

ARREST VAN HET HOF (Vierde kamer)  
15 januari 1985 \*

In zaak 241/83,

betreffende een verzoek aan het Hof krachtens het Protocol van 3 juni 1971 betreffende de uitlegging door het Hof van Justitie van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, van het Bundesgerichtshof, in het aldaar aanhangig geding tussen

E. Rösler, te Berlijn,

en

H. Rottwinkel, te Bielefeld,

om een prejudiciële beslissing over de uitlegging van artikel 16, sub 1, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, bepalende dat ten aanzien van zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed gelegen is, bij uitsluiting bevoegd zijn,

wijst

HET HOF VAN JUSTITIE (Vierde kamer),

samengesteld als volgt: G. Bosco, kamerpresident, P. Pescatore, A. O'Keefe, T. Koopmans en K. Bahlmann, rechters,

advocaat-generaal: Sir Gordon Slynn  
griffier: D. Louterman, administrateur

het navolgende

\* Procestaal: Duits.

## ARREST

### De feiten

De verwijzingsbeschikking en de krachtens artikel 20 van 's Hofs Statuut-EEG ingediende schriftelijke opmerkingen kunnen worden samengevat als volgt:

#### 1. De feiten en het procesverloop

Bij schriftelijk aangegeven overeenkomst van 19 januari 1980 verhuurde verzoeker in het hoofdgeding aan verweerder in het hoofdgeding een appartement in zijn vakantiehuis te Cannobio, Italië, voor de periode van 12 juli tot 2 augustus 1980. De huurprijs voor vier personen werd vastgesteld op DM 2 625. In het contract stond, dat geen bezoekers mochten blijven overnachten. De bijkomende kosten voor elektriciteit, water en gas zouden worden berekend op basis van het verbruik. De schoonmaakbeurt na afloop van het verblijf moest eveneens afzonderlijk worden betaald. Partijen kwamen bovendien overeen, dat op de overeenkomst Duits recht van toepassing was.

Verzoeker bracht zijn vakantie in het huis door in dezelfde periode als verweerder.

Op 7 januari 1981 diende verzoeker bij het Landgericht Berlijn tegen verweerder een vordering in tot schadevergoeding en tot betaling van de resterende bijkomende kosten. Hij stelde dat verweerder gedurende de gehele vakantie meer dan vier personen in de flat had ondergebracht. Daardoor was de rioolput voortdurend overgelopen, hetgeen tot een ondraaglijke stank had geleid. Doordat in de flat teveel mensen verbleven, waaronder een kleinkind, was er ook heel wat lawaai geweest. Ingevolge verweerd's gedrag was het herhaaldelijk tot ruzies tussen partijen gekomen. Daardoor was de rust

van verzoeker en zijn familie ernstig verstoord. Verzoeker eiste ter zake van gedeerd vakantiegenot van verweerder schadevergoeding in geld op grond van daadwerkelijke schending van de huurovereenkomst; voorts eiste verzoeker terugbetaling van de vergeefs gemaakte kosten voor de reis naar het vakantieoord en terug. Tenslotte eiste hij op grond van de huurovereenkomst betaling van de bijkomende kosten voor water, elektriciteit en gas en voor de schoonmaakbeurt na het verblijf.

Het Landgericht Berlijn verklaarde de eis niet-ontvankelijk. Het was van oordeel, dat op grond van artikel 16, sub 1, Executieverdrag de Italiaanse rechterlijke instanties bij uitsluiting bevoegd waren tot kennisneming van deze vorderingen tot betaling.

Het Kammergericht Berlijn vernietigde het vonnis van het Landgericht en verwees de zaak naar deze instantie terug om opnieuw te worden behandeld en beslist. Het was van oordeel dat artikel 16, sub 1, Executieverdrag niet van toepassing was op de betrokken vorderingen. Volgens het Kammergericht was het reeds twijfelachtig, of artikel 16, sub 1, toepasselijk was op overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantie-woningen of -flats. Maar gesteld al dat op grond van artikel 16, sub 1, niet kon worden onderscheiden tussen lang- en kortlopende huurovereenkomsten, dan nog vielen de betrokken vorderingen buiten het toepassingsgebied van deze bepaling. De vordering tot schadevergoeding wegens niet-nakoming van de huurovereenkomst en de vordering tot betaling van de uit hoofde van die overeenkomst verschuldigde bijkomende kosten moesten immers — aldus het Kammergericht — als losstaand van het verhuurde onroerend goed worden beschouwd.

Verweerder in het hoofdgeding heeft zich tegen het arrest van het Kammergericht in „Revision” voorzien bij het Bundesgerichtshof, dat op 5 oktober 1983 de volgende beschikking heeft gegeven:

Krachtens artikel 3 van het Protocol van 3 juni 1971 betreffende de uitlegging door het Hof van Justitie van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (BGBl. II 1972, blz. 773) en artikel 2 van de Duitse wet van 7 augustus 1972 (BGBl. II 1972, blz. 845) worden aan het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen te Luxemburg de volgende prejudiciële vragen voorgelegd:

- 1) Is artikel 16, sub 1, Executieverdrag toepasselijk wanneer een tussen in de Bondsrepubliek Duitsland woonachtige partijen gesloten huurovereenkomst betrekking heeft op het slechts voor korte tijd ter beschikking stellen van een in Italië gelegen vakantiewoning en partijen Duits recht op de overeenkomst van toepassing hebben verklaard ?
- 2) Zo ja: Geldt artikel 16, sub 1, van het Verdrag ook voor vorderingen tot schadevergoeding wegens niet-nakoming van de huurovereenkomst, met name tot vergoeding van gederfde vakantievreugde, alsook voor vorderingen tot betaling van bijkomende kosten uit hoofde van de huurovereenkomst ?

De verwijzingsbeschikking is op 24 oktober 1983 ter griffie van het Hof ingeschreven.

De verwijzingsbeschikking van het Bundesgerichtshof bevat de volgende overwegingen:

De verwijzende Senat meent, dat de voorwaarden waaronder de Italiaanse rechterlijke instanties op grond van artikel 16, sub 1, Executieverdrag over internationale be-

voegdheid beschikken, in casu niet zijn vervuld. Ofschoon deze bepaling naar haar bevoordingen geen onderscheid maakt tussen langlopende huurovereenkomsten en overeenkomsten betreffende het voor korte tijd ter beschikking stellen van vakantiewoningen, lijkt het uit doelmatigheidsoverwegingen wenselijk, artikel 16, sub 1, niet toe te passen in gevallen waarin de huurovereenkomst slechts de tijdelijke terbeschikkingstelling van een vakantiewoning betreft, beide partijen hun woonplaats hebben in een ander land dan dat waar het onroerend goed is gelegen en het materiële recht van de staat van de woonplaats toepasselijk is verklaard. Voor een restrictieve uitlegging pleit ook de opvatting van het Hof in het arrest van 14 december 1977 (zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2382), dat de bepalingen van artikel 16 Executieverdrag niet in ruimere zin mogen worden uitgelegd dan hun oogmerk verlangt, nu de door artikel 16 toegekende uitsluitende bevoegdheid tot gevolg heeft, dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen en zij in dergelijke gevallen worden gedaagd voor een rechter die ten aanzien van geen van hen de rechter van de woonplaats is.

In het onderhavige geval brengt de strekking van artikel 16 niet mee, dat internationale bevoegdheid moet worden toegekend aan de Italiaanse rechterlijke instanties. In voornoemd arrest heeft het Hof ter verklaring van de opneming in artikel 16, sub 1, van overeenkomsten betreffende huur of pacht van onroerende goederen erop gewezen, dat deze overeenkomsten in het algemeen door bijzondere wettelijke bepalingen worden beheerst en dat het de voorkeur verdient, dat de toepassing van deze bepalingen vanwege hun ingewikkeld karakter slechts toevalt aan de rechter van het land waar zij van kracht zijn. Dit doel kan bij huurovereenkomsten voor vakantiewoningen niet worden bereikt, omdat de bijzondere wettelijke bepalingen in het huur- en pachtrecht, waarmee sociale doelstellingen worden nagestreefd, in de regel niet voor deze overeenkomsten gelden.

