



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Fjerde Afdeling)

16. november 2023*

»Præjudiciel forelæggelse – retligt samarbejde i civile sager – forordning (EU) nr. 1215/2012 – enekompetence – artikel 24, nr. 1), første afsnit – tvister om leje eller forpagtning af fast ejendom – aftale om overdragelse af retten til brug af en bungalow beliggende i en feriepark for en kortere periode indgået mellem en privatperson og en erhvervsdrivende inden for turisme, som driver denne feriepark«

I sag C-497/22,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Landgericht Düsseldorf (den regionale ret i første instans i Düsseldorf, Tyskland) ved afgørelse af 8. juli 2022, indgået til Domstolen den 22. juli 2022, i sagen

EM

mod

Roompot Service BV,

har

DOMSTOLEN (Fjerde Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden, C. Lycourgos, og dommerne O. Spineanu-Matei (refererende dommer), J.-C. Bonichot, S. Rodin og L.S. Rossi,

generaladvokat: J. Richard de la Tour,

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

- EM ved Rechtsanwalt V. Gensch,
- Europa-Kommissionen ved P. Kienapfel og S. Noë, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 29. juni 2023,

* Processprog: tysk.

afsagt følgende

Dom

- 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 område (EUT 2012, L 351, s. 1).
- 2 Denne anmodning er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem EM, som er bosiddende i Tyskland, og Roompot Service BV, som er en erhvervsdrivende inden for turisme med hjemsted i Nederlandene, vedrørende tilbagebetaling af den af privatpersonen betalte pris, med tillæg af renter og omkostninger, for overdragelsen af retten til kortvarig brug af en bungalow beliggende i en feriepark, som drives af denne erhvervsdrivende.

Retsforskrifter

- 3 15., 16. og 34. betragtning til forordning nr. 1215/2012 har følgende ordlyd:
 - »(15) Kompetencereglerne bør frembyde en høj grad af forudsigelighed og være baseret på sagsøgtes bopæl som det principielle kriterium. Dette kompetencekriterium bør altid kunne gøres gældende, undtagen i enkelte velafgrænsede tilfælde, hvor det på grund af tvistens genstand eller af hensyn til parternes aftalefrihed er berettiget at lægge et andet tilknytningsmoment til grund. [...]
 - (16) Som kompetencekriterium bør sagsøgtes bopæl suppleres med alternative kriterier baseret på en sags nære tilknytning til en bestemt ret eller på hensynet til god retspleje. Kriteriet nær tilknytning bør tjene til at skabe retssikkerhed og undgå muligheden for, at sagsøgte indstævnes for en ret i en medlemsstat, som vedkommende ikke med rimelighed kunne forudse. [...]

[...]

 - (34) Kontinuiteten mellem [konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1978, L 304, s. 17) undertegnet i Bruxelles den 27. september 1968], [Rådets] forordning (EF) nr. 44/2001 [af 22. december 2000 om retternes kompetence og om anerkendelse og fuldbyrdelse af retsafgørelser på det civil- og handelsretlige område (EFT 2001, L 12, s. 1)] og nærværende forordning bør sikres, og i den forbindelse bør der fastsættes overgangsbestemmelser. Samme kontinuitet bør gælde med hensyn til Den Europæiske Unions Domstols fortolkning af Bruxelles-konventionen af 1968 og de forordninger, der er trådt i stedet for den.«
- 4 Artikel 4, stk. 1, i kapitel II, afdeling 1, der har overskriften »Almindelige bestemmelser«, i forordning nr. 1215/2012 bestemmer:

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

- 5 Under nævnte kapitel II's afdeling 6, der har overskriften »Enekompetence«, bestemmer artikel 24 i nævnte forordning følgende:

