

FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT
MARCO DARMON

fremsat den 10. december 1991 *

*Hr. præsident,
De herrer dommere,*

1. Ifølge Bruxelles-konventionens¹ artikel 16, nr. 1, er retterne i den kontraherende stat, hvor en fast ejendom er beliggende, enekompetente i sager om leje eller forpagtning af ejendommen.

2. Ved en præjudiciel anmodning, som er forelagt af Landgericht Köln, er denne bestemmelse på ny blevet forelagt Domstolen til fortolkning, denne gang i forbindelse med en kontrakt vedrørende »leje af et feriehus«.

3. Ved aftale af 5. april 1989, formelt betegnet som lejekontrakt, forpligtede en rejssearrangør, Euro-Relais, Köln, sig til at stille et feriehus, som var beliggende i Nederlandene, og som ikke tilhørte Euro-Relais, til rådighed for Elisabeth Hacker², der har bopæl i Köln. Huset, der var udvalgt efter et katalog, blev lejet i 14 dage for en pris af 1 520 DM. Bureauet påtog sig ligeledes at foretage færgereservation til overfarten til øen Ameland.

4. Husets størrelse var i kataloget angivet til 100 m², men androg ifølge Elisabeth Hacker i realiteten kun 55 m², hvorfor hun var nødsaget til på stedet at indgå et yderligere lejemål til en pris af 288 DM. Da hun var utilfreds med boligforholdene, afkortede hun til slut sin ferie.

5. Elisabeth Hacker har, først for Amtsgericht, senere for Landgericht Köln, nedlagt påstand om nedslag i rejsens pris med 760 DM samt godtgørelse for udgiften til den yderligere leje og erstatning for ødelagt ferie for sig selv og hendes ægtefælle med 3 046,35 DM.

6. Landgericht Köln har i det væsentlige forelagt Domstolen følgende spørgsmål:

- 1) Foreligger der, under omstændigheder som i det konkrete tilfælde, en lejekontrakt i konventionens artikel 16, nr. 1's forstand?
- 2) Finder artikel 16, nr. 1, i bekræftende fald også anvendelse ved afgørelsen af, hvilken ret, der er kompetent til at træffe afgørelse om krav som dem, sagsøgeren i hovedsagen har gjort gældende?

* Originalsprog: fransk.

1 — Konventionen af 27.9.1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, herefter benævnt konventionen, som ændret ved »konventionen« af 9.10.1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse af konventionen (EFT L 304, s. 77).

2 — Tillige med seks rejseslagsager.

7. Domstolen har allerede ved tre lejligheder truffet afgørelse om fortolkningen af begrebet »leje eller forpagtning af fast ejendom« i den i konventionens artikel 16, nr. 1, omhandlede betydning. Domstolen har lagt princippet om en *selvstændig fortolkning* ud fra selve konventionen til grund, uden henvisning til den lov, der finder anvendelse ifølge lovvalgsreglerne for den domstol, hovedsagen er indbragt for³.

8. Kun en sådan *ensartet fortolkning* kan nemlig på dette område sikre en *ensartet anvendelse* af konventionen i alle kontraherende stater, og kun en sådan fortolkning kan sikre den »frie bevægelighed for domme«, som det er konventionens hovedformål af gennemføre.

9. For så vidt angår fortolkningsmetoden skal jeg henvise til Domstolens dom i sagen LTV mod Eurocontrol⁴, hvor denne er blevet udtrykt særlig klart:

»... begrebet 'borgerlige sager, herunder handelssager' [skal] ved anvendelsen af konventionen... ikke... fortolkes ud fra retsreglerne i nogen af de berørte stater, men *ud fra konventionens mål og opbygning samt de almindelige principper, som kan udledes af de nationale retssystemer under ét*«⁵.

10. Artikel 16 findes i afsnit II, afdeling 5, under overskriften »Enekompetence«. I artiklen opregnes en række undtagelser fra det grundlæggende princip i konventionens

artikel 2, stk. 1, om, at personer, der har bopæl på en kontraherende stats område, uanset deres nationalitet, skal sagsøges ved retterne i denne stat.

