

DOMSTOLENS DOM (fjerde afdeling)

15. januar 1985 \*

I sag 241/83

angående en anmodning, som Bundesgerichtshof i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, har indgivet til Domstolen for i den for nævnte ret verserende sag

Erich Rösler, Berlin,

mod

Horst Rottwinkel, Bielefeld,

at opnå en præjudiciel afgørelse vedrørende fortolkningen af artikel 16 nr. 1, i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, med hensyn til enekompetence i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom for retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende,

har

DOMSTOLEN (fjerde afdeling)

sammensat af afdelingsformanden G. Bosco, dommerne P. Pescatore, A. O'Keeffe, T. Koopmans og K. Bahlmann,

generaladvokat: Sir Gordon Slynn

justitssekretær: fuldmægtig D. Louterman

afsagt følgende

\* Processprog: Tysk.

## DOM

## Sagsfremstilling

De faktiske omstændigheder og retsforhandlingernes forløb samt de indlæg, der er indgivet i medfør af artikel 20 i protokollen vedrørende statuten for EØF-Domstolen, kan sammenfattes således:

### 1. Faktiske omstændigheder og skriftveksling

Sagsøgeren i hovedsagen udlejede ved skriftlig aftale af 19. januar 1980 sin ferielejlighed i en villa i Cannobio, Italien, til sagsøgte i hovedsagen for tidsrummet fra den 12. juli til den 2. august 1980. Lejen blev aftalt til 2 625 DM for fire personer. Besøgende måtte ifølge aftalen ikke overnatte i lejligheden. Ekstraudgifterne til el, vand og gas skulle afregnes efter forbrug. Slutrengøringen skulle ligeledes betales ekstra. Parterne aftalte endvidere, at tysk ret skulle finde anvendelse på lejeaftalen.

Sagsøgeren i hovedsagen tilbragte sin ferie i villaen samtidig med sagsøgte.

Sagsøgeren i hovedsagen anlagde den 7. januar 1981 sag mod sagsøgte i hovedsagen ved Landgericht Berlin med påstand om erstatning og om betaling af resterende ekstraudgifter. Han påstod, at sagsøgte i hele ferien havde huset mere end fire personer i ferielejligheden. På grund af overbelægningen løb septiktanken bestandig over, hvilket førte til uacceptable lugtgener. Overbelægningen, blandt andet med et lille

barn, medførte også betydelige gener i form af støj. På grund af sagsøgtes adfærd kom det på feriestedet til gentagne sammenstød mellem parterne. Sagsøgerens og hans families rekreative udbytte af ferien blev derfor forringet betydeligt. På grundlag af den klare misligholdelse af lejeaftalen nedlagde sagsøgeren påstand om erstatning for ødelagt ferie i form af et pengebeløb samt erstatning af de udgifter, sagsøgeren forgæves havde afholdt til transporten til feriestedet og tilbage. Han nedlagde desuden påstand om, at sagsøgte i henhold til lejeaftalen blev tilpligtet at betale ekstraudgifter til vand, elektricitet, gas samt slutrengøring.

Landgericht Berlin afviste sagen, idet den udtalte, at retterne i den kontraherende stat Italien ifølge konventionens artikel 16, nr. 1, var enekompetente til at påkende de krav om betaling, der var blevet gjort gældende.

Kammergericht i Berlin ophævede Landgericht's dom og hjemviste sagen til Landgericht til fornyet behandling og afgørelse. Kammergericht udtalte, at artikel 16, nr. 1, ikke fandt anvendelse på de omhandlede krav. Det var allerede tvivlsomt, om artikel 16, nr. 1, overhovedet kunne anvendes på kortvarige lejemål om feriehus eller ferielejligheder. Men selv om konventionens artikel 16, nr. 1, ikke sondrer mellem langvarige og kortvarige lejemål, faldt kravene ikke ind under bestemmelsen, idet kravene om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen og kravene om betaling af de ekstraudgifter, der skulle betales ifølge lejeaftalen, måtte anses som uafhængige af den udlejede faste ejendom.

Sagsøgte i hovedsagen indgav revisionsanke af Kammergericht's dom til Bundesgerichtshof, som ved kendelse af 5. oktober 1983 besluttede at forelægge følgende spørgsmål for Domstolen til præjudiciel afgørelse.

I medfør af artikel 3 i protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domtolens fortolkning af EF-konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (BGBl. II 1972, s. 773) og artikel 2 i den tyske lov af 7. august 1972 (BGBl. II 1972, s. 845) forelægges følgende spørgsmål for De europæiske Fællesskabers Domstol i Luxembourg til præjudiciel afgørelse:

- 1) Finder konventionens artikel 16, nr. 1, anvendelse, når en lejeaftale, der er indgået mellem parter med bopæl i Forbundsrepublikken Tyskland, vedrører udlejning af en feriebolig i Italien for et kortere tidsrum, og parterne har aftalt, at tysk ret skal anvendes?
- 2) I bekræftende fald: Finder konventionens artikel 16, nr. 1, også anvendelse på sager, hvorunder der nedlægges påstand om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen, især om erstatning for ødelagt ferie, samt om betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen?

Forelæggelseskendelsen blev registreret på Domstolens justitskontor den 24. oktober 1983.

I forelæggelseskendelsens grunde har Bundesgerichtshof anført følgende:

Afdelingen hælder til den anskuelse, at forudsætningerne for de italienske retters internationale kompetence i henhold til konventionens artikel 16, nr. 1, ikke er til stede i det foreliggende tilfælde. Ganske vist sondres der efter bestemmelsens ordlyd ikke mellem langvarige lejemål og aftaler om kortvarig brug af ferieboliger. Imidlertid taler hensigtsmæssighedssynspunkter for i hvert fald ikke at lade konventionens artikel 16, nr. 1, komme til anvendelse i tilfælde, hvor lejeaftalen kun vedrører kortvarig brug af en feriebolig, og begge parter har bopæl i en anden kontraherende stat end den, hvor ejendommen er beliggende, og hvor der er truffet aftale om anvendelse af bopælsstatens materielle ret. Domstolens udtalelser i dommen af 14. december 1977, Sanders/van der Putte (sag 73/77, Sml. 1977, s. 2383) taler også for en indskrænkende fortolkning. Domstolen udtalte, at konventionens artikel 16 ikke må fortolkes videre, end dens formål kræver, idet den eksklusive kompetence i henhold til konventionens artikel 16 har den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og de i sådanne tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er deres hjemting.

I det foreliggende tilfælde kræver formålet med konventionens artikel 16, nr. 1, sikkert ikke, at de italienske retter tillægges international kompetence. Domstolen har som begrundelse for, at konventionens artikel 16, nr. 1, også omfatter aftale om leje eller forpagtning af fast ejendom, anført, at sådanne aftaler i almindelighed er undergivet særlige regler, og at disse regler på grund af deres komplicerede beskaffenhed alene bør kunne anvendes af retterne i det land, hvori de gælder. Dette formål kan ikke gennemføres, når der er tale om aftaler af leje af ferieboliger, fordi de særlige regler om leje og forpagtning, der som regel forfølger sociale formål ikke vedrører sådanne aftaler.

Konventionens artikel 16, nr. 1, bør i tilfælde som det foreliggende i hvert fald ikke anvendes, når parterne — som de er berettiget til — har truffet aftale om at anvende en anden stats materielle ret end den, hvori ejendommen er beliggende. I modsat fald ville formålet med konventionens artikel 16, nr. 1, blive forfejlet derved, at retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, måtte beskæftige sig med fremmed ret.

