



Datum van  
inontvangstneming

:

02/09/2022

## Geanonimiseerde versie

Vertaling

C-497/22 – 1

**Zaak C-497/22**

**Verzoek om een prejudiciële beslissing**

**Datum van indiening:**

22 juli 2022

**Verwijzende rechter:**

Landgericht Düsseldorf (Duitsland)

**Datum van de verwijzingsbeslissing:**

8 juli 2022

**Verzoekster en verzoekende partij in hoger beroep:**

EM

**Verweerster en verwerende partij in hoger beroep:**

Roompot Service B.V.

---

[OMISSIS]

**Landgericht Düsseldorf**

**Beslissing**

In de zaak

EM [OMISSIS]

verzoekster en verzoekende partij in hoger beroep,

[OMISSIS]

tegen

Roompot Service B.V., [OMISSIS] Goes, Nederland,

verweerster en verwerende partij in hoger beroep,

[OMISSIS]

heeft de 22e kamer voor burgerlijke zaken van het Landgericht Düsseldorf (rechter in tweede aanleg Düsseldorf, Duitsland) [OMISSIS]

**de volgende beslissing gegeven:**

De behandeling van de zaak wordt geschorst.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: „Hof”) wordt overeenkomstig artikel 267, eerste alinea, onder b), en derde alinea, VWEU verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vraag betreffende de uitlegging van het Unierecht:

Moet artikel 24, punt 1, eerste volzin, van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handeldzaken aldus worden uitgelegd dat de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is, geldt voor een overeenkomst tussen een particulier en een professionele verhuurder van vakantiewoningen inzake het gebruik van een bungalow voor korte tijd in een door de verhuurder geëxploiteerd vakantiepark, welke overeenkomst naast het loutere gebruik van de bungalow voorziet in andere prestaties bestaande in een eindschoonmaak en de beschikbaarstelling van beddenlinnen, ongeacht of de vakantiebungalow eigendom is van de verhuurder of van een derde?

**Motivering:**

**I.**

De in Duitsland wonende verzoekster EM (hierna: „verzoekster”) boekte, met boekingsbevestiging van 23 juni 2020 [OMISSIS], op de Duitstalige website [www.roompot.de](http://www.roompot.de) van verweerster, een Nederlandse professionele verhuurster van vakantiewoningen, voor de periode van 31 december 2020 tot en met 4 januari 2021 in „Waterpark Zwartkruis” te Noardburgum/Nederland voor haar uit negen personen bestaande vriendenkring een 10-persoonsbungalow, inclusief beddenlinnen en eindschoonmaak, tegen een huurprijs van in totaal 1 902,80 EUR. Deze personen behoorden tot twee verschillende huishoudens.

Waterpark Zwartkruis is een waterpark met vakantiewoningen die direct aan het meer liggen en elk over een aparte aanlegsteiger beschikken. Tegen een extra vergoeding kunnen boten en kano's worden gehuurd.

Verzoekster heeft de huurprijs volledig betaald.

Niet betwist wordt dat verweerster vóór de aankomst op aanvraag per e-mail aan verzoekster heeft meegedeeld dat Waterpark Zwartkruis gedurende de boekingsperiode van 31 december 2020 tot en met 4 januari 2021 open is, ondanks de COVID 19-pandemie. Op grond van de Nederlandse wetgeving inzake infectieziekten is het echter alleen toegestaan dat verzoekster samen met haar gezin en maximaal twee personen uit een ander huishouden in de accommodatie verblijft. Bovendien werd verzoekster aangeboden om het verblijf naar een latere datum om te boeken.

Verzoekster is niet aan het verblijf begonnen en ook niet ingegaan op het aanbod om de boeking te wijzigen. Op 7 januari 2021 heeft verweerster een bedrag ten belope van 300,00 EUR aan verzoekster gerestitueerd.

Verzoekster eist met de onderhavige vordering de terugbetaling van de resterende huurprijs ten bedrage van 1 602,80 EUR, vermeerderd met rente en kosten.

