betreffende park, parkmanager of BVE's) ongunstiger zijn (bijvoorbeeld slechts één beeld (zoals een tuinkabouter) of ornament in een tuin) dan is het niet raadzaam om akkoord te gaan met de nieuwe basisovereenkomst.

Artikel 9.1: *'Tegenbewijs van het bestaande wordt hierbij uitgesloten.'* Ook deze bepaling kan onredelijk bezwarend in de zin van artikel 6:233 BW en oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13/EEG zijn. Het uitsluiten van tegenbewijs ontnemt namelijk de mogelijkheid om verweer te voeren tegen de stellingen van EP. Dit zou kunnen leiden tot een onevenwichtige positie tussen partijen, waarbij de rechten van de recreatiewoningeigenaar (de consument) onnodig kan worden beperkt.

Eenzijdigheid vaststellen zaken door EP

In de basisovereenkomst bepaalt EP 'naar haar uitsluitende oordeel' of aan sommige voorwaarden is voldaan en dit komt neer op het eenzijdig bepalen of aan de voorwaarden is voldaan. Deze bepaling kan als een oneerlijk eenzijdig wijzigingsbeding worden beschouwd. Vooral als het gaat om bedingen waarvan de consument niet daadwerkelijk kennis heeft kunnen nemen vóór het sluiten van de overeenkomst.

Ook uit de artikelen 5.3 onder 2 tot en met 4 en artikel 5.14 van de basisovereenkomst kan deze eenzijdige aanpassing van afspraken door EP worden afgeleid.

Let in dit kader ook op artikel 5 lid 2 van de koopovereenkomst: in de voorlaatste zin wordt aan EP de mogelijkheid toegekend om de parkservicebijdrage eenzijdig te wijzigen naar de alsdan geldende tarieven.

Verhuur verantwoording

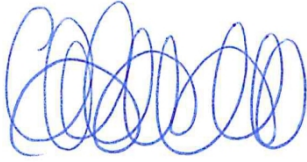
Bij de verhuur van een recreatiewoning moet EP ook inzage verstrekken in de verhuuropbrengsten en de verdeelsleutel (op welke wijze worden de woningen aan huurders toebedeeld).

Beperkt "eigen gebruik"

Artikel 5 lid 3 van de koopovereenkomst: de laatste zin is niet wenselijk en onbegrijpelijk als het gaat om het eigen gebruik van de recreatiewoning dat onder de voorwaarden van verhuur zou vallen.

Mocht u naar aanleiding van deze bevindingen nog vragen hebben, dan verneem ik deze graag van u.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and curves, likely representing the name C. Schimmel-Blom.

C. Schimmel-Blom