

ARREST VAN HET HOF (Zesde kamer)

27 januari 2000 *

In zaak C-8/98,

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 Landgericht Heilbronn (Duitsland), in het aldaar aanhangig geding tussen

Dansommer A/S

en

A. Götz,

om een prejudiciële beslissing over de uitlegging van artikel 16, punt 1, sub a, van voornoemd Verdrag van 27 september 1968 (PB 1972, L 299, blz. 32), zoals gewijzigd bij het Verdrag van 9 oktober 1978 inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland (PB L 304, blz. 1, en — gewijzigde tekst — blz. 77), het Verdrag van 25 oktober 1982 inzake de toetreding van de Helleense Republiek (PB L 388, blz. 1), en het Verdrag van 26 mei 1989 inzake de toetreding van het Koninkrijk Spanje en de Portugese Republiek (PB L 285, blz. 1),

* Procestaal: Duits.

wijst

HET HOF VAN JUSTITIE (Zesde kamer),

samengesteld als volgt: R. Schintgen (rapporteur), president van de Tweede kamer, waarnemend voor de president van de Zesde kamer, P. J. G. Kapteyn en G. Hirsch, rechters,

advocaat-generaal: A. La Pergola

griffier: H. A. Rühl, hoofdadministrateur

gelet op de schriftelijke opmerkingen ingediend door:

- Dansommer A/S, vertegenwoordigd door I. Schulze, advocaat te Flensburg,
- A. Götz, vertegenwoordigd door L. Zürn, advocaat te Heilbronn,
- de Spaanse regering, vertegenwoordigd door R. Silva de Lapuerta, abogado del Estado, als gemachtigde,
- de Franse regering, vertegenwoordigd door K. Rispal-Bellanger, onderdirecteur bij de directie juridische zaken van het Ministerie van Buitenlandse zaken, en R. Loosli-Surrans, chargé de mission bij diezelfde directie, als gemachtigden,

- de Italiaanse regering, vertegenwoordigd door U. Leanza, hoofd van de dienst diplomatieke geschillen van het Ministerie van Buitenlandse zaken, als gemachtigde, bijgestaan door O. Fiumara, avvocato dello Stato,

- de regering van het Verenigd Koninkrijk, vertegenwoordigd door J. E. Collins, Assistant Treasury Solicitor, als gemachtigde, bijgestaan door M. Hoskins, Barrister,

- de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door haar juridisch adviseur J. L. Iglesias, als gemachtigde, bijgestaan door B. Wägenbaur, advocaat te Hamburg,

gezien het rapport ter terechtzitting,

gehoord de mondelinge opmerkingen van de Spaanse, de Franse en de Italiaanse regering, de regering van het Verenigd Koninkrijk en de Commissie ter terechtzitting van 10 juni 1999,

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 9 september 1999,

het navolgende

Arrest

- 1 Bij beschikking van 16 juni 1997, ingekomen bij het Hof op 14 januari 1998, heeft het Landgericht Heilbronn 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, een prejudiciële vraag gesteld over de uitlegging van artikel 16, punt 1, sub a, van dat Verdrag (PB 1972, L 299, blz. 32), zoals gewijzigd bij het Verdrag van 9 oktober 1978 inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Britannië en Noord-Ierland (PB L 304, blz. 1, en — gewijzigde tekst — blz. 77), het Verdrag van 25 oktober 1982 inzake de toetreding van de Helleense Republiek (PB L 388, blz. 1), en het Verdrag van 26 mei 1989 inzake de toetreding van het Koninkrijk Spanje en de Portugese Republiek (PB L 285, blz. 1; hierna: „Executieverdrag”).

- 2 Die vraag is gerezen in een geding tussen de vennootschap naar Deens recht Dansommer A/S (hierna: „Dansommer”), gevestigd in Denemarken, en Götz, een Duits onderdaan, wonende in Duitsland.

Het Executieverdrag

- 3 Artikel 16, punt 1, Executieverdrag luidde vóór het Verdrag van 26 mei 1989:

„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.”

