



Jurisprudentie

ARREST VAN HET HOF (Vierde kamer)

16 november 2023 *

„Prejudiciële verwijzing – Justitiële samenwerking in burgerlijke zaken – Verordening (EU) nr. 1215/2012 – Exclusieve bevoegdheid – Artikel 24, punt 1, eerste alinea – Geschillen ten aanzien van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen – Overeenkomst die tussen een particulier en een toeristische onderneming die een vakantiepark exploiteert, is gesloten over het gebruik voor korte tijd van een bungalow die gelegen is in dat vakantiepark”

In zaak C-497/22,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 267 VWEU, ingediend door het Landgericht Düsseldorf (rechter in tweede aanleg Düsseldorf, Duitsland) bij beslissing van 8 juli 2022, ingekomen bij het Hof op 22 juli 2022, in de procedure

EM

tegen

Roompot Service BV,

wijst

HET HOF (Vierde kamer),

samengesteld als volgt: C. Lycourgos, kamerpresident, O. Spineanu-Matei (rapporteur), J.-C. Bonichot, S. Rodin en L. S. Rossi, rechters,

advocaat-generaal: J. Richard de la Tour,

griffier: A. Calot Escobar,

gezien de stukken,

gelet op de opmerkingen van:

- EM, vertegenwoordigd door V. Gensch, Rechtsanwalt,
- de Europese Commissie, vertegenwoordigd door P. Kienapfel en S. Noë als gemachtigden,

* Procestaal: Duits.

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 29 juni 2023,
het navolgende

Arrest

- 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 (PB 2012, L 351, blz. 1).
- 2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen EM, die in Duitsland woont, en Roompot Service BV, een in Nederland gevestigde toeristische onderneming, over de terugbetaling van de door die particulier betaalde prijs – vermeerderd met rente en kosten – voor het gebruik voor korte tijd van een bungalow die gelegen is in een door die onderneming geëxploiteerd vakantiepark.

Toepasselijke bepalingen

- 3 De overwegingen 15, 16 en 34 van verordening nr. 1215/2012 luiden:
 - „(15) De bevoegdheidsregels moeten in hoge mate voorspelbaar zijn, waarbij als beginsel geldt dat de bevoegdheid in het algemeen gegrond wordt op de woonplaats van de verweerder. De bevoegdheid moet altijd op die grond kunnen worden gevestigd, behalve in een gering aantal duidelijk omschreven gevallen waarin het voorwerp van het geschil of de autonomie van de partijen een ander aanknopingspunt wettigt. [...]
 - (16) Naast de woonplaats van de verweerder moeten er alternatieve bevoegdheidsgronden mogelijk zijn, gebaseerd op de nauwe band tussen het gerecht en de vordering of de noodzaak een goede rechtsbedeling te vergemakkelijken. Het bestaan van een nauwe band moet zorgen voor rechtszekerheid en de mogelijkheid vermijden dat de verweerder wordt opgeroepen voor een gerecht van een lidstaat dat door hem redelijkerwijs niet voorzienbaar was. [...]
- [...]
- (34) De continuïteit tussen het [op 27 september 1968 te Brussel ondertekende Verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 1972, L 299, blz. 32), 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 (PB 2001, L 12, blz. 1)] en deze verordening moet gewaarborgd worden; daartoe zijn overgangsbepalingen nodig. Deze continuïteit moet ook gelden voor de uitleg door het Hof van Justitie van de Europese Unie van het Verdrag van Brussel van 1968 en de verordeningen ter vervanging daarvan.”

- 4 In afdeling 1 („Algemene bepalingen”) van hoofdstuk II van verordening nr. 1215/2012 bepaalt artikel 4, lid 1, van deze verordening:

„Onverminderd deze verordening worden zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, ongeacht hun nationaliteit, opgeroepen voor de rechten van die lidstaat.”

- 5 In afdeling 6 („Exclusieve bevoegdheid”) van dat hoofdstuk II bepaalt artikel 24 van die verordening:

„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 rechten 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 rechten 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;

[...]

