



Samling af Afgørelser

FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT

J. RICHARD DE LA TOUR

fremst den 29. juni 2023¹

Sag C-497/22

EM

mod

Roompot Service BV

(anmodning om præjudiciel afgørelse indgivet af Landgericht Düsseldorf (den regionale appeldomstol i Düsseldorf, Tyskland))

»Præjudiciel forelæggelse – retligt samarbejde i civile sager – retternes kompetence og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område – forordning (EU) nr. 1215/2012 – enekompetence – artikel 24, nr. 1), første afsnit – tvister om leje eller forpagtning af fast ejendom – reservation af en bungalow i en feriepark – overladelse af brugen eller tilrådighedsstillelse for en kortere periode ved aftale mellem en privatperson og en erhvervsdrivende, der driver denne park – andre ydelser«

I. Indledning

1. Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 24, nr. 1), første afsnit, 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 område².

2. Denne anmodning er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem EM, som er bosiddende i Tyskland, og Roompot Service BV med hjemsted i Nederlandene, som driver en feriepark med ferieudlejningsboliger i denne medlemsstat, om tilbagebetaling af et beløb svarende til den betalte lejepris for brugen af en bungalow i denne park for en kortere periode, med tillæg af renter og omkostninger.

3. Jeg vil redegøre for grundene til, at jeg principalt er af den opfattelse, at tvisten drejer sig om en blandet aftale, der som følge heraf ikke er omfattet af forordning nr. 1215/2012 i henhold til reglerne om leje af fast ejendom. Subsidiært, hvis Domstolen vurderer, at pågældende aftale falder ind under anvendelsesområdet for denne forordnings artikel 24, nr. 1), første afsnit, er det min vurdering, at det krav, der er fremsat i hovedsagen, hænger sammen med denne aftale og dermed ligeledes vil falde ind under bestemmelsens anvendelsesområde.

¹ – Originalsprog: fransk.

² – EUT 2012, L 351, s. 1.

II. Retsforskrifter

4. Kapitel II i afdeling 6 i forordning nr. 1215/2012 med overskriften »Enekompetence« fastsætter i artikel 24, nr. 1):

»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.

I sager om leje- og forpagtningsaftaler vedrørende fast ejendom, der er indgået med henblik på midlertidig privat brug for et tidsrum af højst seks på hinanden følgende måneder, er dog også retterne i den medlemsstat, på hvis område sagsøgte har bopæl, kompetente, under forudsætning af, at lejer eller forpagter er en fysisk person, og at ejer og lejer eller forpagter har bopæl på samme medlemsstats område.«

III. De faktiske omstændigheder i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

5. EM, som er bosiddende i Tyskland, reserverede den 23. juni 2020 på webstedet tilhørende Roompot Service³, som har hjemsted i Nederlandene, en bungalow i en feriepark »Waterpark Zwartkruis«⁴, som ligger i denne medlemsstat i Noardburgum, for perioden fra den 31. december 2020 til den 4. januar 2021 og for en personkreds på ni personer fra to forskellige husstande.

6. Reservationen med en pris på 1 902,80 EUR, som EM betalte i sin helhed, inkluderede, at sengetøj blev stillet til rådighed, samt slutrengøring.

7. Waterpark Zwartkruis er en vandpark med feriehuse direkte ned til bredden af en sø, idet hver bolig har egen bådebro. Både og kanoer kan lejes mod en merpris.

8. Roompot Service meddelte EM pr. e-mail forud for hendes ankomst og på baggrund af hendes forespørgsel, at Waterpark Zwartkruis var åben i reservationsperioden på trods af covid 19-pandemien, men i medfør af den nederlandske lovgivning om infektionsbeskyttelse var det kun muligt at bo sammen med sin familie og maksimalt to personer fra en anden husstand i en bungalow. EM blev endvidere tilbudt at ombooke opholdet til et senere tidspunkt.

9. EM gennemførte ikke opholdet og gjorde heller ikke brug af tilbuddet om ombookning. Hun blev refunderet et beløb på 300 EUR af Roompot Service.

10. EM indbragte sagen for Amtsgericht Neuss (byretten i Neuss, Tyskland) med et krav mod Roompot Service om tilbagebetaling af den resterende lejeprijs på 1 602,80 EUR med tillæg af renter og omkostninger. Sidstnævnte har gjort gældende, at tyske domstole ikke har international kompetence. Ved afgørelse af 1. oktober 2021 blev søgsmålet forkastet som ugrundet.

