



Datum van inontvangstneming : 17/07/2018

**Zaak C-390/18****Verzoek om een prejudiciële beslissing****Datum van indiening:**

13 juni 2018

**Verwijzende rechter:**Juge d'instruction du tribunal de grande instance de Paris  
(Frankrijk)**Datum van de verwijzingsbeslissing:**

7 juni 2018

**Verzoekende partij: Ministère public****Verwerende partij: AIRBNB Ireland UC**

---

**COUR D'APPEL DE PARIS  
TRIBUNAL DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS  
[OMISSIS]****VERZOEK OM EEN  
PREJUDICIËLE BESLISSING  
AAN  
HET HOF VAN JUSTITIE VAN  
DE EUROPESE UNIE  
[OMISSIS]  
STRAFKAMERPROCEDURE**

[OMISSIS]

Op 6 juni 2018,

[OMISSIS]

*Gezien het gerechtelijk onderzoek dat is ingesteld tegen X, waarbij het volgende ten laste is gelegd:*

1) MISLEIDENDE HANDELSPRAKTIJK, feiten gepleegd tussen 11 april 2012 en 24 januari 2017 in PARIJS en op het nationale grondgebied, welke feiten niet zijn verjaard, zoals vastgelegd in art. L.132-2 lid 1, art. L.121-2, art. L.121-3, art. L.121-4, art. L.121-5 en art. L.132-1 van de Code de la consommation (wetboek van consumentenrecht) en strafbaar gesteld bij art. L.132-2, art. L.132-3 lid 1, lid 2, art. L.132-4 en art. L.132-8 van de Code de la consommation.

2) VERRICHTEN VAN WERKZAAMHEDEN VAN BEMIDDELING IN EN BEHEER VAN ONROEREND GOED EN WINKELPANDEN ZONDER BEROEPSKAART, feiten gepleegd tussen 11 april 2012 en 24 januari 2017 in PARIJS en op het nationale grondgebied, welke feiten niet zijn verjaard, zoals vastgelegd in art. 14 a), art. I, art. 3 van wet 70-9 van 02/01/1970, art. I van besluit 72-678 van 20/07/1972, en strafbaar gesteld in art. 14 lid 1 van wet 70-9 van 02/01/1970.

3) BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN VOOR WERKZAAMHEDEN VAN BEMIDDELING IN EN BEHEER VAN ONROEREND GOED EN WINKELPANDEN DOOR EEN PERSOON ZONDER BEROEPSKAART, feiten gepleegd tussen 11 april 2012 en 24 januari 2017 in PARIJS en op het nationale grondgebied, welke feiten niet zijn verjaard, zoals vastgelegd in art. 16 1° a), art. 1, art. 3 van wet 70-9 van 02/01/1970 en strafbaar gesteld bij art. 16 lid 1 van wet 70-9 van 02/01/1970.

4) ONRECHTMATIG VERRICHTEN VAN WERKZAAMHEDEN ALS VERLENER VAN BETALINGSDIENSTEN, feiten gepleegd tussen 11 april 2012 en 24 januari 2017 in PARIJS en op het nationale grondgebied, welke feiten niet zijn verjaard, zoals vastgelegd in art. L.572-5 §1, art. L.521-1, art. L.521-2, art. L.314-I §11 van de Code monétaire et financier (monetair en financieel wetboek) en strafbaar gesteld bij art. L.572-5 §1, §11 van de Code monétaire et financier [Or. 2]

**- Getuigen die in verdenking zouden kunnen worden gesteld:**

**- Y A**

[OMISSIS]

**-AIRBNB IRELAND UC**

[OMISSIS]

**- Civiele partijen:**

**- Sté HOTELIERE TURENNE SAS**

[OMISSIS]

**- Association POUR UN HEBERGEMENT ET UN TOURISME PROFESSIONNEL AHTOP**

[OMISSIS]

**- Sté VALHOTEL**

[OMISSIS]

Gelet op artikel 267 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;

Leggen [wij] u de volgende feiten voor:

Op 24 januari 2017 heeft de ‚association pour un hébergement et un tourisme professionnel Ahtop’ (vereniging voor professionele accommodatie en toerisme) een klacht ingediend en zich civiele partij gesteld bij het hoofd van de onderzoeksrechters bij de tribunal de grande instance de Paris (rechter in eerste aanleg te Parijs) vanwege *het verrichten van werkzaamheden van bemiddeling in en beheer van onroerend goed en winkelpanden zonder beroepskaart uit hoofde van de wet-Hoguet* en andere strafbare feiten. In deze wet-Hoguet zijn verschillende regels vastgelegd waaraan vastgoedmakelaars dienen te voldoen (bijhouden van een register, afgifte van een beroepskaart e.d.), aangezien het om een gereguleerd beroep gaat, op straffe van strafrechtelijke sancties. Ahtop verwijt *Airbnb* zich aan deze regels te onttrekken, terwijl het bedrijf volgens de vereniging het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent via een online platform. **[Or. 3]**

Naar aanleiding van deze klacht heeft het parket van Parijs op 16 maart 2017 een vordering tot het instellen van een gerechtelijk onderzoek ingediend vanwege *het beheer van financiële middelen voor werkzaamheden van bemiddeling in en beheer van onroerend goed en winkelpanden door een persoon zonder beroepskaart (wet-Hoguet)* en andere strafbare feiten.

