



Jurisprudentie

CONCLUSIE VAN ADVOCaat-GENERAAL

J. RICHARD DE LA TOUR

van 29 juni 2023¹

Zaak C-497/22

EM

tegen

Roompot Service BV

[verzoek van het Landgericht Düsseldorf (rechter in tweede aanleg Düsseldorf, Duitsland) om een prejudiciële beslissing]

„Prejudiciële verwijzing – Justitiële samenwerking in burgerlijke zaken – Rechterlijke bevoegdheid en tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken – Verordening (EU) nr. 1215/2012 – Exclusieve bevoegdheid – Artikel 24, punt 1, eerste alinea – Geschillen inzake huur en verhuur van onroerende goederen – Boeking van een bungalow in een vakantiepark – Overeenkomst inzake gebruik of terbeschikkingstelling voor korte tijd tussen een particulier en een professionele verhuurder van vakantiewoningen die dat park exploiteert – Andere prestaties”

I. Inleiding

1. Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 24, punt 1, eerste alinea, 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 handelszaken.²

2. Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen de in Duitsland wonende EM en Roompot Service BV, waarvan de zetel is gevestigd in Nederland en die een in die lidstaat gelegen vakantiepark met vakantiewoningen exploiteert. Het geding betreft de terugbetaling van de betaalde prijs voor het gebruik voor korte tijd van een van bungalows van dat park, vermeerderd met rente en kosten.

3. Ik zal de redenen uiteenzetten waarom ik primair van mening ben dat het geding betrekking heeft op een gemengde overeenkomst, die bijgevolg niet valt onder de exclusieve bevoegdheid voor huur en verhuur van onroerende goederen, als bedoeld in verordening nr. 1215/2012. Subsidiair, voor het geval dat het Hof van oordeel zou zijn dat de in geding zijnde overeenkomst

¹ Oorspronkelijke taal: Frans.

² PB 2012, L 351, blz. 1.

binnen de werkingssfeer valt van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van die verordening, ben ik van mening dat de vordering in het hoofdgeding verband houdt met die overeenkomst en ook binnen de werkingssfeer van die bepaling valt.

II. Toepasselijke bepalingen

4. In hoofdstuk II, afdeling 6, van verordening nr. 1215/2012, met als opschrift „Exclusieve bevoegdheid”, bepaalt artikel 24, punt 1:

„Ongeacht de woonplaats van partijen zijn bij uitsluiting bevoegd:

1. voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is.

Voor huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voor tijdelijk particulier gebruik voor ten hoogste zes opeenvolgende maanden zijn evenwel ook bevoegd de gerechten van de lidstaat waar de verweerder woonplaats heeft, mits de huurder of pachter een natuurlijke persoon is en de eigenaar en de huurder of pachter woonplaats in dezelfde lidstaat hebben”.

III. Feiten van het hoofdgeding en prejudiciële vraag

5. Op 23 juni 2020 heeft EM, een natuurlijke persoon met woonplaats in Duitsland, via de website van Roompot Service³, waarvan de zetel in Nederland is gevestigd, een bungalow geboekt in het in die lidstaat te Noardburgum gelegen vakantiepark „Waterpark Zwartkruis”⁴, dit voor de periode van 31 december 2020 tot en met 4 januari 2021 en voor een groep van negen personen uit meer dan twee verschillende huishoudens.

6. Het ter beschikking gestelde beddenlinnen en de eindschoonmaak waren inbegrepen in de prijs van 1 902,80 EUR, die EM volledig heeft betaald.

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

8. Roompot Service heeft EM vóór aankomst en op haar verzoek per e-mail meegedeeld dat Waterpark Zwartkruis gedurende de boekingsperiode open was, ondanks de COVID-19-pandemie, maar dat zij op grond van de Nederlandse wetgeving alleen met haar gezin en maximaal twee personen uit een ander huishouden in een bungalow mocht verblijven. Bovendien werd haar aangeboden om het verblijf naar een latere datum om te boeken.

9. EM heeft niet in de bungalow verbleven en heeft haar boeking niet gewijzigd. Roompot Service heeft haar een bedrag ten belope van 300 EUR terugbetaald.

³ Duitstalige website: www.roompot.de.

⁴ Hierna: „Waterpark Zwartkruis”.

10. EM heeft bij het Amtsgericht Neuss (rechter in eerste aanleg Neuss, Duitsland) een vordering ingesteld tegen Roompot Service tot terugbetaling van de resterende huurprijs ten bedrage van 1 602,80 EUR, vermeerderd met rente en kosten. Laatstgenoemde heeft de internationale bevoegdheid van de Duitse gerechten betwist. Bij beslissing van 1 oktober 2021 is de vordering ongegrond verklaard en afgewezen.

