



Samling af Afgørelser

FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT
M. SZPUNAR
fremsat den 18. juni 2020¹

Sag C-433/19

**Ellmes Property Services Limited
mod
SP**

(anmodning om præjudiciel afgørelse indgivet af Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig))

»Præjudiciel forelæggelse – retternes kompetence – forordning (EU) nr. 1215/2012 – begrebet »rettigheder over fast ejendom« – søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud mod en medejer – turistmæssig anvendelse i strid med anvendelsesformålet for beboelsesejendommen, der ejes af en ejerforening, som fastlagt i ejerskabskontrakten«

I. Indledning

1. Den foreliggende anmodning om præjudiciel afgørelse giver Domstolen lejlighed til at udtale sig om kompetencen til at træffe afgørelse i et søgsmål efter østrigsk ret, hvorunder en medejer i det væsentlige kræver, at en anden medejer ophører med den turistmæssige anvendelse af sin lejlighed, der er omfattet af en ejerskabsordning, med den begrundelse, at denne anvendelse ikke er tilladt i henhold til ejerskabskontrakten. Den forelæggende ret har anført, at denne sag formentlig vedrører to kompetenceregler, der fremgår af forordning (EU) nr. 1215/2012²: reglen, der fastslår, at retterne i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, har enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom, og reglen om fastsættelse af en alternativ kompetence i sager om kontraktforhold ved retten på opfyldelsesstedet for forpligtelsen. Undersøgelsen af de forelagte præjudicielle spørgsmål giver derfor også Domstolen lejlighed til at tage stilling til karakteren af ejerskabskontrakten i østrigsk ret i forhold til denne forordning.

II. Retsforskrifter

A. EU-retten

2. Artikel 4, stk. 1, i forordning nr. 1215/2012 bestemmer:

»Med forbehold af denne forordning skal personer, der har bopæl på en medlemsstats område, uanset deres nationalitet, søges ved retterne i denne medlemsstat.«

¹ – Originalsprog: fransk.

² – Europa-Parlamentets og Rådets forordning af 12.12.2012 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område (EUT 2012, L 351, s. 1).

3. Forordningens artikel 7, nr. 1), litra a), bestemmer:

»En person, der har bopæl på en medlemsstats område, kan sagsøges i en anden medlemsstat:

- 1) a) i sager om kontraktforhold ved retten på det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes

[...]«

4. Forordningens artikel 24 har følgende ordlyd:

»Enekompetente er følgende retter i en medlemsstat uden hensyn til parternes bopæl:

- 1) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende.

[...]«

B. Østrigsk ret

5. § 2 i Wohnungseigentumsgesetz³ (lov om lejlighedsejerskab) i den affattelse, der finder anvendelse på tvisten i hovedsagen (»herefter lov om lejlighedsejerskab«), bestemmer:

»(1) Lejlighedsejerskab er den tinglige rettighed, som er tillagt medejerer af en ejendom eller et ejerpartnerskab, til alene at anvende og råde over et objekt for lejlighedsejerskab. [...]

(2) Objekter for lejlighedsejerskab er lejligheder, øvrige selvstændige lokaler og parkeringsområder for biler (objekter, som er egnede til lejlighedsejerskab), som danner grundlag for lejlighedsejerskab. En lejlighed er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse er egnet til at opfylde et individuelt beboelsesbehov for mennesker. Et øvrigt selvstændigt lokale er en bygningsmæssigt afgrænset og efter den almindelige opfattelse selvstændig del af en bygning, som i kraft af sin type og størrelse kan tillægges en større økonomisk betydning, som f.eks. et selvstændigt forretningslokale eller en garage. [...]

[...]

(5) En lejlighedsejer er en medejer af ejendommen, som har lejlighedsejerskab til et objekt for lejlighedsejerskab i ejendommen.

[...]«

6. § 3 i lov om lejlighedsejerskab bestemmer:

»(1) Lejlighedsejerskab kan være baseret på

1. en skriftlig aftale mellem alle medejere (ejerskabskontrakt) [...]

[...]«

3 – BGBl. I, 70/2002.

7. § 16 i lov om lejlighedsejerskab fastsætter:

»(1) Lejlighedsejeren har ret til at anvende objektet for lejlighedsejerskab.

(2) Lejlighedsejeren har ret til at foretage ændringer (herunder ændringer af anvendelsesformålet) i sit objekt for lejlighedsejerskab for egen regning; herved gælder følgende:

1. Ændringen må hverken medføre en beskadigelse af huset eller en tilsidesættelse af de øvrige lejlighedsejeres beskyttelsesværdige interesser [...]

2. Inddrager en sådan ændring også fælles dele af ejendommen, skal ændringen desuden enten svare til almindelig praksis eller tjene varetagelsen af en for lejlighedsejeren vigtig interesse. [...]«

III. De faktiske omstændigheder i hovedsagen

8. Ellmes Property Services og SP er medejere af et lejlighedskompleks, der er beliggende i Zell am See (Østrig). Dette selskab har hjemsted i Det Forenede Kongerige, mens adressen på SP's bopæl svarer til adressen på den lejlighed, som han er ejer af.

9. Selskabet Ellmes Property Services benytter den lejlighed, som det er ejer af, og hvis anvendelsesformål er beboelse, til turistmæssige formål og udlejer den regelmæssigt til feriegæster.

10. Ved et søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud ved Bezirksgericht Zell am See (distriktsdomstolen i Zell am See, Østrig) nedlagde SP påstand om, at denne »turistmæssige anvendelse« skulle ophøre med den begrundelse, at den er i strid med anvendelsesformålet og som følge af manglende godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere er sket egenhændigt og ifølge sagsøgeren krænker dennes ejendomsret til lejligheden. For så vidt angår de østrigske retters internationale kompetence påberåbte SP sig artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012, hvori det fastslås, at i sager om rettigheder over fast ejendom har retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende, enekompetence.

11. Retten, ved hvilken sagen blev anlagt i første instans, erklærede sig inkompetent, idet den fandt, at tvisten vedrørte en privatretlig brugsaftale og ikke direkte berørte aftaleparternes retsstilling for så vidt angik en tinglig rettighed.

12. Derimod fandt Landesgericht Salzburg (den regionale domstol i Salzburg, Østrig), ved hvilken SP anlagde sag i anden instans, at de østrigske retter havde kompetence til at påkende denne tvist i henhold til artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012. Ifølge retten er anvendelsesformålet for en lejlighed baseret på en privatretlig overenskomst mellem lejlighedsejerne, normalt i lejlighedskontrakten. Anvendelsen af et sådant objekt til et bestemt formål og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder.

13. Ellmes Property Services har iværksat revisionsanke ved den forelæggende ret.

IV. De præjudicielle spørgsmål og retsforhandlingerne for Domstolen

14. Under disse omstændigheder har Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig) ved afgørelse af 21. maj 2019, indgået til Domstolens Justitskontor den 6. juni 2019, besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Skal artikel 24, nr. 1), første afsnit, første alternativ, i [forordning nr. 1215/2012] fortolkes således, at [en lejlighedsejers søgsmål] med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i egenhændigt at ændre sit objekt for lejlighedsejerskab, særligt dettes anvendelsesformål, uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, vedrører påberåbelsen af en tinglig ret?

2) Såfremt dette spørgsmål besvares benægtende:

Skal artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 fortolkes således, at de under det første spørgsmål omhandlede søgsmål vedrører kontraktmæssige krav, der skal opfyldes på stedet for retssagen?»

15. I den foreliggende sag er der afgivet skriftlige indlæg af parterne i hovedsagen samt af Europa-Kommissionen. Domstolen har besluttet ikke at afholde retsmøde, idet den finder, at sagen er tilstrækkeligt oplyst til, at den kan træffe afgørelse.

V. Bedømmelse

16. Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret oplyst, om artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at søgsmål anlagt en lejlighedsejer med henblik på at forhindre en anden lejlighedsejer i egenhændigt at ændre sit objekt for lejlighedsejerskab, særligt dettes anvendelsesformål, uden godkendelse fra de øvrige lejlighedsejere, er omfattet af denne bestemmelse. Med det andet spørgsmål anmoder den forelæggende ret Domstolen om at fortolke denne forordnings artikel 7, nr. 1), litra a), henset til de særlige omstændigheder i dette søgsmål.