- 4 Na het Verdrag van 26 mei 1989 (hierna: „Verdrag van San Sebastián”) luidt die bepaling:

„Ongeacht de woonplaats zijn bij uitsluiting bevoegd:

- 1) a) 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,

- b) ten aanzien evenwel van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voor tijdelijk particulier gebruik voor ten hoogste zes opeenvolgende maanden: eveneens de gerechten van de verdragsluitende

staat waar de verweerder woonplaats heeft, mits de eigenaar en de huurder of pachter natuurlijke personen zijn en zij woonplaats in dezelfde verdragsluitende staat hebben.”

- 5 Artikel 29, lid 1, van het Verdrag van San Sebastián bepaalt:

„Het Verdrag van 1968 en het Protocol van 1971, als gewijzigd bij het Verdrag van 1978, bij het Verdrag van 1982 en bij dit Verdrag, zijn slechts van toepassing op rechtsvorderingen ingesteld (...) na de inwerkingtreding van dit Verdrag in de staat van herkomst.”

- 6 Het Verdrag van San Sebastián is op 1 december 1994 in Duitsland in werking getreden.

Het hoofdgeding

- 7 Götz heeft op 27 februari 1995 bij Dansommer een in Denemarken gelegen woning gehuurd die eigendom was van een in Denemarken wonende particulier, om daar van 29 juli tot en met 12 augustus 1995 zijn vakantie door te brengen.

- 8 Dansommer, een professionele reisorganisator, trad slechts op als bemiddelaar.

- 9 Volgens de algemene voorwaarden van de overeenkomst tussen Dansommer en Götz was in de prijs die deze laatste diende te betalen om tijdens de overeengekomen periode over de woning te kunnen beschikken, mede de premie van een annuleringsverzekering begrepen.

- 10 Voorts blijkt uit die algemene voorwaarden, dat Dansommer conform § 651 k, lid 3, van het Bürgerliche Gesetzbuch (Duits burgerlijk wetboek) de terugbetaling van de door Götz betaalde prijs garandeerde voor het geval de organisator insolvabel zou worden.

- 11 Vaststaat, dat Dansommer geen andere prestaties diende te verrichten.

- 12 Na afloop van Götz' verblijf in de betrokken woning heeft Dansommer hem als huurder voor het Amtsgericht Heilbronn (Duitsland) aangesproken tot betaling van schadevergoeding, omdat hij vóór vertrek de woning niet goed zou hebben schoongemaakt en de vloerbekleding en het veiligheidsmechanisme van de oven had beschadigd. Dansommer was tevoren in de rechten van de eigenaar van de door Götz gehuurde woning getreden.

- 13 Het Amtsgericht Heilbronn verwierp de vordering, waarop Dansommer hoger beroep instelde bij de verwijzende rechter.

- 14 Aangezien het Landgericht Heilbronn twijfelt, of het bevoegd is kennis te nemen van het geschil, heeft het de behandeling van de zaak geschorst en het Hof verzocht om een prejudiciële beslissing over de navolgende vraag:

„Is artikel 16, punt 1, sub a, van het Verdrag betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken van toepassing op overeenkomsten betreffende de terbeschikkingstelling van vakantiewoningen, wanneer de contractuele verbintenis van de reisorganisator beperkt is tot de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning en waarbij automatisch in een annuleringsverzekering wordt voorzien, doch de eigenaar en de huurder van de woning hun woonplaats niet in dezelfde verdragsstaat hebben?”

De prejudiciële vraag

- 15 Vooraf zij opgemerkt, dat waar artikel 16, punt 1, Executieverdrag bepaalt, dat ten aanzien van zakelijke rechten op huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen bij uitsluiting de gerechten bevoegd zijn van de verdragssluitende staat waar het onroerend goed gelegen is, het een uitzondering vormt op het in artikel 2, lid 1, van het Verdrag neergelegde algemene beginsel van de bevoegdheid van de gerechten van de verdragssluitende staat waar de verweerder zijn woonplaats heeft.