11. EM heeft hoger beroep ingesteld bij het Landgericht Düsseldorf (rechter in tweede aanleg Düsseldorf, Duitsland), dat zich thans buigt over de vraag of de Nederlandse gerechten overeenkomstig artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 exclusief bevoegd zijn om kennis te nemen van de zaak in het hoofdgeding.

12. De verwijzende rechter wijst erop dat uit drie relevante beslissingen van het Hof over overeenkomsten inzake huur en verhuur van vakantiewoningen in het buitenland, waarin uitlegging wordt gegeven aan artikel 16, punt 1, van het Verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken⁵, dat inhoudelijk nagenoeg identiek is overgenomen in verordening nr. 1215/2012, namelijk de arresten van 15 januari 1985, Rösler⁶, 26 februari 1992, Hacker⁷, en 27 januari 2000, Dansommer⁸, volgt dat dergelijke overeenkomsten in beginsel vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. Volgens het Hof is er alleen dan sprake van een uitzondering op die regel wanneer het een gemengde overeenkomst betreft, dat wil zeggen wanneer de overeenkomst een pakket van diensten omvat in ruil voor een door de klant betaalde totaalprijs.⁹

13. De verwijzende rechter merkt om te beginnen op dat de in casu in aanmerking komende extra diensten bestaan in het aanbieden van diverse bungalows met een verschillende inrichting op de website van Roompot Service (onder de rubriek „informatie en advies”), de voor EM verrichte boeking, 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 deze diensten als geheel voldoende gewicht moeten hebben om de overeenkomst een gemengd karakter te verlenen.

14. Volgens een deel van de Duitse rechtsleer hebben ondergeschikte aanvullende prestaties, zoals het in goede staat houden van het goed dan wel de schoonmaak ervan, het wisselen van beddenlinnen of de ontvangst ter plaatse, onvoldoende gewicht, zodat de in het hoofdgeding aan de orde zijnde aanvullende prestaties niet volstaan om te kunnen concluderen dat er sprake is van een gemengde overeenkomst.

15. De verwijzende rechter preciseert tevens dat het Bundesgerichtshof (hoogste federale rechter in burgerlijke en strafzaken, Duitsland) de arresten van het Hof anders heeft geïnterpreteerd.¹⁰ Op basis van de arresten Hacker en Dansommer heeft deze rechterlijke instantie geoordeeld dat de bepaling van de bevoegdheid op grond van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 uitsluitend afhangt van de vraag of de professionele reisorganisator gehouden is

⁵ Op 27 september 1968 te Brussel ondertekend Verdrag (PB 1972, L 299, blz. 32), zoals gewijzigd bij de opeenvolgende verdragen betreffende de toetreding van de nieuwe lidstaten tot dit Verdrag (PB 1998, C 27, blz. 1) (hierna: „Verdrag van Brussel”).

⁶ 241/83, EU:C:1985:6; hierna: „arrest Rösler”.

⁷ C-280/90, EU:C:1992:92; hierna: „arrest Hacker”.

⁸ C-8/98, EU:C:2000:45; hierna: „arrest Dansommer”.

⁹ Zie punt 27 van deze conclusie.

¹⁰ Voor zover ik kan nagaan, verwijst de verwijzende rechter naar de arresten van 23 oktober 2012, X ZR 157/11 (punten 11 e.v.), en 28 mei 2013, X ZR 88/12 (punten 8 e.v.).

tot terbeschikkingstelling van een vakantiewoning die eigendom is van een derde. In dat geval is deze bepaling niet van toepassing. Indien de professionele reisorganisator daarentegen enkel bemiddelt bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar, is die bepaling wel van toepassing.

16. De verwijzende rechter betwijfelt of die uitlegging verenigbaar is met de rechtspraak van het Hof.

17. In die omstandigheden heeft het Landgericht Düsseldorf besloten om de behandeling van de zaak te schorsen en het Hof de volgende prejudiciële vraag te stellen:

„Moet artikel 24, punt 1, eerste [alineea], van verordening [nr. 1215/2012] 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?”

18. EM en de Europese Commissie hebben schriftelijke opmerkingen ingediend.

IV. Analyse

19. De verwijzende rechter wenst in wezen te vernemen welke relevante criteria in aanmerking moeten worden genomen om een overeenkomst inzake het gebruik van een bungalow voor korte tijd in een vakantiepark aan te merken als een overeenkomst voor huur en verhuur van een onroerend goed in de zin van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012, dan wel als een gemengde overeenkomst die betrekking heeft op een dienstenpakket.