Selv om man antager, at aftaler om ferieboliger principielt også omfattes af konventionens artikel 16, nr. 1, er afdelingen tilbøjelig til kun at lade den internationale kompetence i henhold til konventionens artikel 16, nr. 1, gælde for krav ifølge lejeaftalen, som har direkte forbindelse med den lejede faste ejendom. Trods de afgrænsningsvanskeligheder, der kan opstå, og selv om faren for en opspaltning af retternes kompetence ikke kan lades ude af betragtning, turde det vel efter formålet med konventionens artikel 16, nr. 1, være rimeligt ikke at bringe alle de krav, der kan udspringe af en lejeaftale, ind under bestemmelsen, men at differentiere disse. Herefter kan kravet om betaling af ekstraudgifter i forbindelse med lejemålet (rengøring, gas, vand og el) vel ikke falde ind under konventionens artikel 16 nr. 1. Dette må gælde så meget mere, hvad angår kravet om erstatning for ødelagt ferie og forgæves afholdte rejseudgifter, idet disse krav ikke har nogen egentlig forbindelse med den lejede bolig. Den lejede bolig som sådan berøres heller ikke, for så vidt angår kravet om erstatning for beskadigelse af inventar.

I medfør af artikel 5, stk. 1, i protokollen af 3. juni 1971 og artikel 20 i protokollen vedrørende statuten for EØF-Domstolen er der indgivet skriftlige indlæg af sagsøgeren i hovedsagen ved advokat Günter Groppel, Bielefeld, af Forbundsrepublikken Tysklands

regering ved den befuldmægtigede Dr. Christof Böhmer, af den italienske regering ved den befuldmægtigede O. Fiumara, af Det forenede Kongeriges regering ved J.R.J. Braggins, Treasury Solicitor's Department, og af Kommissionen for De europæiske Fællesskaber ved juridisk konsulent E. Zimmermann, bistået af advokat Wolf-Dietrich Krause-Abläss, Düsseldorf.

På grundlag af den refererende dommers rapport og efter at have hørt generaladvokaten har Domstolen besluttet at indlede den mundtlige forhandling uden forudgående bevisførelse

Ved kendelse af 30. maj 1984 har Domstolen i henhold til procesreglementets artikel 95, stk. 1 og 2, besluttet at henvise sagen til fjerde afdeling.

## 2. Skriftlige indlæg

*Sagsøgeren i hovedsagen* har gjort gældende, at konventionens artikel 16, nr. 1, ikke finder anvendelse i det foreliggende tilfælde. Der er tale om et kortvarigt lejemål af en feriebolig, som økonomisk er nærmere beslægtet med en aftale om indlogering end med en egentlig lejeaftale.

De fremsatte krav er først og fremmest krav på erstatning for ødelagt ferie og for beskadiget eller manglende løssøre. Desuden er opfyldelsesstedet Forbundsrepublikken Tyskland. Betalingen, især af lejen skulle ske og nøglerne skulle tilbageleveres i Forbundsrepublikken Tyskland. Alle de indkaldte vidner er tyske statsborgere og skal afhøres i Forbundsrepublikken Tyskland, hvis man ikke vil afholde de unødvendige udgifter til en rejse til Italien. Det er kun af ringe betydning, at retten har et særligt kendskab til stedet. En besigtigelse af stedet kommer ikke i betragtning.

*Forbundsrepublikken Tysklands regering* er af den opfattelse, at konventionens artikel 16, nr. 1 skal fortolkes restriktivt, og at den efter sit formål ikke skal anvendes på krav hidrørende fra kortvarige lejemål af følgende grunde:

retsforhandlingerne finder sted ved en ret, der ligger langt fra hans bopæl. Dette gælder ikke for aftaler om leje af feriehus, fordi lejeren normalt hverken har bopæl på det sted, hvor feriehuset er beliggende, eller har behov for, at der tages særlige sociale hensyn til ham.

I dommen af 14. december 1977 (Sanders/van der Putte, sag 73/77, Sml. 1977, s. 2383) har Domstolen allerede udtalt, at konventionens artikel 16, nr. 1, skal fortolkes restriktivt, da parterne fratages retten til valg af værneting. Bestemmelsen må ikke fortolkes videre, end dens formål kræver. Konventionens artikel 16, nr. 1's lovgrund er først og fremmest, at der i lejeforhold, især ved aftaler om leje af beboelsesrum gælder regler, der oftest er komplicerede og præget af sociale hensyn, hvorfor disse regler bedst kan anvendes af retterne i det land, hvori de gælder.

Formålet med konventionens artikel 16, nr. 1, gør det således ikke nødvendigt, at kortvarige lejemål af feriehus bringes ind under enekompetencen for retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende. Bestemmelsen skal som følge heraf fortolkes således, at der ved ordet leje i konventionens artikel 16, nr. 1, ikke skal forstås kortvarige lejemål af feriehus.

Hvor u hensigtsmæssigt det ville være også at anvende konventionens artikel 16, nr. 1, på udlejning af ferieboliger, bliver særlig tydeligt, når parterne — som her — har bestemt, at kontraktforholdet udelukkende skal være undergivet tysk ret. Dette lovvalg ville også skulle respekteres af de italienske retter. De skulle altså alene bedømme de faktiske omstændigheder efter tysk materiel ret. Formålet med at knytte sagen til retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, nemlig at lette anvendelsen af det pågældende lands præceptive retsregler ved et sammenfald af forum og jus og i det hele at forenkles sagens behandling, bortfalder hermed i alle henseender i det foreliggende tilfælde; tværtimod ville sagens behandling blive besværliggjort unødigt.

Med hensyn til artikel 16 hedder det i Schlosser-rapporten udtrykkeligt: »Dog kræver bestemmelsens lovgrund med sikkerhed ikke, at den skal kunne bringes i anvendelse på kortfristede brugsretsaftaler, navnlig i forbindelse med ferieophold« (EFT C 59, 1979, s. 120).

Hensigtsmæssighedssynspunkter taler også for dette resultat i de tilfælde, hvor parterne begge har bopæl i Tyskland og det lejede feriehus ligger i udlandet. Det er i så fald unødvendigt at give udenlandske advokater fuldmagt, at være til stede eller repræsenteret ved retsmøder i en udenlandsk ret langt borte og at lade foretage en bekostelig oversættelse af korrespondancen.

Den tyske regering konkluderer, at det første spørgsmål må besvares benægtende.

Et yderligere formål med konventionens artikel 16, nr. 1, er, at lejeren af beboelsesrum — som ofte er svagt stillet rent socialt — ikke skal stilles ringere ved, at

Såfremt Domstolen besvarer det første spørgsmål bekræftende, indgiver den tyske regering følgende indlæg vedrørende det andet spørgsmål:

Efter artikel 16, nr. 1's ordlyd finder den eksklusive kompetenceregulering anvendelse i sager »om leje eller forpagtning af fast ejendom«. Da bestemmelsen skal fortolkes restriktivt, omfatter den kun sager vedrørende krav, der direkte vedrører det lejede, som f.eks. sager om gyldigheden af lejeaftalen, fraflytning af ejendommen eller om reparation af skader på det lejede. Ifølge forfatterne til konventionen, hvis opfattelse er gengivet i Jenard-rapporten (EFT C 59, 1979, s. 1), gælder den eksklusive kompetenceregulering ikke i sager om betaling af leje, allerede fordi disse må betragtes som uafhængige af den udlejede faste ejendom. Dette må så meget desto mere gælde sager om erstatning af det indirekte tab, som er en følge af en parts misligholdelse af aftalen, og som ikke vedrører selve det lejede. Sagsøgerens krav om erstatning for ødelagt ferie og forgæves afholdte rejseudgifter falder således ikke ind under konventionens artikel 16, nr. 1.