»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

[...]«

Twisten i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

- 6 Den 23. juni 2020 reserverede EM på webstedet tilhørende Roompot Service en bungalow i vandlandet *Waterpark Zwartkruis*, som ligger i Noardburgum (Nederlandene), for perioden fra den 31. december 2020 til den 4. januar 2021 og for en personkreds på ni personer fra to forskellige husstande.
- 7 Den pågældende reservation inkluderede, at sengetøj blev stillet til rådighed, samt slutrengøring for et samlet beløb på 1 902,80 EUR, som EM betalte i sin helhed.
- 8 Dette vandland består af bungalows direkte ned til bredden af en sø, idet hver bungalow har egen bådebro. Mod betaling af et pristillæg kan både og kanoer udlejes.
- 9 Roompot Service bekræftede pr. e-mail over for EM forud for hendes ankomst og på baggrund af hendes forespørgsel, at vandlandet var åbent i reservationsperioden på trods af covid-19-pandemien, men i medfør af den gældende nederlandske lovgivning om infektionsbeskyttelse var det kun muligt at opholde sig der sammen med sin familie og maksimalt to personer fra en anden husstand pr. bungalow. Roompot Service foreslog ligeledes, at EM ombookede opholdet til et senere tidspunkt.
- 10 Da EM ikke gennemførte det pågældende ophold og ikke ændrede sin reservation, blev hun refunderet et beløb på 300 EUR af Roompot Service.
- 11 EM indbragte sagen for Amtsgericht Neuss (byretten i Neuss, Tyskland) med påstand om, at Roompot Service skulle tilbagebetale den resterende lejepris på 1 602,80 EUR med tillæg af renter og omkostninger. Sidstnævnte gjorde gældende, at tyske domstole ikke har international kompetence til at påkende et sådant krav.
- 12 Ved afgørelse af 1. oktober 2021 frifandt Amtsgericht Neuss (byretten i Neuss) Roompot Service.
- 13 EM appellerede denne afgørelse til Landgericht Düsseldorf (den regionale ret i første instans i Düsseldorf, Tyskland), som er den forelæggende ret.

- 14 Den forelæggende ret ønsker oplyst, om de nederlandske retter har international enekompetence til at påkende kravet i hovedsagen på grundlag af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012.
- 15 I denne henseende har den forelæggende ret fastslået, at det fremgår af Domstolens praksis vedrørende anvendelsen af artikel 16, nr. 1), i konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, undertegnet i Bruxelles den 27. september 1968, som ændret ved de efterfølgende konventioner om nye medlemsstaters tiltrædelse af denne konvention (herefter »Bruxelleskonventionen«, nu artikel 16, nr. 1), litra a), heri, hvis indhold i det væsentlige er gentaget i artikel 24, nr. 1), i forordning nr. 1215/2012, dvs. den retspraksis, der følger af dom af 15. januar 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), af 26. februar 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), og af 27. januar 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), at aftalerne om leje af en feriebolig i udlandet i princippet henhører under enekompetencen for retterne på det sted, hvor den omhandlede faste ejendom er beliggende. En undtagelse til dette princip foreligger kun, når den foreliggende aftale er en blandet aftale, dvs. en aftale, der fastsætter, at der skal præsteres en helhed af tjenesteydelser mod en af kunden betalt samlet pris.
- 16 Den forelæggende ret har præciseret, at de andre ydelser, der kan komme i betragtning i den foreliggende sag, er tilbuddet på sagsøgte i hovedsagens websted med forskellige bungalows med forskelligt udstyr, reservation af bungalowen på kundens vegne, modtagelse af kunden på stedet og overdragelse af nøgler, at der stilles sengetøj til rådighed og gennemførelse af en slutrengøring. Den forelæggende ret er af den opfattelse, at det er nødvendigt, at disse ydelser – som den forstår Domstolens praksis, der er nævnt i denne doms foregående præmis – samlet set giver den i hovedsagen omhandlede aftale en blandet karakter som omhandlet i denne retspraksis.
- 17 Ifølge den opfattelse, der forsvares i en del af den tyske juridiske litteratur, er underordnede sekundære ydelser såsom vedligehold af den pågældende faste ejendom eller rengøring af denne, tilrådgivelsesstilling af sengetøj eller modtagelse af kunden på stedet af »mindre betydning«, således at det ikke er sikkert, at de i hovedsagen omhandlede supplerende ydelser er tilstrækkelige til, at det kan fastslås, at der foreligger en blandet aftale som omhandlet i denne retspraksis.
- 18 Den forelæggende ret har ligeledes præciseret, at en anden fortolkning af samme retspraksis er blevet anlagt af Bundesgerichtshof (forbundsdomstol, Tyskland). Ifølge denne ret afhænger klassificeringen af en kontrakt i henhold til artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 af, om den professionelle rejsearrangør selv er forpligtet til at stille brugen af en feriebolig, som den professionelle rejsearrangør ikke ejer, til rådighed. I en sådan situation vil denne bestemmelse ikke finde anvendelse. Hvis denne rejsearrangør derimod kun fungerer som mellemmand i forhold til en lejeaftale indgået med ejeren af denne bolig, ville den nævnte bestemmelse finde anvendelse.
- 19 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?»

