

# Jurisprudentiebespreking

prof. mr. A.W. Jongbloed, mr. N. Amiel, mr. J.R.M. Nelen en mr. K. Keij

**TvHB 2022/11**

**Rechtbank Midden-Nederland**  
**29 december 2021**

**ECLI:NL:RBMNE:2021:6284**

**Met noot van mr. C. Otte**<sup>1</sup>

**Prg. 2022/66**

**Eiseres/Plus Retail B.V.**

**Samenvatting**

**Samenhangende rechtsverhoudingen, onrechtmatige daad, supermarkt, samenwerkingsovereenkomst**

*De huurder huurt van de verhuurder een winkelruimte in een winkelcentrum, bestemd om te worden gebruikt als supermarkt. De huurder sluit vervolgens een samenwerkingsovereenkomst met een supermarktketen voor het exploiteren van een supermarkt conform de PLUS-formule. Kort na de start van de exploitatie van de supermarkt van de huurder in het gehuurde, zegt de supermarktketen de samenwerkingsovereenkomst op vanwege de niet-nakoming door de huurder van de samenwerkingsovereenkomst. De supermarkt wordt gesloten. De verhuurder stelt de supermarktketen aansprakelijk voor de schade die de verhuurder lijdt als gevolg van die opzegging, op grond van onrechtmatige daad. De rechtbank oordeelt, na een beoordeling van de omstandigheden van het geval, dat de samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomst niet zodanig met elkaar samenhangen dat deze in het rechtsverkeer een schakel zijn gaan vormen. Dit leidt ertoe dat de supermarktketen bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst geen rekening hoefde te houden met de belangen van de verhuurder, als derde. Daarbij overweegt de rechtbank nog dat de supermarktketen desalniettemin (ook) met de belangen van de verhuurder rekening heeft gehouden. De vorderingen van de verhuurder worden aldus afgewezen.*

**Rechtbank**

[eiseres] B.V.,  
gevestigd te [vestigingsplaats],  
eiseres,  
verder te noemen [eiseres],

advocaat mr. R.S. van der Spek,  
tegen  
PLUS RETAIL B.V.,  
gevestigd te Utrecht,  
gedaagde,  
verder te noemen PLUS Retail,  
advocaat mr. A.M.A. Canta.  
(...)

**2 De feiten**

2.1. [eiseres] is eigenaar en verhuurder van winkelcentrum '[naam winkelcentrum]' in [plaatsnaam] (hierna: het winkelcentrum). PLUS Retail houdt zich bezig met de exploitatie van supermarkten onder de PLUS-formule.

2.2. In 2017 hebben [eiseres] en PLUS Retail met elkaar gesproken over de opening van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum. PLUS Retail vond het op dat moment commercieel te risicovol om dat zelf te doen.

2.3. Op 10 augustus 2018 heeft [eiseres] een huurovereenkomst winkelruimte (hierna: de huurovereenkomst) gesloten met [onderneming 1] B.V. (hierna: [achternaam 1]). In de huurovereenkomst staat onder meer:

"1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder (...) de winkelruimte (...) gelegen in het winkelcentrum "[naam winkelcentrum]" (...).

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als SUPERMARKT  
(...)

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaar, ingaande op 01 december 2018 en lopende tot en met 1 december 2028.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 (vijf) jaar, (...) en daarna telkens te verlengen met 5 (vijf) jaar.  
(...)

**9.5 Oplevering/Verbetering**

1. Huurder en verhuurder zijn overeengekomen dat voor rekening van verhuurder het gehuurde dusdanig wordt opgeleverd dat de oplevering voldoet aan de Plan Van Eisen van de Plus organisatie. Huurder heeft daarbij de inspanningsverplichting om daar waar het kan zoveel mogelijk de huidige situatie door de Plus organisatie te laten accepteren"

2.4. Eveneens op 10 augustus 2018 hebben [eiseres] en [achternaam 1] een afsprakenbrief ondertekend (hierna: de afsprakenbrief). Deze brief bevat onder meer de volgende passage:

"Verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat verhuurder een inspanningsverplichting heeft om het win-

1. Cathelijne Otte is werkzaam als advocaat bij Pot Jonker Advocaten te Haarlem.

kelcentrum en de daarmee gepaard gaande omzetkansen voor de supermarktexploitatie zo maximaal mogelijk te laten zijn. Immers verhuurder heeft vanuit de overeengekomen omzet/huurkoppeling ook financieel belang om de supermarkt omzetten te laten groeien. Huurder heeft de verplichting om al zijn kennis en kunde op dit gebied te delen met verhuurder en daar waar nodig draagvlak te creëren bij de Plus organisatie of de in het WC gevestigde winkeliers, zodat men gezamenlijk toe kan werken naar de maximale situatie om dit te realiseren."

2.5. Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst heeft [achternaam 1] in een e-mail van 5 juli 2018 opmerkingen gemaakt naar aanleiding van een concept van die huurovereenkomst. In die e-mail staat onder meer: "Daarnaast mis ik de ontbindende voorwaarde dat er tussen mij en PLUS een franchise overeenkomst is gesloten. Deze ontbindende voorwaarde vervalt per 1 augustus 2018."

2.6. [achternaam 1] is op 20 augustus 2018 een samenwerkingsovereenkomst (hierna: de samenwerkingsovereenkomst) aangegaan met PLUS Retail met betrekking tot de exploitatie van een PLUS-supermarkt. Deze samenwerkingsovereenkomst bevat onder meer de volgende bepalingen:

"3.1 Deze overeenkomst heeft een looptijd van tien jaar of, indien Ondernemer de bedrijfsruimte waarin hij het bedrijf exploiteert huurt van [onderneming 2] B.V., zoveel korter of langer als de huur van de bedrijfsruimte voortduurt (...)

3.2 Indien geen opzegging van deze overeenkomst zoals bedoeld in artikel 5.1 heeft plaatsgevonden en Ondernemer de bedrijfsruimte niet huurt van [onderneming 2] B.V., wordt de looptijd van deze overeenkomst met 10 jaar verlengd, zulks onverminderd het in artikel 5 bepaalde.