Hoofdinging en prejudiciële vraag

- 6 Op 23 juni 2020 heeft EM op de website van Roompot Service voor de periode van 31 december 2020 tot en met 4 januari 2021 een bungalow in het Waterpark Zwartkruis te Noordbergum (Nederland) geboekt voor een groep van negen personen uit meer dan twee verschillende huishoudens.
- 7 De boeking in kwestie omvatte de beschikbaarstelling van beddenlinnen en eindschoonmaak tegen een bedrag van in totaal 1 902,80 EUR, dat volledig werd betaald door EM.
- 8 In voormeld waterpark bevinden zich bungalows die direct aan het meer liggen en elk over een aparte aanlegsteiger beschikken. Tegen een extra vergoeding kunnen boten en kano's worden gehuurd.
- 9 Roompot Service heeft EM vóór haar aankomst en op haar verzoek per e-mail bevestigd dat het betreffende waterpark gedurende de boekingsperiode ondanks de COVID-19-pandemie geopend was, maar dat EM op grond van de vigerende Nederlandse regeling enkel met haar gezin en ten hoogste twee personen uit een ander huishouden in de bungalow kon verblijven. Roompot Service heeft EM tevens aangeboden om haar verblijf om te boeken naar een latere datum.
- 10 Aangezien EM het verblijf niet had aangevangen en ook niet was ingegaan op het aanbod om de boeking te wijzigen, heeft Roompot Service haar een bedrag van 300 EUR terugbetaald.
- 11 EM heeft bij het Amtsgericht Neuss (rechter in eerste aanleg Neuss, Duitsland) een vordering ingesteld die ertoe strekte dat Roompot Service het resterende bedrag, te weten 1 602,80 EUR, vermeerderd met rente en kosten, zou terugbetalen. Verweester heeft betwist dat de Duitse rechterlijke instanties internationaal bevoegd zijn om kennis te nemen van een dergelijke vordering.

- 12 Het Amtsgericht Neuss heeft die vordering bij vonnis van 1 oktober 2021 ongegrond verklaard en afgewezen.
- 13 EM heeft tegen dat vonnis hoger beroep ingesteld bij het Landgericht Düsseldorf (rechter in tweede aanleg Düsseldorf, Duitsland), de verwijzende rechter.
- 14 Die rechter vraagt zich af of de Nederlandse rechterlijke instanties exclusief internationaal bevoegd zijn om kennis te nemen van het hoofdgeding op grond van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012.
- 15 Dienaangaande merkt de verwijzende rechter op dat uit de rechtspraak van het Hof over de toepassing van artikel 16, punt 1, van het op 27 september 1968 te Brussel ondertekende Verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, zoals gewijzigd bij de achtereenvolgende verdragen betreffende de toetreding van de nieuwe lidstaten tot dit verdrag (hierna: „Executieverdrag”), thans artikel 16, punt 1, onder a), van dat verdrag, waarvan de inhoud in wezen is overgenomen in artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012 – te weten de rechtspraak die voortvloeit uit de arresten van 15 januari 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6); 26 februari 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), en 27 januari 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45) – blijkt dat overeenkomsten over de verhuur van een vakantiewoning in het buitenland in beginsel behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de plaats waar het onroerend goed in kwestie gelegen is. Dit beginsel lijdt slechts uitzondering wanneer het gaat om een complexe overeenkomst, dat wil zeggen een overeenkomst op grond waarvan tegen een door de klant betaalde totaalprijs een geheel van diensten moet worden verricht.
- 16 De verwijzende rechter preciseert dat de in casu in aanmerking komende extra diensten bestaan in het aanbieden van diverse bungalows met verschillende uitrusting op de website van verweerster in het hoofdgeding, alsmede in de reservering van de bungalow voor de klant, diens ontvangst ter plaatse met de overhandiging van de sleutels, de beschikbaarstelling van beddenlinnen en een eindschoonmaak. De verwijzende rechter begrijpt de in het vorige punt van het onderhavige arrest aangehaalde rechtspraak van het Hof aldus dat die diensten als geheel volstaan opdat de overeenkomst van complexe aard is in de zin van die rechtspraak.
- 17 Volgens een deel van de Duitse rechtsleer hebben ondergeschikte nevenprestaties zoals het in goede staat houden van het betreffende goed of de schoonmaak ervan, het wisselen van beddenlinnen of de ontvangst ter plaatse, „onvoldoende gewicht”, zodat prestaties als de in het hoofdgeding aan de orde zijnde extra diensten niet volstaan om te kunnen besluiten dat er sprake is van een complexe overeenkomst in de zin van voormelde rechtspraak.
- 18 De verwijzende rechter preciseert tevens dat het Bundesgerichtshof (hoogste federale rechter in burgerlijke en strafzaken, Duitsland) de arresten van het Hof anders heeft geïnterpreteerd. Volgens die rechter hangt de kwalificatie van een overeenkomst uit het oogpunt van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 af van het antwoord op de vraag of de professionele reisorganisator zelf gehouden is tot de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning waarvan hij zelf niet de eigenaar is. In dat geval is deze bepaling volgens de verwijzende rechter niet van toepassing. Indien deze professionele reisorganisator daarentegen enkel bemiddelt bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met de eigenaar van die woning, is die bepaling wel van toepassing.