In gevallen als het onderhavige moet artikel 16, sub 1, zeker niet worden toegepast wanneer partijen zijn overeengekomen — waartoe zij gerechtigd zijn —, het materiële recht toe te passen van een andere staat dan die waar het onroerend goed is gelegen. Anders zou het doel van artikel 16, sub 1, worden gemist, doordat de rechter van het land waar het onroerend goed is gelegen, buitenlands recht zou moeten toepassen.

Zelfs indien moest worden aangenomen, dat ook de huur van vakantiewoningen in beginsel onder artikel 16, sub 1, valt, is de verwijzende Senat geneigd, de internationale bevoegdheid van artikel 16, sub 1, alleen te aanvaarden voor uit de huurovereenkomst voortvloeiende vorderingen die rechtstreeks verband houden met het verhuurde onroerend goed. Ofschoon er afbakingsproblemen bestaan en het gevaar voor opsplitsing van rechterlijke bevoegdheden niet mag worden miskend, ware het in overeenstemming met de strekking van artikel 16, sub 1, om niet alle vorderingen die uit een huurovereenkomst kunnen ontspruiten onder dit artikel te brengen, doch daarbij te onderscheiden. Aldus zou artikel 16, sub 1, niet mogen worden toegepast op de vordering tot betaling van bijkomende kosten (schoonmaak, gas, water en elektriciteit). Dit heeft a fortiori te gelden voor vorderingen tot schadevergoeding wegens gederfd vakantiegenot en tot vergoeding van vergeefs gemaakte reiskosten. Deze vorderingen houden immers geen werkelijk verband met de verhuurde woning. Ook vorderingen tot vergoeding van schade aan in de woning aanwezige voorwerpen hebben geen betrekking op de verhuurde woning als zodanig.

Overeenkomstig artikel 5, lid 1, van het Protocol van 3 juni 1971 en artikel 20 van 's Hofs Statuut-EEG zijn schriftelijke opmerkingen ingediend door verzoeker in het hoofdgeding, vertegenwoordigd door G. Groppe, advocaat te Bielefeld, de regering van de Bondsrepubliek Duitsland, vertegenwoordigd door haar gemachtigde

C. Böhmer, de Italiaanse regering, vertegenwoordigd door haar gemachtigde O. Fiumara, de regering van het Verenigd Koninkrijk, vertegenwoordigd door J. R. J. Braggins van het Treasury Solicitor's Department, en de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door haar juridisch adviseur E. Zimmermann, bijgestaan door W.-D. Krause-Ablass, advocaat te Düsseldorf.

Het Hof heeft, op rapport van de rechter-rapporteur en gehoord de advocaat-generaal, besloten zonder instructie tot de mondelinge behandeling over te gaan.

Bij beschikking van 30 mei 1984 heeft het Hof op grond van artikel 95, paragrafen 1 en 2, van het Reglement voor de procesvoering besloten, de zaak naar de Vierde kamer te verwijzen.

## 2. Schriftelijke opmerkingen

*Verzoeker in het hoofdgeding* voert aan, dat artikel 16, sub 1, Executieverdrag in casu niet toepasselijk is. Het gaat om een kortlopende overeenkomst betreffende de verhuur van een vakantiewoning, die economisch meer gelijkenis vertoont met een overeenkomst tot het verstrekken van logies dan met een eigenlijke huurovereenkomst.

De vorderingen strekken in de eerste plaats tot het verkrijgen van schadevergoeding wegens gederfd vakantiegenot en beschadiging of verlies van roerende goederen. Bovendien ligt de plaats van uitvoering in de Bondsrepubliek Duitsland, waar met name de huur moest worden betaald en de sleutels moesten worden teruggegeven. Alle betrokken getuigen zijn Duitse ingezetenen en moeten in de Bondsrepubliek worden verhoord, wil men de nutteloze kosten van een reis naar Italië vermijden. Of de rechtbank een nauwkeurig idee van het verhuurde goed heeft, doet er weinig toe. Een onderzoek ter plaatse is volstrekt overbodig.

De regering van de Bondsrepubliek Duitsland meent dat artikel 16, sub 1, Executieverdrag restrictief moet worden uitgelegd en, gelet op de strekking ervan, niet kan worden toegepast op vorderingen die voortvloeien uit kortlopende huurovereenkomsten, en wel om de volgende redenen:

Het Hof van Justitie heeft in het arrest van 14 december 1977 (zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2383) reeds verklaard, dat artikel 16, sub 1, restrictief moet worden verstaan, omdat partijen worden beroofd van hun forumkeuze. De bepaling mag niet in ruimere zin worden uitgelegd dan haar oogmerk verlangt. De ratio legis van artikel 16, sub 1, is in de eerste plaats, dat de huur van onroerende goederen, met name van woonruimte, in de regel wordt beheerst door bijzondere, door overwegingen van sociale aard ingegeven, wettelijke bepalingen, die het best kunnen worden toegepast door de rechters van het land waar zij gelden.

Hoe inopportuun het zou zijn, artikel 16, sub 1, ook toe te passen op overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantie woningen, blijkt duidelijk in het geval waarin — zoals in casu — partijen op hun contractuele verhouding uitsluitend Duits recht toepasselijk hebben verklaard. Deze keuze van het toepasselijke recht zou ook verbindend zijn voor de Italiaanse rechter, die de feiten dus alleen aan het Duitse materiële recht zou mogen toetsen. Derhalve zou in casu het doel van aanhangigmaking voor het forum rei sitae — de toepassing van de dwingende voorschriften van de lex rei sitae te bevorderen door het doen samenvallen van bevoegde rechter en toepasselijk recht en de gehele procedure te vereenvoudigen — in alle opzichten worden gemist; de procedure zou juist nodeloos worden verzwaard.

Een ander doel van artikel 16, sub 1 is, dat de huurder van woonruimte, die in de regel sociaal minder sterk staat, niet nog meer wordt benadeeld door de omstandigheid dat

het proces wordt gevoerd voor een rechtbank die ver van zijn woonplaats ligt. Ook dit doel geldt niet voor de huur van een vakantie woning, omdat de huurder in de regel niet woonachtig is in de plaats waar de vakantie woning is gelegen, en uit sociaal oogpunt geen bijzondere bescherming behoeft.

Derhalve verlangt het oogmerk van artikel 16, sub 1, niet, dat overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantie woningen worden onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen. Mitsdien moet de bepaling aldus worden uitgelegd, dat onder huur in de zin van artikel 16, sub 1, niet de verhuring van vakantie woningen voor korte tijd dient te worden verstaan.

In het rapport-Schlösser wordt in verband met artikel 16 uitdrukkelijk gezegd: „De ratio legis van de bepaling verlangt echter zeker niet dat zij van toepassing is op kortlopende overeenkomsten inzake gebruik, met name in geval van vakantieverblijf” (PB C 59 van 1979, blz. 120).

In gevallen waarin partijen beiden hun woonplaats in Duitsland hebben en de verhuurde vakantie woning in het buitenland is gelegen, beantwoordt dit resultaat ook aan opportuniteitsoverwegingen. De aanstelling van buitenlandse advocaten, de verschijning of vertegenwoordiging voor verafgelegen rechtbanken en de kostbare vertaling van de briefwisseling zijn overbodig.

De Duitse regering komt tot de conclusie, dat de eerste vraag ontkennend moet worden beantwoord.

Voor het geval dat het Hof de eerste vraag bevestigend mocht beantwoorden, maakt de Duitse regering over de tweede vraag de volgende opmerkingen:

Volgens artikel 16, sub 1, geldt de uitsluitende bevoegdheid ten aanzien van „huur en verhuur... van onroerende goederen”. Aangezien de bepaling restrictief moet worden uitgelegd, vallen daaronder alleen gedingen met betrekking tot vorderingen die rechtstreeks verband houden met het verhuurde goed, zoals geschillen over het bestaan van de huurovereenkomst, de ontruiming van de lokalen of het herstel van schade aan het verhuurde goed. Volgens de opvatting van de auteurs van het Verdrag, zoals uiteengezet in het rapport-Jenard (PB C 59 van 1979, blz. 1), is van uitsluitende bevoegdheid reeds geen sprake meer wanneer het om vorderingen tot betaling van de huurprijs gaat, omdat deze als losstaand van het verhuurde goed moeten worden beschouwd. Bijgevolg heeft dit eerst recht te gelden voor vorderingen tot vergoeding van de indirecte schade die het gevolg is van de niet-nakoming van de overeenkomst door een der partijen en geen verband houdt met het verhuurde goed zelf. Derhalve vallen verzoekers vorderingen tot schadevergoeding wegens gederfd vakantienot en vergeefs gemaakte reiskosten niet onder artikel 16, sub 1, Executieverdrag.