20. De bepalingen van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van deze verordening zijn gelijkwaardig aan die van artikel 16, lid 1, thans lid 1, onder a)¹¹, van het Verdrag van Brussel en van artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening (EG) nr. 44/2001¹², zodat de uitlegging die het Hof van laatstgenoemde bepalingen heeft gegeven ook geldt voor eerstgenoemde bepalingen.¹³

21. Wat het door deze bepalingen nagestreefde doel betreft, zij eraan herinnerd dat volgens vaste rechtspraak van het Hof:

- de voornaamste reden voor de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, de omstandigheid is dat het gerecht van de plaats waar het onroerend goed gelegen is vanwege zijn nabijheid het best in staat is om zich op de hoogte te stellen van de feitelijke situatie en om de ter zake geldende voorschriften en gebruiken – in de regel die van de staat waar het onroerend goed is gelegen – toe te passen, en

¹¹ Zie punt 23 van deze conclusie.

¹² Verordening van de Raad van 22 december 2000 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 2001, L 12, blz. 1).

¹³ Zie met name arrest van 20 juni 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, punt 42).

- de exclusieve bevoegdheid ter zake van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen wordt gerechtvaardigd door de complexiteit van de huurverhouding die, behalve de verplichting om de huur te betalen, nog een reeks andere rechten en verplichtingen met zich meebrengt. Deze verhouding wordt beheerst door bijzondere, gedeeltelijk dwingende wettelijke voorschriften van de staat waar het verhuurde onroerend goed is gelegen, zoals voorschriften die bepalen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het onroerend goed en voor de betaling van de onroerendgoedbelastingen en die ook de verplichtingen van de bewoner van het onroerend goed tegenover zijn burens vastleggen, alsmede bepalingen die het recht van de eigenaar om na afloop van de huurovereenkomst het onroerend goed weer in bezit te nemen, regelen of beperken.¹⁴

22. Overeenkomstig artikel 25, lid 4, van verordening nr. 1215/2012 mag niet bij overeenkomst worden afgeweken van deze exclusieve bevoegdheid.

23. De bepaling van de bevoegdheid van de nationale gerechten ter zake van huur en verhuur van vakantiewoningen is het voorwerp geweest van drie arresten van het Hof, namelijk de arresten Rösler, Hacker en Dansommer¹⁵, en van twee wetswijzigingen¹⁶. Deze wetswijzigingen hebben een afwijking ingevoerd van de exclusieve bevoegdheid van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van die verordening wanneer beide partijen bij het geding woonplaats in dezelfde lidstaat hebben.¹⁷ Er zij echter op gewezen dat de wetswijziging waarbij een tweede alinea is ingevoegd in artikel 24, punt 1, van de verordening, wat huurovereenkomsten voor woningen betreft, niet geheel strookt met de door het Hof voorgestane rechtvaardiging van de principiële regel, die in punt 21 van deze conclusie in herinnering is gebracht.¹⁸

24. Kortom, de betreffende regeling geldt al bijna twintig jaar voor de huur en verhuur van vakantiewoningen voor korte tijd, zonder dat de nationale rechters tot op heden nieuwe uitleggingsproblemen onder de aandacht van het Hof hebben gebracht.

25. Uit die rechtspraak van het Hof volgt dat voor de toepassing van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 aan twee voorwaarden moet worden voldaan. In de eerste plaats moet het geding betrekking hebben op een huurovereenkomst van een onroerend goed in de zin van die bepaling. Is dat het geval, dan moet het geding in de tweede plaats betrekking hebben op de uit die overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen. Indien niet aan de eerste voorwaarde is voldaan, hoeft de tweede niet te worden onderzocht.

¹⁴ Zie met name arrest Rösler (punten 19 en 20), en arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, punten 77 en 78 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

¹⁵ Die arresten zijn door de verwijzende rechter samengevat in zijn verzoek om een prejudiciële beslissing. Zie punt 12 van deze conclusie.

¹⁶ Zie ook, met betrekking tot de na het arrest Hacker ingetreden wijziging van de bevoegdheidsregels voor consumentenovereenkomsten, artikel 15, lid 3, in fine, van verordening nr. 44/2001 en artikel 17, lid 3, in fine, van verordening nr. 1215/2012.