- 16 Het geschil in het hoofdgeding nu betreft kennelijk niet een zakelijk recht op een onroerend goed in de zin van artikel 16, punt 1, Executieverdrag.
- 17 Ook al gaat het in de voor de nationale rechter aanhangige zaak om de verhuur van een vakantiewoning voor korte duur, dit neemt niet weg dat, gelijk het Landgericht Heilbronn in zijn verwijzingsbeschikking heeft opgemerkt, de bij het Verdrag van San Sebastián in artikel 16, punt 1, Executieverdrag ingelaste letter b, die een bijzondere bepaling bevat voor huurovereenkomsten voor beperkte duur, in casu niet relevant is, daar niet aan alle in die bepaling gestelde voorwaarden is voldaan; de eigenaar en de huurder wonen immers niet in dezelfde verdragsluitende staat.
- 18 De verwijzende rechter vraagt het Hof dan ook, of een rechtsvordering als die welke bij hem is ingesteld, wordt gedekt door artikel 16, punt 1, sub a, zoals die bepaling volgt uit het toepasselijke Verdrag van San Sebastián, op het hoofdgeding, doch waarvan de redactie niet is gewijzigd ten opzichte van die van artikel 16, punt 1, Executieverdrag in zijn eerdere versies.
- 19 Ten slotte moet worden gepreciseerd, dat de in de verwijzingsbeschikking genoemde omstandigheid dat in casu de eigenaar en de huurder van het onroerend goed niet in dezelfde verdragsluitende staat woonplaats hebben, irrelevant is. Zoals reeds uit de bewoordingen ervan blijkt, speelt de woonplaats van partijen geen rol in artikel 16 Executieverdrag — behoudens in punt 1, sub b, dat evenwel, zoals in punt 17 hierboven is geconstateerd, op de onderhavige zaak niet van toepassing is (zie, in die zin, arrest van 14 december 1977, Sanders, 73/77, Jurispr. blz. 2383, punt 10).

- 20 Bijgevolg vraagt de verwijzende rechter in feite, of de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag, die voor geschillen ten aanzien van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen geldt, van toepassing is op een schadevordering wegens onvoldoende onderhoud en beschadiging van een woning die door een particulier was gehuurd om er enkele weken vakantie door te brengen, ook wanneer die vordering niet rechtstreeks door de eigenaar van het onroerend goed is ingesteld, maar door een professionele reisorganisator die de betrokkene de woning heeft verhuurd en ageert als gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed.
- 21 Als uitzondering op de algemene bevoegdheidsregel van artikel 2, eerste alinea, Executieverdrag mag artikel 16 niet ruimer worden uitgelegd dan het oogmerk ervan verlangt, aangezien deze bepaling tot gevolg heeft dat partijen worden beroofd van de forumkeuze die hun anders zou toekomen, en in bepaalde gevallen voor een rechter worden gedaagd die voor geen van hen de rechter van hun woonplaats is (zie arrest Sanders, reeds aangehaald, punten 17 en 18, en arresten van 10 januari 1990, Reichert en Kockler, C-115/88, Jurispr. blz. I-27, punt 9, en 9 juni 1994, Lieber, C-292/93, Jurispr. blz. I-2535, punt 12).
- 22 Volgens vaste rechtspraak is het voor de toepasselijkheid van artikel 16, punt 1, Executieverdrag dan ook niet voldoende, dat de rechtsvordering in verband staat met een onroerend goed (arrest van 17 mei 1994, Webb, C-294/92, Jurispr. blz. I-1717, punt 14, en arrest Lieber, reeds aangehaald, punt 13).
- 23 Dat neemt niet weg, dat volgens deze rechtspraak in een geval als in het hoofdgeding, dat niet een zakelijk recht op, maar de huur van een onroerend goed betreft, die bepaling van toepassing is op elk geschil over uit een huurovereen-

komst betreffende een onroerend goed voortvloeiende rechten en plichten, ongeacht of de vordering op een zakelijk dan wel op een persoonlijk recht is gebaseerd (arrest Lieber, reeds aangehaald, punten 10, 13 en 20).