Når allerede sager om betaling af leje ikke er omfattet af konventionens artikel 16, nr. 1, kan der heller ikke i medfør af denne bestemmelse være enekompetence med hensyn til krav om betaling af ekstraudgifter, som må anses for en integrerende del af den samlede leje.

*Den italienske regering* har anført, at formålet med artikel 16, nr. 1, i Bruxelleskonventionen ifølge Jenard-rapporten er interessen i ikke at skabe situationer, hvor der er konflikt med regler, der i visse medlemsstater betragtes som grundlæggende retsprincipper, og faren for at hindre »dommens frie bevægelighed«, som har været afgørende for enekompetencen. I øvrigt er reglen begrundet i »processuelle hensyn«, fordi »det i sager af denne art ofte (er) nødvendigt at foretage kontrol og undersøgelser samt at indhente sagkyndige udtalelser på stedet«, og fordi der »i disse tilfælde ikke sjældent (gælder) sædvaner,

som i almindelighed kun er kendt af retten på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende, eller i det mindste af retterne i den pågældende stat«.

Specielt med hensyn til leje eller forpagtning af fast ejendom præciserer rapporten dernæst, at der »herved forstås ikke alene leje af beboelsesrum eller forretningslokaler, men også erhvervslejemål og leje eller forpagtning af landejendomme«, og at der ved sager vedrørende disse aftaler navnlig forstås »sager mellem lejere og udlejere og mellem forpagtere og bortforpagtere om gyldigheden af eller fortolkningen af leje- og forpagtningaftaler, om reparation af skader forvoldt af lejeren eller forpagteren og om fraflytning af ejendommen...«, mens reglen ikke gælder sager, der udelukkende drejer sig om betaling af leje eller forpagtningens udgift, da disse sager kan betragtes som uafhængige af den udlejede eller bortforpagtede faste ejendom. Begrundelsen for denne løsning er ifølge rapporten, at dette område ofte i de enkelte stater er undergivet særlige lovreger, der hjemler en eksklusiv kompetence.

Selv om den omhandlede regel ikke kan fortolkes videre, end dens formål kræver (dom af 14. december 1977, sag 73/77, Sanders/van der Putte, Sml. 1977, s. 2383), må den dog fortolkes strengt for at undgå, at det nævnte formål ikke opfyldes, fordi der på et meget ømtåleligt område (man behøver blot at tænke på de italienske bestemmelser om en »rimelig leje« for lejemål i beboelsesejendomme i byerne), banes vej for alternativ kompetence eller for undtagelser, der er aftalt for at omgå de præceptive regler.

Det foreliggende tilfælde kan forekomme enestående, men dette kan ikke begrunde generaliseringer, som kan ændre hele bestemmelsens rækkevidde.

Ingen af de faktiske omstændigheder, der er fremhævet af den forelæggende ret, er af en sådan karakter, at artikel 16, nr. 1, kan fraviges. Den omstændighed, at aftalen vedrører et lejemål af en fast ejendom til feriebrug er ganske afgjort uden betydning. Artiklen sonderer ikke mellem langvarige og kortvarige lejemål og heller ikke mellem de forskellige anvendelser af den faste ejendom: til erhverv, handel, landbrug, beboelse, ferie etc. Selv om visse krav, især ved ordre public-regler, kun gælder i nogle situationer og ikke i andre, er enhver generel begrænsning vilkårlig, og kan, da det ikke er muligt at fastsætte den præcist, behændigt udnyttes med det formål at omgå præceptive regler.

Den omstændighed, at de to kontrahenter ikke bor i Italien, kan ikke tillægges nogen vægt. Det er tilstrækkeligt at tage i betragtning, at konventionen forudsætter, at der findes et fællesskabsterritorium, og at artikel 16, nr. 1, netop ved at fastsætte en regel om enekompetence og dermed heller ikke tillade undtagelser ved aftale mellem parterne, tilsigter at tilgodese »processuelle hensyn«. Derfor er det fuldstændig ligegyldigt, hvor parterne bor.

Hvis man anerkender, at konventionen kan ophæve kompetencen for retten i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, har man mulighed for at unddrage sig præceptive regler i denne stat. Hvis udlejerens vil omgå reglerne i Italien om en rimelig leje kan han gennemtrumfe over for lejeren, at kontraktsbestemmelserne bringes ind under en anden medlemsstats ret ved måske også udtrykkeligt at indgå en værnetingsaftale efter konventionens artikel 17.

Med hensyn til det andet spørgsmål har den italienske regering gjort gældende, at ekstraudgifterne i henhold til lejekontrakten er en forpligtelse, der påhviler udlejerens, og at de derfor må vedrøre lejekontrakten. Som følge heraf må enekompetencen i henhold til artikel 16, nr. 1, være indlysende i en sag, der angår disse udgifter.

Hvad angår erstatningssøgsmål, kan man i virkeligheden sondre mellem erstatningssøgsmål i forbindelse med et krav om opfyldelse eller ophævelse — i disse tilfælde synes den omhandlede regel at være effektiv — og erstatningssøgsmål, hvor den manglende opfyldelse af aftalen må anses for en kendsgerning, som kun indirekte kan konstateres (dette kan være tilfældet med hensyn til det krav om godtgørelse af rejseudgifter og andre udgifter på grund af den ødelagte ferie, som sagsøgeren i hovedsagen har fremsat); i dette tilfælde kan det måske være tvivlsomt, om artikel 16, nr. 1, kan anvendes, i betragtning af, at det i Jenard-rapporten er anført, at »retterne kun (er) enekompetente på de områder, der er nævnt i artikel 16, såfremt hovedspørgsmålet i sagen vedrører et af områderne«.

*Det forenede Kongeriges regering* mener, at rækkevidden af konventionens artikel 16, nr. 1, må fastlægges ved en henvisning til den type sager, der direkte vedrører den faste ejendom, snarere end til lejemålets art eller andre interesser i ejendommen. Som følge heraf mener Det forenede Kongerige, at det vil være mere hensigtsmæssigt først at gennemgå det andet af de specifikke spørgsmål, Bundesgerichtshof har stillet, hvori der spørges, om artikel 16, nr. 1, finder anvendelse på sager, hvori der nedlægges påstand om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen samt om betaling af ekstraudgifter i henhold til denne.

Sagsøgeren har ikke fremsat noget lejekrav, men har nedlagt påstand om erstatning for misligholdelse af aftalen og det heraf følgende tab. Krav om betaling af lejen synes i det hele taget at stå i nærmere forbindelse med den udlejede faste ejendom end de krav, som sagsøgeren har fremsat i den foreliggende sag.