- 19 In die omstandigheden heeft het Landgericht Düsseldorf de behandeling van de zaak geschorst en het Hof de volgende prejudiciële vraag gesteld:

„Moet artikel 24, punt 1, eerste alinea, van [verordening nr. 1215/2012] aldus worden uitgelegd dat de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het verhuurde onroerend goed gelegen is, geldt voor een tussen een particulier en een professionele verhuurder van vakantiewoningen gesloten overeenkomst over het gebruik voor korte tijd van een bungalow die gelegen is in een door de verhuurder geëxploiteerd vakantiepark, waarbij deze overeenkomst niet alleen voorziet in de loutere terbeschikkingstelling van de bungalow, maar ook in het verrichten van extra diensten zoals een eindschoonmaak en de beschikbaarstelling van beddenlinnen, ongeacht of de vakantiebungalow eigendom is van de verhuurder dan wel van een derde?”

Beantwoording van de prejudiciële vraag

- 20 Met zijn vraag wenst de verwijzende rechter in wezen te vernemen of artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 aldus moet worden uitgelegd dat het begrip „huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen” in de zin van die bepaling van toepassing is op een tussen een particulier en een toeristische ondernemer gesloten overeenkomst waarbij die ondernemer een vakantiewoning die gelegen is in een door hem geëxploiteerd vakantiepark, voor persoonlijk gebruik ter beschikking stelt voor korte tijd, en die zich niet alleen uitstrekt tot het gebruik van die woning maar ook tot een geheel van diensten dat wordt verricht tegen een totaalprijs.
- 21 Vooraf zij eraan herinnerd dat verordening nr. 44/2001, die in de plaats is gekomen van het Executieverdrag, op haar beurt is ingetrokken bij en vervangen door verordening nr. 1215/2012, zodat de uitlegging die het Hof heeft gegeven aan de bepalingen van een van deze rechtsinstrumenten ook geldt voor de bepalingen van de overige rechtsinstrumenten, voor zover de respectieve bepalingen als gelijkwaardig kunnen worden beschouwd (arrest van 20 juni 2022, *London Steam-Ship Owners’ Mutual Insurance Association*, C-700/20, EU:C:2022:488, punt 42 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 22 Dit geldt voor artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012. Deze bepaling komt immers overeen met artikel 16, punt 1, van het Executieverdrag – thans artikel 16, punt 1, onder a), van dit verdrag – en met artikel 22, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 44/2001. De uitlegging die het Hof heeft gegeven aan laatstgenoemde bepalingen geldt dus ook voor de uitlegging van artikel 24 van verordening nr. 1215/2012.
- 23 Volgens vaste rechtspraak berust het in hoofdstuk II van verordening nr. 1215/2012 neergelegde gemeenschappelijke stelsel van toewijzing van bevoegdheden op de in artikel 4, lid 1, van deze verordening vervatte algemene regel dat personen die hun woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, ongeacht hun nationaliteit worden opgeroepen voor de gerechten van die staat (arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 75 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 24 Hoofdstuk II, afdeling 6, van verordening nr. 1215/2012 voorziet slechts als afwijking van deze algemene regel in een aantal exclusievebevoegdheidsregels, waaronder die van artikel 24, punt 1, eerste alinea van die verordening, op grond waarvan de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed in kwestie gelegen is, bevoegd zijn om uitspraak te doen over huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen.