³ – Tysksproget websted: www.roompot.de.

⁴ – Herefter »Waterpark Zwartkruis«.

11. EM ankede sagen til Landgericht Düsseldorf (den regionale appeldomstol i Düsseldorf, Tyskland), som overvejer spørgsmålet om nederlandske domstoles internationale enekompetence til at træffe afgørelse i hovedsagen i henhold til artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012.

12. Denne ret har fastslået, at det fremgår af tre relevante afgørelser afsagt af Domstolen om leje af ferieboliger i udlandet, der fortolker artikel 16, stk. 1, i Bruxelleskonventionen af 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager⁵, hvis indhold er forblevet uændret og er identisk med indholdet i forordning nr. 1215/2012, dvs. dom af 15. januar 1985, Rösler⁶, af 26. februar 1992, Hacker⁷, og af 27. januar 2000, Dansommer⁸, at disse aftaler principielt hører under retternes enekompetence i det område, hvor ejendommen er beliggende. Der gælder kun en undtagelse, hvis den foreliggende aftale som omhandlet i Domstolens praksis er en blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af ydelser mod en af kunden betalt samlet pris⁹.

13. Den nævnte ret har på den ene side anført, at de andre ydelser i dette tilfælde er tilbuddet på Roompot Services websted under »oplysninger og rådgivning« med forskellige bungalows med forskelligt udstyr, reservationen af den bookedede bungalow udført på EM's vegne, modtagelsen på stedet og overdragelse af nøgler, at der stilles sengetøj til rådighed, og gennemførelse af en slutrengøring. I henhold til denne rets forståelse af Domstolens praksis skal disse ydelser ud fra en samlet betragtning have en væsentlig betydning, for at aftalen kan karakteriseres som blandet.

14. I den tyske juridiske litteratur gives der på den anden side udtryk for den opfattelse, at underordnede sekundære ydelser såsom vedligehold eller rengøring af ejendommen, skift af sengetøj eller modtagelse på stedet er af mindre betydning, således at de i hovedsagen omhandlede supplerende ydelser ikke var tilstrækkelige til, at det kan fastslås, at der foreligger en blandet aftale.

15. Den forelæggende ret har endvidere præciseret, at en anden fortolkning af Domstolens domme er blevet anlagt af Bundesgerichtshof (forbundsdomstol, Tyskland)¹⁰. På grundlag af Hacker-dommen og Dansommer-dommen lægger denne domstol til grund, at fastlæggelsen af kompetencen på grundlag af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 alene afhænger af spørgsmålet, om den professionelle rejsearrangør er forpligtet til at stille brugen af en feriebolig til rådighed for en tredjemand. I en sådan situation vil denne bestemmelse ikke finde anvendelse. Hvis rejsearrangøren derimod kun fungerer som mellemmand i lejeaftalen indgået med ejeren, ville den nævnte bestemmelse finde anvendelse.

16. Den forelæggende ret er i tvivl om, hvorvidt denne fortolkning er forenelig med Domstolens praksis.

⁵ – Konvention er underskrevet i Bruxelles den 27.9.1968 (EFT 1972, L 299, s. 32), som ændret ved efterfølgende konventioner om nye medlemsstaters tiltrædelse af denne konvention (EFT 1998, C 27, s. 1) (herefter »Bruxelleskonventionen«).

⁶ – 241/83 (herefter »Rösler-dommen«, EU:C:1985:6).

⁷ – C-280/90 (herefter »Hacker-dommen«, EU:C:1992:92).

⁸ – C-8/98 (herefter »Dansommer-dommen«, EU:C:2000:45).

⁹ – Jf. dette forslag til afgørelse, punkt 27.

¹⁰ – Mig bekendt har den forelæggende ret henvist til dom af 23.10.2012, X ZR 157/11, præmis 11 f., og af 28.5.2013, X ZR 88/12, præmis 8 f.