Sagsøgerens krav falder ikke ind under den kategori af sager, som Domstolen i *Sanders/van der Putte-sagen* har omtalt som værende omfattet af artikel 16, nr. 1. Domstolen nævnte stridigheder mellem parterne om eksistensen eller fortolkningen af aftalen, om erstatning af skader forvoldt af lejeren og om lokalernes rømning som særlige eksempler på sager hvori domstolene i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, er tillagt en eksklusiv kompetence. Disse sager kan kræve efterprøvelser, forespørgsler og syns- og skønsforretninger, som nødvendigvis må afholdes på stedet, og de indebærer ofte anvendelse af særlige komplicerede regler. Som Domstolen har forklaret, modsvarer anerkendelsen af en eksklusiv kompetence i sådanne sager de krav, som hensynet til en god retspleje stiller. Ifølge Det forenede Kongerige kræver dette hensyn ikke, at domstolene i den stat, hvor ejendommen er beliggende, tillægges eksklusiv kompetence i sager, der — som den foreliggende sag — vedrører misligholdelse af bestemmelserne i en lejeaftale eller det tab, som følger heraf.

I denne henseende kan der drages en parallel til den dom, der blev afsagt den 15. november 1983 i sag 288/82, Duijnstee/Goderbauer (Sml. 1983, s. 3663), hvori Domstolen fandt, at hensynet til en god retspleje ikke kræver, at der tillægges den stat, hvor der er indgivet ansøgning om et patent, eller dette er meddelt, enekompetence i en retstvist, som ikke i sig selv vedrører patentets gyldighed eller registre-

ring. I den foreliggende sag er det retsmiddel, der søges opnået, betaling af en sum penge i erstatning, og ikke f.eks. en retskendelse, der påbyder indsættelse i eller udsættelse af ejendommen. Efter Det forenede Kongeriges regeringes opfattelse er den tyske ret lige så godt, om ikke bedre, placeret til at træffe afgørelse om erstatning. En dom afsagt i Tyskland, der bestemmer, at en sagsøgt bosat i Tyskland skal betale en sum penge, er direkte eksigibel over for sagsøgte, og der vil på grundlag heraf kunne gøres udlæg i alle aktiver, der befinder sig i dette land. Der er ligeledes praktiske argumenter for at tillægge retten i den stat, hvor ejendommen er beliggende, og hvor rettens afgørelse nødvendigvis skal fuldbyrdes, enekompetencen til at anordne indsættelse i eller udsættelse af en ejendom. I sådanne sager synes det hensigtsmæssigt at følge det traditionelle princip »actor sequitur forum rei«.

De krav, der er fremsat af sagsøgeren i hovedsagen, synes ikke at stå i nær forbindelse med den udlejede ejendom, men består bl.a. i et krav om erstatning for ødelagt ferie, som er helt uafhængigt af den udlejede ejendom. Et sådant krav kan også gøres gældende i henhold til de almindelige regler om ansvar for skadevoldende handlinger eller delikter. Spørgsmålet om rækkevidden af sagsøgtes erstatningsansvar er et generelt obligationsretligt problem og er ikke særligt forbundet med lejemål vedrørende fast ejendom. Der synes ikke at være noget særligt behov for af hensyn til en god retspleje at tillægge retten i den stat, hvor ejendommen er beliggende, enekompetence i disse spørgsmål.

Der kan fremføres lignende argumenter med hensyn til sagsøgerens krav om betaling af ekstraudgifter, nemlig vedrørende forbrug af gas, elektricitet og vand samt rengøring. Disse krav kan også karakteri-



seres som rent kontraktlige krav, med hensyn til hvilke der ikke er noget behov for at tillægge retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, enekompetence.

ning, eftersom artikel 16 udtrykkeligt angiver, at den finder anvendelse uden hensyn til bopæl.

Det forenede Kongerige støtter ligeledes Bundesgerichtshofs synspunkt, hvorefter sagsøgerens krav om erstatning for beskadede eller manglende genstande på inventarlisten ikke berører den udlejede ejendom. Sådanne krav kan opstå af alle former for aftaler, der tillader brug eller besiddelse af fast ejendom, og afhænger ikke af, om der findes en aftale om afgivelse af besiddelsen af den faste ejendom, hvori genstandene befinder sig. Sådanne krav bør derfor ikke betragtes som sager, hvis genstand er leje af fast ejendom, jfr. konventionens artikel 16, nr. 1.

Det forenede Kongeriges regering konkluderer, at for at artikel 16, nr. 1, skal finde anvendelse, skal formålet med sagen være at afgøre en ret til besiddelse eller en gennemførelse af denne ret eller en sag om ophør af denne ret. Som følge heraf bør det andet spørgsmål, der er stillet af Bundesgerichtshof besvares således, at artikel 16, nr. 1, ikke gælder i sager, hvori der nedlægges påstand om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen, om erstatning for ødelagt ferie eller om betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen.

Hvis Domstolen tiltræder Det forenede Kongeriges opfattelse med hensyn til det andet spørgsmål, finder den det måske unødvendigt at besvare det første spørgsmål.

Såfremt Domstolen anser det for nødvendigt at besvare det første spørgsmål, har Det forenede Kongerige fremsat følgende bemærkninger.

For det første er den omstændighed, at parterne har bopæl i Tyskland uden betyd-

For det andet viser ordlyden af artikel 16, nr. 1, at denne finder anvendelse på særlige sager og ikke på særlige rettigheder over fast ejendom eller særlige lejemål. Ordlyden af artikel 16, nr. 1, antyder ikke, at der skal skelnes mellem lejemål af forskellig længde eller lejemål til specielle formål.

Der synes ikke at være nogen punkter, hvorved der let kan skelnes mellem en kortvarig aftale og en aftale af længere varighed. I den foreliggende sag ville der f.eks. tilsyneladende ikke være nogen principiel forskel mellem et lejemål for en periode af tre uger og et lejemål for en periode af to måneder eller længere. Det synes lige så vanskeligt, hvad angår artikel 16, nr. 1, at sondre mellem lejemål til forskellige formål såsom udlejning til ferieformål eller udlejning af forretningslokaler.

Schlosser-rapporten om tiltrædelseskonventionen af 9. oktober 1978 understreger også, at det er sagstypen snarere end karakteren af lejemålet eller af andre tinglige rettigheder, som bør være afgørende for artikel 16, nr. 1's rækkevidde (se nr. 163 og 164 i rapporten).

Det forenede Kongeriges regering er af den opfattelse, at grunden til, at artikel 16, nr. 1, muligvis ikke finder anvendelse på kortvarig udlejning af ferieboliger, ikke er udlejningens karakter, men snarere sagens art. I de fleste sager vil tvister vedrørende brugen og besiddelsen af sådanne ejendomme være spørgsmål, der henhører under obligationsretten snarere end spørgsmål, der vedrører rettigheder over fast ejendom.

Hvis der skal gøres undtagelser fra artikel 16, nr. 1's rækkevidde som følge af varigheden af eller formålet med lejemålet, vil der bestå en vis fare for langvarig usikkerhed med hensyn til anvendelsen af artikel 16, nr. 1, indtil Domstolen har fastslået undtagelsernes rækkevidde.

Det kan i alle tilfælde ikke overlades til de kontraherende staters nationale ret at fastlægge de sondringer, som skal danne grundlaget for sådanne undtagelser. Disse må fastlægges af Domstolen som et selvstændigt begreb, der kan anvendes på en ensartet måde i alle de kontraherende stater. Domstolen har konsekvent hævdet den opfattelse, at spørgsmål om konventionens rækkevidde skal fortolkes selvstændigt og ensartet og ikke med henvisning til de kontraherende staters ret.