Indien vorderingen tot betaling van de huurprijs reeds niet onder artikel 16, sub 1, vallen, kan op grond van deze bepaling geen exclusieve bevoegdheid zijn gegeven voor vorderingen tot betaling van bijkomende kosten, die als bestanddeel van de totale huurprijs zijn te beschouwen.

De *Italiaanse regering* merkt op, dat volgens het rapport-Jenard de exclusieve bevoegdheid van artikel 16, sub 1, Executieverdrag in het leven is geroepen met het doel, te vermijden dat men in conflict komt met regels die in sommige Lid-Staten als van openbare orde worden beschouwd, en om het gevaar te voorkomen, dat het „vrije verkeer van vonnissen” wordt belemmerd. Voorts is deze regeling „in het belang van een goede rechtsbedeling”, omdat „deze geschillen... vaak onderzoeken, getuigenverhoren en deskundigenberichten nodig (maken) die ter

plaats moeten geschieden” en omdat „deze materie vaak ten dele (wordt) beheerst door gebruiken die in het algemeen alleen bekend zijn aan de gerechten van de plaats waar het onroerend goed is gelegen of in ieder geval aan de gerechten van het land waar dit onroerend goed ligt”.

In het rapport wordt met name met betrekking tot huur en pacht van onroerende goederen voorts gezegd, dat daaronder moeten worden verstaan „huur van woon- of bedrijfsruimte, handelshuur en pacht”, en onder op deze overeenkomsten betrekking hebbende geschillen voornamelijk „geschillen tussen verhuurders en huurders over het bestaan [of de uitlegging] van huurcontracten of over het herstel van door de huurder veroorzaakte schade, de ontruiming van lokalen enzovoort”, terwijl de regeling niet van toepassing is op vorderingen die uitsluitend tot betaling van de huurprijs strekken, omdat deze vorderingen los van het verhuurde onroerend goed kunnen worden gezien. Deze oplossing — aldus het rapport — was nodig omdat deze materie in het algemeen in de verschillende landen wordt beheerst door bijzondere wettelijke regelingen, die vaak in een exclusieve bevoegdheid voorzien.

Behalve dat de onderhavige bepaling niet in ruimere zin mag worden uitgelegd dan haar oogmerk verlangt (arrest van 14 december 1977, zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2383), moet zij ook strikt worden uitgelegd teneinde te voorkomen, dat dit oogmerk wordt gemist door in een zeer delicate materie (men denke slechts aan de Italiaanse regeling van de „*equo canone*” — billijke huurprijs — voor de huur van woonruimte in gebouwen in de stad) de deur open te zetten voor alternatieve bevoegdheden of afwijkingen die worden overeengekomen met het doel, dwingende regels te omzeilen.

Het onderhavige geval kan uitzonderlijk lijken, maar dit is geen rechtvaardiging voor veralgemeningen die de strekking van de gehele regeling zouden kunnen verdraaien.

Geen van de door de verwijzende rechter vermelde omstandigheden lijkt de niet-toepassing van artikel 16, sub 1, te kunnen rechtvaardigen. Het feit dat het om de verhuring van een onroerend goed als vakantieverblijf gaat, is volstrekt irrelevant. De bepaling maakt geen onderscheid tussen langlopende en kortlopende huur, noch op grond van de bestemming van het onroerend goed: bedrijfsruimte, handelszaak, landbouwbedrijf, woonruimte, vakantieverblijf enzovoort. Ofschoon het mogelijk is dat bepaalde vereisten, met name wat de voorschriften van openbare orde betreft, in sommige gevallen gelden en in andere niet, zou een algemene beperking in ieder geval willekeurig zijn en, aangezien zij niet in nauwkeurige termen zou kunnen worden omschreven, gemakkelijk kunnen worden aangegrepen om aan dwingende regels te ontsnappen.

De omstandigheid dat geen van beide contractanten zijn woonplaats in Italië heeft, lijkt nauwelijks relevant. Het volstaat vast te stellen, dat het Verdrag het bestaan van een communautair gebied onderstelt en dat artikel 16, sub 1, met name doordat het in een uitsluitende bevoegdheid voorziet en dus niet toelaat dat partijen bij overeenkomst daarvan afwijken, ertoe strekt een „goede rechtsbedeling” te verzekeren. Daarom is de verblijfplaats van partijen volstrekt onbelangrijk.

Indien werd aangenomen dat de bevoegdheid van de rechter van de staat waar het onroerend goed is gelegen, ingevolge een overeenkomst kon komen te vervallen, zou de mogelijkheid worden geschapen, zich aan dwingende voorschriften van die staat te onttrekken; teneinde aan de Italiaanse regeling inzake billijke huurprijzen te ontsnappen, zou de verhuurder de huurder kunnen verplichten, het recht van een andere staat op de overeenkomst toepasselijk te verklaren, en mogelijkere wijs eveneens een uitdrukkelijk beding houdende aanwijzing door partijen van de bevoegde rechter in de overeenkomst kunnen doen opnemen op grond van artikel 17 Executieverdrag.

Met betrekking tot de tweede vraag voert de Italiaanse regering aan, dat het bij de bijkomende kosten uit hoofde van de huurovereenkomst om een verplichting van de huurder gaat, zodat zij in verband moeten worden gebracht met de eigenlijke huurovereenkomst. Bijgevolg valt een geschil over deze kosten klaarblijkelijk onder de uitsluitende bevoegdheid in de zin van artikel 16, sub 1.

Wat vorderingen tot schadevergoeding betreft, kan worden onderscheiden tussen vorderingen tot schadevergoeding die zijn gebonden aan een vordering tot nakoming of tot ontbinding van de overeenkomst, in welk geval de onderhavige bepaling blijkbaar toepassing moet vinden, en vorderingen tot schadevergoeding waarbij de niet-nakoming van de overeenkomst een feitelijk karakter heeft en slechts incidenteel kan worden vastgesteld (hetgeen kan worden gezegd van de in casu door de verhuurder ingestelde vordering tot vergoeding van de reiskosten en van gederfd vakantiegenot); in laatstgenoemd geval lijkt het twijfelachtig, of artikel 16, sub 1, kan worden toegepast, aangezien volgens het rapport-Jenard „de in artikel 16 opgesomde gevallen slechts exclusieve bevoegdheid vestigen wanneer de rechter van het bodemgeschil kennis moet nemen”.

De regering van het Verenigd Koninkrijk meent, dat om de draagwijdte van artikel 16, sub 1, vast te stellen, veeleer naar de aard van de met betrekking tot het onroerend goed ingestelde vorderingen moet worden gezien dan naar de aard van de huurovereenkomst of andere belangen in dit goed. Bijgevolg dient volgens de Britse regering eerst de tweede vraag van het Bundesgerichtshof te worden onderzocht, te weten of artikel 16, sub 1, geldt voor vorderingen tot schadevergoeding wegens niet-nakoming van een huurovereenkomst en voor vorderingen tot betaling van bijkomende kosten uit hoofde van een huurovereenkomst.

Verzoeker vordert geen betaling van de huurprijs, maar vergoeding van het verlies voortvloeiende uit de niet-nakoming van de overeenkomst. Vorderingen tot betaling van de huurprijs lijken in het algemeen nauwer verband te houden met het verhuurde onroerend goed dan de vorderingen die verzoeker in casu heeft ingesteld.