17. Det fremgår af formuleringen af de præjudicielle spørgsmål, at den forelæggende ret tager udgangspunkt i den forudsætning, at uanset svaret på spørgsmålene er det søgsmål efter østrigsk ret, der er omhandlet i disse spørgsmål, omfattet af begrebet »det civil- og handelsretlige område« som omhandlet i artikel 1, stk. 1, i forordning nr. 1215/2012 og af denne forordnings anvendelsesområde. Der er intet, der rejser tvivl om denne forudsætning. Tvisten i hovedsagen, inden for rammerne af hvilken dette søgsmål er anlagt, er nemlig fuldt ud omfattet af dette begreb og er ikke omfattet af de undtagelser, der er fastsat i denne forordnings artikel 1, stk. 2.

18. I dette forslag til afgørelse vil jeg derfor først fremsætte nogle generelle bemærkninger om det søgsmål efter østrigsk ret, som de præjudicielle spørgsmål vedrører (under A). Dernæst vil jeg analysere de præjudicielle spørgsmål i den rækkefølge, hvori den forelæggende ret har indgivet dem. Som den forelæggende ret med rette har anført, opstår det andet spørgsmål kun, såfremt det første spørgsmål besvares benægtende. Hvis en sag er omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, der vedrører enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom (under B), er det ikke længere nødvendigt at undersøge, om der findes et alternativt værneting som det, der er fastsat i forordningens artikel 7, nr. 1), litra a) (under C).

A. Søgsmålet i hovedsagen

19. Den forelæggende ret har forklaret, at lejlighedsejerskab («Wohnungseigentum») i østrigsk ret er en tinglig ret⁴, som ikke alene er beskyttet mod tredjemands krænkelse, men også mod de øvrige lejlighedsejeres krænkelse.

20. Den forelæggende ret har præciseret, at anvendelsesformålet som lejlighed eller forretningslokale for et objekt for lejlighedsejerskab er baseret på den privatretlige aftale mellem samtlige lejlighedsejere, som normalt indgås ved lejlighedsejerskabskontrakten («Wohnungseigentumsvertrag»). Lejlighedsejerne står i kraft af lejlighedsejerskabskontrakten i et frivilligt indgået kontraktmæssigt forhold. Anvendelsesformålet for et objekt for lejlighedsejerskab og håndhævelsen af den således definerede anvendelse hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder. I denne henseende udgør turistmæssig anvendelse af et objekt for lejlighedsejerskab, som er beregnet til beboelse, en ændring af anvendelsesformålet for objektet.

21. Det fremgår af den præjudicielle forelæggelse, at en af lejlighedsejerne i tvisten i hovedsagen med sit søgsmål søger at få bragt denne anvendelse, som begrænser den pågældendes ejendomsret til lejligheden, til ophør. Den forelæggende ret har forklaret, at dens præjudicielle spørgsmål er baseret på et søgsmål efter østrigsk ret med påstand om forbud mod eller afværgelse («Eigentumsfreiheitsklage») af en adfærd, der foreholdes en sagsøgt. Ifølge den forelæggende rets forklaringer kan enhver lejlighedsejer anlægge et sådant søgsmål mod en lejlighedsejer, som egenhændigt og uden godkendelse fra samtlige øvrige lejlighedsejere eller uden en dertil svarende retskendelse foretager ændringer, herunder ændringer af anvendelsesformålet, i sit objekt for lejlighedsejerskab⁵.

B. Det første spørgsmål vedrørende artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012

22. Artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 tillægger retterne i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom. Ved affattelsen af denne bestemmelse overtog EU-lovgiver i det væsentlige den ordlyd, der er anvendt i Bruxelleskonventionens artikel 16, nr. 1), litra a)⁶, og artikel 22, nr. 1), i forordning (EF) nr. 44/2001⁷, således at den fortolkning, som Domstolen har anlagt i sin praksis vedrørende disse to bestemmelser, ligeledes gælder for artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012⁸.

4 – Jf. ligeledes i denne retning W. Faber, »National Report on the Transfer of Movables in Austria«, redigeret af W. Faber, B. Lurger, *National Reports on the Transfer of Movables in Europe: volume 1, Austria, Estonia, Italy, Slovenia*, Sellier. European law publishers, München, 2008, s. 17.

5 – Jf. ligeledes J. Stabentheiner, A. Vonkilch, J. Kersting, redigeret af C. Van Der Merwe, *European Condominium Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2015, s. 133.

6 – Konvention af 27.9.1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1972, L 299, s. 32), som ændret ved konvention af 9.10.1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritanniens og Nordirlands tiltrædelse (EFT 1978, L 304, s. 1, og – i den ændrede affattelse – s. 77), ved konvention af 25.10.1982 om Den Helleniske Republiks tiltrædelse (EFT 1982, L 388, s. 1) og ved konvention af 26.5.1989 om Kongeriget Spaniens og Den Portugisiske Republiks tiltrædelse (EFT 1989, L 285, s. 1, herefter »Bruxelleskonventionen«).

7 – Rådets forordning af 22.12.2000 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område (EFT 2001, L 12, s. 1).

8 – Jf. dom af 16.11.2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 26). For fuldstændighedens skyld bemærker jeg, at ordlyden af det indledende punktum i artikel 24 i forordning nr. 1215/2012 er blevet ændret på to punkter i forhold til ordlyden af artikel 22 i forordning nr. 44/2001. Den første vedrører tilføjelsen af præciseringen, hvorefter artikel 24 i forordning nr. 1215/2012 kun vedrører *retter i en medlemsstat*. Denne præcisering påvirker ikke denne bestemmelses betydning for så vidt angår udøvelsen af kompetencen til at påkende sager vedrørende fast ejendom, der som i tvisten i hovedsagen er beliggende på medlemsstaternes område. Den anden vedrører tilføjelsen af udtrykket »parterne« (denne bestemmelse finder anvendelse »uden hensyn til *parternes* bopæl«), som heller ikke synes at ændre betydningen af artikel 22 i forordning nr. 44/2001, som fastslog, at denne bestemmelse fandt anvendelse »uden hensyn til bopæl«. Min fremhævelse. Jf. vedrørende den anden ændring B. Hess, »The Brussels I Regulation: Recent case law of the Court of Justice and the Commission's proposed Recast«, *Common Market Law Review*, 2012, bind 49, s. 1105 og 1106.

23. Udtrykket »sager om rettigheder over fast ejendom« i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 skal derfor fortsat fortolkes selvstændigt⁹.

24. I øvrigt er de to sæt af kriterier, som Domstolen har anvendt for at afgrænse anvendelsesområdet for kompetencereglen i sager om rettigheder over fast ejendom, fortsat gyldige i henhold til forordning nr. 1215/2012. Det første sæt vedrører de kriterier, der angår egenskaberne ved rettigheder over fast ejendom og de dertil knyttede søgsmål, som er omfattet af denne forordnings artikel 24, nr. 1). Det andet sæt vedrører de kriterier, der angår de formål, der ligger til grund for denne bestemmelse, som gør det muligt at fastslå, hvilke søgsmål der skal være omfattet heraf, og hvilke der, henset til den omstændighed, at den nævnte bestemmelse udgør en undtagelsesbestemmelse, som skal fortolkes strengt, ikke er omfattet heraf. Det er således i lyset af disse to sæt af kriterier, at det skal efterprøves, om det i hovedsagen omhandlede søgsmål er omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012.

1. Kendetegn ved rettigheder over fast ejendom og søgsmål, der vedrører dette område

a) Kendetegn ved rettigheder over fast ejendom, henset til retspraksis

25. De rettigheder over fast ejendom, som ordlyden af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 henviser til, defineres i retspraksis i modsætning til personlige rettigheder. Forskellen mellem disse typer rettigheder består i, at førstnævnte påhviler en fysisk genstand og har virkning over for enhver, mens sidstnævnte kun kan gøres gældende over for skyldneren¹⁰.

26. I denne henseende skal det bemærkes, at Domstolen i dommen i sagen Komu m.fl.¹¹ fastslog, at et krav om opløsning af et sameje vedrørende en fast ejendom er omfattet af kompetencereglen i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, idet en sådan anmodning, der skal føre til en overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom, vedrører tinglige rettigheder med virkning over for enhver og er en sag med henblik på at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret. Ejendomsretten til lejligheden som den i hovedsagen omhandlede synes derfor også a priori at udgøre en rettighed over fast ejendom som omhandlet i retspraksis vedrørende denne bestemmelse.