(...)

5.1 Partijen kunnen deze overeenkomst niet tussentijds opzeggen. De overeenkomst eindigt uitsluitend na het verstrijken van de overeengekomen termijn van tien jaar, wanneer deze met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden per aangetekende brief met bericht van ontvangst door één der partijen is opgezegd (...). Deze overeenkomst eindigt uitsluitend in het geval Ondernemer de bedrijfsruimte waarin hij het bedrijf exploiteert huurt van [onderneming 2] B.V. indien de huur van de bedrijfsruimte eindigt.

(...)

5.3 PLUS Retail kan de overeenkomst tevens met onmiddellijke ingang opzeggen indien:

- de Ondernemer zijn verplichtingen uit deze overeenkomst (...) niet nakomt, of (...) de heer [.] [achternaam 1] niet meer dagelijks actief is betrokken bij de bedrijfsactiviteiten;

- er op enig moment sprake is van een achterstand van Ondernemer bij PLUS Retail welke de gebruikelijk toegestane achterstand bij PLUS Retail, op grond van de geldende leverings- en betalingsvoorwaarden, overschrijdt; (...)."

2.7. Op 1 december 2018 heeft [achternaam 1] een PLUS-supermarkt geopend in het winkelcentrum (hierna: de supermarkt). Na opening van de supermarkt is de omzet tegengevallen, en zijn er betalingsachterstanden van [achternaam 1] aan PLUS Retail ontstaan. In het voorjaar van 2019 is [...] [achternaam

1] (hierna: de heer [achternaam 1]) arbeidsongeschikt geraakt.

2.8. [achternaam 1] heeft per brief van 2 augustus 2019 de samenwerkingsovereenkomst met PLUS Retail opgezegd. Vervolgens heeft [achternaam 1] per brief van 7 augustus 2019 de supermarkt aan PLUS Retail te koop aangeboden.

2.9. Naar aanleiding van deze brieven heeft op 26 september 2019 een overleg plaatsgevonden tussen [achternaam 1] en PLUS Retail. In het gespreksverslag van die bespreking staat onder meer:

"U heeft nogmaals duidelijk uitgesproken dat u de exploitatie wilt beëindigen. Ook in het hypothetische geval dat de omzet de komende tijd explosief zou toenemen.

PLUS Retail wil nu nog geen definitief besluit nemen omdat uw vestiging in [plaatsnaam] nog geen jaar open is en naar de mening van PLUS Retail nog onvoldoende kans heeft gehad om groei te realiseren. PLUS Retail wil de vestiging om die reden minimaal tot het einde van het eerste kwartaal van 2020 de kans geven om in omzet te groeien, dit met de nodige extra commerciële acties/ondersteuning vanuit PLUS Retail. Wij willen dit doen op uw naam als ondernemer, omdat het een vrije vestiging betreft en PLUS Retail geen grip heeft op het huurcontract. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 zal PLUS Retail een besluit nemen over wel/geen overname van uw vestiging.

In het geval dat PLUS Retail uw vestiging overneemt, zal er met de eigenaar van het pand onderhandeld moeten worden over het huurcontract. Wanneer PLUS Retail niet overneemt, zijn de gevolgen van beëindiging huurcontract voor uw rekening."

2.10. In de periode na het overleg op 26 september 2019 heeft PLUS Retail, op haar kosten, ondersteuning geboden aan [achternaam 1] in de vorm van extra commerciële acties en managementondersteuning door de heer [achternaam 2]. Deze ondersteuning heeft aanvankelijk geleid tot een positieve omzetontwikkeling, maar na het staken daarvan in januari 2020 was een neerwaartse tendens in de omzet zichtbaar. De betalingsachterstand van [achternaam 1] aan PLUS Retail liep ondertussen op.

2.11. Vervolgens heeft in januari en februari 2020 (per e-mail) overleg plaatsgevonden tussen [eiseres] en PLUS Retail over de voortzetting van de supermarkt. Er is onder meer gesproken over een overname van de huurovereenkomst door PLUS Retail. [eiseres] en PLUS Retail zijn daarbij echter niet tot overeenstemming gekomen over de in dat verband door PLUS Retail te betalen huurprijs en een afkoop-som.

2.12. Op 19 maart 2020 heeft een telefonisch overleg plaatsgevonden tussen [achternaam 1] (en zijn adviseur de heer [achternaam 3]) en PLUS Retail. In het gespreksverslag van die bespreking, dat op 24 maart 2020 aan [achternaam 1] is verstuurd, staat onder meer:

"PLUS Retail heeft besloten, dat wij uw exploitatie en huurovereenkomst niet zullen overnemen. Aan deze beslissing ligt ten grondslag dat wij onvoldoende effect zien van de commerciële activiteiten die de afgelopen maanden zijn ontplooid. Conclusie is dan ook dat PLUS Retail onvoldoende toekomstperspectief ziet voor de vestiging [plaatsnaam] - [naam winkelcentrum]. Ook de onderhandelingen over het mogelijk overnemen van het

huurcontract hebben geen resultaat opgeleverd."

2.13. Per brief van 31 maart 2020 heeft PLUS Retail de samenwerkingsovereenkomst met [achternaam 1] opgezegd met ingang van 15 april 2020. In die brief staat onder meer:

*"Zoals inmiddels bij u bekend ziet PLUS Retail onvolgende toekomstperspectief voor vestiging [plaatsnaam] en ondanks alle steunmaatregelen die PLUS Retail heeft geboden de afgelopen periode blijft de exploitatie verliesgevend. Bovendien is de betalingsachterstand inmiddels opgelopen tot € 681.183,- per 31 maart 2020. Tezamen met de borgstelling die PLUS Retail ten behoeve van uw financiering heeft afgegeven betekent dit dat PLUS Retail dit risico niet langer accepteert. PLUS Retail ziet daarom geen andere mogelijkheid dan op grond van de huidige betalingsachterstand en artikel 5.3 van de Samenwerkingsovereenkomst de Samenwerkingsovereenkomst met ingang van 15 april 2020 op te zeggen."*