Verzoekers vorderingen behoren niet tot de categorie van geschillen die volgens 's Hofs arrest in de zaak Sanders onder artikel 16, sub 1, vallen. Het Hof heeft als voorbeelden van geschillen ter zake waarvan een uitsluitende bevoegdheid is toegekend aan de rechter van het land waar het onroerend goed is gelegen, genoemd de geschillen tussen verhuurders en huurders over het bestaan en de uitlegging van huurovereenkomsten, het herstel van door de huurder veroorzaakte schade of de ontruiming van het gehuurde. Deze gedingen kunnen onderzoeken, getuigenverhoren en deskundigenverslagen nodig maken die ter plaatse moeten geschieden, en brengen vaak de toepassing van ingewikkelde bijzondere wettelijke bepalingen mee. Gelijk het Hof heeft verklaard, is de toekenning van uitsluitende bevoegdheid in deze gevallen in het belang van een goede rechtsbedeling. Volgens de Britse regering vereisen deze overwegingen niet, dat vorderingen die — zoals in casu — betrekking hebben op de niet-nakoming van de clausules van een huurovereenkomst en het daaruit voortvloeiende verlies, worden onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechterlijke instanties van de staat waar het goed is gelegen.

In dit verband kan worden gewezen op de parallellie met het arrest van 15 november 1983 (zaak 288/82, Duijnste, Jurispr. 1983, blz. 3663), waarin het Hof verklaarde dat de goede rechtsbedeling niet vereist, dat ten aanzien van een geschil dat als zodanig niet de geldigheid of de registratie van een octrooi betreft, exclusieve bevoegdheid wordt toegekend aan de rechterlijke instanties van de staat waar het octrooi is aangevraagd of

verleend. In het onderhavige geval wordt gevraagd om schadevergoeding in geld, en niet om bijvoorbeeld een rechterlijk bevel tot inbezitstelling of ontruiming van het onroerend goed. Volgens de Britse regering kan de Duitse rechter minstens even goed als de Italiaanse rechter herstelmaatregelen treffen. Een Duits vonnis waarbij een in Duitsland woonachtige verweerder tot betaling van een geldbedrag wordt veroordeeld, zou te zijnen aanzien rechtstreeks uitvoerbaar zijn en vatbaar voor tenuitvoerlegging op zijn in dat land aanwezige vermogen. De toekenning, ten aanzien van bijvoorbeeld een bevel tot inbezitstelling of ontruiming, van uitsluitende bevoegdheid aan de rechter van de staat waar het goed is gelegen en waar noodzakelijkerwijs het bevel ten uitvoer moet worden gelegd, berust ook op praktische overwegingen. In dergelijke gevallen lijkt het juist, het klassieke beginsel „actor sequitur forum rei” toe te passen.

Volgens de Britse regering bestaat er geen nauw verband tussen verzoekers vorderingen en het verhuurde onroerend goed, maar gaat het om een vordering tot schadevergoeding wegens gederfd vakantiegenot, hetgeen geheel los staat van het verhuurde goed. Een dergelijke vordering zou ook kunnen berusten op het algemene recht betreffende de aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad. De mate waarin verweerder tot schadevergoeding is gehouden, is een vraag van algemeen verbintenissenrecht, die zich niet alleen voordoet met betrekking tot huur van onroerende goederen. Er is uit het oogpunt van een goede rechtsbedeling geen bijzondere reden om ten aanzien van deze vragen uitsluitende bevoegdheid toe te kennen aan de rechter van de staat waar het goed is gelegen.

Gelijksoortige argumenten gelden voor verzoekers vordering tot betaling van bijkomende kosten, met name voor het verbruik van gas, elektriciteit en water en voor de schoonmaakbeurt. Ook deze vorderingen kunnen worden beschouwd als vorderingen



van zuiver contractuele aard, ten aanzien waarvan het niet nodig is, uitsluitende bevoegdheid toe te kennen aan de rechterlijke instanties van de plaats waar het goed is gelegen.

De Britse regering is het ook eens met het Bundesgerichtshof, dat verzoekers vordering tot schadevergoeding wegens verlies of beschadiging van in de inventaris opgenomen voorwerpen niet het verhuurde onroerend goed betreft. Dergelijke vorderingen kunnen ontstaan uit om het even welke overeenkomst waarbij het gebruik of de bewoning van een onroerend goed wordt toegestaan, en onderstellen niet het bestaan van een overeenkomst tot overdracht van het bezit van het onroerend goed waarin die voorwerpen zich bevinden. Dergelijke vorderingen kunnen dus niet worden beschouwd als gedingen betreffende de huur van onroerende goederen in de zin van artikel 16, sub 1, Executieverdrag.

De Britse regering komt tot de conclusie dat artikel 16, sub 1, alleen van toepassing is, wanneer het geding betrekking heeft op de vaststelling, de afdwinging, de uitoefening of de beëindiging van bezitsrechten. Bijgevolg moet op de tweede vraag van het Bundesgerichtshof worden geantwoord, dat artikel 16, sub 1, niet van toepassing is op vorderingen tot schadevergoeding wegens niet-nakoming van een huurovereenkomst, vergoeding voor gedeerd vakantiegenot of betaling van bijkomende kosten uit hoofde van die overeenkomst.

Indien het Hof de stelling van de Britse regering met betrekking tot de tweede vraag aanvaardt, kan het wellicht beantwoording van de eerste vraag achterwege laten.

Voor het geval het Hof beantwoording van de eerste vraag evenwel noodzakelijk mocht achten, maakt de Britse regering de volgende opmerkingen.

In de eerste plaats is de omstandigheid dat partijen hun woonplaats in Duitsland hebben, irrelevant, omdat in artikel 16 uitdrukkelijk wordt gezegd, dat het van toepassing is ongeacht de woonplaats.

Voorts blijkt uit de bewoordingen van artikel 16, sub 1, dat het van toepassing is op bepaalde rechtsvorderingen en niet op bepaalde zakelijke rechten of bepaalde vormen van huur of pacht van onroerende goederen. Uit de formulering van artikel 16, sub 1, kan niet worden afgeleid, dat bij huurovereenkomsten moet worden onderscheiden op grond van de duur ervan of de bestemming van het verhuurde goed.

Volgens de Britse regering bestaat er geen punt vanwaar af een kortlopende overeenkomst gemakkelijk kan worden onderscheiden van een voor een langere periode gesloten overeenkomst. Zo bestaat in casu in beginsel geen onderscheid tussen een huurovereenkomst voor een periode van drie weken en een huurovereenkomst voor twee maanden of meer. Het lijkt ook moeilijk, voor de toepassing van artikel 16, sub 1, huurovereenkomsten te onderscheiden op grond van de bestemming van het goed, bijvoorbeeld te onderscheiden tussen de verhuur van een vakantieverblijf en die van een handelsruimte.

In het rapport-Schlosser over het Toetredingsverdrag van 9 oktober 1978 wordt voorts beklemdoond, dat het toepassingsgebied van artikel 16, sub 1, veeleer door de aard van de vorderingen dan door de aard van de huur of van het zakelijk recht wordt bepaald (zie paragrafen 163 en 164 van het rapport).

Volgens de Britse regering is de reden waarom artikel 16, sub 1, niet kan worden toegepast op kortlopende overeenkomsten betreffende de terbeschikkingstelling van vakantieverblijven, niet gelegen in de aard van de huurovereenkomst, maar in de aard van de vordering. In vele gevallen gaat het bij gedingen over het gebruik en de bewoning van dergelijke verblijven om vragen van verbintenisrecht, en niet om vragen betreffende rechten op onroerende goederen.

Indien met betrekking tot het toepassingsgebied van artikel 16, sub 1, uitzonderingen werden gemaakt op grond van de duur of het doel van de huurovereenkomst, zou er een zeker gevaar bestaan dat de toepassing van deze bepaling gedurende lange tijd onzeker blijft, zolang het Hof de lijst van deze uitzonderingen niet heeft vastgesteld.

In ieder geval zouden de aan dergelijke uitzonderingen ten grondslag liggende onderscheidingen niet mogen worden overgelaten aan het nationale recht van de verdragssluitende staten, maar door het Hof moeten worden vastgesteld als een zelfstandig concept, vatbaar voor uniforme toepassing in alle verdragssluitende staten. Volgens 's Hofs vaste rechtspraak moeten vraagstukken die van belang zijn voor de draagwijdte van het Verdrag, op onafhankelijke en eenvormige wijze worden beoordeeld, en niet op grond van het recht van de afzonderlijke verdragssluitende staten.