17. Under disse omstændigheder har Landgericht Düsseldorf (den regionale ret i første instans i Düsseldorf) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Skal artikel 24, nr. 1), [første afsnit], i forordning [...] nr. 1215/2012 fortolkes således, at retterne i den stat, hvor den udlejede ejendom er beliggende, er enekompetente til at pådømme en aftale mellem en privatperson og en professionel udlejer af ferieboliger om overladelse for en begrænset periode af brugen af en bungalow i en feriepark, som drives af udlejeren, idet denne aftale ud over den blotte overladelse af brugen som yderligere ydelser fastsætter en slutrengøring, og at der stilles sengetøj til rådighed, uanset om feriebugaloven ejes af udlejeren eller en tredjemand?«

18. EM og Europa-Kommissionen har indgivet skriftlige indlæg.

IV. Bedømmelse

19. Den forelæggende ret ønsker i det væsentlige oplyst, hvilke kriterier der er relevante at tage i betragtning for at kunne kvalificere en aftale om brug af en bungalow for en kortere periode i en feriepark som en lejeaftale vedrørende fast ejendom som omhandlet i artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012, eller som en blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af ydelser.

20. Bestemmelserne i denne forordnings artikel 24, nr. 1), første afsnit, svarer til bestemmelserne i artikel 16, nr. 1), senere nr. 1), litra a)¹¹, i Bruxelleskonventionen, og artikel 22, nr. 1), første afsnit, i forordning (EF) nr. 44/2001¹², således at den fortolkning, som Domstolen har anlagt i sin praksis vedrørende disse sidste bestemmelser, ligeledes gælder for de førstnævnte bestemmelser¹³.

21. Det skal bemærkes, at følgende fremgår af Domstolens faste praksis:

- For så vidt angår formålet med disse bestemmelser er den afgørende begrundelse for, at retterne i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende, er enekompetente, at retten på det sted, henset til dens nærhed til den faste ejendom, bedst er i stand til at skaffe sig kendskab til de faktiske forhold og anvende de gældende regler og sædvaner, som normalt er reglerne og sædvanerne i den stat, hvor ejendommen er beliggende.
- Hvad særligt angår leje og forpagtning af fast ejendom er denne enekompetence begrundet i det komplekse ejer/lejerforhold, som indebærer en række rettigheder og forpligtelser ud over dem, der vedrører lejen. Dette forhold er reguleret af særlige lovbestemmelser, der til dels er præceptive, i den stat, hvor den ejendom, der er genstand for leje- eller forpagtningsaftalen, er beliggende, såsom bestemmelser om, hvem der har ansvaret for vedligeholdelsen af ejendommen og for betaling af ejendomsskatter, eller om de pligter, der påhviler brugeren af ejendommen i forhold til dennes naboer, samt om kontrol med eller begrænsning af ejerens ret til at tage ejendommen i sin besiddelse ved leje- eller forpagtningsaftalens ophør¹⁴.

¹¹ – Jf. dette forslag til afgørelse, punkt 23.

¹² – 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).

¹³ – Jf. bl.a. dom af 20.6.2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, præmis 42).

¹⁴ – Jf. navnlig Rösler-dommen, præmis 19 og 20, samt dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 77 og 78 og den deri nævnte retspraksis.

22. I overensstemmelse med artikel 25, stk. 4, i forordning nr. 1215/2012 kan denne enekompetence ikke fraviges ved aftale.

23. Fastlæggelsen af nationale retsinstansters kompetence om udlejning af ferieboliger har været genstand for tre domme afsagt af Domstolen, dvs. Rösler-dommen, Hacker-dommen og Dansommer-dommen¹⁵, og to lovændringer¹⁶. Disse har skabt en undtagelse til den enekompetence, som er fastsat i artikel 24, nr. 1), første afsnit, i denne forordning, når de to parter i retssagen har bopæl i samme medlemsstat¹⁷. Dog henledes opmærksomheden på, at lovændringen, som indførte andet afsnit i artikel 24, nr. 1), i førnævnte forordning, ikke helt er i overensstemmelse med den begrundelse for retsprincippet, som Domstolen har søgt at fastlægge, for så vidt angår udlejning af boliger, og som også nævnes i punkt 21 i dette forslag til afgørelse¹⁸.

24. Der er tale om en ordning, som har været gældende i næsten 20 år for turistudlejning for en kortere periode, uden at der indtil videre er opstået nye fortolkningsvanskeligheder, som Domstolen har kendskab til, i de nationale retsinstanter.

25. Det følger af denne praksis fra Domstolen, at anvendelsen af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 forudsætter, at to betingelser skal være opfyldt. For det første skal tvisten handle om udlejning af fast ejendom i denne bestemmelses forstand. Såfremt dette er tilfældet, skal aftalens rettigheder og forpligtelser for det andet være genstand for tvisten. Hvis den første betingelse ikke er opfyldt, er det ufornuddent at undersøge den anden.