¹⁷ Zie artikel 24, punt 1, tweede alinea, met betrekking tot huur en verhuur voor ten hoogste zes [opvolgende] maanden (zie punt 4 van deze conclusie), op grond waarvan de verweerder kan worden gedaagd voor een gerecht van de lidstaat waar hij woonplaats heeft. In het onderhavige geval is deze bepaling niet van toepassing. De woonplaats van EM en de zetel van Roompot Service zijn niet in dezelfde lidstaat gelegen. Over de totstandkomingsgeschiedenis van deze na het arrest Rösler in het Verdrag van Brussel ingevoerde alinea, zie Gaudemet-Tallon, H., en Ancel, M.-E., *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6e druk, Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection „Droit des affaires”, Parijs, 2018, blz. 152-154, punten 112-114.

¹⁸ Met betrekking tot de gevolgen voor het toepasselijke recht bij gebreke van een rechtskeuze door de partijen, zie artikel 4, lid 1, onder d), van verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (Rome I) (PB 2008, L 177, blz. 6).

A. Kwalificatie van de overeenkomst

26. Uit de twee meest recente arresten van het Hof, namelijk de arresten Hacker en Dansommer, blijkt dat voor de kwalificatie als huurovereenkomst vereist is dat geen aanvullende prestaties worden verricht naast de hoofdverplichting om een vakantiewoning ter beschikking te stellen.¹⁹

27. De door de verwijzende rechter opgeworpen vragen vloeien voort uit de vergelijking van de in het hoofdgeding aan de orde zijnde contractuele verbintenissen met die in het arrest Hacker. In punt 31 van het arrest Dansommer worden die als volgt in herinnering gebracht: „De overeenkomst waarom het [ging in de zaak die aanleiding heeft gegeven tot het arrest Hacker], was tussen een professionele reisorganisator en diens klant gesloten 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 (arrest Hacker [...], punt 14).”

28. Mijns inziens volgt uit die beide arresten dat de rechter, teneinde te beslissen over zijn bevoegdheid, de betrokken contractuele verhouding in haar geheel en in haar context moet beoordelen om vast te stellen of zij uitsluitend het gebruik van een vakantiewoning tot doel heeft, dan wel de verbintenis inhoudt om niet alleen die woning ter beschikking te stellen van de betrokkene, maar ook diensten aan te bieden die specifiek zijn voor een vakantieverblijf.²⁰ Diensten zoals eindschoonmaak, het ter beschikking stellen van beddenlinnen en dergelijke meer, die kunnen worden geleverd in ongeacht welk onroerend goed dat door een particuliere of professionele aanbieder wordt verhuurd, hebben mijns inziens geen invloed op de kwalificatie van de overeenkomst, aangezien die diensten ondergeschikt zijn aan de bewoning van dat goed.

29. Hetzelfde geldt voor de vraag of de vakantiewoning rechtstreeks door de eigenaar of in diens naam werd verhuurd. Naar mijn mening had het Hof in het arrest Dansommer niet de bedoeling om de criteria voor het bepalen van de internationale bevoegdheid te wijzigen.²¹ Het volstaat dat de contractuele verbintenis betrekking heeft op het gebruik van het onroerend goed.²² Er wordt

¹⁹ Zie arrest Dansommer (punten 30-35). Zie ook arrest van 10 februari 2022, *ShareWood Switzerland* (C-595/20, EU:C:2022:86, punten 32 en 33 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

²⁰ De uitdrukking „terbeschikkingstelling” lijkt mij meer van toepassing op het geval waarin een vakantiewoning wordt geboekt bij een professionele reisorganisator. De uitdrukking „gebruik”, die sinds het arrest Rösler [punt 25; zie ook de opmerking, op blz. 113 van dat arrest, dat die uitdrukking voorkomt in het rapport van Schlosser over het Verdrag inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland tot het Verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, alsmede tot het Protocol betreffende de uitlegging daarvan door het Hof van Justitie (PB 1979, C 59, blz. 71, in het bijzonder blz. 120)] wordt gebezigd in de arresten van het Hof over kortlopende huurovereenkomsten, moet mijns inziens worden voorbehouden aan gevallen waarin de eigenaar of diens gevolmachtigde zich ertoe verbindt om aan een medecontractant (de huurder) het exclusieve genot te verschaffen van een onroerend goed dat in de door partijen gesloten overeenkomst is aangewezen. In het specifieke geval van een vakantiepark wordt dan ook volgens mij slechts een verbintenis inzake het gebruik van een van de aan de vakantiegangers ter beschikking gestelde woningen aangegaan onder de verantwoordelijkheid van degene die haar aanbiedt.