Parternes lovvalg bør ikke være en afgørende faktor ved fastlæggelsen af rækkevidden af artikel 16, nr. 1. Det fremgår klart af den udtrykkelige ordlyd af konventionens artikel 17, stk. 2, at en aftale, der tillægger en bestemt ret kompetencen, er ugyldig, hvis den går ud på at udelukke kompetencen for en ret, som har enekompetence i medfør af artikel 16. Hvis lovvalget var afgørende for artikel 16, nr. 1's rækkevidde, kunne resultatet blive, at retterne på det sted, hvor ejendommen var beliggende, kunne blive berøvet kompetencen i tilfælde, hvor det af hensyn til en god retspleje ville være mest hensigtsmæssigt, at de havde kompetence.

Endvidere er det tvivlsomt, om parternes aftale om, at deres lejemål skal være underlagt fremmed ret, i alle tilfælde vil udelukke det lands ret, hvor ejendommen er beliggende, fra at finde anvendelse, eftersom de kontraherende staters regler om lejemål i mange tilfælde ikke kan fraviges ved aftale.

Det forenede Kongeriges regering konkluderer, at hvis Domstolen finder det nødvendigt at besvare det første spørgsmål, bør den statuere, at artikel 16, nr. 1's rækkevidde afhænger af sagens art og ikke af karakteren af eller formålet med det lejemål, sagen vedrører, eller parternes lovvalg.

*Kommissionen* har anført, at både Jenard-rapporten og Schlosser-rapporten om konventionen om Danmarks, Irlands og Det forenede Kongeriges tiltrædelse af konventionen gav udtryk for tvivl med hensyn til enekompetencen i henhold til artikel 16, nr. 1.

Under de forhandlinger vedrørende Danmarks, Irlands og Det forenede Kongeriges tiltrædelse af konventionen, som fandt sted i den af Rådet nedsatte arbejdsgruppe, blev spørgsmålet om en begrænsning af enekompetencen i henhold til artikel 16, nr. 1, i sager om leje drøftet på ny. Det forenede Kongeriges delegation fremsatte et ændringsforslag, hvorefter kompetencen i henhold til den nævnte artikel ikke skulle være eksklusiv i sager vedrørende personlige forpligtelser på grundlag af aftaler om fast ejendom; da denne ikke-eksklusive kompetence især skulle gælde i sager angående betaling af lejen eller forpagtningsafgiften samt i sager om brugsret i et begrænset tidsrum, som f.eks. leje af et feriehus eller en ferielejlighed i udlandet. De fleste af de andre delegationer erklærede sig som modstandere af dette forslag. Arbejdsgruppen blev til slut enige om ikke at røre ved artikel 16, nr. 1.

Kommissionen mener, at ordlyden af artikel 16, nr. 1, ikke giver anledning til at undtage leje eller forpagning af fast ejendom for et kortere tidsrum fra bestemmelsens anvendelsesområde.

Det er ubestridt i den foreliggende sag, at genstanden for lejemålet i Italien er en »fast ejendom« i den i artikel 16, nr. 1, forudsatte betydning; det er imidlertid et spørgsmål, om hovedsagen vedrører et lejemål. Efter ordlyden af alle de sproglige versioner af konventionen sondres der i artikel 16, nr. 1, hverken med hensyn til lejemålets varighed eller med hensyn til lejemålets art. Lige så lidt tager bestemmelsen hensyn til, hvor parterne i lejeaftalen har deres bopæl, eller om de har aftalt at anvende en anden lovgivning end lovgivningen på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende.

Imidlertid er der i den foreliggende sag ikke blot tale om en aftale af kort varighed, nemlig tre uger, men om en egenartet aftale om midlertidig brugsret over en møbleret ferieejendomslejlighed.

Kommissionen mener, at anerkendelse af international enekompetence for retterne i den stat, hvor ferieboligen er beliggende, ville føre til resultater, der er urimelige og i modstrid med lovgrunden.

Konventionen skal tjene til beskyttelse af de personer, der er bosiddende i Fællesskabet. Bestemmelsen om retternes internationale kompetence følger også denne målsætning. Tvister henvises til de retter, der af procesuelle og geografiske grunde samt på grund af det nøje kendskab til de retsregler, der skal anvendes i det enkelte tilfælde, er bedst egnede til at afgøre sagen.

Disse retsregler omfatter især præceptive bestemmelser, som skal overholdes ved sagens afgørelse uden hensyn til den lovgivning, der skal anvendes på aftalen, og som

derfor har karakter af ordre public-regler. I alle medlemsstater gælder der sådanne regler for vedvarende brugsret over fast ejendom, især lokaler og landbrugsjord og -bygninger, for personer for hvem det lejede eller forpagtede udgør en del af livsgrundlaget i privat eller arbejdsmæssig henseende.

Denne sociale målsætning findes ikke ved udlejning af boliger til feriegæster. Sådanne boliger omfatter som regel ikke kun det sædvanlige tilbehør til lokaler, der udlejes umøblerede; de er desuden fuldstændigt indrettet med møbler, sengetøj og -linned og andre genstande til brug i husholdningen. Ofte suppleres aftaler om ferieboliger med aftaler om en tjenesteydelse fra udlejerens side, nemlig — som i det foreliggende tilfælde — rengøring af boligen efter aftalens udløb eller vask af det linned, ejeren har stillet til rådighed. Aftaler om kortvarig brugsret for feriegæster adskiller sig følgelig grundlæggende fra langvarige lejemål derved, at »genstanden for lejemålet« netop ikke er en bestanddel af feriegæstens livsgrundlag. Af de nævnte grunde falder møblerede lokaler i almindelighed og møblerede ferieboliger i særdeleshed i nogle kontraherende stater udtrykkelig eller stiltiende ikke ind under det materielle anvendelsesområde for de særlige bestemmelser til beskyttelse af lejere og forpagtere.

Hertil kommer, at lovgivningen i visse medlemsstater bestemmer, at aftaler om leje og forpagtning i almindelighed kun kan gøres gældende over for en tredjemand, især køberen af det lejede, hvis de er indført i et offentligt register, men at der ikke er fastsat bestemmelser om en sådan indførelse med hensyn til aftaler om leje af ferieboliger. Denne retsvirkning over for tredjemand af indførelsen af registrerede aftaler om leje og forpagtning har bidraget til at ligestille dem med tinglige rettigheder over fast ejendom og at inddrage dem under artikel 16, nr. 1.

Bundesgerichtshof har i forelæggelseskendelsen med rette henvist til, at enekompetencen i henhold til konventionens artikel 16 efter Domstolens praksis skal fortolkes snævert (dom af 14. december 1977, sag 73/77, Sanders/van der Putte, Sml. 1977, s. 2383).

Rapporterne om konventionen viser klart, at der ikke var enighed om, hvilke aftaler og hvilke krav affødt af disse, der skulle omfattes af artikel 16, nr. 1. Af hensyn til en ensartet anvendelse af bestemmelsen og af retssikkerhedsmæssige grunde må denne uklarhed bringes til ophør.

Det vanskelige fortolkningsspørgsmål kan løses ved henvisning til formålet med artikel 16, nr. 1. Dette er at beskytte en bestemt gruppe personer, nemlig lejere og forpagtere af fast ejendom, for hvem ejendommen er en bestanddel af livsgrundlaget i personlig og arbejdsmæssig henseende.

Den kendsgerning at begge parter har deres bopæl ikke i den kontraherende stat, hvor ferieboligen er beliggende, men i Tyskland, er uden betydning. Thi ifølge artikel 16's ordlyd gælder den generelt uden hensyn til parternes bopæl.