De keuze door partijen van het toepasselijke recht kan niet worden beschouwd als een beslissende factor bij de bepaling van het toepassingsgebied van artikel 16, sub 1. Uit artikel 17, lid 2, Executieverdrag blijkt uitdrukkelijk, dat een overeenkomst tot aanwijzing van een bevoegde rechter geen rechtsgevolg heeft, indien zij strekt tot uitsluiting van de bevoegdheid van een rechter die op grond van artikel 16 over exclusieve bevoegdheid beschikt. Indien de keuze van het toepasselijke recht het toepassingsgebied van artikel 16, sub 1, bepaalde, zou zulks tot gevolg kunnen hebben, dat de rechterlijke instanties van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, hun bevoegdheid wordt ontnomen in gevallen waarin hun bevoegdheid in het belang is van een goede rechtsbedeling.

Voorts kan men zich afvragen, of de omstandigheid dat partijen buitenlands recht op hun huurovereenkomst toepasselijk verklaren, in alle gevallen kan leiden tot niet-toepassing van het recht van het land waar het goed is gelegen, omdat in vele gevallen niet bij overeenkomst kan worden afgeweken van de wettelijke bepalingen van de verdragssluitende staten inzake huur.

De Britse regering komt tot de conclusie dat, zo het Hof beantwoording van de eerste vraag noodzakelijk mocht achten, dient te worden verklaard dat de toepasselijkheid van artikel 16, sub 1, afhangt van de aard van de vordering, en niet van de aard of het doel van de verhuring waarop die vordering betrekking heeft of van de keuze door partijen van het toepasselijke recht.

De *Commissie* merkt op, dat in het rapport-Jenard en in het rapport-Schlosser over het Verdrag inzake de toetreding van Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk tot het Executieverdrag, uiting wordt gegeven aan twijfels omtrent de uitsluitende bevoegdheid van artikel 16, sub 1.

Tijdens de besprekingen in de deskundigengroep van de Raad over de toetreding van Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk tot het Executieverdrag, werd het vraagstuk van de beperking van de uitsluitende bevoegdheid van artikel 16, sub 1, ten aanzien van huurovereenkomsten opnieuw onderzocht. De delegatie van het Verenigd Koninkrijk stelde een wijziging voor waardoor de in dit artikel bedoelde bevoegdheid niet exclusief zou zijn in het geval van vorderingen betreffende persoonlijke verplichtingen uit hoofde van overeenkomsten inzake onroerende goederen; deze niet-exclusieve bevoegdheid zou met name gelden voor vorderingen tot betaling van de huurprijs en voor vorderingen betreffende kortlopende overeenkomsten inzake gebruik, zoals de verhuring van een vakantieverblijf of vakantiewoning in het buitenland. De meeste andere delegaties verklaarden zich gekant tegen dit voorstel. Tenslotte kwam de deskundigengroep overeen, artikel 16, sub 1, ongewijzigd te laten.

Volgens de *Commissie* laat de formulering van artikel 16, sub 1, niet toe, kortlopende huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen van het toepassingsgebied ervan uit te sluiten.

In casu staat vast, dat het huurobject in Italië een „onroerend goed” in de zin van artikel 16, sub 1 is, maar men kan zich afvragen of de vorderingen in het hoofdgeding verband houden met een huurovereenkomst. In geen der taalversies van artikel 16, sub 1, Executieverdrag wordt uitdrukkelijk onderscheid gemaakt op grond van de duur of de aard van de huurovereenkomst. De bepaling spreekt evenmin van de woonplaats van partijen bij de overeenkomst, noch van de toepassing, op grond van een overeenkomst tussen partijen, van een ander recht dan dat van de plaats waar het onroerend goed is gelegen.

In casu gaat het evenwel niet slechts om een voor een korte periode — drie weken — gesloten overeenkomst, maar om een overeenkomst sui generis betreffende de tijdelijke terbeschikkingstelling van een gemeubileerde vakantiewoning.

De Commissie meent, dat erkenning van de uitsluitende internationale bevoegdheid van de rechterlijke instanties van de staat waar een vakantiewoning is gelegen, tot onbillijke en met de ratio legis strijdige resultaten zou leiden.

Het Executieverdrag moet de bescherming van de ingezetenen van de Gemeenschap bevorderen. Dit is ook het doel van de bepaling van de internationale rechterlijke bevoegdheid. Geschillen worden voorgelegd aan de rechterlijke instanties die om procedurele en geografische redenen en wegens hun grondige kennis van de op elk bijzonder geval toe te passen rechtsregels het meest geschikt zijn om het geding te beslechten.

Tot deze rechtsregels behoren met name dwingende voorschriften die, onverschillig het op de overeenkomst toepasselijke recht, bij de beslechting van het geding in acht moeten worden genomen en dus van openbare orde zijn. In alle Lid-Staten bestaan zodanige voorschriften voor de langdurige

terbeschikkingstelling van onroerende goederen, met name ruimten en landbouwgronden en -gebouwen aan personen voor wie het gehuurde of gepachte goed essentieel is voor hun privé- of beroepsleven.

Deze sociale overwegingen gelden niet voor de verhuring van woningen aan vakantiegangers. Dergelijke woningen bevatten over het algemeen naast de gewone voorzieningen waarmee ongemeubileerd verhuurde woonruimten zijn uitgerust, ook een volledig stel meubelen, beddegoed, linnen en andere huishoudelijke artikelen. Overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantiewoningen worden vaak aangevuld met overeenkomsten betreffende een prestatie van de verhuurder, bijvoorbeeld — zoals in casu — het schoonmaken van de woning na afloop van de overeenkomst of het wassen van het door de eigenaar ter beschikking gestelde linnengoed. Het onderscheid tussen overeenkomsten betreffende de terbeschikkingstelling voor korte tijd van een vakantieverblijf en langlopende huurovereenkomsten ligt juist hierin, dat het „huurobject” niet van levensbelang is voor de vakantieganger. Om voornoemde redenen zijn in sommige verdragsluitende staten gemeubileerde woonruimten in het algemeen en gemeubileerde vakantiewoningen in het bijzonder uitdrukkelijk of stilzwijgend uitgesloten van het toepassingsgebied *ratione materiae* van de bijzondere wettelijke regelingen ter bescherming van de huurders.

Hier komt bij dat, terwijl volgens de wetgeving van sommige Lid-Staten overeenkomsten betreffende de huur van onroerende goederen slechts aan derden, met name de koper van het verhuurde goed, kunnen worden tegengeworpen, indien zij zijn ingeschreven in een openbaar register, deze inschrijving niet is voorzien voor overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantiewoningen. Deze derden-werking van de inschrijving van huurovereenkomsten is een van de redenen, waarom zij zijn gelijkgesteld met zakelijke rechten en zijn opgenomen in artikel 16, sub 1.

Het Bundesgerichtshof heeft er in zijn verwijzingsbeschikking terecht op gewezen, dat volgens de rechtspraak van het Hof van Justitie de uitsluitende bevoegdheden van artikel 16 Executieverdrag restrictief moeten worden uitgelegd (arrest van 14 december 1977, zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2383).

Uit de rapporten over het Executieverdrag blijkt duidelijk, dat geen overeenstemming is bereikt over de vraag, welke overeenkomsten en daaruit voortvloeiende rechten moeten worden geacht onder artikel 16, sub 1, te vallen. In het belang van een eenvormige toepassing van deze bepaling en ter wille van de rechtszekerheid moet dit gebrek aan duidelijkheid worden verholpen.

Deze uitleggingsmoeilijkheid kan worden opgelost door te rade te gaan bij de strekking van artikel 16, sub 1; dit strekt tot bescherming van een bepaalde groep van personen, te weten huurders van onroerend goed, voor wie dit onroerend goed essentieel is voor privé- of beroepsleven.

Dat beide partijen hun woonplaats niet hebben in de verdragsluitende staat waar de vakantiewoning is gelegen, maar in Duitsland, is irrelevant. Volgens zijn bewoordingen heeft artikel 16 immers algemene gelding, zonder dat rekening wordt gehouden met de woonplaats van partijen.