In het kader van dit gerechtelijk onderzoek heeft de onderneming *Airbnb Ireland* de status van getuige die in verdenking zou kunnen worden gesteld. De onderneming betwist werkzaamheden als vastgoedmakelaar te verrichten en betoogt dat de wet-Hoguet niet op haar van toepassing is omdat deze strijdig is met de bepalingen van richtlijn 2000/31/EG van 8 juni 2000 *betreffende bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij, met name de elektronische handel, in de interne markt (de richtlijn inzake elektronische handel)*.

### **1)     *Structuur van Airbnb***

*Airbnb* bestaat uit verschillende entiteiten.

De onderneming *Airbnb Inc* (2008) is opgericht in de staat Delaware in de Verenigde Staten. Het bedrijf legt zich toe op de ontwikkeling van functionaliteiten die in het platform moeten worden geïntegreerd en op het up-to-date houden en onderhouden van dit platform. Dit is de moedermaatschappij.

*Airbnb International* is een onderneming naar Iers recht die is gevestigd in Jersey en waarvan *Airbnb Inc*. 100 % eigenaar is. De onderneming *Airbnb International* heeft een overeenkomst gesloten met *Airbnb Inc* waarin de licentie en

kostenverdeling zijn vastgelegd. *Airbnb International* heeft voor deze rechten een sublicentie uitgegeven aan haar dochteronderneming *Airbnb Ireland*.

*Airbnb Ireland* (2013) is een onderneming naar Iers recht die is gevestigd in Dublin en 100 % in handen is van *Airbnb International*, waarvan zij de rechten gebruikt op het platform. *Airbnb Ireland* beheert het platform, met inbegrip van het tarievenbeleid, voor alle gebruikers buiten de VS. Ook beheert *Airbnb Ireland* het gehele contractproces op basis van door *Airbnb Inc* opgestelde documenten en legt zij zich toe op het beantwoorden van vragen van gebruikers. Zij voert de wijzigingen en functionaliteiten door die op het platform zijn ontwikkeld door *Airbnb Inc*.

*Airbnb France* (2012) is een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (SARL) naar Frans recht. *Airbnb France* is dienstverlener van de Ierse onderneming, in opdracht waarvan zij de marketing van het platform verzorgt voor gebruikers op de Franse markt. De werkzaamheden van *Airbnb France* bestaan uit het organiseren van evenementen en reclamecampagnes voor specifieke doelgroepen.

*Airbnb Payments UK Ltd* (2015) is een onderneming naar Brits recht die is gevestigd in Londen. Zij verleent diensten voor online betaling aan de Airbnb-gebruikers en beheert de betalingsactiviteiten van het concern binnen de EU.

Franse internetgebruikers sluiten een contract af met *Airbnb Ireland* voor het gebruik van de website (plaatsing van advertenties, reserveringen) en met *Airbnb Payments UK Ltd* voor betalingen via de website.

## 2) *Werkzaamheden van Airbnb*

De in Ierland gevestigde onderneming *Airbnb Ireland* biedt een online platform dat tot doel heeft verhuurders (zowel verhuurbedrijven als particulieren) die over accommodatie beschikken en potentiële huurders in een groot aantal landen, in het bijzonder in Frankrijk, met elkaar in contact te brengen.

De financieel directeur licht dit toe aan de hand van een voorbeeld. *Als ik op zoek ben naar een appartement in Parijs, ga ik naar het platform van Airbnb. Daar kies ik het land. Ik log in bij de [Or. 4] website en voer een zoekopdracht uit op het platform. Ik geef aan naar welk verblijf ik op zoek ben, bijvoorbeeld een week met twee personen in Parijs. Dit platform wordt in Ierland beheerd. Ik krijg een lijst te zien van de beschikbare appartementen die aan deze criteria voldoen. Vervolgens kies ik het appartement waar ik wil verblijven.*

De rol van de onderneming *Airbnb* reikt verder dan louter het leggen van contact tussen huurder en verhuurder. *Airbnb* biedt huurders en verhuurders diverse diensten aan:

- *Airbnb* centraliseert de advertenties op het platform.