En aftale mellem parterne om, at lovgivningen i den stat, hvor de har deres bopæl, skal finde anvendelse, kan lige så lidt føre til, at enekompetencen for retterne på det sted, hvor ferieboligen er beliggende, udelukkes. Disse retter måtte i givet fald tage hensyn til parternes lovvalg, for så vidt som reglerne i den nationale ret tillader et sådant lovvalg, og ordre public i lex fori ikke forbyder anvendelsen af fremmed ret eller påbyder anvendelsen af den nationale ret.

Efter en afvejning af alle omstændighederne i sagen mener Kommissionen, at brugret

mod vederlag over boliger, især møblerede boliger til brug for feriegæster ikke falder ind under artikel 16, nr. 1's anvendelsesområde.

Hvis Domstolen — i modstrid med den af Kommissionen forfægtede anskuelse — skulle erklære artikel 16, nr. 1, for anvendelig på aftaler om leje af ferieboliger, opstår spørgsmålet, om og i givet fald hvilke af de krav, der er fremsat i hovedsagen, der falder ind under enekompetencen for retterne i den stat, hvor ferieboligen er beliggende.

Kommissionen har anført, at sagsøgeren i hovedsagen har fremsat følgende krav:

*For det første* har han krævet erstatning for det tab, han har lidt ved, at sagsøgte ikke overholdt aftalen ved at have huset flere personer end de fire, der var aftalt, i lejligheden, hvilket førte til, at septiktankenløb over, og der opstod lugtgener, ligesom der opstod betydelige støjgener, især på grund af et lille barn. Sagsøgerens rekreative udbytte af ferien blev derfor forringet betydeligt. Udgifterne til transport til feriestedet og tilbage var derfor spildt og måtte erstattes af sagsøgte.

Spørgsmålet er, om disse krav direkte vedrører leje eller forpagtning af fast ejendom i den i artikel 16, nr. 1, forudsatte betydning. Dette ville være tilfældet i sager, hvor leje eller forpagtning var sagens umiddelbare genstand, som f.eks. i sager vedrørende et lejeforholds beståen eller ikkebeståen, dets ophør, samt tvister om mangler eller beskadigelser af det lejede. Det første krav vedrører ingen af disse spørgsmål; det vedrører snarere krav, som ganske vist er en følge af en brug af det lejede, som er i strid med aftalen, men som ikke har medført nogen direkte skader, eller

i det mindste ikke betydelige skader på det lejede. Kravene går tværtimod videre, da der forlanges erstatning for udgifter og skader, som kun indirekte følger af den aftalestridige brug af det lejede.

*For det andet* har sagsøgeren krævet erstatning for beskadigede eller manglende (ikke afleverede) genstande. Ved overdragelse til brug af en feriebolig består den væsentlige forpligtelse i at forlade boligen på det tidspunkt, hvor lejeperioden udløber. Forpligtelsen til at tilbagelevere eller erstatte løsørengenstande vedrører — selv om de følger af aftalen vedrørende en feriebolig — ikke direkte leje eller forpagtning af fast ejendom. Også selv om det skulle være nødvendigt at foretage faktiske konstateringer af skadernes omfang på stedet, er denne omstændighed i sig selv ikke tilstrækkelig til at antage, at der er enekompetence for retten på det sted, hvor ferieboligen er beliggende, da også en anden ret kan træffe

bestemmelse om den nødvendige bevisførelse, og denne kan gennemføres som retshjælp.

*For det tredje* har sagsøgeren i hovedsagen stillet krav om betaling af ekstraudgifter til vand, el og gas samt slutrengøring. Kommissionen ønsker at overlade afgørelsen af dette spørgsmål til Domstolen. Kommissionen hælder også på dette punkt til den anskuelse, at der ikke er nogen direkte forbindelse med det lejede, og at konventionens artikel 16, nr. 1, derfor ikke kan finde anvendelse.

### 3. Mundtlig forhandling

I retsmødet den 4. juli 1984 er der afgivet mundtlige indlæg af Kommissionen ved juridisk konsulent E. Zimmermann.

Generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 23. oktober 1984.

## Præmisser

- 1 Ved kendelse af 5. oktober 1983, indgået til Domstolen den 24. oktober 1983, har Bundesgerichtshof i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (herefter benævnt konventionen), stillet to præjudicielle spørgsmål vedrørende fortolkningen af konventionens artikel 16, nr. 1.
- 2 Ved skriftlig aftale af 19. januar 1980 udlejede Horst Rottwinkel, sagsøgeren i hovedsagen, en ferielejlighed i sin villa i Cannobio, Italien, til Erich Rössler, sagsøgte i hovedsagen, for tidsrummet fra den 12. juli til den 2. august 1980. Lejen blev aftalt til 2 625 DM for fire personer. Besøgende måtte ifølge aftalen ikke overnatte i lejligheden. Ekstraudgifterne til elektricitet, vand og gas skulle afregnes efter forbrug. Slutrengøringen skulle ligeledes betales ekstra. Parterne aftalte endvidere, at tysk ret skulle finde anvendelse på lejeaftalen, og Bielefeld blev aftalt som opfyldelsessted og værneting.

- 3 Sagsøgeren i hovedsagen tilbragte sin ferie i villaen samtidig med sagsøgte.
- 4 Sagsøgeren i hovedsagen anlagde den 7. januar 1981 sag mod sagsøgte i hovedsagen ved Landgericht Berlin med påstand om erstatning og om betaling af resterende ekstraudgifter. Han gjorde gældende, at sagsøgte i hele ferien havde huset mere end fire personer i ferielejligheden. På grund af overbelægningen løb septiktanken bestandig over, hvilket førte til uacceptable lugtgener. Overbelægningen medførte også betydelige gener i form af støj.
- 5 Sagsøgerens og hans families rekreative udbytte af ferien blev derfor forringet betydeligt. På grundlag af den klare misligholdelse af lejeaftalen nedlagde sagsøgeren i hovedsagen påstand om erstatning for ødelagt ferie i form af et pengepeløb samt om erstatning af de udgifter, han havde afholdt til transporten til feriestedet. Han nedlagde desuden påstand om, at sagsøgte i henhold til lejeaftalen blev tilpligtet at betale ekstraudgifter til vand, elektricitet, gas samt slutrengøring.
- 6 Landgericht Berlin afviste sagen, idet den udtalte, at retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom var beliggende, dvs. Italien, ifølge konventionens artikel 16, nr. 1, var enekompetente til at påkende de betalingskrav, der var blevet gjort gældende. Kammergericht i Berlin ophævede Landgericht's dom og hjemviste sagen til denne til fornyet behandling og afgørelse.
- 7 Sagsøgte i hovedsagen indgav revisionsanke af Kammergericht's dom til Bundesgerichtshof.
- 8 Bundesgerichtshof, der fandt, at sagen gav anledning til spørgsmål om fortolkning af konventionen, udsatte sagen ved kendelse af 5. oktober 1983 og forelagde Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
  - »1) Finder konventionens artikel 16, nr. 1, anvendelse, når en lejeaftale, der er indgået mellem parter med bopæl i Forbundsrepublikken Tyskland, vedrører udlejning af en feriebolig i Italien for et kortere tidsrum, og parterne har aftalt, at tysk ret skal anvendes?

2) I bekræftende fald: Finder konventionens artikel 16, nr. 1, også anvendelse på sager, hvorunder der nedlægges påstand om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen, især om erstatning for ødelagt ferie, samt om betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen?»