27. Kompetencereglen, der er fastsat i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, finder imidlertid kun anvendelse i relation til »sager om tinglige rettigheder over fast ejendom«¹². For at et søgsmål, der er anlagt ved en ret i en medlemsstat, skal være omfattet af denne bestemmelse, er det ikke tilstrækkeligt, at en rettighed over fast ejendom berøres af sagen, eller at sagen har forbindelse med en fast ejendom. Søgsmålet skal være baseret på en tinglig ret¹³.

28. I denne sammenhæng fremgår det af retspraksis, at søgsmål, der vedrører rettigheder over fast ejendom, er søgsmål, der tager sigte på dels at fastslå en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen, dels at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret¹⁴.

9 – Jf. senest dom af 14.2.2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, præmis 97 og den deri nævnte retspraksis), og kendelse af 15.5.2019, MC (C-827/18, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:416, præmis 23).

10 – Jf. senest dom af 14.2.2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, præmis 100). Desuden fremgår det af punkt 166 i Schlosser-rapporten om konventionen om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritanniens og Nordirlands tiltrædelse af konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, samt af protokollen om Domstolens fortolkning af denne konvention (EFT 1979, C 59, s. 71), at den for en tinglig ret mest karakteristiske retsfølge er dens indehavers ret til at forlange den pågældende genstand udleveret af enhver, som ikke besidder en højere prioriteret tinglig ret.

11 – Dom af 17.12.2015 (C-605/14, EU:C:2015:833, præmis 29).

12 – Jf. i denne retning dom af 18.5.2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, præmis 32).

13 – Jf. senest dom af 10.7.2019, Reitbauer m.fl. (C-722/17, EU:C:2019:577, præmis 45 og den deri nævnte retspraksis).

14 – Jf. dom af 3.4.2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 42), og af 16.11.2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 40).

29. Det skal derfor afgøres, om genstanden for den i hovedsagen omhandlede sag er en rettighed, der direkte vedrører ejendommen, og som kan gøres gældende over for alle¹⁵, således at denne sag kan anses for at være en *sag om rettigheder over fast ejendom* i den forstand, hvori udtrykket er anvendt i ovennævnte retspraksis.

b) Anvendelse på den foreliggende sag

1) Indledende bemærkninger

30. Det er korrekt, således som Ellmes Property Services har gjort gældende, at Domstolen i ČEZ-dommen¹⁶ har fastslået, at et søgsmål med påstand om ophør af skadevirkninger på en ejendom, der er forårsaget af et atomkraftværks aktiviteter i en nabostat til den stat, hvor ejendommen er beliggende, ikke er en sag om rettigheder over fast ejendom. Selv om grundlaget for et sådant søgsmål består i en krænkelse af en rettighed over fast ejendom, er rettighedens egentlige karakter af ret over fast ejendom imidlertid i denne sammenhæng kun af underordnet betydning. Rettighedens egentlige karakter af ret over fast ejendom har ikke afgørende betydning for problemerne i en tvist, hvor der anlægges et sådant søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud, som ikke ville være væsentligt anderledes, hvis den ret, der søges beskyttet mod de angivelige skadevirkninger, var af en anden karakter, eksempelvis retten til fysisk integritet eller retten over løsøre. Ligesom det søgsmål, der var genstand for den nævnte dom, ville sådanne søgsmål i det væsentlige have til formål at opnå, at den, der er eller kan være årsag til indgrebet i en rettighed, pålægges at ophøre hermed.

31. Til forskel fra det søgsmål, der var genstand for ČEZ-dommen¹⁷, består det i hovedsagen omhandlede søgsmål imidlertid ikke udelukkende i krænkelse af en tinglig rettighed over fast ejendom tilhørende den lejlighedsejer, der har anlagt sagen, men tilsyneladende navnlig i, at en anden lejlighedsejer ikke har overholdt det anvendelsesformål, der er aftalt i ejerskabskontrakten.

32. Det kan således hævdes, at genstanden for det i hovedsagen omhandlede søgsmål snarere er den ret, der tilkommer den lejlighedsejer, som ikke har overholdt anvendelsesformålet, end den ret, der tilkommer den lejlighedsejer, der har anlagt dette søgsmål. Kommissionen synes at være enig i dette synspunkt, for så vidt som den har anført, at såfremt den anvendelse, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, udgør en tinglig ret, kan der være tale om en begrænsning af en lejlighedsejers ret til at råde over sin del af lejlighedsejerskabet. SP har i denne forbindelse gjort gældende, at den lejlighedsejer, som ikke overholder det anvendelsesformål, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, under omstændighederne i den foreliggende sag dels hævder at have en tinglig ret, nemlig retten til at udleje til turistmæssige formål, selv om denne ret ikke eksisterer, dels under alle omstændigheder tilsidesætter de øvrige lejlighedsejeres tinglige rettigheder.

33. Med henblik på at afgøre, om det i hovedsagen omhandlede søgsmål kan være omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, skal det under disse omstændigheder afgøres, om anvendelsen af en fast ejendom, dvs. en lejlighed, der er underlagt den ejerskabsordning, som er fastsat i lejlighedsejerskabskontrakten, har virkning over for enhver.

34. Som Kommissionen har anført, har den forelæggende ret imidlertid ikke fremlagt alle de oplysninger, der er nødvendige for præcist at kunne tage stilling til den retlige kvalificering af en lejlighedsejers mulighed for at kræve, at en anden lejlighedsejer ophører med at bruge sin ejendom på en bestemt måde.

15 – Jf. dom af 17.5.1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, præmis 15), og kendelse af 5.4.2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, præmis 18).

16 – Dom af 18.5.2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, præmis 34).

17 – Dom af 18.5.2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

35. Det bemærkes, at det fremgår af anmodningen om præjudiciel afgørelse, at lejlighedsejerskab i østrigsk ret udgør en tinglig ret, som er beskyttet ikke blot mod krænkelse fra tredjemand, men også mod krænkelse foretaget af de øvrige medejere. Anvendelsesformålet for et objekt i lejlighedsejerskab og overholdelse af den anvendelse, der er fastlagt ved dette anvendelsesformål, »hører til en lejlighedsejers absolut beskyttede tinglige rettigheder«. Anvendelsesformålet er fastlagt i den privatretlige aftale mellem alle lejlighedsejerne, som på grund af lejlighedsejerskabskontrakten befinder sig i et frivilligt indgået kontraktforhold. En lejlighedsejer kan anlægge et søgsmål som det i hovedsagen omhandlede mod en lejlighedsejer, som ikke overholder det anvendelsesformål, der er fastsat i denne aftale.

36. Det er ikke klart, om en lejlighedsejers mulighed for at kræve, at den anvendelse, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, overholdes, er omfattet af den absolutte beskyttelse, som den forelæggende ret har nævnt i anmodningen om præjudiciel afgørelse. I bekræftende fald må det antages, at den omstændighed, at der i lejlighedsejerskabskontrakten er fastsat et anvendelsesformål, også kan gøres gældende over for tredjemand.

37. I denne sammenhæng har Kommissionen erklæret sig enig i, at tvisten i hovedsagen skal undersøges med hensyn til lejlighedsejerskabskontraktens indhold, således at anvendelsen af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 i denne tvist kan give anledning til tvivl. Den har imidlertid anført, at visse forhold kan tyde på, at den anvendelse, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, har virkning erga omnes. Det er kun, hvis disse forhold bekræftes af den forelæggende ret, at det ifølge Kommissionen må antages, at et søgsmål med påstand om, at der nedlægges forbud mod turistmæssig anvendelse af en lejlighed, er omfattet af denne bestemmelse i forordning nr. 1215/2012.

38. Kommissionen har nærmere bestemt for det første henvist til den omstændighed, at ifølge de oplysninger, som Kommissionen har indsamlet, skal den lejlighedsejerskabskontrakt, der er indgået mellem de oprindelige lejlighedsejere, accepteres af enhver, der erhverver en lejlighed, der er omfattet af lejlighedsejerskabsordningen, og denne kontrakt kan kun ændres, hvis alle de øvrige lejlighedsejere er indforstået hermed. Kommissionen har for det andet gjort gældende, at den nævnte kontrakt og den anvendelse, der fastsættes i denne, ifølge dens oplysninger fremgår af tingbogen og således er offentligt tilgængelige, hvilket gør det muligt at gøre sig bekendt hermed.

39. Af de grunde, som jeg vil redegøre for nedenfor, er jeg i tvivl om, hvorvidt disse forhold, som den forelæggende ret skal efterprøve, nødvendigvis fører til den konklusion, at den anvendelse, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, har virkning over for enhver.