Det præjudicielle spørgsmål

- 20 Med sit spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at begrebet »leje eller forpagtning af fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse omfatter en aftale indgået mellem en privatperson og en erhvervsdrivende inden for turisme, hvorved sidstnævnte stiller en feriebolig til rådighed til personlig brug for en kortere periode, hvor ferieboligen er beliggende i en feriepark, der drives af denne erhvervsdrivende, og som ud over overdragelsen af retten til brug af denne bolig indebærer en helhed af tjenesteydelser, der leveres mod en samlet pris.
- 21 Indledningsvis bemærkes, at for så vidt som forordning nr. 1215/2012 har ophævet og erstattet forordning nr. 44/2001, som selv erstattede Bruxelleskonventionen, gælder den af Domstolen anlagte fortolkning af disse retsinstrumenters bestemmelser ligeledes for de andre retsinstrumenter, når disse bestemmelser kan sidestilles med hinanden (dom af 20.6.2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association, C-700/20, EU:C:2022:488, præmis 42 og den deri nævnte retspraksis).
- 22 Dette er tilfældet for artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012. Denne bestemmelse svarer nemlig til Bruxelleskonventionens artikel 16, nr. 1), som senere er blevet til konventionens artikel 16, nr. 1), litra a), og til artikel 22, nr. 1), første afsnit i forordning nr. 44/2001. Den af Domstolen anlagte fortolkning af sidstnævnte bestemmelser gælder derfor også for fortolkningen af denne artikel 24.
- 23 I overensstemmelse med fast retspraksis tager de fælles regler for kompetencetildelingen, som er opstillet i kapitel II i forordning nr. 1215/2012, udgangspunkt i hovedreglen i forordningens artikel 4, stk. 1, hvorefter personer, der har bopæl på en medlemsstats område, skal sagsøges ved retterne i denne stat uanset deres nationalitet (dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 75 og den deri nævnte retspraksis).
- 24 Det er kun som en undtagelse til denne hovedregel, at kapitel II, afdeling 6, i forordning nr. 1215/2012 indeholder en række regler om enekompetence, herunder reglen i denne forordnings artikel 24, nr. 1), første afsnit, som tillægger retterne i den medlemsstat, på hvis område den pågældende ejendom er beliggende, kompetencen til at træffe afgørelse i sager om leje- og forpagtningsaftaler vedrørende fast ejendom.
- 25 Det skal ligeledes bemærkes, at således som fastslået af Domstolen, og henset til deres karakter af undtagelser, bør bestemmelserne i nævnte forordnings artikel 24, nr. 1), ikke fortolkes videre, end deres formål kræver (dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 76 og den deri nævnte retspraksis).
- 26 For så vidt angår formålet med denne bestemmelse følger det af Domstolens faste praksis, at den afgørende begrundelse for, at retterne i den medlemsstat, hvor den faste ejendom er beliggende, er enekompetente, er, 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 (dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 77 og den deri nævnte retspraksis).