Verweerster betwist de internationale bevoegdheid van de Duitse gerechten.

Het Amtsgericht Neus (rechter in eerste aanleg Neuss, Duitsland) heeft de vordering bij vonnis van 1 oktober 2021 ongegrond verklaard en afgewezen.

Tegen dit vonnis waarbij de vordering is afgewezen heeft verzoekster tijdig en volgens de vormvereisten hoger beroep ingesteld, waarmee zij haar vordering in eerste aanleg herhaalt.

Verweerster verdedigt het vonnis in eerste aanleg.

## II.

Of het hoger beroep van verzoekster slaagt, hangt in beslissende mate af van het antwoord op de hierboven geformuleerde vraag.

### Meer bepaald:

De vordering zou niet-ontvankelijk zijn en dus moeten worden verworpen indien de Duitse gerechten in het onderhavige geval volgens verordening (EU) nr. 1215/2012 (hierna: „Brussel I bis-verordening”) niet internationaal bevoegd zijn.

De vraag rijst of een gerecht in Nederland, als lidstaat waar het gehuurde onroerend goed gelegen is, exclusief bevoegd is overeenkomstig artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening. Volgens deze bepaling zijn de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is bij uitsluiting bevoegd voor zakelijke rechten op huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen.

1.

Tot nu toe heeft het Hof in drie relevante beslissingen over de eerdere, nagenoeg gelijkkluidende bepaling van artikel 16, punt 1, van het Verdrag van Brussel van 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (Executieverdrag) geoordeeld over overeenkomsten voor vakantiewoningen.

a.

Om te beginnen heeft het Hof in zijn arrest van 15 januari 1985, [REDACTED] (241/83, EU:C:1985:6; hierna: „arrest [REDACTED]” vastgesteld dat de toekenning van exclusieve bevoegdheid aan de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is overeenkomstig artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening, in de eerste plaats als hoofdreden heeft dat dit gerecht door zijn nabijheid van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, het best in staat is om grondig kennis te nemen van de feitelijke omstandigheden door inspecties, nader onderzoek, en het verkrijgen van deskundigenrapporten en, in tweede plaats, zijn bestaansreden vindt in de nauwe band van huur en pacht met de rechtsregels inzake de eigendom van onroerend goed en de – meestal dwingende – voorschriften inzake het gebruik ervan, zoals de wettelijke regelingen betreffende het toezicht op de huur- en pachtprizen en de bescherming van de rechten van huurders en pachters [OMISSIS]. Hieruit volgt dat de exclusieve bevoegdheid van toepassing is op elke overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, ongeacht de bijzondere kenmerken van die overeenkomst, zelfs wanneer zij voor korte duur is gesloten en uitsluitend het gebruik van een vakantiewoning betreft [OMISSIS]. Het Hof oordeelde voorts dat de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, geldt voor alle geschillen die betrekking hebben op het bestaan of de uitlegging van huurovereenkomsten, de duur ervan, de teruggave van het onroerend goed aan de verhuurder, het herstel van door de huurder veroorzaakte schade of de inning van de huurpenningen en de door de huurder verschuldigde bijkomende kosten, zoals die voor verbruik van water, gas en elektriciteit. Bijgevolg vallen geschillen die betrekking hebben op uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder, onder deze exclusieve bevoegdheid. Daarentegen vallen geschillen die slechts zijdelings verband houden met het gebruik van het gehuurde, zoals die betreffende gedeerde vakantievreugde en reiskosten, niet onder de in dit artikel bedoelde exclusieve bevoegdheid [OMISSIS].

b.