2.14. Op 8 april 2020 heeft de heer [achternaam 4] – adviseur van [eiseres] – per e-mail contact opgenomen met PLUS Retail en geïnformeerd of het klopt dat PLUS Retail voornemens is de samenwerkingsovereenkomst met [achternaam 1] op te zeggen per 15 april 2020. Toen deze vraag bevestigd werd beantwoord, heeft de heer [achternaam 4] gevraagd of PLUS Retail bereid zou zijn om met een andere ondernemer nog wel een proefjaar met de supermarkt door te gaan, en of [eiseres] de supermarkt niet zelf zou kunnen exploiteren met een door PLUS Retail goedgekeurde bedrijfsleider. In reactie daarop heeft PLUS Retail per e-mail van diezelfde dag onder meer het volgende aan de heer [achternaam 4] bericht:

*"Als Plus zien wij geen perspectief voor vestiging [plaatsnaam]. We hebben dan ook geen overleg met [...] [achternaam 1] gevoerd over een huur IDP (de rechtbank begrijpt: indeplaatsstelling)*

*Eerder hebben wij met [...] [achternaam 5] (de rechtbank begrijpt: van [eiseres]) en jou gesproken over de mogelijkheden met betrekking tot het huurcontract.*

*Dat heeft zoals bekend tot niets geleid.*

*Plus heeft besloten om de SO (de rechtbank begrijpt: de samenwerkingsovereenkomst) met [...] [achternaam 1] om moverende redenen op te zeggen en de exploitatie en huurcontract niet over te nemen.*

*Wij komen daar niet op terug.*

*In het geval dat [...] [achternaam 1] met een alternatief komt middels een oplossing die past in het beleid van Plus en een oplossing biedt die Plus schadeloos stelt dan willen wij daar over nadenken.*

*Daarbij moet duidelijk zijn dat [...] [achternaam 5] eerst tot overeenstemming moet komen met [...] [achternaam 1] over de afwikkeling van het huurcontract."*

2.15. De supermarkt is op 15 april 2020 gesloten.

### 3 Het geschil

3.1. [eiseres] vordert dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad: (i) voor recht zal verklaren dat PLUS Retail jegens [eiseres] onrechtmatig heeft gehandeld, en (ii) PLUS Retail zal veroordelen tot vergoeding van de door [eiseres] geleden en nog te lijden schade als gevolg van dat onrechtmatig handelen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van het te wijzen vonnis, een en ander nader op te maken bij staat. Daarnaast vordert [eiseres] een veroordeling van PLUS Retail in de proceskosten en de

nakosten.

3.2. Aan haar vorderingen legt [eiseres] kort gezegd ten grondslag dat de samenwerkingsovereenkomst onlosmakelijk is verbonden met de huurovereenkomst, en dat PLUS Retail bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst de belangen heeft verwaarloosd die [eiseres] als derde bij een deugdelijke nakoming van de samenwerkingsovereenkomst heeft, terwijl PLUS Retail onder de gegeven omstandigheden haar gedrag mede door die belangen had moeten laten bepalen. Dit is in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, en daarom onrechtmatig jegens [eiseres]. PLUS Retail dient om die reden de schade van [eiseres], die het gevolg is van dat onrechtmatig handelen, te vergoeden.

3.3. PLUS Retail heeft verweer gevoerd tegen de vorderingen, met als conclusie dat de rechtbank deze zal afwijzen met veroordeling van [eiseres] in de proceskosten en de nakosten.

3.4. In de kern komt het verweer van PLUS Retail neer op vier punten: (i) de samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomst staan los van elkaar, zodat PLUS Retail bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst geen rekening behoefde te houden met de belangen van [eiseres]; (ii) als PLUS Retail al zou zijn gehouden om rekening te houden met de belangen van [eiseres], dan geldt dat PLUS Retail dit heeft gedaan; (iii) er bestaat geen causaal verband tussen de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst en de door [eiseres] gestelde schade; en (iv) [eiseres] heeft de door haar gestelde schade op geen enkele wijze onderbouwd.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

### 4 De beoordeling

4.1. De kernvraag in deze procedure is of de samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomst zodanig met elkaar samenhangen, dat deze in het rechtsverkeer een schakel zijn gaan vormen. De rechtbank is van oordeel dat dit niet het geval is. Dit betekent dat PLUS Retail bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst geen rekening behoefde te houden met de belangen van [eiseres] als derde. PLUS Retail heeft desalniettemin (ook) met die belangen rekening gehouden. Tegen die achtergrond kan de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst niet als onrechtmatig jegens [eiseres] worden aangemerkt. De rechtbank zal dit hierna toelichten.

#### Beoordelingskader

4.2. Uit de arresten van de Hoge Raad in Vleesmeesters/Alog (HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069, rov. 3.4) en [achternaam 6] c.s./Compaen (HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, rov. 3.3.2) volgt dat de normen van hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, onder omstandigheden kunnen meebrengen dat een partij bij een overeenkomst de belangen van een derde dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen. De belangen van die derde dienen dan wel zó nauw betrokken te zijn bij de behoorlijke uitvoering van die overeenkomst dat die derde schade of ander nadeel kan lijden als

de betreffende partij bij die overeenkomst geen rekening houdt met die belangen.

4.3. [eiseres] heeft in dit verband aangevoerd dat zij als verhuurder een drietal belangen heeft. In de eerste plaats haar inkomsten uit de huurovereenkomst. Ten tweede de mogelijkheid om de door haar gedane investering in het gehuurde terug te verdienen. Als derde belang noemt [eiseres] dat de aanwezigheid van een supermarkt in het winkelcentrum van groot belang is voor het winkelcentrum als geheel, en – zo begrijpt de rechtbank – daarmee ook voor [eiseres] als verhuurder.

*Geen sprake van samenhangende overeenkomsten*

4.4. De rechtbank volgt [eiseres] niet in haar stelling dat de huurovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst over en weer van elkaar afhankelijk zijn, en dus niet zonder elkaar kunnen bestaan.