11. Som anført i Jenard-rapporten⁶ foreskriver artikel 16 en *enekompetence*, der hverken kan fraviges ved en værningsaftale, hvorved kompetencen tillægges retterne i en anden kontraherende stat (artikel 17) eller ved en stiltiende værningsaftale (artikel 18). I medfør af konventionens artikel 19 skal enhver ret i en anden kontraherende stat end den, hvis retter er enekompetente i medfør af artikel 16, på embeds vegne erklære sig inkompetent. Endelig kan en udenlandsk afgørelse, der er truffet under tilsidesættelse af reglerne om enekompetence, hverken anerkendes (artikel 28) eller fuldbyrdes (artikel 34).

12. I Sanders-dommen⁷ fremhævede Domstolen, at

»den eksklusive kompetence, der af [retspleje]hensyn... er tillagt en kontraherende stats retter i henhold til konventionens artikel 16, ... desuden [har] den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værning, som de ellers ville have, og at de i visse tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er deres hjemting;«

samt at

3 — Dom af 14.12.1977, sag 73/77, Sanders mod Van der Putte, Sml. s. 2383, af 15.1.1985, sag 241/83, Rösler mod Rottwinkel, Sml. s. 99, samt af 6.7.1988, sag 158/87, Scherrens mod Maenhout, Sml. s. 3791.

4 — Dom af 14.10.1976, sag 29/76, Sml. s. 1541.

5 — Præmis 5, min fremhævelse.

6 — Rapport, udarbejdet af P. Jenard, vedrørende konventionen af 27.9.1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1979 C 59, s. 34).

7 — Sag 73/77, a. st.

»artikel 16... derfor ikke [må] fortolkes videre end dens formål kræver«⁸.

Heraf udledte Domstolen, at begrebet leje eller forpagtning ikke omfatter en kontrakt om forpagtning af driften af en forretning, der drives i en fast ejendom, som bortforpagteren har lejet af en tredjemand⁹.

13. I Rösler-dommen¹⁰ fastslog Domstolen, netop med hensyn til en aftale om leje af en feriebolig, 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«¹¹,

samt at alle sager vedrørende henholdsvis udlejerens og lejerens forpligtelser ifølge en lejeaftale er omfattet af enekompetencen for retterne i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, med undtagelse af sager,

»som kun indirekte står i forbindelse med brugen af den lejede ejendom, som f.eks. sager vedrørende ødelagt ferie og rejseudgifter«¹².

8 — Præmis 17 og 18, min fremhævelse.

9 — Præmis 19.

10 — Sag 241/83, a. st.

11 — Præmis 25.

12 — Præmis 28.

14. I Rösler-sagen havde *to privatpersoner*, der begge havde bopæl i Tyskland, i denne stat indgået en aftale, som angik en feriebolig i Italien. I aftalen var det udtrykkeligt bestemt, at tysk ret skulle finde anvendelse. Det var endvidere aftalt, at lejemålet var af tre ugers varighed for fire personer, samt at lejeren ikke måtte have overnattende gæster i ferieboligen. Ejeren, der tilbragte sin ferie i samme hus samtidig med lejeren, anlagde sag mod lejeren ved dennes hjemting, idet han gjorde gældende, at aftalen ikke var blevet overholdt, navnlig med hensyn til antallet af indkvarterede personer.

15. Domstolen udtalte følgende:

»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.

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.

Det af Bundesgerichtshof forelagte spørgsmål går ud på, om der kan gøres undtagel-

ser 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.

I den anledning må det understreges... 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 fare¹³.

16. Heraf fremgår, at sager, der opstår i forbindelse med en lejeaftale, der er indgået af to statsborgere i samme medlemsstat — med bopæl i denne stat — vedrørende leje af en feriebolig, der er beliggende i en anden medlemsstat, henhører under enekompetencen for retterne i sidstnævnte stat.

17. Med denne dom er det imidlertid ikke lykkedes at fjerne det »ubehag«¹⁴, som den generelle og udifferentierede regel i artikel 16 har fremkaldt såvel i national praksis som i den juridiske litteratur.

18. I deres kommentar til Bruxelles-konventionen¹⁵ understregede allerede Gothot og Holleaux: »Det kan synes at være for vidtgående, at samtlige sager vedrørende leje eller forpagning af fast ejendom henføres under enekompetencen for retterne i det land, hvor ejendommen er beliggende, uanset at tvisten undertiden angår rent aftale- eller lejeretlige forhold«¹⁶.