Ook het bestaan van een overeenkomst tussen partijen betreffende de toepassing van het recht van de staat van hun woonplaats, kan niet tot gevolg hebben, dat de rechter van de plaats waar de vakantiewoning is gelegen, zijn uitsluitende bevoegdheid verliest. Deze rechter dient in voorkomend geval rekening te houden met de keuze door partijen van het toepasselijke recht, in zoverre het nationale recht die keuze toelaat en de openbare orde van de *lex fori* niet aan de toepassing van buitenlands recht in de weg staat of tot toepassing van nationaal recht verplicht.

Na ampele overweging komt de Commissie tot de conclusie, dat de terbeschikkingstelling tegen betaling van woningen, inzonderheid gemeubileerde vakantiewoningen, niet binnen het toepassingsgebied van artikel 16, sub 1, valt.

Mocht het Hof, in afwijking van het standpunt van de Commissie, artikel 16, sub 1, toepasselijk verklaren op overeenkomsten betreffende de verhuuring van vakantiewoningen, rijst de vraag of, en zo ja in hoeverre, de in het hoofdgeding ingestelde vorderingen tot de uitsluitende bevoegdheid behoren van de rechterlijke instanties van de staat waar de vakantiewoning is gelegen.

De Commissie merkt op, dat verzoeker in het hoofdgeding het volgende vordert:

*In de eerste plaats*, vergoeding van de schade die hij zou hebben geleden doordat verweerder de overeenkomst niet zou zijn nagekomen, door in de woning — anders dan overeengekomen — meer dan vier personen onder te brengen, hetgeen tot het overlopen van de rioolput, ondraaglijke stankoverlast en ernstige geluidshinder zou hebben geleid, vooral wegens de aanwezigheid van een kleinkind. Daardoor zou de rust van verzoeker ernstig zijn verstoord. De kosten voor de reis naar het vakantieoord en terug zouden bijgevolg vergeefs zijn geweest en door verweerder moeten worden vergoed.

De vraag is, of deze vordering kan worden beschouwd als een vordering met betrekking tot de huur van onroerende goederen. Dit is het geval, wanneer een geschil rechtstreeks betrekking heeft op de huurovereenkomst, bijvoorbeeld het bestaan of de beëindiging daarvan dan wel gebreken of beschadiging van het verhuurde goed. Eerstgenoemde vordering betreft geen van deze punten; het gaat veeleer om een geschil dat weliswaar is ontstaan ingevolge een met de overeenkomst strijdig gebruik van het verhuurde goed, maar waardoor geen rechtstreekse althans geen aanmerkelijke schade aan het

verhuurde goed is veroorzaakt. Verzoeker eist vergoeding voor kosten en schade die slechts een indirect gevolg zijn van het met de overeenkomst strijdige gebruik van het verhuurde goed.

*In de tweede plaats* vordert verzoeker schadevergoeding voor beschadigde of ontbrekende (niet teruggegeven) voorwerpen. Bij de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning is de hoofdverplichting de ontruiming van de woning aan het einde van de huurperiode. Verplichtingen tot teruggaaf of vervanging van roerende goederen, zelfs indien voortvloeiende uit een overeenkomst betreffende de verhuring van een vakantiewoning, hebben niet rechtstreeks betrekking op huur van onroerende goederen. Zelfs indien het nodig ware de omvang van de schade ter plaatse vast te stellen, is dit op zichzelf geen voldoende grond voor uitsluitende bevoegdheid van de rechter van het land waar de vakantiewoning is gelegen, aangezien de nodige instructiemaatregelen

ook door een ander gerecht kunnen worden bevolen en in het kader van de internationale rechtshulp kunnen worden uitgevoerd.

*In de derde plaats* vordert verzoeker betaling van bijkomende kosten voor water, elektriciteit en gas en voor de schoonmaakbeurt na afloop van het verblijf. De Commissie laat deze vraag over aan het oordeel van het Hof. Ook dit punt is zij geneigd te denken, dat er geen rechtstreeks verband met het verhuurde goed bestaat, zodat artikel 16, sub 1, Executieverdrag niet toepasselijk is.

### 3. Mondelinge behandeling

Ter terechtzitting van 4 juli 1984 zijn mondelinge opmerkingen gemaakt door de Commissie, vertegenwoordigd door haar juridisch adviseur E. Zimmermann.

De advocaat-generaal heeft ter terechtzitting van 23 oktober 1984 conclusie genomen.

## In rechte

- 1 Bij beschikking van 5 oktober 1983, ingekomen ten Hove op 24 oktober daaropvolgende, heeft het Bundesgerichtshof krachtens het Protocol van 3 juni 1971 betreffende de uitlegging door het Hof van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: Executieverdrag) twee prejudiciële vragen gesteld over de uitlegging van artikel 16, sub 1, van dit Verdrag.
- 2 Bij schriftelijk aangevane overeenkomst van 19 januari 1980 verhuurde H. Rottwinkel, verzoeker in het hoofdgeding, aan E. Rösler, verweerder in het hoofdgeding, een appartement in zijn vakantiehuis te Cannobio, Italië, voor de periode van 12 juli tot 2 augustus 1980. De huur werd vastgesteld op DM 2 625 voor vier personen. In het contract stond, dat geen bezoekers mochten blijven overnachten. De bijkomende kosten voor elektriciteit, water en gas zouden worden berekend op basis van het verbruik. De schoonmaakbeurt na afloop van het verblijf moest eveneens afzonderlijk worden betaald. Voorts kwamen partijen overeen, dat op de overeenkomst Duits recht van toepassing was alsook dat de plaats van uitvoering Bielefeld was en dat eventuele geschillen aan de gerechten van die plaats zouden worden voorgelegd.

- 3 Verzoeker bracht zijn vakantie in het huis door in dezelfde periode als verweerder.
- 4 Op 7 januari 1981 stelde verzoeker bij het Landgericht Berlijn tegen verweerder een eis tot schadevergoeding en tot betaling van de resterende nevenkosten in. Hij beweerde, dat verweerder gedurende de gehele vakantie meer dan vier personen in het appartement had ondergebracht. Door het te grote aantal bewoners zou de beerput zijn overgelopen. Dit zou tot ondraaglijke stankoverlast hebben geleid. Het te grote aantal bewoners zou ook aanzienlijke lawaaihinder hebben veroorzaakt.
- 5 Daardoor zou de rust van verzoeker en zijn gezin ernstig zijn verstoord. Verzoeker vorderde van verweerder wegens derving van vakantievreugde schadevergoeding in geld op grond van daadwerkelijke schending van de huurovereenkomst, alsook vergoeding van de kosten voor de reis naar het vakantieoord. Voorts vorderde hij op grond van de huurovereenkomst betaling van de bijkomende kosten voor water, elektriciteit en gas en voor de schoonmaakbeurt na afloop van het verblijf.
- 6 Het Landgericht Berlijn verklaarde de vordering niet-ontvankelijk. Het was van oordeel, dat op grond van artikel 16, sub 1, Executieverdrag de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed was gelegen, te weten Italië, bij uitsluiting bevoegd waren om uitspraak te doen over de bij hem aanhangig gemaakte vorderingen. Het Kammergericht Berlijn vernietigde het vonnis van het Landgericht en wees de zaak naar deze rechterlijke instantie terug om opnieuw te worden behandeld en beslist.
- 7 Verweerder voorzag zich bij het Bundesgerichtshof in „Revision” van het arrest van het Kammergericht.
- 8 Van oordeel dat het geschil vragen van uitlegging van het Executieverdrag doet rijzen, heeft het Bundesgerichtshof bij beschikking van 5 oktober 1983 de behandeling van de zaak geschorst en het Hof de volgende prejudiciële vragen gesteld:
- „1) Is artikel 16, sub 1, Executieverdrag toepasselijk wanneer een tussen in de Bondsrepubliek Duitsland woonachtige partijen gesloten huurovereenkomst betrekking heeft op het slechts voor korte tijd ter beschikking stellen van een in Italië gelegen vakantiewoning en partijen Duits recht op de overeenkomst van toepassing hebben verklaard ?