A. Vedrørende aftalens kvalifikation

26. Det følger af Domstolens to seneste domme, Hacker-dommen og Dansommer-dommen, at kvalifikationen som lejeaftale kræver, at der ikke foreligger accessoriske ydelser til hovedforpligtelsen vedrørende brug af en feriebolig¹⁹.

27. Den forelæggende rets spørgsmål udspringer af vurderingen af aftaleforholdene i hovedsagen sammenlignet med de vurderinger, som er anført i Hacker-dommen. De er i Dansommer-dommens præmis 31 affattet således: »Den aftale, der var tale om i [den sag, der gav anledning til Hacker-dommen], var indgået mellem en professionel rejsearrangør og dennes kunde på det sted, hvor de havde henholdsvis hjemsted og bopæl, og selv om den angik en ydelse, der bestod i en korterevarende overladelse af brugen af en feriebolig, omfattede den også andre ydelser, som. f.eks. oplysninger og rådgivning i forbindelse med, at rejsearrangøren forelagde

¹⁵ – Disse domme er gengivet den forelæggende ret har fremlagt i sin anmodning om præjudiciel afgørelse. Jf. punkt 12 i dette forslag til afgørelse.

¹⁶ – Jf. ligeledes om ændringen af kompetencereglerne om forbrugeraftaler foretaget efter Hacker-dommen, artikel 15, stk. 3, in fine, i forordning nr. 44/2001 og artikel 17, stk. 3, in fine, i forordning nr. 1215/2012.

¹⁷ – Jf. andet afsnit i nævnte artikel 24, nr. 1), om udlejning i mindre end seks måneder (se punkt 4 i dette forslag til afgørelse), som tillader, at sagsøgeren kan indstævnes for en domstol i den medlemsstat, som sagsøgeren har bopæl i. I den foreliggende sag finder bestemmelsen ikke anvendelse. EM's bopæl og Roompot Services hjemsted er ikke beliggende i den samme medlemsstat. I henhold til baggrunden for tilføjeles af dette afsnit i Bruxelles-konventionen efter Rösler-dommen, se H. Gaudemet-Tallon og M.E. Ancel, *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6. udgave., Librairie générale de droit et de jurisprudence, samling »Droit des affaires«, Paris, 2018, punkt 112-114, s. 152-154.

¹⁸ – Jf. om følgerne ved den lovgivning, der finder anvendelse i tilfælde af, at parterne ikke har truffet et valg i denne henseende, artikel 4, stk. 1, litra d), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 593/2008 af 17.6.2008 om lovvalgsregler for kontraktlige forpligtelser (Rom I) (EUT 2008, L 177, s. 6).

¹⁹ – Jf. Dansommer-dommen, præmis 30-35. Jf. ligeledes dom af 10.2.2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, præmis 32 og 33 samt den deri nævnte retspraksis).

kunden en række ferietilbud, foruden reservation af en bolig i det af kunden valgte tidsrum, pladsreservation med henblik på befordring, modtagelse på stedet og i givet fald en afbestillingsforsikring (jf. Hacker-dommen, præmis 14).«

28. Efter min opfattelse følger det af disse to domme, at retten med henblik på at træffe afgørelse om sin kompetence skal vurdere aftaleforholdet i sin helhed og sammenhæng for at kunne afgøre, om aftalens eneste formål er brugen af boligen eller tilsagn om at stille boligen til rådighed for personen sammen med ydelser, som er specifikke for et ferieophold²⁰. Efter min mening kan tjenesteydelser, som rengøring, forsyning af sengetøj, som f.eks. kan være forsynet i enhver lejet ejendom af en privatperson eller en erhvervsdrivende, ikke have indvirkning på kvalifikationen på aftalen, såfremt de er accessoriske i forhold til benyttelsen af ejendommen.

29. Det samme gælder angående spørgsmålet, om ferieboligen har været lejet ud direkte af ejeren eller i dennes navn. Efter min opfattelse har Domstolen ikke i Dansommer-dommen haft til hensigt at ændre betingelserne for at fastlægge den internationale kompetence²¹. En aftaleretlig forpligtelse, hvis formål er benyttelse af fast ejendom er tilstrækkeligt²². Der er netop en formodning om, at udlejeren er bemyndiget hertil. Det bør ikke påhvile lejeren af en feriebolig at kontrollere, hvem der ejer boligen, særligt ikke hvis vedkommende beslutter sig for at anlægge søgsmål.