9 Sagsøgeren er af den opfattelse, at konventionens artikel 16, nr. 1, ikke finder anvendelse i det foreliggende tilfælde. Ifølge sagsøgeren er der tale om et kortvarigt lejemål af en feriebolig, som økonomisk er nærmere beslægtet med en aftale om indlogering end med en egentlig lejeaftale. De fremsatte krav er først og fremmest krav på erstatning for ødelagt ferie og for beskadiget eller manglende løsøre. Desuden ligger opfyldelsesstedet i Forbundsrepublikken Tyskland. Det var nemlig i aftalen bestemt, at betaling, især af lejen, skulle ske i Forbundsrepublikken Tyskland, hvor nøglerne skulle tilbageleveres. En besigtigelse af stedet kommer ikke i betragtning ved afgørelsen af sagen.

10 Forbundsrepublikken Tysklands regering er af den opfattelse, at konventionens artikel 16, nr. 1, efter sit formål ikke skal anvendes på krav hidrørende fra kortvarige lejemål. Den har i den forbindelse anført, at Domstolen i dom af 14. december 1977 (Sanders/van der Putte, sag 73/77, Sml. 1977, s. 2383) har udtalt, at denne bestemmelse ikke må fortolkes videre, end dens formål kræver. Artikel 16, nr. 1's lovgrund er først og fremmest, at der i lejeforhold, især ved aftaler om leje af beboelsesrum, gælder regler, der oftest er komplicerede og præget af sociale hensyn, og at disse regler bedst kan anvendes af retterne i det land, hvori de gælder. Denne situation foreligger imidlertid ikke ved lejeaftaler, som kun vedrører en midlertidig brugsret til en feriebolig, der er beliggende i udlandet. I dette tilfælde kræver de interesser, der står på spil, ikke, at socialt prægede bestemmelser fra lejelovgivningen anvendes. Efter tysk lovgivning er kortvarig brug af beboelsesrum, herunder leje af ferieboliger, f.eks. udtrykkelig undtaget fra de socialt prægede bestemmelser i lejelovgivningen.

11 Det uhensigtsmæssige i også at anvende artikel 16, nr. 1, på udlejning af ferieboliger bliver — stadig ifølge Forbundsrepublikken Tysklands regering — særlig tydeligt, når parterne som i den foreliggende sag har bestemt, at kontraktforholdet udelukkende skal være undergivet tysk domsmyndighed og tysk ret. Det primære

formål med at knytte sagen til retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, nemlig at muliggøre anvendelsen af det pågældende lands præceptive retsregler ved et sammenfald af forum og jus og i det hele at forenkle sagens behandling, bortfalder i dette tilfælde.

- 12 Et yderligere formål med konventionens artikel 16, nr. 1, er, at lejerens af beboelsesrum — som ofte er den svagest stillede rent socialt — ikke skal stilles ringere ved, at retshandlingerne finder sted ved en ret, der ligger langt fra hans bopæl. Disse hensyn gælder heller ikke for aftaler om leje af feriehus, fordi lejeren normalt hverken har bopæl på det sted, hvor ferieboligen er beliggende, eller har behov for, at der tages særlige sociale hensyn til ham.
- 13 Hvad angår det andet spørgsmål, har Forbundsrepublikken Tysklands regering anført, at Domstolen i den allerede omtalte dom af 14. december 1977 har fastslået, at særlige betragtninger forklarer, hvorfor retterne i det land, hvor ejendommen er beliggende, er tillagt en eksklusiv kompetence med hensyn til leje eller forpagtning af fast ejendom i egentlig forstand, dvs. navnlig med hensyn til stridigheder mellem parterne om eksistensen eller fortolkningen af vedkommende aftale, om erstatning af skader forvoldt af lejeren og om lokalernes rømning. Ifølge ekspertudvalgets rapport vedrørende konventionen (EFT C 59, 1979, s. 1) gælder reglen om enekompetence ikke for sager, der udelukkende drejer sig om betaling af leje eller forpagtningsafgift, da disse sager kan anses som uafhængige af den udlejede eller bortforpagtede faste ejendom. Dette må så meget desto mere gælde sager om erstatning af det indirekte tab, som er en følge af en parts misligholdelse af aftalen, og som ikke vedrører det lejede. Sagsøgerens krav om erstatning for ødelagt ferie og forgæves afholdte rejseudgifter falder således ikke ind under konventionens artikel 16, nr. 1. Der kan heller ikke være enekompetence med hensyn til krav om betaling af ekstraudgifter, som må anses for en integrerende del af den samlede leje.
- 14 Det forenede Kongeriges regering mener, at rækkevidden af artikel 16, nr. 1, må fastlægges ved en henvisning til den type sager, der direkte vedrører den faste ejendom, snarere end til lejemålets art eller andre interesser i ejendommen. I det foreliggende tilfælde har sagsøgeren ikke fremsat noget lejekrav, men har nedlagt påstand om erstatning for misligholdelse for aftalen og det heraf følgende tab. Sagsøgerens krav falder ikke ind under den kategori af sager, som Domstolen har omtalt i Sanders/van der Putte-sagen. Hensynet til en god retspleje kræver ikke, at domstolene i den stat, hvor ejendommen er beliggende, tillægges eksklusiv kompe-



tence i sager, der — som den foreliggende sag — vedrører misligholdelse af bestemmelserne i en lejeaftale eller det tab, som følger heraf. Der kan fremføres lignende argumenter med hensyn til kravet om betaling af ekstraudgifter, bl.a. vedrørende forbrug af gas, elektricitet og vand samt rengøring. Kravene om erstatning for beskadigede eller manglende genstande på inventarlisten berører ikke den udlejede ejendom og bør ikke betragtes som sager, hvis genstand er leje af fast ejendom, jfr. konventionens artikel 16, nr. 1. For at denne bestemmelse skal finde anvendelse, skal formålet med sagen være at afgøre en ret til besiddelse eller en gennemførelse af denne ret eller en sag om ophør af denne ret.

- 15 Den italienske Republiks regering mener, at de grunde, der er anført af den nationale retsinstans, nemlig at hensigtsmæssighedssynspunkter ikke taler for at anvende artikel 16, nr. 1, i tilfælde, hvor lejeaftalen kun vedrører kortvarig brug af en feriebolig, og begge parter har bopæl i en anden kontraherende stat end den, hvor ejendommen er beliggende, og hvor der er truffet aftale om anvendelse af bopælsstatens materielle ret, ikke kan udelukke anvendelsen af den nævnte bestemmelse. Reglen i artikel 16, nr. 1, sondrer ikke mellem langvarige og kortvarige lejemål og heller ikke mellem de forskellige anvendelser af den faste ejendom: til erhverv, handel, landbrug, beboelse, ferie etc. Den omstændighed, at de to kontrahenter ikke bor i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, har ingen betydning. Det argument, der støttes på bestemmelsen om anvendelse af en anden medlemsstats lovgivning end den, hvori den faste ejendom er beliggende, er i virkeligheden uantageligt. I al fald er bestemmelsen — i det mindste i nogle tilfælde (f.eks. hvis den har til formål at sætte reglerne i Italien om rimelig leje ud af spillet) — ikke gyldig. Hvis man anerkendte, at en sådan bestemmelse, som er indføjet i en værnetingsaftale, kan ophæve kompetencen for retten i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, ville man herved gøre det muligt at omgå præceptive regler i denne stat.