2) Zo ja: Geldt artikel 16, sub 1, van het Verdrag ook voor vorderingen tot schadevergoeding wegens niet-nakoming van de huurovereenkomst, met name tot vergoeding van gedeerde vakantievreugde, alsook voor vorderingen tot betaling van bijkomende kosten uit hoofde van de huurovereenkomst ?”

9 Verzoeker acht artikel 16, sub 1, Executieverdrag in casu niet toepasselijk. Volgens hem gaat het om een kortlopende overeenkomst betreffende de verhuring van een vakantiewoning, die economisch meer gelijkenis vertoont met een overeenkomst betreffende de verschaffing van logies dan met een eigenlijke huurovereenkomst. De vorderingen zouden in de eerste plaats strekken tot vergoeding van de schade voortvloeiende uit de derving van vakantievreugde en de beschadiging of het verlies van roerende goederen. Voorts zou de plaats van uitvoering in de Bondsrepubliek Duitsland zijn gelegen. Het contract bepaalde immers dat de betaling, met name van het huurgeld, in de Bondsrepubliek moest plaatsvinden en dat daar de sleutels moesten worden teruggegeven. Een onderzoek ter plaatse zou voor de oplossing van het geschil overbodig zijn.

10 De regering van de Bondsrepubliek Duitsland meent, dat artikel 16, sub 1, Executieverdrag, gezien de strekking ervan niet kan worden toegepast op vorderingen die voortspruiten uit kortlopende huurovereenkomsten. Zij wijst er in dit verband op, dat het Hof in het arrest van 14 december 1977 (zaak 73/77, Sanders, Jurispr. 1977, blz. 2383) heeft verklaard, dat deze bepaling niet in ruimere zin mag worden uitgelegd dan haar oogmerk verlangt. De ratio legis van artikel 16, sub 1, zou in de eerste plaats hierin zijn gelegen, dat huur en verhuur van onroerende goederen, met name overeenkomsten betreffende de verhuring van woonruimte, in de regel worden beheerst door ingewikkelde, door sociale overwegingen ingegeven wettelijke bepalingen, die het best kunnen worden toegepast door de rechters van de staat waar zij van kracht zijn. Dit zou evenwel niet gelden voor huurovereenkomsten die slechts betrekking hebben op het tijdelijk ter beschikking stellen van een vakantiewoning in het buitenland. In dat geval zouden geen belangen op het spel staan die toepassing van de sociale huurwetgeving vereisen. Zo zou bijvoorbeeld volgens de Duitse wet het tijdelijk ter beschikking stellen van woonruimte, waartoe de verhuring van vakantiewoningen behoort, uitdrukkelijk van de sociale huurwetgeving zijn uitgesloten.

11 Dat het niet aangaat, artikel 16, sub 1, ook op overeenkomsten betreffende de verhuring van vakantiewoningen toe te passen, is volgens de regering van de Bondsrepubliek Duitsland bijzonder duidelijk indien partijen, zoals in casu, hun contractuele betrekkingen bij uitsluiting aan de Duitse jurisdictie en de Duitse wet

hebben onderworpen. Het hoofddoel van aanhangigmaking bij het gerecht van de plaats waar het goed is gelegen, te weten door het doen samenvallen van forum en toepasselijk recht de toepassing van dwingende bepalingen van de *lex situs* mogelijk te maken en uiteindelijk de procedure te vereenvoudigen, zou in casu worden gemist.

- 12 Een ander doel van artikel 16, sub 1, zou zijn te bereiken, dat de huurder van woonruimte — in de regel de sociaal zwakkere partij — niet nog meer wordt benadeeld doordat het proces wordt gevoerd voor een gerecht ver van zijn woonplaats. Ook deze overweging zou niet gelden voor de verhuur van vakantiewoningen, omdat de huurder normaliter niet woont in de plaats waar de vakantiewoning is gelegen en uit sociaal oogpunt geen bijzondere consideratie behoeft.
- 13 Met betrekking tot de tweede vraag wijst de regering van de Bondsrepubliek Duitsland erop, dat het Hof in voornoemd arrest van 14 december 1977 heeft gesteld, dat specifiek met huur en verhuur van onroerende goederen verband houdende overwegingen verklaren, waarom ter zake van huur van onroerende goederen in eigenlijke zin, dat wil zeggen met name bij geschillen tussen huurders en verhuurders over het bestaan of de uitlegging van huurcontracten of over het herstel van door de huurder veroorzaakte schade en de ontruiming van het gehuurde, een uitsluitende bevoegdheid is toegekend aan de gerechten van het land waar het onroerend goed is gelegen. Volgens de rapporteur van het Comité van deskundigen inzake het Executieverdrag (PB C 59 van 1979, blz. 1) zou de regel van de uitsluitende bevoegdheid niet gelden voor rechtsvorderingen die enkel strekken tot betaling van de huur, omdat deze vorderingen los van het verhuurde onroerend goed kunnen worden gezien. Bijgevolg zou dit a fortiori hebben te gelden voor vorderingen tot vergoeding van indirecte schade die het gevolg is van niet-nakoming van de overeenkomst door een der partijen en geen verband houdt met het gehuurde zelf. Verzoekers vorderingen tot schadevergoeding wegens gederfde vakantievreugde en vergeefs gemaakte reiskosten zouden daarmee niet onder artikel 16, sub 1, Executieverdrag vallen. Van uitsluitende bevoegdheid zou geen sprake kunnen zijn ter zake van vorderingen tot betaling van bijkomende kosten, die een bestanddeel van de totale huurprijs vormen.
- 14 Volgens de regering van het Verenigd Koninkrijk moet de draagwijdte van artikel 16, sub 1, veeleer op grond van de aard van de vordering met betrekking tot het onroerend goed worden bepaald dan op grond van de aard van de huurovereenkomst of van andere belangen in dat goed. In casu zou verzoeker geen betaling van huur vorderen, maar schadevergoeding wegens contractbreuk en het daaruit voortvloeiende verlies. Verzoekers vorderingen zouden niet tot de door het Hof in de zaak Sanders vermelde categorie van geschillen behoren. Het zou voor een goede rechtsbedeling niet vereist zijn, dat vorderingen die, zoals in casu, de schen-



ding van een huurovereenkomst en het daaruit voortvloeiende verlies betreffen, onder de uitsluitende bevoegdheid worden gebracht van de gerechten van de staat waar het goed is gelegen. Dit zou ook gelden voor de vordering tot betaling van bijkomende kosten, met name voor het verbruik van gas, elektriciteit en water en voor de schoonmaakbeurt. Vorderingen ter zake van verlies of beschadiging van in de inventaris opgesomde voorwerpen zouden geen betrekking hebben op het verhuurde onroerend goed en niet kunnen worden beschouwd als geschillen ter zake van huur en verhuur van onroerend goed in de zin van artikel 16, sub 1, Executieverdrag. Deze bepaling zou alleen van toepassing zijn indien een vordering ertoe strekt, bezitsrechten vast te stellen, geldend te maken, ten uitvoer te leggen of te beëindigen.

- 15 De regering van de Italiaanse Republiek meent, dat de argumenten die de nationale rechter heeft aangevoerd ten betoge dat het uit opportuiniteitsoverwegingen wenselijk is, artikel 16, sub 1, niet toe te passen in gevallen waarin de huurovereenkomst slechts het tijdelijk ter beschikking stellen van een vakantiewoning betreft, beide partijen hun woonplaats hebben in een ander land dan dat waar het onroerend goed is gelegen, en zij in onderlinge overeenstemming het materiële recht van de staat van de woonplaats toepasselijk hebben verklaard, geen grond vormen om de toepassing van deze bepaling uit te sluiten. De regel van artikel 16, sub 1, zou geen onderscheid maken tussen lange en korte huurperioden, noch tussen de verschillende bestemmingen van het onroerend goed: bedrijfsruimte, handelspand, landbouwbedrijf, woonruimte, vakantieverblijf enzovoort. De omstandigheid dat de twee contractanten niet in het land wonen waar het onroerend goed is gelegen, zou niet van belang zijn. Het argument ontleend aan de clause, die het recht van een andere Lid-Staat dan die waar het onroerend goed is gelegen van toepassing verklaart, zou onaanvaardbaar zijn. In ieder geval zou deze clause, althans in bepaalde gevallen (bijvoorbeeld wanneer zij was bedoeld om toepassing van de in Italië bestaande regeling inzake billijke huurprijzen te ontgaan), ongeldig zijn. Indien werd aangenomen dat een dergelijk beding, aangevuld met een bevoegdheidsbeding, zelfs tot gevolg kan hebben, dat de rechter van de staat waar het onroerend goed is gelegen zijn bevoegdheid verliest, zou de mogelijkheid worden geschapen om zich aan dwingende voorschriften van die staat te onttrekken.
- 16 Wat de betaling van de bijkomende kosten betreft, kan er volgens de regering van de Italiaanse Republiek geen twijfel over bestaan, dat deze kosten samenhangen met de eigenlijke huurovereenkomst, omdat betaling ervan een contractuele verplichting van de huurder is. Het zou voor de hand liggen, dat een geschil over die kosten onder de uitsluitende bevoegdheid van artikel 16, sub 1, valt. Indien dergelijke geschillen konden worden onttrokken aan de bevoegdheid van de rechter van de staat waar het onroerend goed is gelegen, zouden door middel van handig opgestelde clauses dwingende voorschriften kunnen worden omzeild.