2) Spørgsmålet om, hvem lejlighedsejerskabskontrakten kan gøres gældende

40. Det er ganske vist korrekt, at Domstolen i Weber-dommen¹⁸ har fastslået, at en sag, hvori der er nedlagt påstand om, at det fastslås, at udøvelsen af en forkøbsret som den i denne dom omhandlede er ugyldig, er omfattet af reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom. I denne henseende har Domstolen forklaret, at denne ret, som en fast ejendom er behæftet med, og som er indført i tingbogen, ikke alene har virkning over for den forpligtede, men også sikrer retten for indehaveren af forkøbsretten til at få overdraget ejendomsretten over for tredjemand, således at en gyldig udøvelse af forkøbsretten i et tilfælde, hvor en salgskontrakt indgås mellem tredjemand og ejeren af en behæftet ejendom, bevirker, at salget ikke har virkning over for indehaveren af denne ret, og at nævnte salg skal anses for at være aftalt mellem rettighedsindehaveren og nævnte ejer på de samme betingelser som dem, der er aftalt mellem sidstnævnte og tredjemand. Der var således i højeste grad tale om en tinglig rettighed.

18 – Dom af 3.4.2014, Weber (C-438/12, EU:C:2014:212, præmis 45).

41. Der skal imidlertid sondres mellem en situation, hvor en tinglig rettighed har virkninger over for enhver, og en situation, hvor en personlig rettighed fortsat har virkninger efter en subjektiv ændring af et retsforhold, der ligger til grund for denne personlige ret.

42. Weber-dommen¹⁹ illustrerer denne første situation. Forkøbsretten, der var omhandlet i denne dom, kunne nemlig gøres gældende over for tredjemand, uden at det var nødvendigt at godtgøre, at denne person var trådt i stedet for ejeren af den faste ejendom, som var behæftet med denne ret inden for rammerne af forholdet mellem denne og indehaveren af forkøbsretten, eller at den pågældende i det mindste havde indvilget i at respektere virkningerne af dette forhold. Jeg er imidlertid ikke af den opfattelse, at denne situation nødvendigvis er identisk med den situation, hvor – som Kommissionen har anført – den lejlighedsejerskabskontrakt, der er indgået mellem de oprindelige lejlighedsejere, skal »accepteres« af enhver, der erhverver en lejlighed, der er omfattet af lejlighedsejerskabsordningen.

43. For at illustrere dette kan det nævnes, at Domstolen i Kerr-dommen²⁰ har fastslået, at en sag vedrørende en betalingsforpligtelse, der følger af beslutninger truffet af generalforsamlingen af boligejere i en ejendom, er omfattet af artikel 7, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, der fastslår, at der gælder ikke-eksklusiv kompetence i sager om kontraktforhold, selv om denne beslutning er bindende for boligejere, der ikke har stemt. I øvrigt anlagde Domstolen i kendelsen i sagen INA m.fl.²¹ denne fortolkning i forbindelse med en betalingsforpligtelse i henhold til national ret, hvis nærmere bestemmelser var fastsat ved en aftale mellem ejere, der udgjorde mere end halvdelen af ejerandelene i boligejerforeningen. Domstolen nåede frem til denne konklusion, idet den støttede sig på den omstændighed, at de enkelte ejere ved at blive medejer af en ejendom giver samtykke til at underkaste sig samtlige bestemmelser i vedtægterne for det pågældende ejerfællesskab samt beslutninger truffet af boligejernes generalforsamling i den pågældende ejendom²².

44. Det er ganske vist korrekt, at genstanden for de omhandlede søgsmål i Kerr-dommen²³ og kendelsen i sagen INA m.fl.²⁴ ikke direkte vedrørte ejendommen. Den retspraksis, der følger af disse to afgørelser, illustrerer ikke desto mindre, hvorledes det anvendelsesformål, der er aftalt i ejerskabskontrakten, kan have virkninger over for enhver person, der erhverver en lejlighed, der er underlagt ejerskabsordningen, uden at denne anvendelse har virkning erga omnes som omhandlet i retspraksis vedrørende enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom.

45. Under disse omstændigheder er det, for at et anvendelsesformål, der er aftalt i ejerskabskontrakten, kan have sådanne virkninger, nødvendigt, at denne anvendelse også kan gøres gældende over for personer, der ikke kan anses for at være dem, der frivilligt har accepteret ejerskabskontrakten. Dette ville være tilfældet, hvis en lejlighedsejer ligeledes kunne anlægge et søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud mod en lejer, som ikke overholder det anvendelsesformål, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten²⁵. Det tilkommer imidlertid den nationale ret at foretage den nødvendige efterprøvelse i denne henseende.

19 – Dom af 3.4.2014 (C-438/12, EU:C:2014:212).

20 – Dom af 8.5.2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 29).

21 – Kendelse af 19.11.2019 (C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 29).

22 – Dom af 8.5.2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 29), og kendelse af 19.11.2019, INA m.fl. (C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 29).

23 – Dom af 8.5.2019 (C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 29).

24 – Kendelse af 19.11.2019 (C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 29).

25 – Jf. modsætningsvis dom af 17.5.1994, Webb (C-294/92, EU:C:1994:193, præmis 15), og af 9.6.1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, præmis 15), samt kendelse af 5.4.2001, Gaillard (C-518/99, EU:C:2001:209, præmis 18).

3) Tinglysning

46. Hvad angår muligheden for at gennemse lejlighedsejerskabskontrakten i tingbogen er det ganske vist korrekt, at princippet om offentlighed i en lang række retssystemer er indeholdt i de principper, der følger af de tinglige rettigheders karakter. Dette princip afspejler nemlig navnlig tanken om, at tinglige rettigheder som hovedregel kun kan overholdes, hvis oplysningerne herom er tilgængelige for den brede offentlighed. Hvad angår rettigheder over fast ejendom kan denne tilgængelighed bl.a. sikres ved hjælp af registre, som offentligheden har adgang til. Indførelsen i tingbogen af oplysninger om en ret til et materielt gode kan således indikere, at denne ret kan gøres gældende over for enhver og dermed udgør en tinglig ret.

47. Når dette er sagt, skal der tages hensyn til dels den omstændighed, at tingbøgerne ligeledes kan indeholde oplysninger, der ikke vedrører rettigheder, som har virkning erga omnes, dels, at det fremgår af de retlige rammer, således som den forelæggende ret har anført, at selve lejlighedsejerskabet er baseret på en lejlighedsejerskabskontrakt. Det kan ikke udelukkes, at grunden til, at aftalen kan gennemses i tingbogen, er, at der er tale om et dokument, som udgør grundlaget for indstiftelsen af lejlighedsejerskabet og indførelsen i tingbogen.

48. Jeg skal i denne forbindelse bemærke, at en sag, der vedrører en retshandel, hvorved den tinglige rettighed, der er indført i tingbogen, er stiftet, ikke er omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, når søgsmålet støttes på en personlig ret.

49. For at illustrere dette kan jeg nævne Schmidt-dommen²⁶, der vedrørte en påstand, som byggede på nulliteten af overførslen af ejendomsretten, der, som Domstolen bemærkede, var baseret på en tinglig ret til den pågældende ejendom, som sagsøgeren påberåbte sig, og i hvilken Domstolen fastslog, at en begæring om sletning af ejendomsretten i tingbogen var omfattet af denne bestemmelse. Det fremgår imidlertid af denne dom, at det forholder sig anderledes for så vidt angår en påstand, der er rettet mod en anden part i det dokument, på grundlag af hvilket denne ejendomsret skulle overdrages, om, at nulliteten af det pågældende dokument fastslås som følge af den anden parts manglende retsevne. En sådan påstand var ifølge Domstolen baseret på en personlig ret²⁷.

50. I overensstemmelse hermed har Domstolen i Milivojević-dommen²⁸ fastslået, at en begæring om slettelse af et pant fra ejendomsregistret er omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012. Domstolen har fastslået, at når pantet er behørigt stiftet i henhold til de formelle og materielle bestemmelser i den nationale lovgivning på området, er det en tinglig ret, som har virkning erga omnes. Derimod er en begæring om nullitetserklæring af et ved notar bekræftet dokument om stiftelse af pant i fast ejendom, fordi det ikke overholder de nationale bestemmelser på forbrugerbeskyttelsesområdet, ikke omfattet af enekompetencen for retten i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende. Et sådant krav er nemlig ifølge Domstolen baseret på en personlig ret, som kun kan gøres gældende over for sagsøgte i tvisten for de nationale domstole²⁹.