²¹ Zie de punten 36 en 37 van dat arrest; dat laatste punt had betrekking op het recht van de reisorganisator om in rechte op te treden, waarover het Hof specifiek door de verwijzende rechter was bevraagd. Zie ook de commentaar op dat arrest, Huet, A., „Compétence judiciaire. – Bail d’une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. – Application de l’article 16-1° (oui)”, *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Parijs, april-mei-juni 2000, nr. 2, blz. 550-554, in het bijzonder blz. 553; zie ter vergelijking conclusie van advocaat-generaal Darmon in de zaak Hacker [C-280/90, niet gepubliceerd, EU:C:1991:466, punt 43, onder 1)].

²² Zie in die zin arresten Rösler (punt 25) en Dansommer (punten 31 en 33).

immers van uitgegaan dat de verhuurder gemachtigd is om een dergelijke verbintenis aan te gaan. Het kan niet de taak van de huurder van een vakantiewoning zijn om na te gaan wie de eigenaar ervan is, met name wanneer hij besluit om gerechtelijke stappen te ondernemen.

30. Daarentegen vertoont de terbeschikkingstelling van accommodatie op speciaal voor vakanties ingerichte plaatsen, zoals het door Roompot Service geëxploiteerde Waterpark Zwartkruis²³, net als een georganiseerd verblijf²⁴ bijzondere kenmerken die mijns inziens, indien zij door de verwijzende rechter worden vastgesteld, de kwalificatie van de betrokken overeenkomst als „gemengde overeenkomst” rechtvaardigen.

31. Ten eerste moet worden nagegaan op welke grondslag de contractuele verhouding tot stand is gekomen. In casu heeft de verwijzende rechter geen gewag gemaakt van het bestaan van een huurovereenkomst, zoals die schriftelijk wordt gesloten wanneer de betrokkene wordt ondergebracht in een vrijstaande woning²⁵, en evenmin verwezen naar de inhoud daarvan, met name naar de voorwaarden voor betaling van de volledige prijs. Meer bepaald wordt niet nader aangegeven of de boeking betrekking had op een vooraf bepaalde bungalow.²⁶ In een vastgoedpark, dat bestaat uit gestandaardiseerde wooneenheden die een homogeen geheel vormen en dat in voorkomend geval ook gebouwen voor collectief gebruik omvat, worden de verbintenissen inzake het gebruik van één van de gemeubileerde verblijven echter kennelijk, net als in een hotelcomplex, aangegaan onder eigen verantwoordelijkheid van de exploitant van dat park, die doorgaans de contactpersoon voor klachten is.

32. Ten tweede moet worden opgemerkt dat dit type vakantieaccommodatie ontworpen is met het oog op de organisatie van het verblijf in zijn geheel. In casu heeft de verwijzende rechter vastgesteld dat de gehuurde woning gelegen is in een waterpark waarvan de inrichting juist bedoeld is om de aldaar verblijvende personen vrijetijdsgerelateerde diensten aan te bieden.²⁷ Hieruit kan worden afgeleid dat de vakantieganger ook een bepaalde mate van comfort en adviesverlening verwacht en dat deze aspecten worden gepromoot op het moment waarop een dergelijke accommodatie wordt geboekt. In die context is de professionele hoedanigheid van de organisator van het verblijf in een vakantiepark naar mijn mening doorslaggevend²⁸, evenals de eventuele vaststelling dat de aangeboden woningen het hele jaar door, zonder enige beperking in de tijd, beschikbaar zijn, aangezien het aanbod op basis van die criteria kan worden onderscheiden van seizoensgebonden verhuur.

33. Ten derde moet er bij de beoordeling ook rekening worden gehouden met de totaalprijs van het verblijf.²⁹ Het lijkt mij immers noodzakelijk te weten of die prijs de kosten van meerdere diensten of het in een dergelijk vakantiepark aangeboden dienstenpakket omvat, rekening houdend met de kwaliteit of het gewicht ervan, hetgeen zou rechtvaardigen dat die prijs niet rechtstreeks verband houdt met de huurprijs van een individuele woning op de lokale huurmarkt van particuliere vakantiewoningen³⁰, maar veeleer wordt vastgesteld volgens de

²³ Zie website: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁴ Zie bij wijze van voorbeeld arrest Hacker (punten 2 en 3). Zie ter vergelijking arrest Dansommer (punten 7 en 8), waarin wordt gepreciseerd dat de reisorganisator slechts als bemiddelaar optrad.