- 24 Dat is nu juist het geval in het hoofdgeding, daar Dansommers rechtsvordering, die voortspuit uit de gedeeltelijke niet-nakoming van een overeenkomst inzake huur en verhuur van onroerend goed, gebaseerd is op de verplichting van de huurder om het gehuurde onroerend goed in goede staat te houden en door hem veroorzaakte schade te herstellen.
- 25 Het voorwerp van het voor de verwijzende rechter aanhangige geschil is dus rechtstreeks gerelateerd aan een huurovereenkomst betreffende een onroerend goed en dus aan huur en verhuur in de zin van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag, zodat de in die bepaling opgenomen exclusieve bevoegdheidsregel van toepassing is.
- 26 Deze uitlegging, die overigens de enige is die deze exclusieve bevoegdheidsregel ten aanzien van huur en verhuur of pacht en verpachting van onroerende goederen niet van zijn nuttige werking berooft, vindt steun in de ratio van de betrokken bepaling.
- 27 Immers, zowel uit het rapport Jenard bij het Executieverdrag (PB 1979, C 59, blz. 35) als uit de rechtspraak blijkt, dat de voornaamste reden voor de exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de verdragsluitende staat waar het onroerend goed is gelegen, is, dat het gerecht van de plaats waar het onroerend goed is gelegen, vanwege zijn nabijheid het best in staat is zich door onderzoekingen, getuigenverhoren en deskundigenberichten ter plaatse op de hoogte te stellen van

de feitelijke situatie en de ter zake geldende voorschriften en gebruiken toe te passen, in de regel die van de staat waar het onroerend goed is gelegen (zie, met name, voormelde arresten Sanders, punt 13, en Reichert en Kockler, punt 10).

- 28 Die uitlegging wordt voorts bevestigd doordat volgens het rapport Jenard (reeds aangehaald, blz. 34 en 35) enerzijds de in artikel 16 Executieverdrag opgenomen bevoegdheidsregels zijn gebaseerd op het onderwerp van de eis, en anderzijds de auteurs van het Verdrag, wat meer in het bijzonder de in punt 1 van dat artikel opgenomen exclusieve bevoegdheidsregel ten aanzien van huur en verhuur of pacht en verpachting van onroerende goederen betreft, onder meer geschillen over herstel van door de huurder veroorzaakte schade op het oog hadden.
- 29 Aan het vorenstaande wordt geen afbreuk gedaan door het arrest van 26 februari 1992, Hacker (C-280/90, Jurispr. blz. I-1111).
- 30 In punt 15 van dat arrest oordeelde het Hof, dat een gemengde overeenkomst op grond waarvan tegen een door de cliënt betaalde totaalprijs een pakket van diensten moet worden verricht, geen eigenlijke huur- of pachtovereenkomst in de zin van artikel 16, punt 1, Executieverdrag is.
- 31 De overeenkomst waarom het in die zaak ging, was tussen een professionele reisorganisator en diens klant gesloten in de staat waar zij respectievelijk hun zetel en woonplaats hadden. Zij omvatte weliswaar een prestatie in de vorm van de terbeschikkingstelling van een vakantiewoning voor een korte periode, maar daarnaast ook andere prestaties, zoals informatie en advies bij de keuzemogelijk-

heden die de reisorganisator de klant voor zijn vakantie aanbiedt, de reservering van een vakantiewoning voor de door de klant gekozen periode, de boeking van vervoertickets, de ontvangst ter plaatse en, in voorkomend geval, een annuleringsverzekering (arrest Hacker, reeds aangehaald, punt 14).