In zijn latere arrest van 26 februari 1992, [REDACTED] Relais (C-280/90, EU:C:1992:92; hierna: „arrest [REDACTED] Relais” of „arrest [REDACTED]” heeft het Hof zijn uitspraak in de zaak [REDACTED] [OMISSIS] gedeeltelijk gerelativeerd. De exclusieve bevoegdheid die is toegekend aan de gerechten van het land waar het onroerend goed is gelegen, geldt niet voor huur- en pachtovereenkomsten wanneer de overeenkomst in hoofdzaak betrekking heeft op een onderwerp van andere aard. Bovendien heeft de toekenning, in het belang van

een goede rechtsbedeling, van een exclusieve bevoegdheid aan de gerechten van een verdragsluitende staat tot gevolg dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen, en dat zij in bepaalde gevallen worden gedaagd voor een rechter die ten aanzien van geen van hen de eigen rechter van de woonplaats is. Deze overweging brengt ertoe, de bepaling van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening niet uit te leggen in een ruimere zin dan haar oogmerk verlangt [OMISSIS]. Een overeenkomst die wordt gesloten tussen een professionele reisorganisator en zijn cliënt op de plaats waar zij hun zetel respectievelijk woonplaats hebben, omvat – wat er ook zij van haar benaming en ook al voorziet zij in een prestatie bestaande in de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning voor korte tijd – eveneens andere prestaties, zoals het geven van informatie en advies, waarmee de reisorganisator de cliënt allerlei keuzemogelijkheden voor zijn vakantie biedt, voorts de reservering van een accommodatie voor de door de cliënt gekozen periode, de reservering van vervoergelegenheid, de ontvangst ter plaatse en eventueel een annuleringsverzekering. Een dergelijke gemengde overeenkomst, op grond waarvan tegen een door de cliënt betaalde totaalprijs een pakket van diensten moet worden verricht, ligt buiten het gebied waarin de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening zijn bestaansrecht heeft, en is geen eigenlijke huur- of pachtovereenkomst in de zin van deze bepaling. Bijgevolg is artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening niet van toepassing op een in een verdragsstaat gesloten overeenkomst waarbij een in deze staat gevestigde professionele reisorganisator zich jegens een in dezelfde staat woonachtige cliënt ertoe verbindt om aan deze laatste voor enkele weken een in een andere verdragsstaat gelegen vakantiewoning, die niet zijn eigendom is, ter beschikking te stellen en te zorgen voor de reservering van de reis.

c.

Deze (gewijzigde) basisbeginselen heeft het Hof vervolgens in zijn arrest van 27 januari 2000, [REDACTED] (C-8/98, EU:C:2000:45; hierna: „arrest [REDACTED] nader gepreciseerd in het geval van een vordering van de verhuurder tegen de huurder.

Het Hof oordeelde dat de rechtspraak die voortvloeit uit het arrest [REDACTED] Relais [OMISSIS], in dit geval niet relevant was. De overeenkomst waarop de zaak [REDACTED] betrekking had, was gesloten tussen een professionele reisorganisator en diens klant in de staat waar zij respectievelijk hun zetel en woonplaats hadden. Zij omvatte weliswaar een prestatie in de vorm van de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning voor een korte periode, maar daarnaast ook andere prestaties, zoals informatie en advies bij de keuzemogelijkheden die de reisorganisator de klant voor zijn vakantie aanbiedt, de reservering van een vakantiewoning voor de door de klant gekozen periode, de boeking van vervoertickets, de ontvangst ter plaatse en, in voorkomend geval, een annuleringsverzekering. De omstandigheden in de zaak [REDACTED] verschillen echter van die van de zaak [REDACTED]. De litigieuze overeenkomst betreft immers uitsluitend de verhuur van een onroerend

goed. De clause in de algemene voorwaarden van de overeenkomst die betrekking heeft op de annuleringsverzekering, is slechts een bijkomende bepaling, die de kwalificatie van de huurovereenkomst waarbij zij hoort, niet kan wijzigen, temeer niet daar die clause voor de verwijzende rechter niet is betwist. Hetzelfde geldt overigens voor de door de Duitse wetgeving voorgeschreven garantie van de terugbetaling van de door de klant vooruitbetaalde prijs voor het geval dat de organisator insolvent zou worden. Ten slotte staat het feit dat het geding niet rechtstreeks tussen de eigenaar en de huurder van het onroerend goed wordt gevoerd, als zodanig niet in de weg aan de toepasselijkheid van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening, daar verzoekster de huurder heeft aangesproken in de hoedanigheid van gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed dat het voorwerp was van de tussen haar en verweerder gesloten huurovereenkomst. Dienaangaande volstaat het op te merken dat subrogatie inhoudt, dat een persoon in de plaats van een ander treedt teneinde de rechten van deze laatste te kunnen uitoefenen, zodat verzoekster in het hoofdgeding niet als professionele reisorganisator optreedt, maar als was zij eigenares van het betrokken onroerend goed [OMISSIS].