30. Derimod har tilrådighedsstillelsen af indkvartering i forbindelse med et organiseret ophold²³ på et sted, som er særligt indrettet til ferier som Waterpark Zwartkruis, som Roompot Service driver²⁴, særlige karakteristika, som såfremt de af den forelæggende ret anses at foreligge, efter min mening berettiger, at aftalen kan kvalificeres som en »blandet aftale«.

31. For det første skal det undersøges, på hvilket grundlag aftaleforholdet er indgået. I det foreliggende tilfælde har den forelæggende ret hverken anført, at der eksisterer en lejeaftale, som ville være aftalt skriftligt ved indkvartering i et individuelt hus²⁵, eller om aftalens indhold, herunder hvad angår betingelser for udbetaling af den fulde pris. Det er nærmere bestemt ikke præciseret, om genstanden for reservationen var en forudbestemt bungalow²⁶. I en park med bygninger, som består af standardiserede indkvarteringsfaciliteter, der udgør en homogen enhed,

²⁰ – Udtrykket »stille til rådighed« ser for mig ud til at være mere tilpasset de tilfælde, hvor der er foretaget en reservation af en bolig fra en erhvervsdrivende inden for turisme. Udtrykket »brugsretsaftaler« forekommer i Domstolens domme om leje for en kortere periode efter Rösler-dommen, præmis 25; jf. ligeledes bemærkningen på s. 113 i denne dom, om, at dette udtryk forekommer i Schlosser-rapporten i konvention af 9.10.1978 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 vedrørende Domstolens fortolkning af denne konvention (EFT 1979, C 59, s. 71, særligt s. 120) skal forbeholdes de tilfælde, hvor ejerens eller denne befuldmægtigede forpligter sig til at give en medkontrahent (lejeren) eksklusiv brugsret til en fast ejendom i den af parterne indgåede aftale. Derfor mener jeg, at der i forbindelse med ferieparken, alene foreligger en forpligtelse til, at brugen af en af boligerne er stillet til rådighed for feriegæsterne under ansvar for den, som stiller den til rådighed.

²¹ – Jf. præmis 36 og 37 i denne dom, idet den sidstnævnte præmis handler om retten til at agere som et bureau, som Domstolen særligt blev spurgt ind til af den forelæggende ret. Jf. ligeledes, kommentar til denne dom, A. Huet, »Retlig kompetence. – leje af en feriebolig mellem en professionel rejsearrangør og en kunde – anvendelsesområdet for artikel 16, nr. 1) (ja)«, *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Paris, april-maj-juni 2000, nr. 2, s. 550-554, især s. 553, sammenholdt med fra generaladvokat Darmons forslag til afgørelse Hacker (C-280/90, ikke trykt i Sml., EU:C:1991:466, punkt 43 (1)).

²² – Jf. i denne retning Rösler-dommen, præmis 25, og Dansommer-dommen, præmis 31 og 33.

²³ – Jf. til illustration heraf Hacker-dommen, præmis 2 og 3. Skal sammenlignes med Dansommer-dommen, præmis 7 og 8, hvori det præciseres, at rejsearrangøren ville have haft en begrænset rolle som mellemmand.

²⁴ – Jf. webstedet <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ – Jf. om omstændighederne ved den pågældende leje, punkt 5 og 6 i dette forslag til afgørelse, sammenholdt med Hacker-dommen, præmis 3. Jeg bemærker, at det i denne doms præmis 2 er anført, at tvisten vedrørte en »som »lejekontrakt« betegnet aftale«.

²⁶ – Jf. analogt dom af 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, præmis 24).

og som i dette tilfælde har bygninger til kollektiv brug, fremstår det således, at parkoperatøren, der ofte fremstår som kontaktperson for klager, er ansvarlig for tilsagn vedrørende benyttelse af møblerede boliger ligesom i et hotelkompleks.