²⁵ Wat de voorwaarden van de huur in kwestie betreft, zie de punten 5 en 6 van deze conclusie. Zie ter vergelijking arrest Hacker (punt 3). Ik merk op dat in punt 2 van dat arrest wordt aangegeven dat het geding betrekking had op een „als huurovereenkomst aangemerkte overeenkomst”.

²⁶ Zie naar analogie arrest van 13 oktober 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punt 24).

²⁷ Zie de punten 5 en 7 van deze conclusie voor het in de verwijzingsbeslissing weergegeven feitenoverzicht.

²⁸ Zie in dit verband conclusie van advocaat-generaal Darmon in de zaak Hacker (C-280/90, niet gepubliceerd, EU:C:1991:466, punt 25).

²⁹ Zie arrest Hacker (punt 15) en naar analogie arrest van 13 oktober 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, punt 27).

³⁰ Zie in dit verband conclusie van advocaat-generaal Darmon in de zaak Hacker (C-280/90, niet gepubliceerd, EU:C:1991:466, punt 30).

gestandaardiseerde comfortklasse zoals in een hotel. In dat geval zou die prijs niet onderworpen zijn aan dwingende voorschriften die vergelijkbaar zijn met die welke kunnen gelden voor huurovereenkomsten voor woningen.

34. Ik ben dan ook van mening dat het aan de nationale rechter staat om zich te vergewissen van alle contractuele voorwaarden en van de bijzondere kenmerken van de voor een kort verblijf aangeboden accommodatie in een vakantiepark zoals, in casu, Waterpark Zwartkruis. Door een bundel van gegevens te verzamelen met betrekking tot de diensten van de exploitant van een vakantiepark, die door de verwijzende rechter wordt omschreven als „professioneel verhuurder van vakantiewoningen”, kan de nationale rechter de beperkingen overstijgen die worden gesteld door een onderzoek per geval, zoals dat ter beoordeling aan het Hof wordt voorgelegd of in de rechtsleer wordt besproken.³¹ Deze aanpak zorgt ook voor voldoende voorspelbaarheid.

35. Een dergelijke benadering is ook geschikt in het kader van het diverse aanbod aan toeristische woningen dat in tal van lidstaten tot stand is gekomen.³² In dit verband zij opgemerkt dat die diversiteit tot uiting komt in de terminologie op dit gebied. Zo worden recreatiebungalowparken onderscheiden van toeristenverblijven en vakantie dorpen naargelang van het type van accommodatie of gemeubileerde vakantieverhuur, zoals een huis, appartement, bungalow, mobiel recreatieverblijf of lichte recreatiewoning, alsook naargelang van het type van vrijetijdsgelateerde diensten dat wordt aangeboden.

36. Bovendien is de toegang tot die ruime waaier aan aanbiedingen aanzienlijk verruimd doordat steeds meer boekingen worden verricht via internet.³³ Tot slot moet rekening worden gehouden met het feit dat de Unierechtelijke wetgevende en jurisprudentiële context sinds de arresten van het Hof in de zaken Rösler, Hacker en Dansommer ingrijpend is geëvolueerd op het vlak van consumentenbescherming³⁴ en op het gebied van vakantie in het bijzonder³⁵. Ook in het nationale recht zijn specifieke wettelijke regelingen voor toeristische accommodaties vastgesteld.³⁶

³¹ Zie punt 14 van deze conclusie. Zie ook Gaudemet-Tallon, H., en Ancel, M.-E., op. cit., punt 115, blz. 155.

³² Over het belang van het toerisme in de Europese Unie, zie speciaal verslag van de Rekenkamer van de Europese Unie met als titel „EU-steun voor toerisme: behoefte aan een nieuwe strategische oriëntatie en een betere financieringsaanpak”, 2021, beschikbaar op het volgende internetadres: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_NL.pdf, punten 1-5.

³³ Zie in die zin overweging 2 van richtlijn (EU) 2015/2302 van het Europees Parlement en de Raad van 25 november 2015 betreffende pakketreizen en gekoppelde reisarrangementen, houdende wijziging van verordening (EG) nr. 2006/2004 en van richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad, en tot intrekking van richtlijn 90/314/EEG van de Raad (PB 2015, L 326, blz. 1).

³⁴ Zie richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van richtlijn 85/577/EEG en van richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad (PB 2011, L 304, blz. 64). Richtlijn 85/577 had betrekking op de bescherming van de consument bij buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten. Richtlijn 97/7 had betrekking op de bescherming van de consument bij op afstand gesloten overeenkomsten. Ik wijs erop dat overeenkomsten betreffende de verhuur van woonruimte uitgesloten zijn van de werkingssfeer van richtlijn 2011/83 [zie artikel 3, onder f)]. Er is niet voorzien in een uitzondering voor kortetermijnverhuur.

