



Pers en Voorlichting

Hof van Justitie van de Europese Unie

PERSCOMMUNIQUÉ nr. 44/20

Luxemburg, 2 april 2020

Conclusie van de advocaat-generaal in de gevoegde zaken C-724/18 en
C-727/18

Cali Apartments / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de
Paris, en HX / Procureur général près la cour d'appel de Paris, Ville de Paris

Volgens advocaat-generaal Bobek is de dienstenrichtlijn van toepassing op de kortstondige verhuur van gemeubileerde woonruimte in de deeleconomie

Een tekort aan woningen voor langdurig verblijf vormt een dwingende reden van algemeen belang die een rechtvaardiging kan vormen voor een nationale maatregel op grond waarvan een vergunning moet worden verkregen voor de herhaaldelijke kortstondige verhuur van woningen aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats vestigen.

Cali Apartments en HX (verzoeksters) zijn elk eigenaar van een eenkamerflat in Parijs. In 2015 hebben de gemeentelijke diensten van de stad Parijs een onderzoek verricht om te achterhalen of verzoeksters hun eenkamerflats als gemeubileerde woonruimte voor kortstondig verblijf verhuurden op het platform van Airbnb zonder daarvoor een vergunning te hebben. Naar aanleiding van dat onderzoek werden Cali Apartments en HX veroordeeld tot betaling van een geldboete en werd hun gelast het onroerend goed opnieuw te bestemmen voor bewoning. De stad Parijs heeft geïntervenieerd in de procedure die door de Procureur de la République (openbaar aanklager) was ingeleid. Na in hoger beroep in het ongelijk te zijn gesteld, hebben Cali Apartments en HX beroep in cassatie ingesteld bij de Cour de cassation (hoogste rechter in burgerlijke en strafzaken, Frankrijk), de verwijzende rechter.

De verwijzende rechter wenst te vernemen of nationale regelgeving op grond waarvan voor de verhuur van gemeubileerde woonruimte voor kortstondig verblijf een overheidsvergunning moet worden verkregen, binnen de werkingssfeer van de dienstenrichtlijn¹ valt.

In zijn conclusie van vandaag komt advocaat-generaal Michal Bobek tot de slotsom dat de dienstenrichtlijn van toepassing is op nationale en gemeentelijke bepalingen die de toegang regelen tot de dienst die bestaat in het herhaaldelijk kortstondig, ook niet beroepsmatig, onder bezwarende titel verhuren van onroerend goed voor gebruik als woning aan incidentele klanten die daar niet hun woonplaats vestigen. De doelstelling van de bestrijding van het tekort aan woningen voor langdurig verblijf kan echter een dwingende reden van algemeen belang vormen die een nationale maatregel kan rechtvaardigen op grond waarvan een vergunning moet worden verkregen. Dergelijke nationale en gemeentelijke bepalingen zijn volgens de dienstenrichtlijn toegestaan, mits zij voldoen aan de voorwaarden van evenredigheid en non-discriminatie, hetgeen de verwijzende rechter dient na te gaan.

Volgens advocaat-generaal Bobek moeten de toepasselijke nationale én gemeentelijke bepalingen worden onderzocht, aangezien het betrokken vergunningstelsel één pakket is dat beide regelingen omvat.

Wat de werkingssfeer van de dienstenrichtlijn betreft, staat de advocaat-generaal op het standpunt dat regels die de wijziging van het gebruik van onroerend goed met woonbestemming aan een vergunning onderwerpen, onder de dienstenrichtlijn vallen. Meer bepaald kunnen de betrokken voorschriften worden beschouwd als een vergunningstelsel in de zin van de richtlijn. Woningeigenaren die hun gemeubileerde woonruimte voor kortstondig verblijf te huur willen

¹ Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB 2006, L 376, blz. 36).

aanbieden, moeten een administratieve procedure volgen om van de burgemeester een formele overheidsvergunning te krijgen, waarvoor zij aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen.

Wat de verenigbaarheid van het vergunningstelsel met de dienstenrichtlijn betreft, heeft noch de vrijheid van ondernemerschap noch het recht op eigendom absolute gelding: beide kunnen worden beperkt. Mits de controle op het gebruik geen zo strenge beperking vormt dat zij de facto neerkomt op een onteigening of een verborgen waardevermindering, mogen die rechten met andere woorden worden beperkt.

Volgens advocaat-generaal Bobek vormen de bestrijding van woningnood en het streven naar de garantie dat er voldoende en betaalbare woningen (voor langdurig verblijf) beschikbaar zijn (met name rond toeristische trekpleisters), alsook de bescherming van het stedelijk milieu, geldige rechtvaardigingsgronden voor de invoering van vergunningstelsels die grotendeels berusten op sociaal beleid. Het vergunningstelsel dat hier aan de orde is, is dus duidelijk een door de dienstenrichtlijn toegelaten middel.

De invoering van het vergunningstelsel vormt een evenredige maatregel. Meer twijfel kan er bestaan bij de evenredigheid van de eis van compensatie in de vorm van de gelijktijdige verbouwing van onroerend goed zonder woonbestemming tot woonruimte, met name zoals deze door de stad Parijs is ingesteld voor niet-beroepsmatige eigenaars. Het is echter in eerste instantie aan de verwijzende rechter om te beoordelen of de vergunningsvoorwaarden verenigbaar zijn met de dienstenrichtlijn. Volgens advocaat-generaal Bobek is het niet alleen toegestaan, maar zelfs wenselijk dat de specifieke vergunningsvoorwaarden lokaal variëren. Als wordt aanvaard dat op het lokale niveau voorschriften kunnen worden vastgesteld en de voorwaarden voor vergunningstelsels kunnen worden uitgewerkt, zal de evenredigheid van die voorschriften waarschijnlijk afhangen van de vraag of de lokale omstandigheden en bijzonderheden in aanmerking zijn genomen.

NOTA BENE: De conclusie van de advocaat-generaal bindt het Hof van Justitie niet. De advocaten-generaal hebben tot taak, in volledige onafhankelijkheid het Hof een juridische oplossing te bieden voor het concrete geschil. De rechters van het Hof beginnen vandaag met de beraadslagingen over het arrest, dat op een latere datum zal worden gewezen.

NOTA BENE: De prejudiciële verwijzing biedt de rechterlijke instanties van de lidstaten de mogelijkheid, in het kader van een bij hen aanhangig geding aan het Hof vragen te stellen over de uitlegging van het recht van de Unie of over de geldigheid van een handeling van de Unie. Het Hof beslecht het nationale geding niet. De nationale rechterlijke instantie dient het geding af te doen overeenkomstig de beslissing van het Hof. Deze beslissing bindt op dezelfde wijze de andere nationale rechterlijke instanties die kennis dienen te nemen van een soortgelijk probleem.

Voor de media bestemd niet-officieel stuk, dat het Hof van Justitie niet bindt.

De [volledige tekst](#) wordt gepubliceerd op de website CURIA op de dag waarop de conclusie wordt genomen.

Contactpersoon voor de pers: Stefaan Van der Jeught ☎ (+352) 4303 2170