- 27 Hvad særligt angår leje og forpagtning af fast ejendom følger det af denne retspraksis, at denne enekompetence er 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 denne ejendom 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 den samme ejendom i sin besiddelse ved leje- eller forpagtningsaftalens ophør (dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 78 og den deri nævnte retspraksis).
- 28 Enekompetencen vedrørende »leje eller forpagtning af fast ejendom« som omhandlet i artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 omfatter således tvister vedrørende betingelserne for benyttelse af en fast ejendom (jf. i denne retning dom af 25.3.2021, Obala i lučice, C-307/19, EU:C:2021:236, præmis 79), dvs. navnlig med hensyn til tvister mellem udlejer og lejere vedrørende eksistensen eller fortolkningen af lejekontrakter, udbedring af skader forvoldt af en lejer eller evakuering af den lejede ejendom (jf. i denne retning dom af 14.12.1977, Sanders, 73/77, EU:C:1977:208, præmis 15).
- 29 Med henblik på at fastslå, om en tvist henhører under denne enekompetence, skal det undersøges, dels om denne tvist vedrører en aftale om leje af fast ejendom, dels om tvistens genstand er direkte forbundet med de rettigheder og forpligtelser, der følger af lejeaftalen, idet det, som det fremgår af retspraksis, ikke er tilstrækkeligt, at den samme tvist er knyttet til en lejekontrakt vedrørende en fast ejendom, for at retten i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, er kompetent (jf. analogt dom af 16.11.2016, Schmidt, C-417/15, EU:C:2016:881, præmis 34, og af 10.2.2022, ShareWood Switzerland, C-595/20, EU:C:2022:86, præmis 31).
- 30 I dom af 15. januar 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), af 26. februar 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), og af 27. januar 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), tog Domstolen stilling til den første del af denne undersøgelse og fastsatte i denne forbindelse kriterier, der gør det muligt at sondre mellem en »lejeaftale«, der henhører under den nævnte enekompetence, og en blandet aftale om en helhed af tjenesteydelser, der ikke er omfattet heraf.
- 31 Hvad angår kvalifikationen af en aftale om overdragelsen af retten til brug af en feriebolig for en kortere periode har Domstolen fastslået, at en kontrakt, hvorved ejeren af en feriebolig for en kortere periode har udlejet en bolig, der er beliggende i dette hus, og i henhold til hvilken indkvartering af de besøgende ikke var tilladt, er omfattet af begrebet »lejeaftale«, og hvor udgifterne til leje af elektricitet, vand og gas skal beregnes i forhold til forbruget, og slutrengøringen skal betales yderligere (jf. i denne retning dom af 15.1.1985, Rösler, 241/83, EU:C:1985:6, præmis 2, 24 og 25).
- 32 På den anden side blev en aftale om overdragelsen af retten til brug af en feriebolig med reservation af en sørejse til den pågældende destination, som blev indgået af en professionel rejsearrangør, der ikke var ejer af boligen, på vegne af sin kunde mod et ekstra vederlag, ikke klassificeret som en »lejeaftale«, men som en blandet aftale, der omfattede en pakke af tjenesteydelser, der blev leveret til en samlet pris, fordi aftalen, uanset dens titel, ud over

overdragelsen af retten til brug af indkvarteringen omfattede andre tjenester, såsom information og rådgivning, hvormed rejsearrangøren tilbød den pågældende kunde en række valgmuligheder for sin ferie, reservation af indkvartering i den periode, som kunden valgte, reservation af ferien, modtagelse på stedet og eventuel forsikring for afbestilling af ferien (jf. i denne retning dom af 26.2.1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, præmiss 3, 14 og 15).