- 25 Tevens zij eraan herinnerd dat artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012 – zoals het Hof heeft geoordeeld – een afwijking van de algemene regel vormt, zodat deze bepaling niet ruimer mag worden uitgelegd dan vereist is voor de doelstelling die ermee wordt nagestreefd (arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 76 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 26 Wat de met die bepaling nagestreefde doelstelling betreft, blijkt uit vaste rechtspraak van het Hof dat de voornaamste reden voor de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is, bestaat in de omstandigheid dat het gerecht van de plaats waar het onroerend goed gelegen is, wegens zijn nabijheid het best in staat is om een goede kennis van de feiten te bezitten en om de ter zake geldende voorschriften en gebruiken – in de regel die van de staat waar het onroerend goed gelegen is – toe te passen (arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 77 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 27 Wat met name huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen betreft, volgt uit deze rechtspraak dat die exclusieve bevoegdheid 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 geregeld door bijzondere wettelijke voorschriften – waarvan sommige dwingend zijn – van de staat waar het verhuurde onroerend goed gelegen is, zoals voorschriften die bepalen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het onroerend goed en voor de betaling van de onroerendgoedbelastingen, voorschriften waarin de verplichtingen van de bewoner van het onroerend goed jegens zijn bureaus zijn vastgelegd, en voorschriften waarbij het recht van de eigenaar om na afloop van de huurovereenkomst het onroerend goed weer in bezit te nemen wordt gecontroleerd of beperkt (arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 78 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 28 De exclusieve bevoegdheid inzake „huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen” in de zin van artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 is dan ook gericht op geschillen die betrekking hebben op de voorwaarden voor het genot van een onroerend goed (zie in die zin arrest van 25 maart 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punt 79), te weten met name geschillen tussen verhuurders en huurders over het bestaan of de uitlegging van huurcontracten, over het herstel van schade die is veroorzaakt door een huurder of over de ontruiming van het gehuurde goed (zie in die zin arrest van 14 december 1977, *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, punt 15).
- 29 Om vast te stellen of een geding binnen deze exclusieve bevoegdheid valt, moet er worden onderzocht of het betrekking heeft op een huurovereenkomst voor een onroerend goed en of het voorwerp ervan rechtstreeks verband houdt met de rechten en verplichtingen die uit die huurovereenkomst voortvloeien, aangezien uit de rechtspraak blijkt dat het voor de bevoegdheid van het gerecht van de lidstaat waar een onroerend goed gelegen is, niet voldoende is dat hetzelfde geding verband houdt met een huurovereenkomst voor dat onroerend goed (zie naar analogie arresten van 16 november 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 34, en 10 februari 2022, *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, punt 31).
- 30 In de arresten van 15 januari 1985, *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), 26 februari 1992, *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92), en 27 januari 2000, *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45), heeft het Hof zich over het eerste deel van dat onderzoek kunnen uitspreken en in dit verband criteria

vastgesteld aan de hand waarvan een binnen die exclusieve bevoegdheid vallende „huurovereenkomst” kan worden onderscheiden van een niet binnen die bevoegdheid vallende complexe overeenkomst die betrekking heeft op een geheel van diensten.