4.5. De enkele omstandigheid dat [achternaam 1] partij is bij zowel de huurovereenkomst als de samenwerkingsovereenkomst is voor het bestaan van een dergelijke samenhang niet voldoende. Immers, [achternaam 1] had op grond van de huurovereenkomst ook een supermarkt onder een andere formule kunnen exploiteren, en op grond van de samenwerkingsovereenkomst had [achternaam 1] ook op een andere locatie dan in het winkelcentrum een PLUS-supermarkt kunnen openen.

4.6. Ook uit de ontbindende voorwaarde zoals genoemd in de e-mail van [achternaam 1] van 5 juli 2018 (zie 2.5) volgt niet dat de huurovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst zodanig met elkaar samenhangen, dat deze in het rechtsverkeer een schakel zijn gaan vormen. Uit die e-mail blijkt niet meer dan dat het voor [achternaam 1] van belang was dat beide overeenkomsten tot stand zouden komen, en dat hij niet gebonden wilde zijn aan de huurovereenkomst in het geval dat tussen hem en PLUS Retail geen samenwerkingsovereenkomst tot stand zou komen. Dit specifieke belang van [achternaam 1] brengt echter niet met zich dat daarmee óók de belangen van [eiseres] als verhuurder betrokken zijn (geraakt) bij (de totstandkoming van) de samenwerkingsovereenkomst. Daar komt bij dat de ontbindende voorwaarde – die volgens de e-mail gold tot 1 augustus 2018 – op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst al was vervallen.

4.7. Dat [eiseres] en [achternaam 1] in artikel 9.5 van de huurovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen dat het gehuurde zal worden opgeleverd conform het Plan van Eisen van de PLUS-organisatie maakt het voorgaande niet anders. Kennelijk was [eiseres] er in haar relatie met [achternaam 1] vanuit commercieel oogpunt toe bereid om het gehuurde op haar kosten te verbouwen, zodat dit zou voldoen aan de eisen die PLUS Retail voor de exploitatie van een PLUS-supermarkt aan [achternaam 1] stelde. Die bereidheid van [eiseres] zal mogelijk (mede) zijn ingegeven door het belang dat zij als verhuurder heeft bij de aanwezigheid van een supermarkt in het winkelcentrum. [eiseres] heeft in dat verband gewezen op de commerciële synergie die dit met zich brengt. Hoe het ook zij, de omstandigheid dat [eiseres] bereid was om in haar relatie met [achternaam 1] deze investering te doen, en in zoverre een commercieel risico te nemen, betekent niet dat daardoor ook verplichtin-

gen van PLUS Retail in de richting van [eiseres] zijn ontstaan. Deze eigen keuze van [eiseres] brengt dus niet met zich dat de huurovereenkomst daardoor in het rechtsverkeer een schakel is gaan vormen met de samenwerkingsovereenkomst.

4.8. De omstandigheid dat de PLUS-organisatie als zodanig in de huurovereenkomst en in de afsprakenbrief wordt genoemd, is op zichzelf logisch. [achternaam 1] was ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst immers in gesprek met PLUS Retail over het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Dit neemt echter niet weg dat aan de belangen van [eiseres] als verhuurder evengoed zou zijn voldaan wanneer [achternaam 1] in het winkelcentrum een supermarkt onder een andere formule zou hebben geëxploiteerd. Dat in de huurovereenkomst en in de afsprakenbrief specifiek over de PLUS-organisatie wordt gesproken, betekent daarom nog niet dat de huurovereenkomst in het rechtsverkeer een schakel is gaan vormen met de samenwerkingsovereenkomst.

4.9. Daar komt bij dat de samenwerkingsovereenkomst nog niet was gesloten op het moment dat de huurovereenkomst tot stand kwam. Dit vormde voor [eiseres] (en [achternaam 1]) kennelijk niet (langer) een beletsel voor het sluiten van de huurovereenkomst. Wanneer de huurovereenkomst zonder de samenwerkingsovereenkomst niet zou kunnen bestaan – zoals [eiseres] betoogt – dan had het voor de hand gelegen dat [eiseres] daar als professionele verhuurder, bijgestaan door een adviseur, een expliciete bepaling over had opgenomen in de huurovereenkomst. Dat heeft zij niet gedaan.

4.10. [eiseres] heeft verder nog gesteld dat zij er op mocht vertrouwen dat zij gedurende een langere periode was verzekerd van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum, en ook dat PLUS Retail rekening zou houden met haar belangen. In dat verband heeft [eiseres] aangevoerd dat de duur van de huurovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst bij elkaar aansluiten (tien jaar), en dat uit de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst volgt dat de duur daarvan onlosmakelijk is verbonden met de duur van de huurovereenkomst. Daarbij heeft [eiseres] specifiek gewezen op de artikelen 3.1 en 5.1, laatste zin, van de samenwerkingsovereenkomst.

4.11. De enkele omstandigheid dat de (aanvankelijke) duur van de beide overeenkomsten hetzelfde is (tien jaar), maakt niet dat deze in het rechtsverkeer een schakel zijn gaan vormen. Na afloop van de termijn van tien jaar is de periode waarmee de overeenkomsten worden verlengd bovendien verschillend: vijf jaar (artikel 3.2 van de huurovereenkomst) respectievelijk tien jaar (artikel 3.2 van de samenwerkingsovereenkomst). Dat de duur van de samenwerkingsovereenkomst onlosmakelijk zou zijn verbonden met de duur van de huurovereenkomst – zoals [eiseres] stelt – volgt niet uit de door haar aangehaalde bepalingen. In artikel 3.1 en 5.1, laatste zin, van de samenwerkingsovereenkomst wordt die koppeling namelijk alleen gemaakt voor de situatie dat de ondernemer de bedrijfsruimte waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd, huurt van [onderneming 2] B.V. Die situatie is echter niet aan de orde.

4.12. Op grond van de eerdere gesprekken tussen [ei-

seres] en PLUS Retail in 2017 over de vestiging van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum, wist [eiseres] dat daaraan commerciële risico's verbonden waren. PLUS Retail durfde dat om die reden zelf niet aan. De omstandigheid dat [achternaam 1] dit wel heeft aangedurfd, en dat [eiseres] en PLUS Retail bereid waren om daartoe overeenkomsten met [achternaam 1] te sluiten, betekent niet dat er daardoor geen commerciële risico's meer bestonden. Haar bekendheid met die risico's maakt dat [eiseres] er niet op mocht vertrouwen dat zij onder alle omstandigheden gedurende een langere periode was verzekerd van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum.