13 — Sammesteds, præmis 19-22.

14 — Det udtryk, der er anvendt af Rauscher i NJW 1985, s. 893 (»Unbehagen«).

15 — Forud for afsigelsen af Rösler-dommen.

16 — »La convention de Bruxelles du 27 septembre 1968«, Paris 1985, s. 85.

19. På et seminar om Bruxelles-konventionen, der blev afholdt i Luxembourg den 11. og 12. marts 1991 fremsatte Michael Carpenter følgende konklusion vedrørende artikel 16: »Det er sandsynligt, at parterne i sådanne lejeaftaler (leje af feriehus) i fremtiden i stadig stigende grad vil ty til voldgift for at undgå de ulemper, artikel 16 giver anledning til«¹⁷.

20. På baggrund af Rösler-dommen besluttede de kontraherende parter i San Sebastian-konventionen af 26. maj 1989 om Kongeriget Spaniens og Den Portugisiske Republiks tiltrædelse af konventionen at indsætte en ny bestemmelse vedrørende lejemål af kortere varighed, specielt lejemål vedrørende ferieboliger, i artikel 16, nr. 1¹⁸.

21. I San Sebastian-konventionen — der endnu ikke er trådt i kraft — bestemmes det i det nye litra b) i artikel 16, nr. 1, at retterne på det sted, hvor sagsøgte har bopæl, også har kompetence »i sager om leje- eller forpagningskontrakter vedrørende fast ejendom, der er indgået til midlertidig privat brug for et tidsrum af højst seks på hinanden følgende måneder... under forudsætning af, at ejer og lejer eller forpagter er fysiske personer, og at de har bopæl i samme kontraherende stat«¹⁹.

22. Enekompetencen i henhold til Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, gælder »uden hensyn til bopæl«, og den består i, at kompetencen fastlægges stedligt, nemlig til det sted, hvor den faste ejendom er beliggende.

17 — M. Carpenter's indlæg, s. 11 i den dupliserede franske oversættelse.

18 — Jf. den af De Almeida Cruz, Desantes Real og Jenard udarbejdede rapport af 26.5.1989 (EFT C 189, s. 46).

19 — EFT L 285, s. 1.

23. Heraf følger, at konventionen — hvis denne enekompetence skal lades ude af betragtning — ikke kan finde anvendelse, når f.eks. alle sagens parter har bopæl i samme kontraherende stat.

24. Skal en aftale, hvorved en erhvervsdrivende stiller en feriebolig til rådighed for en privatperson for et kortere tidsrum og samtidig forpligter sig til at erlægge en række ydelser i forbindelse hermed, da — efter de gældende regler — kvalificeres som en lejeaftale som omhandlet i Bruxelles-konventionens artikel 16?

25. Hertil skal jeg for det første bemærke, at rejsebureauet — som en professionel rejsearrangør — i denne form for aftaler også forpligter sig til at erlægge andre ydelser end blot at stille boligen til rådighed. Det må efter min opfattelse være klart, at rejsebureauet ikke har opfyldt sine forpligtelser, når blot det stiller boligen til rådighed.

26. Man må også tage alle de øvrige ydelser fra rejsebureauets side i betragtning, når aftalen skal kvalificeres. Der kan være tale om rådgivning af kunden, reservation af den valgte feriebolig, pladsreservation til en færgeoverfart, tegning af en afbestillingsforsikring, fremsendelse af lejeløbet til ferieboligens ejer (således at kunden ikke behøver at sende beløbet) og lignende. At der er tale om en hel række tjenesteydelser, giver sig udtryk i, at den pris, kunden betaler, ikke kun er et lejeløb, men også omfatter forsikringspræmie, gebyr for pladsreservation samt rejsebureauets fortjeneste.

27. Der er således tale om en »sammensat« aftale, der også omfatter ydelser, som ikke kan betragtes som led i en lejeaftale, og som ikke kan henføres under begrebet lejeaftale.

28. Det er herefter ikke indlysende, at en sådan aftales særlige karakter nødvendigvis beror på det lejedes art. Aftalen indebærer specielt ikke, at kunden bliver omfattet af lejebeskyttelseslovgivningen²⁰.