- Wanneer de verhuurder zich op het platform inschrijft, biedt *Airbnb* een overzicht van al haar diensten.
- *Airbnb* biedt de verhuurder de mogelijkheid foto's van de accommodatie te laten maken.
- *Airbnb* biedt de verhuurder de mogelijkheid een wettelijke-aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten bij een van de twee verzekeringsmaatschappijen die een contract hebben afgesloten met *Airbnb*; deze verzekering biedt tevens de garantie dat *Airbnb* schade tot een maximumbedrag van 800 000 EUR uit eigen middelen zal vergoeden, na geschillenbeslechting door *Airbnb*.
- *Airbnb* biedt de verhuurder hulp bij het vaststellen van de prijs met een speciale tool, *smart price*; deze facultatief op te vragen informatie is gebaseerd op interne statistieken, die op hun beurt zijn gebaseerd op de gemiddelde prijzen van vorige transacties op grond van de perioden en de verblijfsduur; met deze tool krijgt de verhuurder indien gewenst een schatting te zien van de gemiddelde marktprijzen op het platform.
- Als de verhuurder de huurder accepteert, betaalt de huurder de huurprijs, inclusief extra kosten en de servicekosten van *Airbnb* (tussen 6 en 12 %), per creditcard aan een dochteronderneming, *Airbnb Payments UK*, die toestemming van de Britse autoriteiten heeft verkregen voor de verwerking van elektronische betalingen.
- *Airbnb Payments UK* reserveert dit bedrag op een Londense rekening voor de verhuurder; 24 uur na aankomst van de huurder maakt *Airbnb Payments UK* het bedrag over aan de verhuurder; zo biedt *Airbnb* de huurder de garantie dat de woning echt bestaat en weet de verhuurder zich verzekerd van betaling.
- Na het verblijf kunnen verhuurder en huurder op het platform een beoordeling geven in de vorm van maximaal vijf sterren; deze beoordelingen zijn beschikbaar op het platform en kunnen door toekomstige huurders en verhuurders worden bekeken.

### 3) *Franse wetgeving (wet-Hoguet)*

De feiten in deze zaak hebben betrekking op de artikelen 1 tot en met 13 van wet nr. 70-9 van 2 januari 1970 betreffende tussenpersonen op het gebied van vastgoedtransacties, de wet-Hoguet.

#### a) *Werkings sfeer van de wet*

In artikel 1 wordt de werkingssfeer van de wet als volgt afgebakend:

*De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op natuurlijke of rechtspersonen die zich gewoonlijk toeleggen op of medewerking verlenen aan verrichtingen, ook als tussenpersoon, die goederen van anderen betreffen, op het gebied van:*

*1 - de koop van, de verkoop van, het zoeken naar, het ruilen van, het al dan niet tijdelijk verhuren of onderverhuren van gebouwd of nog niet gebouwd onroerend goed, al dan niet gemeubileerd; [...] [Or. 5]*

**b) *Ontbreken van een beroepskaart***

Artikel 3, lid 1, van de wet-Hoguet luidt als volgt:

*De in artikel 1 bedoelde werkzaamheden mogen enkel worden verricht door natuurlijke of rechtspersonen die in het bezit zijn van een beroepskaart, die wordt afgegeven door de voorzitter van de kamer van koophandel van Ile-de-France en geldig is gedurende een periode en op voorwaarden die zijn vastgesteld bij besluit van de raad van state, en waarin de voor deze personen toegestane verrichtingen worden beschreven.*

*Deze kaart kan alleen worden afgegeven aan natuurlijke personen die aan de volgende voorwaarden voldoen:*

*1 - Zij kunnen hun vakbekwaamheid aantonen*

*2 - Zij kunnen aantonen dat zij de terugbetaling van middelen financieel kunnen garanderen [...]*

*3 - Zij beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die de financiële gevolgen van hun werkzaamheden dekt*

*4 - Voor deze personen geldt geen beroepsverbod en is geen beroepsbekwaamheid vastgesteld [...].*

Artikel 14, onder a), van de wet-Hoguet luidt als volgt:

*Wordt gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden en een boete van 7 500 EUR boete, hij die, ook als tussenpersoon, zonder beschikking over de in artikel 3 bedoelde kaart, of na deze te hebben ingeleverd of te hebben nagelaten deze in te leveren na een bevel hiertoe van de bevoegde administratieve instantie, gewoonlijk de in artikel 1 bedoelde verrichtingen uitvoert of daaraan medewerking verleent[...].*

Bij het ontbreken van een beroepskaart kunnen dus een gevangenisstraf van zes maanden en een boete van 7 500 EUR worden opgelegd.