## 2.

Het Duitse Bundesgerichtshof (hoogste federale rechter in burgerlijke en strafzaken, Duitsland; hierna: „BGH”) heeft op basis van deze rechtspraak van het Hof twee beslissingen gegeven met betrekking tot de eerdere, nagenoeg gelijkkluidende bepaling van artikel 22, punt 1, van verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad van 22 december 2000 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: „Brussel I-verordening”) over de internationale bevoegdheid voor huurovereenkomsten voor vakantiewoningen.

Volgens de rechtspraak van het BGH moet voor de toepasselijkheid van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening doorslaggevend zijn of de wederpartij als reisorganisator zelf de terbeschikkingstelling van de vakantiewoning die eigendom is van een derde, verschuldigd is (in dat geval is deze bepaling niet van toepassing), of enkel bemiddelt bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar (in dat geval is deze bepaling wel van toepassing). Hierbij is niet van belang of de tussen partijen overeengekomen verplichting van de verhuurder om, naast het gebruik van de vakantiewoning, bijkomende prestaties te leveren (zoals de eindschoonmaak) vergelijkbaar zijn met de andere prestaties die het Hof in het arrest ██████████ Relais als voorbeeld heeft genoemd. In dat arrest waren voor het Hof immers niet de „andere prestaties als zodanig” bepalend, maar het antwoord op de vraag of de overeenkomst, ook al heeft zij slechts betrekking op terbeschikkingstelling van een vakantiewoning voor korte tijd en dus op één enkele reisdienst, eveneens andere typisch (bijkomende) prestaties „omvat”, zoals de daarin genoemde prestaties. Ook het arrest ██████████ leidt niet tot een andere uitkomst. In die zaak is het Hof niet teruggekomen op de voormelde rechtspraak in de zaak ██████████ Relais en heeft deze zelfs niet gerelativeerd, maar heeft het uiteengezet dat de

omstandigheden van het geschil in het hoofdgeding verschilden van die van de zaak [REDACTED]. Het geschil in het hoofdgeding dat aan het arrest [REDACTED] ten grondslag ligt, had betrekking op aanspraken van de eigenaar van een vakantiewoning jegens de huurder. Verzoekster in dat geding, een professionele reisorganisator, ageerde in die zaak slechts als bemiddelaar bij de totstandkoming van de overeenkomst en heeft de aanspraken van de eigenaar geldend gemaakt in de hoedanigheid van gesubrogeerde in diens rechten. Het Hof heeft in arrest [REDACTED] nadrukkelijk gesteld dat verzoekster in het hoofdgeding niet optrad als een professionele reisorganisator, maar als was zij eigenares van het betrokken onroerend goed. Uit de overwegingen van het Hof in het arrest [REDACTED] blijkt dus dat de bij uitsluiting bevoegde gerechten voor een vordering van een gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar tegen de huurder van een vakantiewoning, de gerechten kunnen zijn van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen. Uit arrest [REDACTED] blijkt derhalve dat een geding met betrekking tot aanspraken van de huurder jegens de professionele reisorganisator, die zich ertoe heeft verbonden om de aan een derde toebehorende vakantiewoning voor gebruik ter beschikking te stellen, niet valt onder de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen [OMISSIS].