³⁵ Zie richtlijn 2015/2302, die betrekking heeft op pakketreizen en gekoppelde reisarrangementen. Volgens artikel 3 van die richtlijn wordt onder „reisdienst” onder meer begrepen accommodatie die niet intrinsiek deel uitmaakt van personenvervoer en die niet voor bewoning is bestemd. Ik wijs er voorts op dat het sluiten van één overeenkomst voor een vakantieverblijf, waaronder zowel accommodatie als huur van boten is begrepen, binnen de werkingssfeer van die richtlijn zou kunnen vallen. Zie ook richtlijn 2008/122/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 januari 2009 betreffende de bescherming van de consumenten met betrekking tot bepaalde aspecten van overeenkomsten betreffende gebruik in deeltijd, vakantieproducten van lange duur, doorverkoop en uitwisseling (PB 2009, L 33, blz. 10).

³⁶ Over de naleving van de nationale wettelijke regelingen inzake het gebruik van onroerend goed, zie arrest Rösler (punt 22). Zie bijvoorbeeld in het Franse recht, Painchaux, M., „Bail d’habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières”, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Parijs, 29 juli 2020, fascikel 690, in het bijzonder punt 6; in het Spaanse recht, Martínez Nadal, A. L., „Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español”, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, blz. 57-84, in het bijzonder blz. 61, en in het Italiaanse recht, „Le locazioni turistiche nell’ordinamento italiano”, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, op. cit., blz. 113-126, in het bijzonder blz. 114, 122 en 123.

37. In de specifieke context van de verhuur van woningen in vakantieparken lijkt de rechtvaardiging die wordt gegeven voor de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaten waar het – voor korte tijd³⁷ verhuurde – onroerend goed gelegen is, mij dan ook niet relevant, wat ervoor pleit om de vraag van de verwijzende rechter te beantwoorden overeenkomstig het beginsel dat artikel 24, lid 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 strikt moet worden uitgelegd.³⁸

38. Ik geef het Hof derhalve in overweging om, net als in het arrest Hacker, te oordelen dat artikel 24, punt 1, eerste alinea, van die verordening niet van toepassing is op de terbeschikkingstelling door een professionele reisorganisator van een woning in een vakantiepark voor kortstondig particulier gebruik, aangezien de contractuele verhouding moet worden aangemerkt als een „gemengde overeenkomst” in de zin van die rechtspraak.

39. Mocht het Hof echter van oordeel zijn dat de in geding zijnde overeenkomst uitsluitend betrekking heeft op de verhuur van een vakantiewoning, zoals in de zaak Dansommer, dan dient de door EM bij de verwijzende rechter ingestelde vordering te worden onderzocht.

B. Voorwerp van de vordering

40. De vordering van EM vindt haar oorsprong in het feit dat zij in juni 2020 een bungalow heeft geboekt voor meer dan twee huishoudens en in totaal negen personen, maar van Roompot Service enkel de toestemming heeft gekregen om er vanaf 31 december 2020 met haar gezin en twee personen uit een ander huishouden te verblijven.³⁹ In de verwijzingsbeslissing wordt aangegeven dat EM terugbetaling eist van „de resterende huurprijs” nadat Roompot Service haar een deel van het bedrag van de „huurprijs” heeft gerestitueerd.⁴⁰

41. In het onderhavige geval verwijst de term „huurprijs” naar de prijs van het verblijf, die volledig door EM is betaald. Er wordt niet gespecificeerd of die prijs specifieke kosten omvatte die niet rechtstreeks verband hielden met het gebruik van de vakantiewoning, zoals bijvoorbeeld boekingskosten, wat de gedeeltelijke terugbetaling aan EM zou kunnen doen vermoeden.⁴¹

42. In het geval van een vordering die betrekking had op de betaling van huurgelden als tegenprestatie voor het recht op genot van een onroerend goed, heeft het Hof geoordeeld dat de exclusieve bevoegdheid voor huur en verhuur van onroerende goederen geldt wanneer het voorwerp van het geding rechtstreeks verband houdt met het gebruik van het gehuurde goed.⁴²

³⁷ Zie punt 21 van deze conclusie.

³⁸ Zie arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, punt 76 en aldaar aangehaalde rechtspraak), waarin eraan wordt herinnerd dat de bepalingen van artikel 24, punt 1, van die verordening wegens hun afwijkende karakter niet ruimer mogen worden uitgelegd dan vereist is voor het doel ervan.