- 31 Wat de kwalificatie van een overeenkomst over het gebruik van een vakantiewoning voor korte tijd betreft, heeft het Hof geoordeeld dat onder het begrip „huurovereenkomst” een overeenkomst wordt verstaan waarbij de eigenaar van een vakantiewoning voor korte tijd een in die woning gelegen ruimte verhuurt en op grond waarvan het verschaffen van logies aan bezoekers niet is toegestaan, de bijkomende huurkosten voor elektriciteit, water en gas moeten worden berekend op basis van het verbruik en ook de eindschoonmaak afzonderlijk moet worden betaald (zie in die zin arrest van 15 januari 1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, punten 2, 24 en 25).
- 32 Daarentegen werd een overeenkomst over het gebruik van een vakantiewoning waarbij een professionele reisorganisator die niet de eigenaar van de woning was, voor rekening van zijn klant een reis over zee naar de bestemming in kwestie boekte tegen betaling van een extra vergoeding, niet gekwalificeerd als een „huurovereenkomst”, maar als een complexe overeenkomst die betrekking had op een geheel van diensten dat wordt verricht tegen een totaalprijs, omdat deze overeenkomst ongeacht haar benaming niet alleen het gebruik van die woning behelsde, maar ook andere prestaties zoals het verstrekken van informatie en advies waarmee de professionele reisorganisator de betrokken klant allerlei keuzemogelijkheden voor zijn vakantie bood, de reservering van accommodatie voor de door de klant gekozen periode, de boeking van de reis, de ontvangst ter plaatse en eventueel een annuleringsverzekering (zie in die zin arrest van 26 februari 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punten 3, 14 en 15).
- 33 Een overeenkomst over het gebruik van een vakantiewoning die was gesloten met een professionele reisorganisator die slechts optrad als bemiddelaar tussen de betrokken klant en de eigenaar van die woning, in het kader van welke overeenkomst de premie van een annuleringsverzekering begrepen was, waarbij die reisorganisator de terugbetaling van de prijs ook waarborgde in geval van insolventie, zonder dat hij andere prestaties diende te verrichten, werd echter wél gekwalificeerd als een „huurovereenkomst”. Het Hof stelde namelijk vast dat deze overeenkomst uitsluitend betrekking had op de verhuur van een onroerend goed, omdat de clausules over de annuleringsverzekering en de garantie van terugbetaling van de prijs slechts bijkomende bepalingen waren die de kwalificatie van die overeenkomst niet konden wijzigen. Dat het niet ging om een geding waarin de eigenaar van de vakantiewoning in kwestie en de huurder rechtstreeks tegenover elkaar stonden leidde niet tot een andere gevolgtrekking, omdat die professionele reisorganisator was gesubrogeerd in de rechten van die eigenaar en niet had gehandeld als professionele reisorganisator, maar alsof hij de eigenaar van het betreffende onroerend goed was (zie in die zin arrest van 27 januari 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punten 7-11 en 33-37).
- 34 Uit de in de punten 31 tot en met 33 van het onderhavige arrest aangehaalde rechtspraak blijkt dat voor de kwalificatie van een overeenkomst die niet alleen betrekking heeft op het gebruik van een vakantiewoning voor korte tijd, maar daarnaast ook op een geheel van diensten, de betreffende contractuele verhouding in haar geheel en in haar context dient te worden beoordeeld, zoals de advocaat-generaal in punt 28 van zijn conclusie heeft opgemerkt.
- 35 In casu vraagt de verwijzende rechter zich af hoe een overeenkomst tussen een particulier en een toeristische ondernemer die een bungalow ter beschikking stelt die gelegen is in een door die ondernemer geëxploiteerd waterpark moet worden gekwalificeerd wanneer deze overeenkomst niet alleen het gebruik van dat goed behelst, maar ook het verrichten van andere diensten zoals

het aanbieden van diverse bungalows met verschillende uitrusting op de website van verweerster in het hoofdgeding, de reservering van de gekozen bungalow voor de klant, diens ontvangst ter plaatse met de overhandiging van de sleutels, de beschikbaarstelling van beddenlinnen en een eindschoonmaak.

- 36 Met name vraagt de verwijzende rechter zich af of die extra diensten volstaan om de in het hoofdgeding aan de orde zijnde overeenkomst te kwalificeren als een complexe overeenkomst die betrekking heeft op een geheel van diensten, en of het voor deze kwalificatie van enig belang is of de bungalow in kwestie eigendom is van de toeristische ondernemer dan wel van een derde.
- 37 In dit verband moet om te beginnen worden gepreciseerd dat het aan die rechter staat om, rekening houdend met alle informatie waarover hij beschikt, de in het hoofdgeding aan de orde zijnde overeenkomst te kwalificeren.
- 38 Daartoe zal de verwijzende rechter in de eerste plaats moeten onderzoeken of de extra diensten in kwestie, die worden verricht naast het toestaan van het gebruik van de vakantiewoning die het voorwerp uitmaakt van de betreffende overeenkomst, met zich brengen dat het om een complexe overeenkomst gaat.
- 39 Dat is met name het geval wanneer die diensten tegen een totaalprijs worden aangeboden onder dezelfde voorwaarden als de diensten die worden aangeboden aan de klanten van een hotel, omdat artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 dan niet van toepassing is (zie naar analogie arrest van 13 oktober 2005, Klein en Klein, C-73/04, EU:C:2005:607, punt 27). Daarentegen verandert niet elke extra prestatie die ondergeschikt is aan het toestaan van het gebruik van een vakantiewoning noodzakelijkerwijs de kwalificatie van de overeenkomst in kwestie als huurovereenkomst, maar moet zij worden onderzocht in de context van deze overeenkomst.
- 40 Wat de door de verwijzende rechter genoemde extra prestaties betreft, is noch de eindschoonmaak, noch de beschikbaarstelling van beddenlinnen doorslaggevend om op zichzelf beschouwd een huurovereenkomst te kunnen onderscheiden van een complexe overeenkomst over de organisatie van een verblijf. Hoewel de huurder na afloop van een huurovereenkomst gewoonlijk de woning moet schoonmaken, is het niet uitgesloten dat de verhuurder – wegens het bijzondere karakter van de seizoensgebonden verhuur van vakantiewoningen – een dergelijke last op zich neemt zonder dat dit de aard van die overeenkomst als huurovereenkomst voor een onroerend goed wijzigt. Hetzelfde geldt voor de beschikbaarstelling van beddenlinnen en voor de overhandiging van de sleutels.
- 41 Diensten die bestaan in het verstrekken van informatie en advies, in de reservering en de ontvangst, die samen met het gebruik deel uitmaken van het aanbod van een toeristische ondernemer, zijn daarentegen diensten die over het algemeen worden verricht in het kader van een complexe overeenkomst over de organisatie van een verblijf.
- 42 In de tweede plaats zal de verwijzende rechter bij de algehele beoordeling van de informatie waarover hij beschikt ook moeten onderzoeken in welke hoedanigheid de reisorganisator in kwestie betrokken is bij de in het hoofdgeding aan de orde zijnde contractuele verhouding.
- 43 Zoals blijkt uit de in punt 33 van dit arrest in herinnering gebrachte rechtspraak kan de omstandigheid dat de reisorganisator niet de eigenaar van de woning is, maar in de rechten van de eigenaar is gesubrogeerd, op zichzelf beschouwd de eventuele kwalificatie van de betreffende