- 17 De Commissie verklaart, dat in bepaalde verdragsluitende staten gemeubileerde woonruimten in het algemeen, en gemeubileerde vakantiewoningen in het bijzonder, uitdrukkelijk of stilzwijgend van het toepassingsgebied ratione materiae van de bijzondere wettelijke regelingen ter bescherming van de huurder zijn uitgesloten. Daarom meent zij, dat het tegen betaling ter beschikking stellen van woningen en met name van gemeubileerde vakantiewoningen niet binnen de werkingssfeer van artikel 16, sub 1, valt.
- 18 Artikel 16 Executieverdrag bepaalt:  
 „Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd:  
 1) ten aanzien van zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de gerechten van de Verdragsluitende Staat waar het onroerend goed gelegen is;  
 ...”
- 19 De uitsluitende bevoegdheid die artikel 16, sub 1, toekent aan de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, vindt zijn bestaansreden in de nauwe band van huur en pacht van onroerend goed met de rechtsregels inzake 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 huurder en pachters.
- 20 Voorts beoogt artikel 16, sub 1, een rationele bevoegdheidsverdeling tot stand te brengen, door de voorkeur te geven aan het gerecht dat zijn bevoegdheid ontleent aan het feit dat het zich in de nabijheid bevindt van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, omdat dit gerecht het best in staat is om rechtstreeks kennis te nemen van de feitelijke omstandigheden die verband houden met de sluiting en de uitvoering van overeenkomsten betreffende huur en pacht van onroerend goed.
- 21 De vraag van het Bundesgerichtshof strekt ertoe te vernemen of, bij gebreke van enige aanwijzing in de bewoordingen van artikel 16, afwijkingen van de in dat artikel neergelegde algemene regel mogelijk zijn op grond van het bijzondere karakter van bepaalde huurcontracten, zoals de huur van vakantiewoningen voor korte tijd.
- 22 In dit verband zij erop gewezen dat, gelijk de Italiaanse regering terecht heeft opgemerkt, iedere afwijking van de algemene regel van artikel 16, sub 1, het gevaar in zich draagt van verzuimen, die afbreuk kunnen doen aan de toepassing van de nationale wettelijke regelingen inzake het gebruik van onroerend goed.

- 23 Bovendien moet rekening worden gehouden met de onzekerheid die zou ontstaan, indien de rechter uitzonderingen toestond op de algemene regel van artikel 16, sub 1, die het voordeel biedt dat zij onder alle omstandigheden een ondubbelzinnige en vaste bevoegdheid toekent en daarmee beantwoordt aan het doel van het Executieverdrag, te voorzien in een vaste en voorzienbare bevoegdheidsverdeling.
- 24 Hieruit volgt, dat de onderhavige bepaling van toepassing is op elke overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, ongeacht de bijzondere kenmerken van die overeenkomst.
- 25 Mitsdien moet op de eerste vraag worden geantwoord, dat artikel 16, sub 1, Executieverdrag van toepassing is op elke overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, zelfs wanneer zij voor korte duur is gesloten en uitsluitend het gebruik van een vakantiewoning betreft.
- 26 Met betrekking tot de tweede vraag zij erop gewezen, dat het Executieverdrag een uitsluitende bevoegdheid vestigt ten aanzien van „huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen”. In voornoemd arrest van 14 december 1977 overwoog het Hof, dat deze termen met name zien op geschillen tussen huurders en verhuurders over het bestaan of de uitlegging van huurcontracten of over het herstel van door de huurder veroorzaakte schade. Opgemerkt moet worden, dat deze opsomming niet uitputtend is. De regering van de Italiaanse Republiek heeft terecht gesteld, dat geschillen over de betaling van de huur onder deze uitsluitende bevoegdheid vallen. Het zou immers in strijd zijn met een van de doelstellingen van de onderhavige bepaling, te weten een correcte toepassing van de nationale huurwetgeving, indien geschillen die op zijn minst in sommige Lid-Staten worden beheerst door bijzondere wettelijke bepalingen, zoals in Italië de regeling inzake billijke huurprijzen, van deze uitsluitende bevoegdheid werden uitgesloten.
- 27 Een huurovereenkomst bevat in de regel clausules betreffende de overdracht van het verhuurde onroerend goed aan de huurder, het gebruik ervan, de verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder ten aanzien van het onderhoud ervan, de duur van de huurovereenkomst en de teruggave van het onroerend goed aan de verhuurder, de huurprijs en de door de huurder te betalen bijkomende kosten, zoals voor verbruik van water, gas en elektriciteit.
- 28 Geschillen die betrekking hebben op de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder, vallen binnen de werkingssfeer van artikel 16, sub 1, Executieverdrag — „ten aanzien van... huur en verhuur... van onroerende goederen”. Geschillen die slechts zijdelings verband

houden met het gehuurde, zoals die betreffende gederfde vakantievreugde en reiskosten, vallen daarentegen niet onder de in dit artikel bedoelde uitsluitende bevoegdheid.

- 29 Bijgevolg moet op de tweede vraag worden geantwoord, dat de in artikel 16, sub 1, Executieverdrag bedoelde uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de staat 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. Geschillen die betrekking hebben op uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder respectievelijk verhuurder, vallen binnen deze uitsluitende bevoegdheid. Daarentegen vallen geschillen die slechts zijdelings verband houden met het gebruik van het gehuurde, zoals die betreffende gederfde vakantievreugde en reiskosten, niet onder de in genoemd artikel bedoelde uitsluitende bevoegdheid.

### Kosten

- 30 De kosten door de regering van de Bondsrepubliek Duitsland, de Italiaanse Republiek en het Verenigd Koninkrijk en door de Commissie van de Europese Gemeenschappen wegens indiening hunner opmerkingen bij het Hof gemaakt, kunnen niet voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de nationale rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen.

HET HOF VAN JUSTITIE (Vierde kamer),

uitspraak doende op de door het Bundesgerichtshof bij beschikking van 3 oktober 1983 gestelde vragen, verklaart voor recht:

- 1) Artikel 16, sub 1, Executieverdrag is van toepassing op elke overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, zelfs wanneer zij voor korte duur is gesloten en uitsluitend het gebruik van een vakantiewoning betreft.

- 2) De in artikel 16, sub 1, Executieverdrag bedoelde uitsluitende bevoegdheid van de gerechten van de staat waar het onroerend goed is gelegen, geldt voor alle geschillen die betrekking hebben op uit een huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van de huurder en de verhuurder, inzonderheid voor geschillen betreffende 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. Daarentegen vallen geschillen die slechts zijdelings verband houden met het gebruik van het gehuurde, zoals die betreffende gederfde vakantievreugde en reiskosten, niet onder de in genoemd artikel bedoelde uitsluitende bevoegdheid.

Bosco

Pescatore

O'Keeffe

Koopmans

Bahlmann

Uitgesproken ter openbare terechtzitting te Luxemburg op 15 januari 1985.

De griffier

De president van de Vierde kamer

P. Heim

G. Bosco