4.13. Dit alles brengt met zich dat de belangen die [eiseres] als commerciële verhuurder heeft, naar het oordeel van de rechtbank niet zó nauw zijn betrokken bij de samenwerkingsovereenkomst, dat PLUS Retail op grond daarvan met die belangen rekening diende te houden bij de opzegging van die overeenkomst.

*PLUS Retail heeft desalniettemin (ook) rekening gehouden met de belangen van [eiseres]*

4.14. Op grond van het bepaalde in artikel 5.3 van de samenwerkingsovereenkomst had PLUS Retail de mogelijkheid om die overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen omdat de heer [achternaam 1] (door zijn arbeidsongeschiktheid) niet meer dagelijks actief betrokken was bij de bedrijfsactiviteiten van de supermarkt, en ook omdat er sprake was van betalingsachterstanden van [achternaam 1] aan PLUS Retail. Dat heeft PLUS Retail niet gedaan.

4.15. In plaats daarvan heeft PLUS Retail met extra commerciële acties en managementondersteuning van de heer [achternaam 2] gedurende een periode van meerdere maanden getracht om de omzet van de supermarkt te laten groeien. Dit was voor haar van belang in verband met de beslissing of zij de exploitatie van de supermarkt van [achternaam 1] zou willen overnemen. Maar met die handelwijze heeft PLUS Retail ook rekening gehouden met de belangen van [eiseres] als verhuurder. Immers, [eiseres] kreeg over de hierboven bedoelde periode haar inkomsten uit de huurovereenkomst. Zij heeft in die periode ook een deel van haar investering terugverdiend, en de PLUS-supermarkt bleef aanwezig in het winkelcentrum. Dat PLUS Retail uiteindelijk van een overname van de supermarkt heeft afgezien, en de samenwerkingsovereenkomst met [achternaam 1] heeft opgezegd, betekent niet dat zij geen rekening (meer) heeft gehouden met de belangen van [eiseres]. Dit was een keuze die PLUS Retail als ondernemer kon en mocht maken, op grond van de tegenvallende bedrijfsresultaten van de supermarkt en de betalingsachterstanden van [achternaam 1] die daardoor waren ontstaan.

4.16. De omstandigheid dat [eiseres] en PLUS Retail in de periode voorafgaand aan de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst met elkaar hebben gesproken over de mogelijkheid van een overname van de exploitatie van de supermarkt, en zij in dat verband hebben onderhandeld over de voorwaarden waaronder PLUS Retail de huurovereenkomst van [achternaam 1] zou kunnen overnemen (met name de huurprijs en een door PLUS Retail aan [eiseres] te betalen afkoopsom), brengt niet met zich dat PLUS

Retail tot een dergelijke overname gehouden was. Op basis van de voortzetting van de supermarkt gedurende een aantal maanden heeft bij [eiseres] ook niet de gerechtvaardigde verwachting kunnen ontstaan dat PLUS Retail onder alle omstandigheden tot een overname bereid zou zijn.

4.17. Het kan voor [eiseres] – mede in het licht van de in 2017 tussen haar en PLUS Retail gevoerde gesprekken over de opening van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum – geen verrassing zijn geweest dat PLUS Retail de exploitatie van een niet rendabele supermarkt niet nog langer wilde voortzetten. Althans niet, zonder dat [eiseres] daaraan ook een bijdrage zou leveren (door genoeg te nemen met minder opbrengsten uit de huurovereenkomst). [eiseres] en PLUS Retail hebben over de huurprijs en de afkoopsom echter geen overeenstemming weten te bereiken. Tegen die achtergrond mocht [eiseres] niet van PLUS Retail verlangen dat zij een voor haar verliesgevende supermarkt open zou houden, enkel om de belangen van [eiseres] als verhuurder te ontzien.

4.18. Dit alles betekent dat niet kan worden geoordeeld dat PLUS Retail onzorgvuldig jegens [eiseres] heeft gehandeld, of dat zij bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst niet (ook) rekening heeft gehouden met de belangen van [eiseres] als verhuurder.

*Concluderend*

4.19. De vorderingen van [eiseres] zullen op grond van het voorgaande worden afgewezen. De overige verweren van PLUS Retail behoeven daarom geen bespreking.

(...)

## 5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

(...)

Dit vonnis is gewezen door mr. M. den Besten (...).

## Commentaar

Deze uitspraak gaat over de leer van samenhangende rechtsverhoudingen. Die leer is een uitzondering op het ongeschreven uitgangspunt dat een overeenkomst in beginsel slechts de partijen daarbij bindt.<sup>2</sup> Kort gezegd houdt voornoemde leer in dat een overeenkomst tussen partijen onder omstandigheden gevolgen kan hebben voor de rechtsbetrekking tussen (één van) die partijen en derden. De rechtsgrond voor de daardoor ontstane verbintenis jegens een derde kan overeenkomstenrechtelijk van

2. E.H.H. Schelhaas, 'Derdenwerking van overeenkomsten, toegespitst op het huurrecht', *TvHB* 2020/2, UDH:TvHB/16096; HR 11 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1627, NJ 2015/2, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Eneco/Stichting Ronde van de Nederland*) r.o. 3.5.3.

aard zijn of voortvloeien uit onrechtmatige daad.<sup>3</sup> Voor wat betreft de rechtsgrond van de onrechtmatige daad, gaat het dan meer specifiek om een doen of nalaten in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.<sup>4</sup>

De aanleiding tot de procedure

In de onderhavige zaak was de vordering van de verhuurder, de 'derde' in deze kwestie, gestoeld op onrechtmatige daad. Kort samengevat was de situatie als volgt. Een huurder huurt in een winkelcentrum van een verhuurder een winkelruimte bestemd om te worden gebruikt als supermarkt. Vervolgens sluit de huurder met supermarktketen PLUS Retail een samenwerkingsovereenkomst voor het exploiteren van een supermarkt conform de PLUS-formule. Daarbij is relevant dat de verhuurder wist dat PLUS Retail eerder had besloten op die locatie niet zelf een supermarkt te openen omdat zij haar bedenkingen had bij de commerciële geschiktheid van de locatie voor een PLUS supermarkt.