- 32 Vastgesteld moet echter worden, dat de omstandigheden van het geschil in het hoofdgeding verschillen van die van de voormelde zaak Hacker.
- 33 De in casu litigieuze overeenkomst betreft immers uitsluitend de verhuur van een onroerend goed.
- 34 De clause in de algemene voorwaarden van de overeenkomst die betrekking heeft op de annuleringsverzekering, is slechts een bijkomende bepaling, die de kwalificatie van de huurovereenkomst waarbij zij hoort, niet kan wijzigen, temeer niet daar die clause voor de verwijzende rechter niet is betwist.
- 35 Hetzelfde geldt overigens voor de door de Duitse wetgeving voorgeschreven garantie van de terugbetaling van de door de klant vooruitbetaalde prijs voor het geval dat de organisator insolvent zou worden.
- 36 Ten slotte staat het feit dat in casu het geding niet rechtstreeks tussen de eigenaar en de huurder van het onroerend goed wordt gevoerd, als zodanig niet in de weg aan de toepasselijkheid van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag, daar

Dansommer de huurder heeft aangesproken in de hoedanigheid van gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed dat het voorwerp was van de tussen Dansommer en Götz gesloten huurovereenkomst.

- 37 Dienaangaande volstaat het op te merken, dat subrogatie inhoudt, dat een persoon in de plaats van een ander treedt teneinde de rechten van deze laatste te kunnen uitoefenen, zodat Dansommer in het hoofdgeding niet als professionele reisorganisator optreedt, maar als was zij eigenares van het betrokken onroerend goed.
- 38 Gelet op het voorgaande moet op de prejudiciële vraag worden geantwoord, dat de exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 16, punt 1, sub a, Executieverdrag, die voor geschillen ten aanzien van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen geldt, van toepassing is op een schadevordering wegens onvoldoende onderhoud en beschadiging van een woning die door een particulier was gehuurd om er enkele weken vakantie door te brengen, ook wanneer die vordering niet rechtstreeks door de eigenaar van het onroerend goed is ingesteld, maar door een professionele reisorganisator die de betrokkene de woning heeft verhuurd en ageert als gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed.

De bijkomende clausules betreffende de annuleringsverzekering en de garantie van de door de klant betaalde prijs, die in de algemene voorwaarden van de tussen die organisator en de huurder gesloten overeenkomst zijn opgenomen en in het hoofdgeding niet aan de orde zijn, doen er niet aan af, dat het om de huur van een onroerend goed in de zin van die bepaling van het Executieverdrag gaat.

Kosten

- 39 De kosten door de Spaanse, de Franse en de Italiaanse regering alsmede door de regering van het Verenigd Koninkrijk en de Commissie wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakt, kunnen niet voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van de 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 (Zesde kamer),

uitspraak doende op de door het Landgericht Heilbronn bij beschikking van 16 juni 1997 gestelde vraag, verklaart voor recht:

De exclusieve bevoegdheidsregel van artikel 16, punt 1, sub a, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, zoals gewijzigd bij het Verdrag van 9 oktober 1978 inzake de toetreding van het Koninkrijk Denemarken, Ierland en het Verenigd Koninkrijk van Groot-Brittannië en Noord-Ierland, het Verdrag van 25 oktober 1982 inzake de toetreding van de Helleense Republiek, en het Verdrag van 26 mei 1989 inzake de toetreding van het Koninkrijk Spanje en de Portugese Republiek, die voor geschillen ten aanzien van huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen geldt, is van toepassing op een schadevordering wegens onvoldoende onderhoud en beschadi-

ging van een woning die door een particulier was gehuurd om er enkele weken vakantie door te brengen, ook wanneer die vordering niet rechtstreeks door de eigenaar van het onroerend goed is ingesteld, maar door een professionele reisorganisator die de betrokkene de woning heeft verhuurd en die ageert als gesubrogeerde in de rechten van de eigenaar van het onroerend goed.

De bijkomende clausules betreffende de annuleringsverzekering en de garantie van de door de klant betaalde prijs, die in de algemene voorwaarden van de tussen die organisator en de huurder gesloten overeenkomst zijn opgenomen en in het hoofdgeding niet aan de orde zijn, doen niet eraan af, dat het om de huur van een onroerend goed in de zin van die bepaling van het Executieverdrag gaat.

Schintgen

Kapteyn

Hirsch

Uitgesproken ter openbare terechtzitting te Luxemburg op 27 januari 2000.

De griffier

De president van de Zesde kamer

R. Grass

J. C. Moitinho de Almeida