³⁹ Zie de punten 5 en 8 van deze conclusie. In dit opzicht is het voorwerp van het geding vergelijkbaar met dat van de zaak die heeft geleid tot het arrest Hacker (zie punt 4). Volgens verzoekster in die zaak was de oppervlakte van de voor haar daadwerkelijke verblijf ter beschikking gestelde vakantiewoning kleiner dan in de prospectus van Euro-Relais GmbH was vermeld, op grond waarvan zij onder meer een vermindering van de betaalde reissom had gevorderd.

⁴⁰ Zie de punten 6, 9 en 10 van deze conclusie. De terugbetaling komt overeen met 15,77 % van het bij de boeking betaalde bedrag. De verwijzende rechter heeft niet gepreciseerd op welke grond die terugbetaling was verricht.

⁴¹ Zie voetnoot 40 van deze conclusie.

⁴² Zie arresten *Rösler* (punt 29) en *Dansommer* (punt 25), en in die zin ook arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice* (C-307/19, EU:C:2021:236, punt 79). Zie, met betrekking tot een vordering tot terugbetaling van het totale betaalde bedrag op grond van de ongeldigheid van de overeenkomst, wanneer het verband tussen de overeenkomst en het onroerend goed dat kan worden gebruikt niet nauw genoeg is om de kwalificatie als overeenkomst van huur en verhuur te rechtvaardigen, arrest van 13 oktober 2005, *Klein* (C-73/04, EU:C:2005:607, punten 17 en 26).

43. In het kader van die rechtsregeling verdienen twee omstandigheden van de onderhavige zaak bijzondere aandacht. Ten eerste kan het feit dat de huurder niet het genot heeft gehad van het gehuurde goed mijns inziens niet de kwalificatie van de vordering van EM te wijzigen. Die omstandigheid ontslaat haar in beginsel niet van haar verplichtingen jegens Roompot Service. Ten tweede moet de wijziging van de voorwaarden van de huurovereenkomst van het goed worden aangemerkt als een verzuim van Roompot Service om haar contractuele verplichtingen na te komen, ook al zou die wijziging gerechtvaardigd zijn door de beperkingen die in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie zijn opgelegd.⁴³

44. In die omstandigheden ben ik van mening dat het voorwerp van het geschil in het hoofdgeding onder de exclusieve bevoegdheid valt van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is. Dit zou slechts anders kunnen zijn indien EM ten belope van het geëiste bedrag vergoeding had gevorderd van schade die slechts indirect verband houdt met het gebruik van het gehuurde goed.⁴⁴

45. Voor het geval dat het Hof van oordeel zou zijn dat de overeenkomst tussen EM en Roompot Service betrekking heeft op het gebruik van een vakantiewoning, ben ik dan ook subsidiair van mening dat de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 ook van toepassing is, omdat het geschil betrekking heeft op de uit een dergelijke overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

V. Conclusie

46. Gelet op een en ander geef ik het Hof in overweging om de prejudiciële vraag van het Landgericht Düsseldorf te beantwoorden als volgt:

„Artikel 24, punt 1, eerste alinea, 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 handelszaken

moet primair aldus worden uitgelegd dat

een overeenkomst waarbij een professionele reisorganisator een vakantiewoning in een vakantiepark ter beschikking stelt voor kortstondig particulier gebruik, niet binnen de werkingssfeer ervan valt.

Subsidiair moet deze bepaling aldus worden uitgelegd dat een vordering tot gedeeltelijke terugbetaling van de betaalde prijs wegens wijziging door een van de partijen van de voorwaarden van een overeenkomst voor de huur van een vakantiewoning binnen de werkingssfeer ervan valt.”

⁴³ Zie ter vergelijking, in dezelfde context en tegen de achtergrond van richtlijn 2015/2302 betreffende pakketreizen, arrest van 12 januari 2023, FTI Touristik (Pakketreis naar de Canarische Eilanden) (C-396/21, EU:C:2023:10, punt 42), alsook de thans bij het Hof aanhangige uitleggingsverzoeken in de zaak Tuk Travel [C-83/22, de conclusie van advocaat-generaal Medina in de zaak Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) is genomen op 23 maart 2023] en in de gevoegde zaken DocLX Travel Events (C-414/22) en Kiwi Tours (C-584/22), waarin de conclusie van advocaat-generaal Medina nog niet is genomen.

⁴⁴ Zie arrest Rösler (punt 29). Zie ter vergelijking arrest Hacker (punt 4).