32. For det andet skal det bemærkes, at denne form for ferieopholdspakke er udformet under hensyntagen til tilbuddet om tilrettelæggelse af opholdet i sin helhed. I det foreliggende tilfælde har den forelæggende ret fastslået, at den lejede bolig er beliggende i en vandpark, hvis indretning netop har til formål at forsyne personer, der bor på stedet, med ydelser i forbindelse med fritidsaktiviteter²⁷. Som følge heraf kan det udledes, at gæsten ligeledes kan forvente et vist niveau af komfort og rådgivning, hvilket også bliver fremhævet ved reservationen af en sådan indkvartering. I denne forbindelse er det efter min opfattelse afgørende, at arrangøren af ophold i en feriepark kvalificeres som professionel²⁸, samt at det eventuelt kan konstateres, at udbuddet af boliger er til rådighed hele året rundt uden tidsbegrænsning; disse kriterier gør det muligt at skelne denne type ophold fra sæsonleje.

33. For det tredje er den samlede pris for opholdet²⁹ ligeledes et element, som skal indgå i vurderingen. Jeg mener netop, at det er nødvendigt at vide, om prisen omfatter flere ydelser eller udbud af tjenesteydelser i en sådan feriepark under hensyn til deres kvalitet og betydning, hvilket kan retfærdiggøre, at denne pris ikke hænger direkte sammen med prisen for leje af en enkelt bolig på det lokale lejemarked for private ferieboliger³⁰, men i højere grad fastsættes på grundlag af et standardiseret komfortniveau som på et hotel. Opholdet vil således ikke være underlagt bindende regler, der er sammenlignelige med de regler, som gælder for lejemaal.

34. Dermed er det min opfattelse, at det påhviler den nationale ret at undersøge de samlede aftalevilkår og de særlige forhold, der gør sig gældende vedrørende tilbuddet om ophold for en kortere periode i en feriepark, såsom – i den foreliggende sag – Waterpark Zwartkruis. Den forelæggende rets undersøgelse af en række omstændigheder vedrørende ydelser leveret af operatøren af en feriepark, der betegnes som »professionel udlejer af ferieboliger«, gør det muligt at overskride de grænser, der er fastsat i en kasuistisk analyse som den, der er genstand for Domstolens vurdering, eller som diskuteres i retslitteraturen³¹. Desuden sikrer den tilstrækkelig forudsigelighed.

35. En sådan tilgang er ligeledes tilpasset den mangfoldighed af udbud af turistindkvartering, som har udviklet sig i mange medlemsstater³². Jeg bemærker i denne forbindelse, at det kommer til udtryk i det franske sprogs terminologi på dette område. F.eks. skelnes der mellem forlystelsesparker, ferieboliger og feriebyer, afhængigt af type af indkvartering eller turistudlejning, såsom hus, lejlighed, bungalow, mobile fritidsboliger, lettere fritidsboliger, og hvilke typer af ydelser der ydes i forbindelse med fritidsaktiviteterne.

²⁷ – Jf. de faktiske omstændigheder i forelæggelsesafgørelsen, punkt 5-7 i dette forslag til afgørelse.

²⁸ – Jf. i denne henseende generaladvokat Darmons forslag til afgørelse Hacker (C-280/90, ikke trykt i Sml., EU:C:1991:466, punkt 25).

²⁹ – Jf. Hacker-dommen, præmis 15, og analogt dom af 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, præmis 27).

³⁰ – Jf. i denne henseende generaladvokat Darmons forslag til afgørelse Hacker (C-280/90, ikke trykt i Sml., EU:C:1991:466, punkt 30).

³¹ – Jf. dette forslag til afgørelses punkt 14. Jf. ligeledes H. Gaudemet-Tallon, og M.-E. Ancel, op.cit., præmis 115, s. 155.

³² – Jf. om vigtigheden af turisme inden for Den Europæiske Union, særberetning fra Revisionsretten for Den Europæiske Union, med overskriften »EU's støtte til turisme: behov for nye strategiske retningslinjer og en bedre finansieringstilgang«, 2021, som er tilgængelig på følgende websted: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_DA.pdf, punkt 1-5.

36. Desuden er adgangen til disse mange forskellige tilbud nu vokset betydeligt som følge af den stigende brug af reservationer på websteder³³. Endelig skal der tages hensyn til, at siden Domstolen har afsagt Rösler-dommen, Hacker-dommen og Dansommer-dommen, er der sket en markant udvikling i EU-lovgivning og retspraksis om forbrugerbeskyttelse³⁴, især på ferieområdet³⁵. I national ret er der ligeledes blevet vedtaget særlige juridiske ordninger for turistindkvartering³⁶.