51. For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt det i hovedsagen omhandlede søgsmål er omfattet af artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, er jeg derfor af den opfattelse, at den omstændighed, at lejlighedsejerskabskontrakten kan gennemses i tingbogen, ikke fritager den nationale ret for af de grunde, der er anført i punkt 40-45 i dette forslag til afgørelse, at efterprøve, om det anvendelsesformål, der er fastlagt i denne aftale, kan gøres gældende over for enhver. Hvis dette var tilfældet, ville søgsmålet a priori være omfattet af den kompetenceregulering, der er fastsat i denne

26 – Dom af 16.11.2016 (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 40).

27 – Dom af 16.11.2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 34 og præmis 43, første led).

28 – Dom af 14.2.2019 (C-630/17, EU:C:2019:123, præmis 102).

29 – Dom af 14.2.2019, Milivojević (C-630/17, EU:C:2019:123, præmis 101).

bestemmelse. Det står således kun tilbage at efterprøve, om formålet med den nævnte bestemmelse taler for en fortolkning, hvorefter et søgsmål om, at det anvendelsesformål, der er fastsat i ejerskabskontrakten, overholdes, udelukkende er omfattet af den samme bestemmelse, hvis denne anvendelse kan gøres gældende over for enhver.

2. Formålet med kompetencereglen i sager om rettigheder over fast ejendom

52. Domstolen har gentagne gange fastslået, at anvendelsesområdet for artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 ikke bør tillægges en meget stor rækkevidde, dvs. fortolkes videre, end dens formål kræver³⁰. Fastlæggelsen af disse formål er således afgørende for afgrænsningen af anvendelsesområdet for den kompetenceregulering, der er fastsat i denne bestemmelse.

53. For så vidt angår reglerne om enekompetence i almindelighed har Domstolen fastslået, at begrundelsen for disse regler er, at der består en særlig nær tilknytning mellem sagen og en kontraherende stat, som tillægges kompetencen³¹.

54. Hvad angår enekompetencen i sager om rettigheder over fast ejendom har det siden Reichert og Kockler-dommen³² ligget fast, at retterne i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, er bedst egnede til at påkende sager herom. Domstolen har i sin praksis navnlig anført, at sådanne sager for det første skal pådømmes efter denne medlemsstats regler, hvilket er i overensstemmelse med princippet om *lex rei sitae*, og for det andet at de tvister, som de giver anledning til, kræver hyppige verifikationer, undersøgelser og syn og skøn, der skal foregå på stedet³³. Følgelig er det af hensyn til en forsvarlig retspleje korrekt at tillægge disse retter kompetence³⁴.

55. Det kan således hævdes, at et af formålene med reglen om enekompetence i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 er at fastslå kompetencen for retterne i den medlemsstat, til hvilken tvisten har en særlig nær tilknytning, for at fremme en forsvarlig retspleje. Jeg er imidlertid af den opfattelse, at dette således definerede formål isoleret set kun udgør én af de grunde, der kan forklare EU-lovgivers valg for så vidt angår kompetencens eksklusive karakter, der er fastsat i medfør af denne regel.

a) Argumentet vedrørende undersøgelsen af reglerne om ikke-eksklusiv kompetence

56. Det bemærkes, at regler om ikke-eksklusiv kompetence ligeledes anvender tilknytningsfaktorer, der gør det muligt at sikre nærheden mellem en tvist og de retter, der har kompetence til at påkende denne tvist, og at de er i overensstemmelse med hensynet til en forsvarlig retspleje uden at medføre de retsvirkninger, der kendetegner reglerne om enekompetence.

30 – Jf. i denne retning senest kendelse af 15.5.2019, MC (C-827/18, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:416, præmis 20).

31 – Jf. ligeledes generelt for så vidt angår reglerne om enekompetence i Bruxelleskonventionens artikel 16 dom af 13.7.2000, Group Josi (C-412/98, EU:C:2000:399, præmis 46).

32 – Dom af 10.1.1990 (C-115/88, EU:C:1990:3, præmis 9). Domstolen har tidligere anlagt en tilsvarende fortolkning for så vidt angår sager om leje eller forpagtning af fast ejendom i dom af 14.12.1977, Sanders (73/77, EU:C:1977:208, præmis 11 og 12).

33 – Jf. dom af 10.1.1990, Reichert og Kockler (C-115/88, EU:C:1990:3, præmis 10), af 17.12.2015, Komu m.fl. (C-605/14, EU:C:2015:833, præmis 31), og af 16.11.2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 29).

34 – Jf. ligeledes dom af 17.12.2015, Komu m.fl. (C-605/14, EU:C:2015:833, præmis 30), og af 16.11.2016, Schmidt (C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 37).

57. Hvad nærmere bestemt angår rammerne for forordning nr. 1215/2012 fremgår det af 16. betragtning hertil, at »[s]om kompetencekriterium bør sagsøgtes bopæl suppleres med alternative kriterier baseret på en sags nære tilknytning til en bestemt ret eller på hensynet til god retspleje«. Ud fra denne tankegang har Domstolen gentagne gange fastslået, at kompetencereglerne i forordningens artikel 7, nr. 1) og 2), er baseret på, at der foreligger en særlig snæver tilknytning, som begrundes, at kompetencen tillægges de retter, der er omfattet af denne bestemmelse, af retsplejehensyn og af hensyn til tilrettelæggelsen af retssagen³⁵.

58. Det kan ganske vist hævdes, at i modsætning til reglerne om ikke-eksklusiv kompetence er der, for så vidt angår reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom, kun en særlig snæver forbindelse mellem tvisten og en enkelt medlemsstat.

59. Denne fortolkning gør det umiddelbart muligt at forklare grundene til, at Domstolen i ČEZ-dommen³⁶ har fastslået, at et negatorisk søgsmål i henhold til østrigsk ret (»Eigentumsfreiheitsklage«), som er anlagt af ejeren af en fast ejendom med henblik på at bringe skadevirkninger på ejendommen forårsaget af et atomkraftværk beliggende på en nabostats område til den stat, hvor ejendommen er beliggende, til ophør, ikke er omfattet af reglen om enekompetence i sager om tinglige rettigheder over fast ejendom. Ifølge Domstolen skal de væsentlige verifikationer til prøvelse af denne sag foretages såvel i den medlemsstat, hvor første faste ejendom er beliggende, som i den medlemsstat, hvor den anden faste ejendom er beliggende. Det forekommer mig, at Domstolen i øvrigt har henvist til denne omstændighed for at antyde, at det nævnte søgsmål snarere er omfattet af kompetencereglen vedrørende sager om erstatning uden for kontrakt i artikel 7, nr. 2), i forordning nr. 1215/2012³⁷. Denne kompetenceregel anerkender rent principielt sondringen mellem det sted, hvor skaden er indtrådt (»Erfolgsort«), og det sted, hvor den skadevoldende begivenhed fandt sted (»Handlungsort«)³⁸.

60. Det kan imidlertid hævdes, at visse søgsmål, der har en nærmere tilknytning til en enkelt medlemsstat end til enhver anden stat, er omfattet af reglerne om ikke-eksklusiv kompetence. For at illustrere dette har Domstolen for så vidt angår de retter, der har kompetence i sager om kontraktforhold i medfør af Bruxelleskonventionens artikel 5, nr. 1), fastslået, at der skal fastlægges ét enkelt opfyldelsessted for den omhandlede forpligtelse³⁹. Denne bestemmelse fastsætter imidlertid ikke, at retterne på dette sted har enekompetence.

61. Derimod fastslår artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 enekompetencen for retterne i en enkelt medlemsstat. Denne bestemmelse bevirker, at enhver anden generel eller alternativ kompetenceregel i henhold til forordning nr. 1215/2012 udelukkes, og at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have på grundlag af forordningens artikel 25⁴⁰. Som en undtagelse fra princippet i forordningens artikel 4 og 7, hvorefter retterne i medlemsstaterne har kompetence i sager, der er anlagt mod personer, der har bopæl på en medlemsstats område, finder denne regel om enekompetence desuden anvendelse uanset parternes bopæl. Til forskel fra samme

35 – Jf. senest for så vidt angår kompetencen i sager om kontraktforhold dom af 4.10.2018, Feniks (C-337/17, EU:C:2018:805, præmis 36), og for så vidt angår kompetencen i sager om erstatning uden for kontrakt dom af 17.10.2017, Bolagsoplysningen og Ilsjan (C-194/16, EU:C:2017:766, præmis 26 og 27).