- 33 En aftale om overdragelse af retten til brug af en feriebolig indgået med en professionel rejsearrangør, der alene fungerede som mellemmand mellem den pågældende kunde og ejeren af denne bolig, og hvor prisen omfattede en afbestillingsforsikring, og hvor denne erhvervsdrivende rejsearrangør ligeledes garanterede tilbagebetaling af denne pris i tilfælde af insolvens uden dog at være forpligtet til at levere andre ydelser, er imidlertid blevet kvalificeret som en »lejeaftale«. Domstolen har således fastslået, at en sådan aftale udelukkende vedrører leje af fast ejendom, idet bestemmelserne om forsikring og garanti for tilbagebetaling af prisen kun er accessoriske bestemmelser, som ikke kan ændre kvalificeringen af den nævnte aftale. Den omstændighed, at den pågældende tvist ikke direkte vedrørte ejeren af nævnte bolig og lejeren heraf, førte ikke til en anden konklusion, idet nævnte professionelle rejsearrangør indtrådte i ejerens rettigheder og ikke handlede i egenskab af professionel rejsearrangør, men som ejer af den omhandlede ejendom (jf. i denne retning dom af 27.1.2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, præmis 7-11 og 33-37).
- 34 Det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 31-33, at kvalifikationen af en aftale, som vedrører en helhed af tjenesteydelser, ud over overdragelsen af retten til brug af en feriebolig for en kortere periode, således som generaladvokaten har anført i punkt 28 i forslaget til afgørelse, kræver en vurdering af det pågældende kontraktforhold i sin helhed og i sin sammenhæng.
- 35 Den forelæggende ret er i det foreliggende tilfælde i tvivl om kvalifikationen af en aftale, der er indgået mellem en privatperson og en erhvervsdrivende inden for turisme, hvorved sidstnævnte stiller en feriebolig til rådighed, som er beliggende i et vandland, der drives af denne erhvervsdrivende, og som ud over overdragelsen af retten til brug af denne ejendom fastsætter levering af andre ydelser, såsom tilbuddet på sagsøgte i hovedsagens websted med forskellige bungalows, der er udstyret på en anden måde, reservationen af den af kunderne valgte bungalow, modtagelse af kunden på stedet med udlevering af nøgler til sidstnævnte, tilrådgivningsstillelse af sengetøj og gennemførelse af slutrengøring.
- 36 Den forelæggende ret ønsker navnlig oplyst, om disse supplerende ydelser er tilstrækkelige til at kvalificere den i hovedsagen omhandlede aftale som en blandet aftale vedrørende en helhed af tjenesteydelser, og om den omstændighed, at den pågældende feriebolig ejes af den erhvervsdrivende inden for turisme eller tredjemand, har nogen betydning for denne kvalifikation.
- 37 I denne henseende skal det indledningsvis præciseres, at det tilkommer den forelæggende ret under hensyntagen til alle de oplysninger, som den råder over, at foretage kvalifikationen af den i hovedsagen omhandlede aftale.
- 38 Med henblik herpå skal den forelæggende ret for det første undersøge, om de omhandlede supplerende tjenesteydelser, som leveres ud over overdragelsen af retten til brug af den feriebolig, der er genstand for denne aftale, giver denne aftale en blandet karakter.
- 39 Dette vil bl.a. være tilfældet, hvis disse ydelser tilbydes mod en samlet pris på samme vilkår som dem, der tilbydes gæsterne på et hotelkompleks, og som derfor ikke er omfattet af artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 (jf. analogt dom af 13.10.2005, Klein, C-73/04,

EU:C:2005:607, præmis 27). Derimod kan enhver supplerende ydelse, der har en accessorisk karakter i forhold til en sådan overdragelse af retten til brug, ikke nødvendigvis ændre kvalifikationen af den pågældende aftale som en lejeaftale, men skal undersøges i forbindelse med denne aftale.

