

RECHTSPRAAK

huurders/verhuurder en werkgever

Einde dienstwoning ondanks feit dat verhuurder perceel tevens aandeelhouder van werkgever is. Huurbescherming niet van toepassing wegens ontbreken contractuele band tussen verhuurder en werknemers. Geen vereenzelviging.

X is eigenaar van Tjampea, alsmede werkgever van Y. Op het perceel bevinden zich diverse gebouwen, waaronder een woonhuis, een zorgboerderij, alsmede een (dienst)woning behorend bij een camping. X heeft de camping en de dienstwoning op enig moment verhuurd aan de besloten vennootschap Tjampea B.V., van welke vennootschap hij tot 20 januari 2014 bestuurder en eigenaar was. Y is met ingang van 1 mei 2012 bij Tjampea B.V. in dienst getreden als beheerder van de camping. Met het oog op de aard van de door haar te verrichten werkzaamheden heeft Tjampea B.V. bij arbeidsovereenkomst de (dienst)woning aan Y ter beschikking gesteld tegen een vergoeding van € 400 per maand. Y en Y2 zijn gehuwd. X vordert ontruiming van de woning, omdat hij de verhuurovereenkomst met Tjampea heeft opgezegd. Van een dienstwoning is niet langer sprake. Y en Y2 stellen zich op het standpunt dat in casu de verhuurder van het perceel tevens werkgever is en daarom geen sprake kan zijn van een zuivere dienstwoning, waardoor de gewone regels van huur en verhuur gelden.

Het hof oordeelt als volgt. Het hof neemt bij zijn beoordeling tot uitgangspunt dat Y in de woning verblijft op grond van een tussen haar en Tjampea B.V. in april 2012 gesloten arbeidsovereenkomst. Bij het aangaan van deze overeenkomst is Tjampea B.V. vertegenwoordigd door X in diens (toenmalige) functie van directeur van Tjampea B.V. In de arbeidsovereenkomst zijn in artikel 1 de bedongen werkzaamheden omschreven. Deze komen er – zakelijk weergegeven – op neer dat Y alle voorkomende werkzaamheden in het kader van het toezicht op en klein onderhoud ten bate van een campingbedrijf zal uitoefenen c.q. uitvoeren.

In de omstandigheid dat de bewoning plaatsvindt op grond van het daartoe in de arbeidsovereenkomst met Tjampea B.V. opgenomen beding zoals hiervoor geciteerd, acht het hof voorshands aannemelijk dat het gebruiksrecht van de woning is verbonden met de uitoefening van de werkzaamheden op grond van de arbeidsovereenkomst tussen Tjampea B.V. en Y. X heeft aangevoerd dat de exploitatie van de camping door Tjampea B.V. is gestaakt. De huurovereenkomst met Tjampea B.V. is volgens hem met wederzijdse instemming beëindigd. Daarom neemt het hof voorshands als vaststaand aan dat Tjampea B.V. die exploitatie (en eventuele andere bedrijfsactiviteiten) heeft gestaakt. Y c.s. hebben ook niet

gesteld dat zij de door Tjampea B.V. bedongen arbeid nog steeds verrichten. In dat geval is voorshands voldoende aannemelijk dat de tussen Tjampea B.V. en Y gesloten arbeidsovereenkomst zinledig is geworden. De omstandigheid dat deze formeel niet is beëindigd doet daaraan niet af. Een eventueel tekortschieten van Tjampea B.V. in de nakoming van haar werkgeefstersverplichtingen staat in dit geding niet ter discussie. Uit de koppeling in de arbeidsovereenkomst tussen de te verrichten werkzaamheden en het gebruiksrecht van de woning volgt dat het hof voorshands van oordeel is dat het gebruik van de woning noodzakelijk was ter uitvoering van de bedongen arbeid, zodat beëindiging van de arbeidsovereenkomst dient te leiden tot beëindiging van het gebruik van de woning. Zij kan zich jegens X dan ook niet beroepen op voortzetting van een onderhuurrelatie als bedoeld in artikel 7:269 BW. Het bestaan van enige contractuele band tussen Y c.s. en X, waar Y c.s. rechten aan zouden kunnen ontleen, is vooralsnog niet aangetoond. Y c.s. hebben nog betoogd dat X vereenzelvigd moet worden met Tjampea B.V., maar het hof deelt dat standpunt niet. X is in de arbeidsovereenkomst met Y opgetreden als bestuurder van Tjampea B.V. Die vennootschap exploiteerde de camping. Het stond X, als aandeelhouder van Tjampea B.V., vrij om te besluiten om die exploitatie te staken, zodat hij als eigenaar van het terrein de exploitatie op een andere wijze ter hand kon gaan nemen. De enkele omstandigheid dat X hierbij in verschillende hoedanigheden (pro se en als dga van Tjampea B.V.) is betrokken rechtvaardigt nog niet het oordeel dat de B.V. en X met elkaar vereenzelvigd moeten worden.

Instantie: Gerechtshof 's-Hertogenbosch

Datum uitspraak: 22-09-2015

ECLI: ECLI:NL:GHSHE:2015:3683

Zaaknummer: HD 200.170.807/01

Rechters: M. van Ham, J.P. de Haan en R.J.M. Cremers

Advocaten: M.M. Claase en G.C.L. van de Corput

Wetsartikelen: 7:269 BW