36 – Dom af 18.5.2006 (C-343/04, EU:C:2006:330).

37 – Jf. dom af 18.5.2006, ČEZ (C-343/04, EU:C:2006:330, præmis 38).

38 – Selv om det i visse situationer ikke er muligt at sondre mellem begreberne »Handlungsort« og »Erfolgsort« (jf. mit forslag til afgørelse Universal Music International Holding, C-12/15, EU:C:2016:161, punkt 38), vedrører kompetencereglen i artikel 7, nr. 2), i forordning nr. 1215/2012 søgsmål, der i princippet gør det muligt at foretage en sådan sondring.

39 – Jf. i denne retning dom af 19.2.2002, Besix (C-256/00, EU:C:2002:99, præmis 29). Det er imidlertid ikke åbenbart, at denne fortolkning kan overføres på artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012. Jf. dom af 27.11.2014 afsagt af High Court of Justice (England and Wales) (ret i første instans (England og Wales), Det Forenede Kongerige) i Canon Offshore Ltd mod GDF Suez E&P Nederland BV [2014] EWHC 3810 (Comm), præmis 49 ff. Hvad i øvrigt angår udviklingen i retspraksis vedrørende denne forordnings artikel 7, nr. 1), litra b), og muligheden for flere værneting i henhold til denne bestemmelse jf. P. Beaumont, B. Yüksel, »Cross-Border Civil and Commercial Disputes Before the Court of Justice of the European Union«, redigeret af P. Beaumont, M. Danov, K. Trimmings, B. Yüksel, *Cross-border Litigation in Europe*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2017, s. 514 ff.

40 – Jf. dom af 17.12.2015, Komu m.fl. (C-605/14, EU:C:2015:833, præmis 24).

forordnings artikel 7, nr. 1) og 2), begrænser den nævnte kompetenceregulering imidlertid ikke hver enkelt medlemsstats mulighed for at fordele den retslige kompetence inden for sit område⁴¹. Man kunne argumentere for, at hvis logikken i samme forordnings artikel 24, nr. 1), var baseret på den særligt tætte forbindelse mellem genstanden for en tvist og værnetinget, skulle denne forbindelse ikke udelukkende være bestemmende for en medlemsstats internationale kompetence, men også for kompetencen for de nationale retter⁴².

62. Den omstændighed, at der for det første ses bort fra parternes aftalefrihed med hensyn til valget af det værneting, som de finder bedst egnet til at påkende tvisten, og at kompetencen for det andet uundgåeligt tillægges en ret i en medlemsstat, selv om parterne har bopæl i et tredjeland, tyder på, at der må ligge en betydelig interesse til grund for EU-lovgivers beslutning om, at den kompetence, der er fastsat i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, har karakter af enekompetence. Henset til den omstændighed, at en af medlemsstaternes kompetence er sikret på bekostning af elementer, der vedrører enkeltpersoner (parter), finder jeg, at denne interesse har karakter af offentlig interesse. Der foreligger navnlig en offentlig interesse, når der er tale om rettigheder, der kan påvirke enhver persons (erga omnes) eller offentlighedens retsstilling i almindelighed⁴³. Hvis en sådan interesse ikke gøres til genstand for et søgsmål, kræver formålene med artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 ikke, at søgsmålet er omfattet af denne bestemmelse.

b) Argumentet vedrørende forarbejderne og retslitteraturen

63. Betragtningen i punkt 62 i dette forslag til afgørelse understøttes af en gennemgang af forarbejderne til reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom og af den retslitteratur, der beskæftiger sig med denne regel.

64. Forklaringerne i Jenard-rapporten om Bruxelleskonventionen⁴⁴ viser, at der er flere grunde til, at reglen om enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom er blevet indført. En gennemgang af disse forklaringer giver anledning til at antage, at indførelsen af denne regel især skyldes, at en sådan regel i visse nationale systemer blev anset for at være et ufravigeligt grundlæggende retsprincip. Den omstændighed, at indførelsen af den nævnte regel – der svarer til bestemmelsen i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 – også var udtryk for interessen i en forsvarlig retspleje, blev derimod kun nævnt subsidiært i rapporten for så vidt angår indførelsen af den samme regel.

41 – Dom af 28.4.2009, Apostolides (C-420/07, EU:C:2009:271, præmis 48 og 50).

42 – Jf. ligeledes i denne retning M. Lehmann, *The Brussels I Regulation Recast*, A. Dickinson, E. Lein (red.), Oxford University Press, Oxford, 2015, s. 259, punkt 8.10.

43 – For fuldstændighedens skyld skal det præciseres, at artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 også omfatter leje eller forpagtning af fast ejendom. Det er korrekt, at disse ikke kan sammenlignes med rettigheder over fast ejendom, og at de formål, der ligger til grund for kompetencens eksklusive karakter for så vidt angår leje eller forpagtning af fast ejendom, kan adskilles fra de formål, der ligger til grund for formålet om kompetence i sager om rettigheder over fast ejendom. Det følger imidlertid af min fortolkning af retspraksis, at det forhold, at leje og forpagtning af fast ejendom ligeledes er omfattet af en regel om enekompetence, skyldes økonomiske, sociale og politiske hensyn, for så vidt som de danner grundlag for de bestemmelser af sædvanligvis præceptiv karakter, som regulerer brugen heraf, som f.eks. lovgivningen om kontrol med lejens størrelse og om beskyttelse af lejeres og forpagteres rettigheder. Jf. i denne retning dom af 26.2.1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92, præmis 8), af 6.7.1988, Scherrens (158/87, EU:C:1988:370, præmis 9), og kendelse af 15.5.2019, MC (C-827/18, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:416, præmis 27).

44 – Rapport vedrørende konventionen af 27.9.1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1979, C 59, s. 1).

65. Ud fra denne tankegang er opfattelsen i retslitteraturen, at man ved undersøgelsen af formålene med artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, som kan afgrænse anvendelsesområdet for denne bestemmelse, ikke skal begrænse sig til formålet om nærhed eller hensynet til forsvarlig retspleje. I denne henseende anføres det i en del af retslitteraturen, at det område, som artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 vedrører, er så betydningsfuldt for en medlemsstat, at den ønsker at sikre sin enekompetence på dette område, og at enekompetencen på dette område⁴⁵ beskytter denne medlemsstats interesser⁴⁶.

c) Anvendelse på den foreliggende sag

66. Det er i lyset af samtlige ovenstående betragtninger, at det skal undersøges, om formålene med artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 kræver, at det i hovedsagen omhandlede søgsmål er omfattet af denne bestemmelse.

67. Jeg skal i denne forbindelse bemærke, at SP i sit skriftlige indlæg vedrørende det andet spørgsmål har anført, at den aftale, hvorved han har erhvervet ejendomsretten til en lejlighed i den i hovedsagen omhandlede faste ejendom, fastslår, at den købte lejlighed befinder sig uden for et område, der anvendes til sekundære boliger, og at der følgelig foreligger et forbud mod udlejning til turistmæssig anvendelse. Det fremgår ikke klart af disse bemærkninger, om dette forbud udelukkende fremgår af en aftale eller ligeledes af lokalplanen. De nævnte bemærkninger er under alle omstændigheder fremsat med hensyn til kompetencen i sager om kontraktforhold. Ellmes Property Services har i øvrigt mindre utvetydigt anført, at selv om østrigsk ret ikke foreskriver noget anvendelsesformål for et objekt for lejlighedsejerskab, kan dette dog fastsættes i lejlighedsejerskabskontrakten.

68. Under disse omstændigheder er jeg ikke af den opfattelse, at formålene med artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 kræver, at det i hovedsagen omhandlede søgsmål er omfattet af denne bestemmelse i det tilfælde, hvor det anvendelsesformål, der er aftalt i ejerskabskontrakten, kun kan gøres gældende over for personer, der har givet samtykke til at underkaste sig denne aftale. For den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, er betydningen af overholdelsen af aftaler mellem medejere vedrørende anvendelsesformålet for et objekt for lejlighedsejerskab efter minopfattelse nemlig ikke af en sådan karakter, at denne medlemsstat skal sikre sin enekompetence på dette område. Det ville imidlertid forholde sig anderledes, hvis disse aftaler havde virkninger, der kunne have en anden interesse end den rent private interesse for parterne i disse aftaler.