**c) *Ontbreken van een register***

In artikel 5 van de wet-Hoguet is het volgende bepaald:

*De in artikel 1 bedoelde personen die geldbedragen ontvangen en in bewaring hebben [...] nemen de bij besluit van de raad van state vastgestelde voorwaarden in acht, in het bijzonder de formaliteiten inzake het bijhouden van registers en de afgifte van ontvangstbewijzen, en komen de overige verplichtingen die uit hun taken voortvloeien na.*

In dit artikel is vastgelegd dat speciale registers en lijsten moeten worden bijgehouden en een strikte boekhouding moet worden gevoerd wanneer financiële middelen worden beheerd, ter bescherming van de belangen van particulieren die geldmiddelen in bewaring geven bij tussenpersonen.

In artikel 16 van de wet-Hoguet is het volgende bepaald:

*„Wordt gestraft met een gevangenisstraf van twee jaar en een boete van 30 000 EUR:*

*1 - hij die op eender welke grond of wijze:*

*a) in strijd met artikel 3, of*

*b) in strijd met de in artikel 5 vastgelegde voorwaarden voor het bijhouden van documenten en de afgifte van ontvangstbewijzen wanneer deze documenten en ontvangstbewijzen wettelijk verplicht zijn,*

*bij de in artikel 1 bedoelde verrichtingen geldbedragen, goederen, effecten of waardepapieren in ontvangst neemt of in bewaring heeft.”*

Uit hoofde van dit artikel kunnen dus een gevangenisstraf van twee jaar en een boete van 30 000 EUR worden opgelegd wanneer geldbedragen worden beheerd op een wijze die inbreuk maakt op de verplichting van het bezit van een beroepskaart (artikel 3) of de verplichting van het bijhouden van speciale registers en lijsten en het voeren van een strikte boekhouding (artikel 5). **[Or. 6]**

#### **4) De Europese richtlijn inzake elektronische handel**

Richtlijn 2000/31/EG van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2000 heeft betrekking op *bepaalde juridische aspecten van de diensten van de informatiemaatschappij, met name de elektronische handel, in de interne markt („richtlijn inzake elektronische handel”)*.

Met deze richtlijn wordt de ontwikkeling van de diensten van de informatiemaatschappij gestimuleerd. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling wordt *gehinderd door een aantal juridische belemmeringen*. In artikel 1 wordt gesteld dat de richtlijn *het vrije verkeer van de diensten van de informatiemaatschappij tussen lidstaten moet waarborgen*. Artikel 3 luidt als volgt: *De lidstaten mogen het vrije verkeer van diensten van de informatiemaatschappij die vanuit een andere lidstaat worden geleverd, niet beperken om redenen die vallen binnen het gecoördineerde gebied.*



Deze richtlijn staat in de weg aan de toepassing van nationale beperkende regelgeving op het gebied van elektronische handel, zoals de wet-Hoguet. Er dient dan ook te worden vastgesteld of de werkzaamheden van de onderneming *Airbnb Ireland* binnen de werkingssfeer van deze richtlijn vallen. Dit feit, dat door de onderneming *Airbnb Ireland* wordt aangevoerd, wordt bestreden door de civiele partij, die aanvoert dat *Airbnb Ireland* niet enkel twee partijen met elkaar in contact brengt via haar platform, maar aanvullende diensten aanbiedt die kenmerken vertonen van de werkzaamheden van tussenpersoon bij vastgoedtransacties.

### ***Prejudiciële vragen***

Er rijst bijgevolg een probleem van uitlegging van Unierechtelijke bepalingen, waarvoor het aangewezen het Hof van Justitie een prejudiciële vraag voor te leggen, om vast te stellen of de onderneming *Airbnb Ireland* op grond van Franse wetgeving voor tussenpersonen op het gebied van vastgoedtransacties strafrechtelijk aansprakelijk kan worden gesteld.

Wij stellen het Hof van Justitie van de Europese Unie daarom de volgende twee prejudiciële vragen:

Vallen diensten die door de onderneming *Airbnb Ireland UC* in Frankrijk worden verleend via een elektronisch platform dat in Ierland wordt beheerd, onder het vrije verkeer van diensten zoals bedoeld in artikel 3 van richtlijn 2000/31/EG van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2000?

Kunnen de beperkende regels inzake de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar in Frankrijk, zoals vastgelegd in wet nr. 70-9 van 2 januari 1970 betreffende tussenpersonen op het gebied van vastgoedtransacties, de wet-Hoguet genoemd, tegen de onderneming *Airbnb Ireland UC* worden ingeroepen?

[OMISSIS]