- 16 Hvad angår betalingen af ekstraudgifter, mener Den italienske Republiks regering ikke, at der kan være tvivl om, at det er muligt at henføre disse til selve lejeaftalen, eftersom de udgør en forpligtelse, der i henhold til kontrakten påhviler lejeren. Det bør være indlysende, at der er enekompetence i henhold til artikel 16, nr. 1, i en sag, der vedrører disse udgifter. Muligheden for at unddrage retten i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, kompetencen i disse sager, kan gøre det muligt at omgå præceptive regler ved smarte aftaler.

- 17 Kommissionen har anført, at møblerede lokaler i almindelighed og møblerede ferieboliger i særdeleshed i nogle kontraherende stater udtrykkelig eller stiltiende er undtaget fra det materielle anvendelsesområde for de særlige bestemmelser til beskyttelse af lejere og forpagtere. Den mener derfor, at brugsret mod vederlag over boliger, især møblerede boliger til brug for feriegæster, ikke omfattes af artikel 16, nr. 1's anvendelsesområde.
- 18 Konventionens artikel 16 bestemmer:
- »Enekompetente, uden hensyn til bopæl, er:
- 1) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende;...«
- 19 Den i artikel 16, nr. 1, fastsatte enekompetence for retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, er begrundet i den nære forbindelse mellem leje og forpagtning og retsreglerne om fast ejendom og 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.
- 20 Desuden har artikel 16, nr. 1, til formål at sikre en hensigtsmæssig kompetencefordeling, idet den giver fortrinnet til den ret, der ligger nærmest ved den faste ejendom, idet denne bedst er i stand til at skaffe sig et direkte kendskab til de faktiske forhold i forbindelse med indgåelsen og gennemførelsen af lejemål og forpagtningsaftaler vedrørende fast ejendom.
- 21 Det af Bundesgerichtshof forelagte spørgsmål går ud på, om der kan gøres undtagelser fra den almindelige regel i artikel 16 på grund af visse lejemåls særlige karakter, som f.eks. kortvarig leje af ferieboliger, når selve bestemmelsens ordlyd intet indeholder herom.

- 22 I den anledning må det understreges — således som den italienske regering med rette har anført — at enhver undtagelse fra den almindelige regel i artikel 16, nr. 1, i sig selv indebærer en risiko for udvidelser, der kan bringe anvendelsen af nationale lovgivninger, som regulerer brugen af fast ejendom, i fare.
- 23 Der må desuden tages hensyn til den usikkerhed, som ville opstå, hvis retterne tillod undtagelser fra den almindelige regel i artikel 16, nr. 1, som har den fordel, at den under alle omstændigheder indeholder en klar og konsekvent tildeling af kompetencen, idet den herved tager hensyn til konventionens formål, som er at foretage en sikker og forudselig tildeling af kompetence.
- 24 Heraf følger, at den omtalte bestemmelse finder anvendelse på enhver aftale om leje af fast ejendom, uanset om der er særlige karakteristiske træk ved aftalen.
- 25 Det første spørgsmål må derfor besvares således, at konventionens artikel 16, nr. 1, finder anvendelse på enhver aftale om leje af en fast ejendom, også selv om aftalen alene gælder for et kortere tidsrum og kun vedrører en brugsret til en feriebolig.
- 26 Hvad angår det andet spørgsmål, bemærkes, at konventionen indeholder bestemmelser om enekompetence »i sager om leje eller forpagtning af fast ejendom«. I den allerede omtalte dom af 14. december 1977 fandt Domstolen, at dette udtryk navnlig dækker stridigheder mellem udlejere eller bortforpagtere og lejere eller forpagtere om eksistensen eller fortolkningen af aftalen eller om erstatning af skader forvoldt af lejeren. Det bemærkes, at denne opregning ikke er udtømmende. Den italienske Republiks regering har med rette anført, at sager om betaling af lejen henhører under denne enekompetence. Det ville nemlig stride mod et af den omhandlede bestemmelses formål — nemlig den korrekte anvendelse af nationale retsregler om leje og forpagtning — at undtage sager, for hvilke der i al fald i visse medlemsstater gælder særlige retsregler, som f.eks. bestemmelserne om en rimelig leje i Italien, fra enekompetencen.
- 27 Lejekontrakten indeholder sædvanligvis bestemmelser vedrørende overgivelsen af det lejede til lejeren, brugen af det lejede, udlejerens henholdsvis lejerens forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af det lejede, lejemålets varighed og udlejerens indsættelse i besiddelsen af det lejede, lejen og øvrige udgifter, der skal betales af lejeren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet.
- 28 Sager, som vedrører henholdsvis udlejerens og lejerens forpligtelser ifølge lejeaftalen falder ind under det område, der omfattes af konventionens artikel 16, nr. 1

— »sager om leje eller forpagtning af fast ejendom«. Derimod er sager, som kun indirekte står i forbindelse med brugen af den lejede ejendom, som f.eks. sager vedrørende ødelagt ferie og rejseudgifter, ikke omfattet af enekompetencen i henhold til denne artikel.

- 29 Det andet spørgsmål må derfor besvares således, at enekompetencen for retterne i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, i henhold til konventionens artikel 16, nr. 1, omfatter alle sager vedrørende gyldigheden eller fortolkningen af aftalerne, deres varighed, udlejerens indsættelse i besiddelsen af den faste ejendom, reparation af skader forvoldt af lejereren eller inddrivelse af leje og af ekstraudgifter, der skal betales af lejereren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet. Sager, som vedrører henholdsvis udlejerens og lejerens forpligtelser ifølge lejeaftalen, er omfattet af denne enekompetence. Derimod er sager, som kun indirekte står i forbindelse med brugen af den lejede ejendom, som f.eks. sager vedrørende ødelagt ferie og rejseudgifter, ikke omfattet af enekompetencen i henhold til denne artikel.

### Sagens omkostninger

- 30 De udgifter, der er afholdt af regeringerne for Forbundsrepublikken Tyskland, Den italienske Republik, Det forenede Kongerige og af Kommissionen for De europæiske Fællesskaber, som har afgivet indlæg for Domstolen, kan ikke godtgøres. Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den nationale ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

På grundlag af disse præmisser

kender

### DOMSTOLEN (fjerde afdeling)

vedrørende de spørgsmål, der ved kendelse af 3. oktober 1983 er forelagt af Bundesgerichtshof, for ret:

- 1) **Konventionens artikel 16, nr. 1, finder anvendelse på enhver aftale om leje af en fast ejendom, også selv om aftalen alene gælder for et kortere tidsrum og kun vedrører en brugsret til en feriebolig.**

- 2) Enekompetencen for retterne i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, i henhold til konventionens artikel 16, nr. 1, omfatter alle sager vedrørende henholdsvis udlejerens og lejerens forpligtelser ifølge lejeaftalen og især dem, der vedrører gyldigheden eller fortolkningen af aftalerne, deres varighed, udlejerens indsættelse i besiddelsen af den faste ejendom, reparation af skader forvoldt af lejeren eller inddrivelse af lejen og af ekstraudgifter, der skal betales af lejeren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet. Derimod er sager, som kun indirekte står i forbindelse med brugen af den lejede ejendom, som f.eks. sager vedrørende ødelagt ferie og rejseudgifter, ikke omfattet af enekompetencen i henhold til denne artikel.

Bosco

Pescatore

O'Keeffe

Koopmans

Bahlmann

Afsagt i offentligt retsmøde i Luxembourg den 15. januar 1985.

P. Heim

G. Bosco

Justitssekretær

Formand for fjerde afdeling