69. Den omstændighed, at der for at træffe afgørelse om et søgsmål som det i hovedsagen omhandlede skal foretages visse verifikationer på det sted, hvor den faste ejendom, der er omfattet af lejlighedsejerskabsordningen, er beliggende, ændrer ikke denne betragtning. Efter i Lieber-dommen⁴⁷ at have fastslået, at et krav om godtgørelse for brugen af en fast ejendom ikke er en tinglig ret, der kan gøres gældende erga omnes, men en personlig ret, har Domstolen ikke tillagt den omstændighed, at retten i den medlemsstat, hvor den faste ejendom befandt sig, let kunne fastlægge størrelsen af den skyldige godtgørelse, afgørende betydning. Domstolen har tværtimod fastslået, at en ret i en anden medlemsstat end den, hvor ejendommen er beliggende, også har mulighed for at benytte en lokal sagkyndig for at få de nødvendige oplysninger⁴⁸.

45 – Jf. i denne retning M. Lehmann, op.cit., s. 259, punkt 8.11.

46 – Jf. i denne retning G. Van Calster, *European Private International Law*, Hart Publishing, Oxford/Portland, 2016, s. 73.

47 – Dom af 9.6.1994 (C-292/93, EU:C:1994:241, præmis 15).

48 – Dom af 9.6.1994, Lieber (C-292/93, EU:C:1994:241, præmis 21).

3. Forslag til afgørelse vedrørende det første præjudicielle spørgsmål

70. Henset til det ovenstående foreslår jeg, at den forelæggende rets første spørgsmål besvares med, at artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at et søgsmål anlagt af en lejlighedsejer med påstand om nedlæggelse af forbud mod en anden lejlighedsejers turistmæssige anvendelse af en lejlighed med den begrundelse, at dette anvendelsesformål ikke svarer til det, der er aftalt i lejlighedsejerskontrakten, kun er omfattet af denne bestemmelse, hvis denne anvendelse ligeledes kan gøres gældende over for enhver person, der ikke er part i aftalen. Det tilkommer den nationale ret at foretage den endelige prøvelse i denne henseende.

71. Henset til det svar, som jeg foreslår at give på det første spørgsmål, skal det andet spørgsmål undersøges.

C. Det andet præjudicielle spørgsmål vedrørende artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012

72. Med det andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret oplyst, om et søgsmål anlagt af en lejlighedsejer med påstand om nedlæggelse af forbud mod en anden lejlighedsejers turistmæssige anvendelse af en lejlighed med den begrundelse, at dette anvendelsesformål ikke svarer til det, der er aftalt i lejlighedsejerskontrakten, er omfattet af artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012. Hvis dette er tilfældet, ønsker den forelæggende ret at få kendskab til den forpligtelse, der ligger til grund for søgsmålet, i denne bestemmelses forstand. Den forelæggende ret ønsker ligeledes oplyst, om opfyldelsesstedet for forpligtelsen svarer til det sted, hvor lejligheden er beliggende.

1. Indledende bemærkninger

73. Jeg vil fremsætte følgende bemærkninger, inden jeg går over til at behandle det andet spørgsmål.

74. Jeg skal først nævne, at dette spørgsmål udtrykkeligt vedrører fortolkningen af artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012. Den forelæggende ret er derfor af den opfattelse, at forordningens artikel 7, nr. 1), litra b), som udelukkende vedrører salg af varer og levering af tjenesteydelser, ikke finder anvendelse på tvisten i hovedsagen. Der er således intet, der tyder på, at tvisten i hovedsagen vedrører salg af varer eller levering af tjenesteydelser⁴⁹. Sondringen mellem disse to bestemmelser er ikke uden betydning for fastlæggelsen af, hvilke retter der har kompetence i sager om kontraktforhold. Artikel 7, nr. 1), litra b), i forordning nr. 1215/2012 definerer selvstændigt tilknytningskriterierne for aftaler om salg af varer og levering af tjenesteydelser. Ved at opretholde det princip, der følger af dommen i sagen *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁰, bestemmer denne forordnings artikel 7, nr. 1), litra a), for det første, at der kan anlægges sag ved retten på det sted, hvor den forpligtelse, der ligger til grund for sagen, er opfyldt eller skal opfyldes, og for det andet, at dette sted skal fastlægges i overensstemmelse med den lov, der finder anvendelse på denne omtvistede forpligtelse i medfør af lovalvsreglerne ved den ret, sagen er indbragt for⁵¹.

49 – Det forekommer mig indlysende, at tvisten i hovedsagen på ingen måde vedrører salg af varer. Tvisten vedrører heller ikke tjenesteydelser, der ifølge fast retspraksis indebærer, at den part, der præsterer tjenesteydelserne, udøver en nærmere bestemt virksomhed mod vederlag (jf. dom af 8.5.2019, *Kerr*, C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 39 og den deri nævnte retspraksis): Elementet vedrørende vederlag mangler i den foreliggende sag.

50 – Dom af 6.10.1976 (12/76, EU:C:1976:133).

51 – Jf. hvad angår artikel 5, nr. 1), litra a), i forordning nr. 44/2001, hvis ordlyd svarer til ordlyden i artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012, dom af 23.4.2009, *Falco Privatstiftung og Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, præmis 46-57).

75. Jeg bemærker dernæst, at SP har gjort gældende, at lejlighedsejerne var enige om, at en østrigsk ret havde materiel og stedlig kompetence uden hensyntagen til deres bopæl. Den forelæggende ret synes imidlertid ikke at tillægge denne aftale nogen betydning og anmoder under alle omstændigheder ikke Domstolen om at afklare denne aftales eventuelle betydning for fastlæggelsen af, hvilken ret der har kompetence.

76. Endelig er der en vis modsigelse mellem formuleringen af det andet spørgsmål og begrundelsen for anmodningen om præjudiciel afgørelse. Formuleringen af dette spørgsmål kan nemlig give anledning til at antage, at den forelæggende ret tager udgangspunkt i den forudsætning, at dette søgsmål nødvendigvis er omfattet af artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012, og ønsker oplysninger om fastlæggelsen af den forpligtelse, som søgsmålet er baseret på, i sidstnævnte bestemmelses forstand. Begrundelsen for anmodningen om præjudiciel afgørelse synes derimod at antyde, at den forelæggende ret ønsker oplyst, hvorvidt det i hovedsagen omhandlede søgsmål kan være omfattet af den nævnte bestemmelse. For at give den forelæggende ret et brugbart svar og i betragtning af, at det ikke er muligt at fjerne denne tvetydighed, er jeg imidlertid af den opfattelse, at det andet spørgsmål skal forstås i overensstemmelse med formuleringen i punkt 72 i dette forslag til afgørelse.

2. *Bedømmelse*

77. For at artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 kan finde anvendelse på det i hovedsagen omhandlede søgsmål, skal denne tvist anses for at være omfattet af begrebet »sager om kontraktforhold« som omhandlet i denne bestemmelse. Der er tale om et selvstændigt EU-retligt begreb⁵², som Domstolen oprindeligt fortolkede negativt, nemlig at dette begreb ikke kan fortolkes således, at det omfatter en situation, hvor der ikke foreligger en forpligtelse, som en part frivilligt har påtaget sig over for en anden⁵³.

78. For så vidt som en sådan situation aldrig er blevet indbragt for de østrigske retter, for hvilke hovedsagen er indbragt, kan det omhandlede søgsmål være omfattet af denne bestemmelse. Den forelæggende ret har således anført, at lejlighedsejerne som følge af lejlighedsejerskabskontrakten befinder sig i et frivilligt indgået kontraktmæssigt forhold. I lyset af den retspraksis, der er nævnt i punkt 44 i dette forslag til afgørelse, er den omstændighed, at dette forhold også eksisterer med en lejlighedsejer, der ikke var en del af den lejlighedsejerskabskontrakt, der blev indgået af de oprindelige lejlighedsejere, desuden uden betydning for anvendelsen af artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012⁵⁴.

79. Hvad angår identificeringen af »den forpligtelse, der ligger til grund for sagen«, som omhandlet i denne bestemmelse, synes den forelæggende ret, idet den har gentaget den ordlyd, som anvendes i denne bestemmelse, i begrundelsen for anmodningen om præjudiciel afgørelse, at være af den opfattelse, at den omstændighed, at objektet for lejlighedsejerskab anvendes til det aftalte formål, er omfattet af den kontraktlige forpligtelse for en lejlighedsejer. I overensstemmelse hermed er der for SP's vedkommende tale om en »positiv forpligtelse«, dvs. i den foreliggende sag at anvende objektet i overensstemmelse med dets anvendelsesformål, således som det er fastsat i lejlighedsejerskabskontrakten for det nævnte objekt. Ellmes Property Services har derimod gjort gældende, at der er tale om en »undladelsesforpligtelse«, dvs. en forpligtelse til at afholde sig fra at

52 – Jf. senest dom af 26.3.2020, Králová (C-215/18, EU:C:2020:235, præmis 41).