Kort na de start van de exploitatie van de supermarkt van de huurder in het gehuurde, raakt (de persoon achter) de huurder arbeidsongeschikt en kan de huurder haar verplichtingen onder de samenwerkingsovereenkomst (en – zoals uit de uitspraak kan worden opgemaakt – haar verplichtingen onder de huurovereenkomst) niet meer nakomen. PLUS Retail besluit de supermarkt in het gehuurde nog een kans te geven door zelf – op naam van de huurder – de exploitatie voort te zetten en daarin te investeren op het gebied van onder andere marketing. Dit mag echter niet baten. De resultaten van de exploitatie van de supermarkt zijn dermate slecht en de openstaande bedragen onder de samenwerkingsovereenkomst zijn zodanig hoog opgelopen, dat PLUS Retail de samenwerkingsovereenkomst met de huurder opzegt. De verhuurder verzoekt PLUS Retail om de exploitatie van de supermarkt voort te zetten en daartoe een huurovereenkomst met de verhuurder aan te

gaan, maar daar stemt PLUS Retail niet mee in. De supermarkt in het gehuurde wordt gesloten.<sup>5</sup> Daarop vordert de verhuurder vergoeding door PLUS Retail van de schade die de verhuurder lijdt als gevolg van de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst op grond van onrechtmatige daad. Immers, zo stelt de verhuurder, de samenwerkingsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst en PLUS Retail heeft bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst de belangen verwaarloosd die de verhuurder, als derde, heeft bij een deugdelijke nakoming van de samenwerkingsovereenkomst, terwijl PLUS Retail onder de gegeven omstandigheden haar gedrag mede door die belangen had moeten laten bepalen. De belangen die de verhuurder daartoe aanvoert zijn: haar inkomsten uit de huurovereenkomst, de mogelijkheid om de door haar gedane investering in het gehuurde terug te verdienen en de aanwezigheid van een supermarkt in het winkelcentrum.

Leer van samenhangende rechtsverhoudingen

De leer van samenhangende rechtsverhoudingen, waarbij de rechtsgrond voortvloeit uit onrechtmatige daad, is ontwikkeld in de rechtspraak en vindt zijn oorsprong in het arrest Staat/Degens<sup>6</sup> uit 1946.<sup>7</sup> Daarin overwoog de Hoge Raad *"dat, wie zich eenmaal heeft gebonden – waardoor de contractsverhouding waarin hij partij is, in het rechtsverkeer een schakel is gaan vormen, waarmede de belangen van derden, die aan het rechtsverkeer deelnemen, in allerlei vormen kunnen verbonden worden – ten aanzien van de wijze waarop hij zich ten opzichte van zijn contractuele verplichtingen gedraagt, bij inachtneming van hetgeen in het verkeer betaamt, niet onder alle omstandigheden de belangen mag verwaarlozen, die derden bij de behoorlijke nakoming van zijn contract kunnen hebben; (...)"*<sup>8</sup>.

3. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/66 sub 5; N. Amiel e.a., *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2018, p. 399 – 403; R.J.Q. Klomp, 'Samenhangende rechtsverhoudingen, in het bijzonder in het huurrecht', *TvHB* 2020/1, UDH:TvHB/15969; E.H.H. Schelhaas, 'Derdenwerking van overeenkomsten, toegespitst op het huurrecht', *TvHB* 2020/2, UDH:TvHB/16096; M.M. van Rossum & A.H. Lamers, 'Samenhangende rechtsverhoudingen in het overeenkomstenrecht in nader perspectief: De Hoge Raad zet de deur verder open', *NTHR* 2017, afl. 6, p. 354-358; M.J. van Laarhoven, *Samenhang in rechtsverhoudingen*, Nijmegen: Wolf Legal Publishers 2006; C.E. du Perron, *Overeenkomsten en derden*, Deventer: Kluwer 1999, p. 71-100.

4. Uit het tweede lid van art. 6:162 BW blijkt dat ook als onrechtmatige daad wordt aangemerkt een doen of nalaten in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.

5. De uitspraak vermeldt niet wat er exact met de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de huurder is gebeurd naar aanleiding van de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst tussen Plus Retail en de huurder. Ik kan me voorstellen dat de huurovereenkomst is geëindigd bijvoorbeeld door ontbinding zijdens de verhuurder dan wel, indien de huurder in staat van faillissement is geraakt, door opzegging op grond van art. 39 Fw, en dat de verhuurder een (hoge) schadevordering resteerde op de (boedel van de) huurder, maar dat de (boedel van de) huurder daarvoor te weinig (financiële) soelaas bood. Een dergelijke situatie zal voor de verhuurder aanleiding kunnen zijn geweest om te trachten zijn schade alsnog op grond van onrechtmatige daad, via de leer van de samenhangende rechtsverhoudingen, te verhalen op PLUS Retail.

6. HR 3 mei 1946, ECLI:NL:HR:1946:4, NJ 1946/323 (*Staat/Degens*).

7. M.J. van Laarhoven, *Samenhang in rechtsverhoudingen*, Nijmegen: Wolf Legal Publishers 2006, p.1.

8. HR 3 mei 1946, ECLI:NL:HR:1946:4, NJ 1946/323 (*Staat/Degens*).

Sindsdien heeft de Hoge Raad verschillende arresten gewezen over dit onderwerp.<sup>9</sup> Eén van die arresten, te weten het arrest Vleesmeesters/Alog, heeft in de (huurrechtelijke) literatuur betrekkelijk veel aandacht gekregen. In dat arrest herhaalt de Hoge Raad zijn formule uit het arrest Staat/Degens en voegt daar het volgende aan toe: *"Indien de belangen van een derde zo nauw zijn betrokken bij de behoorlijke uitvoering van de overeenkomst dat hij schade of ander nadeel kan lijden als een contractant in de uitvoering tekortschiet, kunnen de normen van hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, meebrengen dat die contractant deze belangen dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen"*.<sup>10</sup> Of in een voorkomend geval sprake is van een zodanige nauwe betrokkenheid is volgens de Hoge Raad afhankelijk van de omstandigheden van het geval, zoals:

- de hoedanigheid van alle betrokken partijen;
- de aard en de strekking van de betreffende overeenkomst;
- de wijze waarop de belangen van de derde daarbij zijn betrokken;
- de vraag of deze betrokkenheid voor de contractant kenbaar was;
- de vraag in hoeverre het voor de contractant beschikbaar was rekening te houden met de belangen van de derde;
- de aard en de omvang van het nadeel dat voor de derde dreigt;
- de vraag of van de derde kon worden gevergd dat hij zich tegen het nadeel had ingedekt;
- de redelijkheid van een eventueel aan de derde aangeboden schadeloosstelling.

In de literatuur is opgemerkt dat de Hoge Raad in het arrest Vleesmeesters/Alog de aansprakelijkheid van (één van) de contractanten richting een derde op grond van onrechtmatige daad in geval van samenhangende rechtsverhoudingen lijkt te beperken tot de situatie waarin (één van) de contractanten tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst. In dat kader hebben Van Laarhoven<sup>11</sup> en

Du Perron<sup>12</sup> het standpunt ingenomen dat daarvoor juist géén wanprestatie vereist zou moeten zijn én dat de Hoge Raad dat ook zo zou hebben bedoeld in het arrest Vleesmeesters/Alog.<sup>13</sup> Dit heeft navolging gekregen van de Hoge Raad. In zijn arrest *Vissers c.s./Compaen*, heeft de Hoge Raad het beoordelingskader uit de arresten Staat/Degens en Vleesmeesters/Alog 'verduidelijkt' door daaraan toe te voegen: *"In dat beoordelingskader is bepalend of de aangesproken partij haar verklaringen en gedragen ter zake van de overeenkomst waarbij zij partij is, mede diende te laten bepalen door de belangen van de betrokken derde, en is dus niet mede vereist dat de aangesproken partij is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst waarbij zij partij is en waarmee de belangen van die derde verbonden zijn."*<sup>14</sup>

Naar aanleiding van het arrest *Vissers c.s./Compaen* is in de praktijk de vraag gerezen of de deur van aansprakelijkheid jegens een derde niet te ver is open gezet. Volgens Advocaat-Generaal Valk, in zijn conclusie voor voornoemd arrest<sup>15</sup>, kan echter niet iedere derde die belang heeft bij een bepaalde uitvoering van een overeenkomst, daar ook steeds aanspraak op maken. Voor een afwijking op de hoofdregel, dat een overeenkomst in beginsel alleen partijen aangaat, moeten immers overtuigende redenen bestaan. Dit vloeit volgens Valk voort uit de terughoudendheid van de door de Hoge Raad geformuleerde norm, het daarin genoemde vereiste van nauwe betrokkenheid, de keuze voor gezichtspunten als een nadere invulling van de norm en tenslotte uit de inkleuring van de norm (nodig is dat de derde er in de omstandigheden redelijkerwijs op mocht vertrouwen dat zijn belangen door de contractspartij zouden worden ontzien).

Zoals blijkt uit het hiervoor uiteengezette beoordelingskader van de Hoge Raad, is het antwoord op de vraag of een contractant al dan niet op grond van onrechtmatige daad aansprakelijk is jegens een derde afhankelijk van een weging van tal van omstandigheden van feitelijke aard. Gelet op de uiteenlopende casuïstiek voert voor het doel van deze noot te ver om te bespreken op welke wijze de (lagere) feitenrechtspreek<sup>16</sup> in specifieke gevallen de norm van de Hoge

9. Zie bijvoorbeeld: HR 12 oktober 1979, ECLI:NL:PHR:1979:AC2654, NJ 1980/117, m.nt. G.J. Scholten (*Radio Modern/Edah*); HR 23 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2555, NJ 1999/97, m.nt. J.B.M. van Vranken (*Jans-Fiat*); HR 29 mei 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2660, NJ 1999/98, m.nt. J.B.M. van Vranken (*Mooijman/Netjes*); HR 14 januari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4279, NJ 2000/307, m.nt. J.B.M. Vranken (*Meissner/Arenda*); HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069, TvHB 2004/24, UDH:TvHB/1693, m.nt. A.W. Jongbloed (*Vleesmeesters/Alog*); HR 20 januari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BT7496, NJ 2012/59 (*Wierts/Visseren*); HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:740, NJ 2014/194 (*Joba/Tjin-Hin-Tjoe*); HR 11 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1627, NJ 2015/2, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Eneco/Stichting Ronde van de Nederland*); HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, NJ 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Vissers c.s./Compaen*).

10. HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069, TvHB 2004/24, UDH:TvHB/1693, m.nt. A.W. Jongbloed (*Vleesmeesters/Alog*), r.o. 3.4.

11. M.J. Van Laarhoven, *Samenhang in rechtsverhoudingen*, Nijmegen: Wolf Legal Publishers 2006, p. 68-76.

12. C.E. du Perron in zijn annotatie bij HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069, NJ 2008/587 (*Vleesmeesters/Alog*).

13. Zie ook r.o. 2.4 – 2.6 en 2.40 van de conclusie van A-G Valk bij HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, NJ 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Vissers c.s./Compaen*).

14. HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, NJ 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Vissers c.s./Compaen*) r.o. 3.3.2 en 3.3.3. Zie over dit arrest bijvoorbeeld: M.M. van Rossum & A.H. Lamers, 'Samenhangende rechtsverhoudingen in het overeenkomstenrecht in nader perspectief: De Hoge Raad zet de deur verder open', *NTHR* 2017, afl. 6, p. 354-358; J.B.R. Regouw, 'Overeenkomst en derden inzake X c.s./Compaen', *ORP* 2018/1.

15. Zie r.o. 2.7 van de conclusie van A-G Valk bij HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, NJ 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Vissers c.s./Compaen*).

