

RECHTSPRAAK

werkgever/werknemer

Oneigenlijke dienstwoning. Verrichten van arbeid kan als tegenprestatie in de zin van huurrecht worden aangemerkt

Werknemer is in 1986 als fysiotherapeut in dienst getreden van werkgeefster. De fysiotherapiepraktijk is ingebracht in de v.o.f. die als eerste eiseres tot cassatie optreedt. Werknemer bewoont een woning die hem bij het aangaan van de dienstbetrekking door werkgeefster ter beschikking is gesteld. Deze woning wordt aangeduid als 'dienstwoning'. De werknemer zou bij einde van het dienstverband de woning ontruimen. De arbeidsovereenkomst bevat ook de bepaling dat het bedrag van de huurwaarde in de loonberekening zal worden opgenomen. Na geruime tijd is werknemer arbeidsongeschikt geworden. Vanaf een jaar na het arbeidsongeschikt raken (11 september 2003) heeft werknemer een uitkering ingevolge de WAO en WW ontvangen en is de loonbetalingsverplichting van de v.o.f. geëindigd. In 2004 is de dienstbetrekking geëindigd. Werkgeefster heeft na het einde van de dienstbetrekking aanspraak gemaakt op het ontruimen van de woning. In kort geding werd deze vordering, in twee instanties, afgewezen omdat het zou gaan om een zogenaamde 'oneigenlijke dienstwoning'. Werkgeefster vraagt in deze procedure vaststelling van een door werknemer te betalen huurprijs voor de woning. De rechtbank heeft de vordering afgewezen. Het hof heeft geoordeeld dat de arbeidsovereenkomst van partijen niet voorziet in een te betalen huurprijs en dat daarom met toepassing van artikel 6:248 lid 1 BW daarin moet worden voorzien. Het hof heeft dit ook gedaan en zich daarbij georiënteerd op het zogenaamde 'puntenaantal' waarvoor de woning in kwestie bij toepassing van het woningwaarderingstelsel uit het Besluit huurprijzen woonruimte in aanmerking kwam. Werkneemster heeft tegen dit oordeel cassatie ingesteld. In cassatie klaagt werkgeefster onder meer dat de vaststelling van het hof dat de overeenkomst van partijen niet zou voorzien in de door werknemer te betalen huurprijs, betekent dat niet is voldaan aan het vereiste, zoals neergelegd in artikel 7:201 BW, dat er voor het bestaan van een huurovereenkomst naast een verplichting tot het verstrekken van het gebruik van een zaak, sprake moet zijn van een verplichting om een tegenprestatie te voldoen; waarbij de tegenprestatie bepaalbaar moet zijn.

De advocaat-generaal concludeert als volgt. In casu is er sprake van een arbeidsovereenkomst. Hierbij verplicht de werkgeefster zich tot een meervoudige prestatie: loon in geld en het verstrekken van woongelegenheden. Daartegenover stond de verplichting van werknemer om arbeid te verrichten. Dit is geen precieze prestatie. Het zou echter ernstig gebrek in het huurrecht zijn als in een dergelijk geval zou moeten worden aangenomen dat er, bij gebrek

aan tegenprestatie, geen huurovereenkomst is. Er is namelijk wel een voldoende bepaalde tegenprestatie, namelijk de verplichting om de bedongen arbeid te verrichten. Hieruit volgt dat niet is vereist dat nauwkeurig kan worden aangegeven welke tegenprestatie voor het te verschaffen woongenot is overeengekomen. Uit de rechtspraak volgt dat op de gecombineerde overeenkomst in kwestie de bepalingen betreffende het huurrecht van toepassing blijven, tenzij de overeengekomen arbeid mede de verplichting omvat om de woning in kwestie te bewonen, en die arbeid ook in een zinvol inhoudelijk verband staat tot het wonen in de dienstwoning. In een zojuist beschreven combinatie van omstandigheden is er sprake van een 'eigenlijke dienstwoning'. Hierop zijn de bepalingen van het arbeidsovereenkomstenrecht toegepast, en de bepalingen van het huurrecht, voor zover deze daarmee onverenigbaar zijn, niet. Is er geen sprake van een combinatie van elementen zoals hier genoemd, dan is er sprake van een 'oneigenlijke dienstwoning'. Dan worden de bepalingen van het huurrecht toegepast. Voor zover de klachten veronderstellen dat voor de bestaanbaarheid van een huurovereenkomst vereist is dat er van de aanvang af een identificeerbare tegenprestatie bestaat, die als specifieke tegenprestatie voor het te verschaffen huurgenot kan worden aangemerkt, berusten die klachten op een verkeerde rechtsopvatting. De tegenprestatie, die wel bepaalbaar moet zijn, kan heel goed vermengd zijn in andere prestaties of in het geval van onder de overeenkomst begrepen verplichtingen, en daardoor niet als de tegenprestatie voor het huurgenot identificeerbaar zijn.

De Hoge Raad oordeelt als volgt. De in de middelen aangevoerde klachten kunnen niet tot cassatie leiden. Zulks behoeft, gezien artikel 81 Wet RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

Instantie: Hoge Raad

Datum uitspraak: 09-09-2011

ECLI: ECLI:NL:HR:2011:BQ8111

Zaaknummer: 10/01420

Rechters: E.J. Numann, A. Hammerstein, W.D.H. Asser, C.E. Drion en G. Snijders

Advocaten: D.M. de Knijff en J.I. van Vlijmen

Wetsartikelen: 7:201 BW en 7:610 lid 2 BW