53 – Dom af 17.6.1992, Handte (C-26/91, EU:C:1992:268, præmis 15).

54 – Jf. dom af 8.5.2019, Kerr (C-25/18, EU:C:2019:376, præmis 29). Jf. ligeledes kendelse af 19.11.2019, INA m.fl. (C-200/19, ikke trykt i Sml., EU:C:2019:985, præmis 29).

udleje et objekt for lejlighedsejerskab i turistmæssigt øjemed, som ikke indebærer nogen geografisk begrænsning, og som er karakteriseret ved en lang række steder, hvor den er blevet eller burde opfyldes. I lyset af Besix-dommen⁵⁵ finder artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 derfor ikke anvendelse på tvisten i hovedsagen.

80. Det fremgår af fast retspraksis, at begrebet »forpligtelse« i artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 henviser til den forpligtelse, som følger af aftalen, og hvis manglende opfyldelse påberåbes til støtte for sagsanlægget⁵⁶. Eftersom der i den foreliggende sag er tale om et søgsmål med påstand om nedlæggelse af forbud, mener jeg, at den omtvistede kontraktlige forpligtelse består i en unkladelsesforpligtelse og nærmere bestemt i en forpligtelse til ikke at ændre anvendelsesformålet for et objekt på det sted, hvor det befinder sig, på en måde, der ikke er i overensstemmelse med lejlighedsejerskontrakten. Denne betragtning understøttes af den omstændighed, at en lejlighedsejer ikke kan kræve, at en anden lejlighedsejer gør brug af sin ejendom, når han afholder sig fra at gøre det.

81. Jeg er imidlertid ikke overbevist af synspunktet hos Ellmes Property Services, hvorefter den omtvistede kontraktforpligtelse, der består i en unkladelsesforpligtelse, skal opfyldes uden nogen geografisk begrænsning, således at det er udelukket at anvende artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012.

82. Omstændighederne i den foreliggende sag kan nemlig ikke sammenlignes med omstændighederne i den sag, der gav anledning til Besix-dommen⁵⁷. Som det fremgår af formuleringen af det spørgsmål, der blev forelagt Domstolen, bestod den omtvistede kontraktlige forpligtelse i denne sag i en forpligtelse til udelukkende at handle med en medkontrahent med henblik på at afgive et fælles bud i forbindelse med en offentlig kontrakt og til ikke at binde sig til en anden partner. Den forelæggende ret i nævnte sag fastlagde først opfyldelsesstedet for den pågældende forpligtelse i overensstemmelse med det princip, der følger af dommen i sagen *Industrie Tessili Italiana Como*⁵⁸, hvorefter dette sted bestemmes af den lov, der udpeges i henhold til lovvalgsreglerne ved den ret, sagen er indbragt for. Dernæst fastslog den på grundlag af loven, der blev fastslået som gældende for denne forpligtelse, at denne skulle opfyldes hvor som helst i verden⁵⁹. I den foreliggende sag har den forelæggende ret derimod ikke endeligt identificeret den forpligtelse, som SP's søgsmål er baseret på, endsige det sted, hvor denne forpligtelse skal opfyldes.

83. Ellmes Property Services' betragtning om, at en unkladelsesforpligtelse som den i den foreliggende sag omhandlede ikke har noget bestemt opfyldelsessted, synes i øvrigt ikke at tage hensyn til det princip, der følger af dommen i sagen *Industrie Tessili Italiana Como*⁶⁰. I denne betragtning henviser de nemlig ikke til de løsninger, der er valgt i østrigsk ret, som dette selskab synes at mene finder anvendelse på den omtvistede kontraktlige forpligtelse. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at den lov,

55 – Dom af 19.2.2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

56 – Jf. i denne retning dom af 6.10.1976, *De Bloos* (14/76, EU:C:1976:134, præmis 13), og af 23.4.2009, *Falco Privatstiftung og Rabitsch* (C-533/07, EU:C:2009:257, præmis 47).

57 – Dom af 19.2.2002 (C-256/00, EU:C:2002:99).

58 – Dom af 6.10.1976 (12/76, EU:C:1976:133).

59 – Dom af 19.2.2002, *Besix* (C-256/00, EU:C:2002:99, præmis 16-20).

60 – Dom af 6.10.1976 (12/76, EU:C:1976:133).

der finder anvendelse på denne forpligtelse, gør det muligt at fastlægge opfyldelsesstedet for den nævnte forpligtelse, og at dette sted svarer til det sted, hvor lejligheden, der er underlagt lejlighedsejerskabsordningen, er beliggende⁶¹. Det tilkommer den forelæggende ret at foretage en efterprøvelse i denne henseende under overholdelse af det princip, der følger af denne dom.

84. Endelig vil jeg for fuldstændighedens skyld tilføje, at Domstolen efter min opfattelse ikke råder over de faktiske og retlige oplysninger, der er nødvendige for at bidrage med yderligere afklaringer med hensyn til anvendelsen af dette princip under omstændighederne i den foreliggende sag. En af parterne i hovedsagen har således gjort gældende, at lejlighedsejerskabskontrakten er fra 1978. Det er derfor lidet sandsynligt, at den lov, der finder anvendelse på den omtvistede kontraktlige forpligtelse, udpeges af lovvalsregler, som Domstolen vil kunne fortolke.

VI. Forslag til afgørelse

85. Af disse grunde foreslår jeg Domstolen at besvare de af Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig) forelagte præjudicielle spørgsmål som følger:

- »1) Artikel 24, nr. 1), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1215/2012 af 12. december 2012 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område skal fortolkes således, at et søgsmål anlagt af en lejlighedsejer med påstand om nedlæggelse af forbud mod en anden lejlighedsejers turistmæssige anvendelse af en lejlighed med den begrundelse, at dette anvendelsesformål ikke svarer til det, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, kun er omfattet af denne bestemmelse, hvis denne anvendelse kan gøres gældende over for enhver. Det tilkommer den nationale ret at foretage den endelige prøvelse i denne henseende.
- 2) Denne forordnings artikel 7, nr. 1), litra a), skal fortolkes således, at i det tilfælde, hvor det anvendelsesformål, der er aftalt i lejlighedsejerskabskontrakten, ikke kan gøres gældende over for enhver, er et sådant søgsmål omfattet af begrebet »sager om kontraktforhold« som omhandlet i denne bestemmelse. Under disse omstændigheder består den omtvistede kontraktlige forpligtelse i en undladelsesforpligtelse og nærmere bestemt i en forpligtelse til ikke at ændre anvendelsesformålet for et objekt på det sted, hvor det befinder sig, på en måde, der ikke er i overensstemmelse med lejlighedsejerskabskontrakten. Med henblik på at efterprøve, om opfyldelsesstedet for denne forpligtelse svarer til det sted, hvor den lejlighed, der er omfattet af lejlighedsejerskabsordningen, er beliggende, tilkommer det den nationale ret at fastlægge dette opfyldelsessted i overensstemmelse med den lov, der finder anvendelse på denne forpligtelse, i medfør af lovvalsreglerne ved den ret, som sagen er indbragt for.«

61 – Adskillige argumenter giver mig nemlig anledning til at tro, at den lov, der finder anvendelse, bør anerkende relevansen af placeringen af et objekt, hvis anvendelsesformål ikke kan ændres. Denne løsning er i øvrigt begrundet i betragtninger vedrørende nærheden mellem tvisten og den kompetente ret samt hensynet til at undgå en overdreven anvendelse af forum actoris. Henset til karakteren af henvisningen til en materiel ret, som artikel 7, nr. 1), litra a), i forordning nr. 1215/2012 hviler på, kan det imidlertid ikke udelukkes, at den lov, der finder anvendelse, fastlægger opfyldelsesstedet for den omtvistede kontraktlige forpligtelse under henvisning til skyldnerens eller kreditors bopæl. Jf. i denne retning P. Mankowski, »Article 7«, redigeret af U. Magnus, P. Mankowski, *Brussels I bis Regulation*, Otto Schmidt, Köln, 2016, s. 253, punkt 208.