37. I forbindelse med leje af boliger i en feriepark forekommer begrundelsen for medlemsstaternes enekompetence på stedet for en ejendom, hvis brugsret er afstået for en kortere periode³⁷, mig således ikke relevant, hvilket taler for at give den forelæggende ret en besvarelse i overensstemmelse med en streng fortolkning af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012³⁸.

38. Jeg foreslår derfor, at Domstolen som i Hacker-dommen bestemmer, at artikel 24, nr. 1), første afsnit, i denne forordning ikke finder anvendelse på en professionel rejsearrangørs tilrådighedsstillelse af en bolig i en feriepark til privat brug for en kortere periode, idet aftaleforholdet skal kvalificeres som en »blandet aftale« som omhandlet i denne retspraksis.

39. Hvis Domstolen skulle anse aftalen for udelukkende at vedrøre leje af en feriebolig som i Dansommer-dommen, skal EM's krav, som den forelæggende ret behandler, analyseres.

³³ – Jf. i denne retning, anden betragtning til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2015/2302 af 25.11.2015 om pakkerejser og sammensatte rejsearrangementer samt om ændring af forordning (EF) nr. 2006/2004 og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/83/EU og om ophævelse af Rådets direktiv 90/314/EØF (EUT 2015, L 326, s. 1).

³⁴ – Jf. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/83/EU af 25.10.2011 om forbrugerrettigheder, om ændring af Rådets direktiv 93/13/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 1999/44/EF samt om ophævelse af Rådets direktiv 85/577/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF (EUT 2011, L 304, s. 64). Direktiv 85/577 vedrørte forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted. Direktiv 97/7 vedrørte forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler vedrørende fjernsalg. Jeg understreger, at kontrakter, der ikke har til formål at leje en bolig til beboelsesformål, ikke kan være omfattet af anvendelsesområdet for direktiv 2011/83 [jf. artikel 3, litra f)]. Der er ikke fastsat regler for leje for kortere perioder.

³⁵ – Jf. direktiv 2015/2302, som handler om pakkerejser og sammensatte rejsearrangementer. I henhold til dette direktivs artikel 3 udgør et element i rejseudrejser indkvartering, som ikke er en uløselig del af befordringen af passagerer, og som ikke er for at tage varigt ophold. Jeg bemærker også, at indgåelsen af en enkelt kontrakt om ferie, som omfatter indkvartering og leje af både, kan være omfattet af dette direktiv. Jf. også Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/122/EF af 14.1.2009 om beskyttelse af forbrugerne i forbindelse med visse aspekter ved timeshareaftaler, aftaler om længerevarende ferieprodukter, videresalgs- og bytteaftaler (EUT, 2009, L 33, s. 10).

³⁶ – Jf. overholdelsen af national lovgivning om ejendomsret til fast ejendom jf. Rösler-dommen, præmis 22. Jf. f.eks. i fransk ret M. Painchaux, »Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières«, *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Paris, 29.7.2020, fascicule 690, særligt punkt 6; i spansk ret A.L. Martínez Nadal, »Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español«, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, s. 57-84, særligt s. 61, og, i italiensk ret »Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano«, *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, op.cit., s. 113-126, særligt s. 114, 122 og 123.

³⁷ – Jf. punkt 21 i dette forslag til afgørelse.

³⁸ – Jf. dom af 25.3.2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 76 og den deri nævnte retspraksis), med en bemærkning om, at bestemmelserne i forordningens artikel 24, nr. 1), i denne forordning ikke skal fortolkes bredere, end hvad formålet kræver.

B. Kravets genstand

40. EM's krav udspringer af den omstændighed, at hun i midten af juni 2020 havde reserveret en bolig til mere end to husstande med i alt ni personer, men at hun kun fik tilladelse til at opholde sig i boligen fra den 31. december 2020 med sin familie og to personer fra en anden husstand³⁹. Det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, at EM har gjort krav på tilbagebetaling af »resten af huslejen«, efter at Roompot Service har tilbagebetalt en del af »lejen«⁴⁰.

41. I dette tilfælde henviser udtrykket »leje« til prisen for det ophold, der var betalt fuldt ud. Det er ikke nærmere angivet, om prisen dækkede særlige omkostninger, som ikke direkte hang sammen med brugen af boligen, f.eks. reservationsgebyr, hvilket den delvise tilbagebetaling til EM kunne give grund til at antage⁴¹.

42. I tilfælde af krav, der som genstand har betaling af leje som modydelse for brugsretten til en fast ejendom, har Domstolen fastslået, at enekompetencen med hensyn til leje af fast ejendom finder anvendelse, når tvistens genstand direkte hænger sammen med brugen af den lejede ejendom⁴².