### 3.

Volgens de hierboven genoemde rechtspraak van het Hof vallen overeenkomsten inzake de verhuur van vakantiewoningen in het buitenland in beginsel onder de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen overeenkomstig artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening. Een uitzondering bestaat alleen wanneer de litigieuze overeenkomst een gemengde overeenkomst in de zin van de rechtspraak van het Hof is, op grond waarvan tegen een door de cliënt betaalde totaalprijs een pakket van diensten moet worden verricht. Tot de andere prestaties naast de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning voor korte tijd waardoor de overeenkomst in haar geheel een ander karakter krijgt dan een zuivere huurovereenkomst, kunnen volgens het Hof behoren: het geven van informatie en advies, waarmee de reisorganisator de cliënt allerlei keuzemogelijkheden voor zijn vakantie biedt, voorts de reservering van een accommodatie voor de door de cliënt gekozen periode, de reservering van vervoergelegenheid, de ontvangst ter plaatse en eventueel een annuleringsverzekering. Enkel de extra annuleringsverzekering en de garantie voor het geval van insolventie verlenen de huurovereenkomst echter niet het afwijkende karakter van een overeenkomst inzake een totaalpakket van diensten.

Als andere prestaties komen hier in aanmerking: het aanbieden van diverse bungalows met een verschillende inrichting op de website van de verwerende partij („informatie en advies”), de reservering van de geboekte bungalow voor verzoekster, de ontvangst ter plaatse en de overhandiging van de sleutels, de beschikbaarstelling van beddenlinnen en het verrichten van een eindschoonmaak. De verwijzende rechter begrijpt de rechtspraak van het Hof aldus dat de prestaties als geheel voldoende gewicht moeten hebben om de overeenkomst een ander karakter te geven. Volgens de opvatting in een deel van de Duitse rechtsleer



zouden ondergeschikte bijkomende prestaties zoals het in goede staat houden van het object dan wel de schoonmaak, het wisselen van wasgoed of de service ter plaatse onvoldoende gewicht hebben [OMISSIS]. De vraag rijst of de hierboven genoemde omstandigheden volstaan om uit te gaan van een gemengde overeenkomst volgens de rechtspraak van het Hof.

Het BGH begrijpt de hierboven genoemde rechtspraak van het Hof daarentegen aldus dat een onderscheid moet worden gemaakt naargelang de verhuurder van de vakantiewoning als een professionele reisorganisator zelf toezegt een vakantiewoning van een derde ter beschikking te stellen, of uitsluitend bemiddelt bij de totstandkoming van een dergelijke overeenkomst met de eigenaar. Het belang van de andere prestaties die naast het gebruik concreet zijn overeengekomen zou daarbij niet relevant zijn. Volgens de rechtspraak van het Hof die voortvloeit uit het arrest ██████████ Relais is het namelijk voldoende dat een dergelijke overeenkomst tussen een professionele reisorganisator en een particulier typisch andere prestaties omvat, zelfs indien in het concrete geval geen andere prestaties zijn overeengekomen [OMISSIS].

Het valt te betwijfelen of de hierboven genoemde rechtspraak van het BGH verenigbaar is met de rechtspraak van het Hof. Doorslaggevend voor het onderzoek van het toepassingsgebied van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening is volgens de rechtspraak van het Hof het onderscheid tussen zuivere huurovereenkomsten en gemengde overeenkomsten, en niet of de wederpartij als reisorganisator zelf de terbeschikkingstelling van het vakantiehuis toezegt of uitsluitend bemiddelt bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar van het onroerend goed [OMISSIS]. Anders dan het BGH stelt, is ook niet relevant of het gaat om een geding van de verhuurder tegen de huurder of omgekeerd, en of de verhuurder optreedt als een professionele reisorganisator. Evenmin lijkt relevant te zijn of de verhuurder zelf de eigenaar van het onroerend goed is of een derde. Dit alles is volgens de bewoordingen van artikel 24, punt 1, eerste volzin, van de Brussel I bis-verordening kennelijk niet van belang.

Aangezien deze vraag – voor zover bekend – nog niet door het Hof is beantwoord, moet het Hof worden verzocht om een prejudiciële beslissing.

### **III.**

[OMISSIS]