16. Zie bijv.: r.o. 4.23 – 4.30 van de conclusie van A-G Lindenberg van 28 januari 2022, ECLI:NL:PHR:2022:68; Hof Arnhem-Leeuwarden 4 november 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:10234, r.o. 5.3 – 5.10; Rb. Oost-Brabant 11 juni 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:3036, r.o. 7.3 – 7.8.7.

Raad invult en inkleurt. Als algemene rode draad kan het door Regouw omschreven gedachtenexperiment wellicht enig houvast bieden.<sup>17</sup> Dit gedachtenexperiment houdt in dat het voor een contractant raadzaam is een andere aanpak te kiezen indien de redelijkerwijs te verwachten reactie van een derde op een bepaalde (voorgenomen) gedraging van een contractant zal zijn: 'Wat? Dan kun je niet maken. Je weet toch dat ik [x] heb gedaan juist omdat jij [y] zou doen. Daar hadden we het nog over. In ieder geval had ik [x] niet gedaan als ik wist dat jij opeens [z] zou gaan doen. Het is duidelijk dat ik hier enorme schade door lijf.'

#### Beoordeling onderhavige uitspraak

In de onderhavige uitspraak past de rechtbank voornoemde vaste rechtspraak toe. De rechtbank oordeelt, na beoordeling van de door (één van de) partijen aangevoerde omstandigheden<sup>18</sup>, dat de samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomst *niet* zodanig met elkaar samenhangen dat deze in het rechtsverkeer een schakel zijn gaan vormen. Daarbij overweegt de rechtbank onder meer dat als de huurovereenkomst zonder de samenwerkingsovereenkomst niet zou kunnen voortbestaan, zoals de verhuurder betoogde, dat het dan voor de hand had gelegen dat de verhuurder, als professionele verhuurder, bijgestaan door een adviseur, daar een expliciete bepaling over had opgenomen in de huurovereenkomst, hetgeen zij echter niet heeft gedaan.<sup>19</sup> De rechtbank overweegt daarnaast dat de bekendheid van de verhuurder met de commerciële risico's die volgens PLUS Retail waren verbonden aan het vestigen van een supermarkt ter plaatse, die de verhuurder kende vanuit haar eerdere gesprekken met PLUS Retail, maakte dat de verhuurder er niet op mocht vertrouwen dat zij onder alle omstandigheden gedurende een langere periode verzekerd zou zijn van een PLUS-supermarkt in het winkelcentrum.<sup>20</sup> Het vorenstaande leidt ertoe, zo oordeelt de rechtbank, dat PLUS Retail bij de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst geen rekening hoefde te houden met de belangen van de verhuurder, als derde. Daarbij overweegt de rechtbank nog dat PLUS Retail desalniettemin (ook) met de belangen van de verhuurder rekening heeft gehouden door de exploitatie van de supermarkt tijdelijk voort te zetten en daarin investeringen te doen.<sup>21</sup> De vorderingen van de verhuurder worden aldus afgewezen. Gelet op de in de uitspraak beschreven casuïstiek en de lijn in de rechtspraak van de Hoge Raad, komt het oordeel van de rechtbank mij rechtvaardig – en niet verrassend – voor.

#### Afsluiting

- 
17. J.B.R. Regouw, 'Overeenkomst en derden inzake X c.s./Compaen', *ORP* 2018/1.  
 18. Zie r.o. 4.4 – 4.13 van het vonnis.  
 19. Zie r.o. 4.9 van het vonnis.  
 20. Zie r.o. 4.12 van het vonnis.  
 21. Zie r.o. 4.14 – 4.18 van het vonnis.

De uitkomst van het onderhavige geschil wijkt niet veel af van de wijze waarop Vleesmeesters/Alog en Vissers c.s./Compaen, na vernietiging en verwijzing, uiteindelijk in feitelijke instanties zijn geëindigd.<sup>22</sup> Kort gezegd, net als in de onderhavige procedure, delfde ook in die twee procedures de betreffende 'derde'<sup>23</sup> uiteindelijk het onderspit. Laatstbedoelde uitspraken illustreren mijns inziens dat er sprake moet zijn van bijzondere omstandigheden van het geval die een toepassing van de leer van de samenhangende rechtsverhoudingen kunnen rechtvaardigen.<sup>24</sup> Een dergelijke terughoudendheid past ook bij een niet uit de wet voortvloeiende uitzondering op de hoofdregel dat een overeenkomst in beginsel slechts de daarbij betrokken partijen bindt. De in die uitspraken, en de in andere uitspraken hierover van (lagere) feitenrechters<sup>25</sup>, opgenomen (beoordeling van) omstandigheden zouden door de praktijkjurist als handvatten kunnen worden gebruikt om, indien gewenst en waar mogelijk, in ieder geval op papier zoveel – of juist zo weinig – mogelijk samenhang te creëren tussen (nieuwe) rechtsverhoudingen.

- 
22. Hof Amsterdam 19 juni 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BK8586, *NJ* 2010, 124 (tussenarrest) en Hof Amsterdam 8 september 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK8588 (eindarrest), *TvHB* 2010/11, UDH:TvHB/8656, m.nt. A.W. Jongbloed (vervolg Vleesmeesters/Alog); Hof Arnhem-Leeuwarden 6 augustus 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6378, *NJF* 2019/531 (vervolg op Vissers c.s./Compaen).  
 23. De 'derde' zijnde: de verhuurder in de onderhavige uitspraak, Vissers c.s. inzake het arrest Vissers c.s./Compaen en Vleesmeesters inzake het arrest Vleesmeesters/Alog.  
 24. Asser/Sieburgh 6-IV 2019/66 c; Hof Arnhem-Leeuwarden, 6 augustus 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6378, *NJF* 2019/531 (vervolg op Vissers c.s./Compaen) r.o. 2.18; Zie r.o. 2.7 van de conclusie van A-G Valk bij HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355, *NJ* 2017/364, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai (*Vissers c.s./Compaen*).  
 25. Bijv. Hof Arnhem-Leeuwarden 15 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:9299.