43. Inden for rammerne af denne retlige ordning bør der lægges særlig vægt på to omstændigheder i den foreliggende sag. For det første er det ikke min opfattelse, at den manglende brug af den lejede faste ejendom kan ændre EM's krav. Denne omstændighed fritager ikke vedkommende fra sine gensidige forpligtelser over for Roompot Service. For det andet bør ændringen af vilkårene for udlejning af ejendommen analyseres som en manglende overholdelse af Roompot Services kontraktlige forpligtelser, selv om den kan være berettiget på grund af de restriktioner, der blev pålagt i forbindelse med bekæmpelsen af covid-19-pandemien⁴³.

44. Under disse omstændigheder er jeg af den opfattelse, at tvistens genstand i hovedsagen hører under retternes enekompetence i den medlemsstat, hvor den lejede bolig er beliggende. Det kunne kun forholde sig anderledes, såfremt EM havde gjort krav på erstatning svarende til det opkrævede beløb for et tab, som indirekte hang sammen med brugen af den lejede bolig⁴⁴.

45. Hvis Domstolen derfor subsidiært skulle fastslå, at aftalen mellem EM og Roompot Service vedrører afståelse af brugsretten til en feriebolig, vurderer jeg, at reglen om enekompetence i medfør af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 også finder anvendelse, med den begrundelse, at tvisten vedrører de rettigheder og forpligtelser, som følger af en sådan aftale.

³⁹ – Jf. punkt 5 og 8 i dette forslag til afgørelse. I denne retning er tvisten analog med den tvist, der førte til Hacker-dommen, jf. præmis 4. Sagsøgeren havde anført, at størrelsen af arealet på det feriehus, som var stillet til rådighed for ham til sit ophold, var mindre end det, der fremgik af Euro-Relais GmbH's tilbud, og havde bl.a. krævet en nedsættelse af den betalte pris.

⁴⁰ – Jf. punkt 6, 9 og 10 i dette forslag til afgørelse. Tilbagebetalingen svarer til 15,77% af det ved reservationen betalte beløb. Den forelæggende ret har ikke præciseret, hvad denne betaling dækkede.

⁴¹ – Jf. fodnote 40 i dette forslag til afgørelse.

⁴² – Jf. Rösler-dommen, præmis 29, og Dansommer-dommen, præmis 25, samt i denne retning dom af 25.3.2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 79). Jf. om tilbagebetaling af det samlede beløb, der er betalt, på grundlag af ugyldighed af en aftale, når tilknytningen mellem aftalen og den faste ejendom, der skal anvendes, ikke er tilstrækkelig tæt til at begrunde kvalifikation som lejeaftale, dom af 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, præmis 17 og 26).

⁴³ – Til sammenligning, i den samme kontekst og i forbindelse med direktiv 2015/2302 om pakkerejser, jf. dom af 12.1.2023, FTI Touristik (Pakkerejse til Gran Canaria) (C-396/21, EU:C:2023:10, præmis 42), og de for Domstolen før tiden verserende sager om fortolkning Tuk Travel-sagen (generaladvokat Medinas forslag til afgørelse Tuk Travel, C-83/22, EU:C:2023:245, blev fremsat den 23.3.2023) og de forenede sager DocLX Travel Events (C-414/22) og Kiwi Tours (C-584/22), hvor generaladvokat Medinas forslag til afgørelse afventer offentliggørelse.

⁴⁴ – Jf. Rösler-dommen, præmis 29. Sammenholdes med Dansommer-dommen, præmis 4.

V. Forslag til afgørelse

46. På baggrund af samtlige ovenstående betragtninger foreslår jeg Domstolen at besvare det af Landgericht Düsseldorf (den regionale appeldomstol i Düsseldorf, Tyskland) forelagte præjudicielle spørgsmål således:

»Artikel 24, nr. 1), første afsnit, 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

principalt falder en aftale, hvorved en feriebolig stilles til rådighed af en professionel rejsearrangør i en kortere periode i en feriepark til personlig brug, ikke inden for bestemmelsens anvendelsesområde.

Subsidiært falder kravet om tilbagebetaling af en del af den pris, der er betalt, som følge af en ændring foretaget af en af parterne af betingelserne i aftalen om leje af en feriebolig, inden for anvendelsesområdet.«