overeenkomst als huur van een onroerend goed niet wijzigen. Indien de reisorganisator optreedt als toeristische ondernemer en in verband met een georganiseerd verblijf extra diensten aanbiedt op grond waarvan het aanbod wordt aanvaard, kan deze omstandigheid daarentegen – zoals blijkt uit de in punt 32 van dit arrest aangehaalde rechtspraak – een aanwijzing vormen dat die overeenkomst een complexe overeenkomst is.

- 44 In casu lijkt te kunnen worden aangenomen dat artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 – onder voorbehoud van de door de verwijzende rechter te verrichten verificaties – niet van toepassing is op een overeenkomst als in het hoofdgeding, gelet op het feit dat een woning ter beschikking wordt gesteld in een vakantiepark dat bestaat uit gestandaardiseerde verblijfsvoorzieningen die een homogeen geheel vormen, zoals het Waterpark Zwartkruis, dat wordt geëxploiteerd door een toeristische ondernemer als Roompot Service, alsmede gelet op het feit dat een verblijf wordt aangeboden tegen een totaalprijs die de kwaliteit en het belang van alle in dat vakantiepark aangeboden diensten weerspiegelt.
- 45 Deze gevolgtrekking beantwoordt aan het vereiste van een strikte uitlegging van de in artikel 24, lid 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 neergelegde exclusievebevoegdheidsregel en aan de met deze bepaling nagestreefde doelstelling die er, zoals in punt 27 van dit arrest in herinnering is gebracht, in bestaat om in de werkingssfeer van die bepaling alleen contractuele betrekkingen tussen verhuurders en huurders op te nemen die een reeks rechten en verplichtingen behelzen die worden geregeld door bijzondere – over het algemeen dwingende – wettelijke voorschriften over het gebruik van de eigendom van een onroerend goed die zijn vastgesteld door de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is, waarvan de gerechten wegens hun nabijheid het best in staat zijn om kennis te nemen van geschillen over huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen.
- 46 Gelet op een en ander dient op de prejudiciële vraag te worden geantwoord dat artikel 24, punt 1, eerste alinea, van verordening nr. 1215/2012 aldus moet worden uitgelegd dat het begrip „huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen” in de zin van die bepaling niet van toepassing is op een tussen een particulier en een toeristische ondernemer gesloten overeenkomst waarbij die ondernemer een vakantiewoning die gelegen is in een door hem geëxploiteerd vakantiepark, voor persoonlijk gebruik ter beschikking stelt voor korte tijd, en die zich niet alleen uitstrekt tot het gebruik van die woning maar ook tot een geheel van diensten dat wordt verricht tegen een totaalprijs.

Kosten

- 47 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzende rechter over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Vierde kamer) verklaart voor recht:

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 aldus moet worden uitgelegd dat

het begrip „huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen” in de zin van die bepaling niet van toepassing is op een tussen een particulier en een toeristische ondernemer gesloten overeenkomst waarbij die ondernemer een vakantiewoning die gelegen is in een door hem geëxploiteerd vakantiepark, voor persoonlijk gebruik ter beschikking stelt voor korte tijd, en die zich niet alleen uitstrekt tot het gebruik van die woning maar ook tot een geheel van diensten dat wordt verricht tegen een totaalprijs.

ondertekeningen