- 40 Hvad angår de supplerende ydelser, som den forelæggende ret har nævnt, kan hverken slutrengøringen eller tilrådighedsstillelsen af sengetøj anses for at være tilstrækkeligt kvalificerede tjenesteydelser til, at lejeaftalen i sig selv kan udgøre en blandet aftale om tilrettelæggelse af opholdet. Selv om det er korrekt, at rengøringen sædvanligvis påhviler lejeren ved lejeforholdets ophør, kan det ikke udelukkes, at udlejeren på grund af den særlige karakter af den sæsonbestemte udlejning af feriehus kan påtage sig en sådan byrde, uden at det ændrer denne aftales karakter af aftale om leje af fast ejendom. Det samme gælder for tilrådighedsstillelse af sengetøj og for udlevering af nøgler.
- 41 Derimod udgør informations- og rådgivnings-, reservations- og modtagelsestjenester, som sammen med overdragelsen af retten til brug er en del af det tilbud, som en erhvervsdrivende inden for turisme tilbyder mod en samlet pris, tjenesteydelser, der normalt leveres inden for rammerne af en blandet aftale om tilrettelæggelse af ophold.
- 42 For det andet skal den forelæggende ret inden for rammerne af den samlede vurdering af de oplysninger, som den råder over, ligeledes undersøge, i hvilken egenskab den pågældende rejsearrangør deltager i det i hovedsagen omhandlede aftaleforhold.
- 43 Som det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 33, kan den omstændighed, at rejsearrangøren ikke er ejer af boligen, men indtræder i dennes rettigheder, ikke i sig selv ændre en eventuel kvalifikation af den pågældende aftale som leje af fast ejendom. Hvis denne rejsearrangør derimod, således som det fremgår af den retspraksis, der er nævnt i denne doms præmis 32, indtræder som erhvervsdrivende inden for turisme og i forbindelse med et organiseret ophold tilbyder tilrådighedsstillelse af supplerende tjenesteydelser, på grundlag af hvilke tilbuddet accepteres, kan en sådan omstændighed udgøre et indicium for denne aftales blandede karakter.
- 44 I det foreliggende tilfælde synes tilrådighedsstillelsen af en bolig i en feriepark, som omfatter standardiserede indkvarteringsstrukturer, der udgør en sammenhængende helhed, såsom *Waterpark Zwartkruis*, som drives af en erhvervsdrivende inden for turisme, såsom Roompot Service, samt et tilbud om ophold mod en samlet pris, der afspejler kvaliteten og betydningen af de samlede ydelser, der tilbydes i denne feriepark, med forbehold af den efterprøvelse, som det tilkommer den forelæggende ret at foretage, at tale for, at en aftale som den i hovedsagen omhandlede udelukkes fra anvendelsesområdet for artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012.
- 45 Denne konklusion er i overensstemmelse med kravet om en streng fortolkning af reglen om enekompetence, der er fastsat i artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012, og med det formål, der forfølges med denne bestemmelse, som består i, således som det fremgår af denne doms præmis 27, i sit anvendelsesområde kun at inkludere de kontraktforhold mellem udlejere og lejere, som omfatter en række rettigheder og forpligtelser, der er reguleret af en særlig lovgivning om anvendelse af fast ejendom, der generelt er præceptiv, i den medlemsstat, hvor ejendommen er beliggende, og hvis retter på grund af deres nærhed er bedst egnede til at påkende tvister vedrørende leje af fast ejendom.

- 46 Henset til samtlige ovenstående betragtninger skal det forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 24, nr. 1), første afsnit, i forordning nr. 1215/2012 skal fortolkes således, at begrebet »leje eller forpagtning af fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse ikke omfatter en aftale indgået mellem en privatperson og en erhvervsdrivende inden for turisme, hvorved sidstnævnte stiller en feriebolig til rådighed til personlig brug for en kortere periode, hvor ferieboligen er beliggende i en feriepark, der drives af denne erhvervsdrivende, og som ud over overdragelsen af retten til brug af denne bolig indebærer en helhed af tjenesteydelser, der leveres mod en samlet pris.

Sagsomkostninger

- 47 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra de nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Fjerde Afdeling) for ret:

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

begrebet »leje eller forpagtning af fast ejendom« som omhandlet i denne bestemmelse ikke omfatter en aftale indgået mellem en privatperson og en erhvervsdrivende inden for turisme, hvorved sidstnævnte stiller en feriebolig til rådighed til personlig brug for en kortere periode, hvor ferieboligen er beliggende i en feriepark, der drives af denne erhvervsdrivende, og som ud over overdragelsen af retten til brug af denne bolig indebærer en helhed af tjenesteydelser, der leveres mod en samlet pris.

Underskrifter