

Gemengde overeenkomst, welke regels gelden?



Soms voldoet een overeenkomst aan de omschrijving van twee soorten overeenkomsten, bijvoorbeeld huur en zorg. Daarvoor gelden verschillende regels. Welke regels moet je dan toepassen?

De wet bepaalt dat de verschillende regels in beginsel naast elkaar moeten worden toegepast, tenzij de regels onverenigbaar zijn (artikel 6:215 BW). Als de regels onverenigbaar zijn, dan gaat het erom welke overeenkomst overheerst.

Dit speelde in een zaak bij de Rechtbank Limburg (uitspraak van 10 februari 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:1124), waarbij een fysiotherapeut diensten aan bewoners van een

zorgvilla aanbiedt vanuit een ruimte die hij van de zorgvilla huurt. Er is dus sprake van een gemengde overeenkomst, te weten een overeenkomst van opdracht (verlenen van diensten) en een huurovereenkomst (gebruik ruimte).

Op enig moment gaat de zorgvilla tot opzegging van de overeenkomst van opdracht over. De fysiotherapeut kan zich daar niet in vinden en beroept zich op ontruimingsbescherming (zodat hij langer zijn diensten kan aanbieden). Volgens de fysiotherapeut overheerst de huurovereenkomst en zijn de bepalingen van het huurrecht van toepassing, zodat hij ontruimingsbescherming geniet.

De rechtbank gaat hier niet in mee. De rechtbank overweegt dat er weliswaar een ruimte wordt gehuurd, maar uitsluitend met als doel het (kunnen) verlenen van diensten aan de bewoners van de zorgvilla. De dienstverlening staat dus centraal. Oftewel: de huurovereenkomst volgt het bestaan van de overeenkomst van opdracht en niet andersom. Dit betekent dat de fysiotherapeut geen beroep op ontruimingsbescherming toekomt.

Deze zaak laat maar weer eens zien dat het van belang is om bij het sluiten van gemengde overeenkomsten goede afspraken te maken om de kans op discussie over welke regels gelden zo klein mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door op te nemen welke overeenkomst centraal staat en een duidelijke koppeling te maken: als de ene (centrale) overeenkomst eindigt, komt ook de andere overeenkomst te vervallen. Dat kan een hoop ellende voorkomen.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)