29. Hvis kunden skal være omfattet af en beskyttelseslovgivning, må det snarere være for at sætte den erhvervsdrivende og kunden »på lige fod« end for at sikre kunden f.eks. en ret til boligen eller til fortsættelse af lejeforholdet. Det er i denne sammenhæng betegnende, at Rådet har udstedt et direktiv om pakkerejser, herunder pakkeferier og pakketure²¹.

30. Med hensyn til kompetencen på grund af den stedlige tilknytning, må det antages, at kompetencen i sager om boligens overensstemmelse med beskrivelsen i kataloget, om afbestillingsforsikring, om ansvarsbegrænsningsklausulers gyldighed eller om rejseudbyderens rådgivningsforpligtelse snarere må tilkomme retten på det sted, hvor kontraktforhandlingerne har fundet sted, og hvor kontrakten er indgået, end på det sted, hvor ejendommen er beliggende. Det samme må gælde for prisen, idet prisen for opholdet — som Landgericht Frankfurt med rette har udtalt²² — ofte er en katalogpris, der i højere grad er bestemt af udbud og efterspørgsel i rejsebureauerne end af markedsituationen for udlejning på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

31. Under omstændigheder som dem, der foreligger i hovedsagen, er der således ikke tale om et lejeforhold som omhandlet i kon-

20 — De væsentligste af lejebeskyttelsesbestemmelserne — f.eks. retten til fornyelse af lejeaftalen, kravet på fortsættelse af lejeforholdet samt opsigelsesvilkårene — kan således ikke finde anvendelse på ophold af kortere varighed.

21 — Direktiv 90/314/EØF af 13.6.1990 (EFT L 158, s. 58).

22 — Dom af 10.5.1982, NJW 1982, s. 1942.

ventionens artikel 16, der etablerer en snæver sammenhæng mellem på den ene side reglerne om leje og forpagtning og på den anden side tinglige rettigheder²³. Det er slående at konstatere, at de krav, sagsøgeren har fremsat i hovedsagen, er *personlige* krav, der støttes på ansvar i kontraktforhold, og at kravene endvidere på ingen måde angår den faste ejendoms retlige stilling.

32. Endelig skal jeg minde om, at Domstolen har fortolket konventionens artikel 16 snævert, netop fordi den indeholder regler om enekompetence. Artikel 16 skal således ifølge dommen i Sanders-sagen²⁴ kun gælde

»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 lejerens og om lokalernes rømning«²⁵.

Heraf har Domstolen udledt, at artikel 16 ikke finder anvendelse

»... når kontraktens *hovedformål* er et andet«²⁶.

33. Jeg mener herefter ikke, det er muligt at kvalificere en aftale som en lejeaftale, jf. konventionens artikel 16, når aftalens ho-

23 — Jf. også selve ordlyden af artikel 16, nr. 1, hvorefter rettigheder over fast ejendom stilles op over for leje eller forpagtning af fast ejendom. (O. a.: I den danske version svarer rettigheder til henholdsvis dingliche Rechte og droits réels (egl. tinglige rettigheder) i den tyske og franske version).

24 — Sag 73/77, a. st.

25 — Præmis 15, min fremhævelse. Endvidere vil der i sådanne tvister netop kunne opstå spørgsmål om den lovbestemte beskyttelse af lejerens rettigheder.

26 — Præmis 16, min fremhævelse.

vedformål er, at der skal erlægges en *helhed* af tjenesteydelser, og det kan således ikke være korrekt at henføre bedømmelsen af aftalen under en enekompetence for retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, når aftalens »tyngdepunkt« er stedet for dens indgåelse.

34. Kun for det tilfælde, at Domstolen finder, at der foreligger et lejemål som omhandlet i konventionens artikel 16, nr. 1, har den forelæggende ret stillet det yderligere spørgsmål, om der må sondres mellem de enkelte krav, sagsøgeren i hovedsagen har fremsat. Dette spørgsmål skal jeg således kun subsidiært tage stilling til. Som det vil være bekendt, har sagsøgeren fremsat krav om prisnedslag på grund af en mangel ved feriehuset (huset var mindre end angivet), om godtgørelse for den nødvendige udgift til leje af et yderligere værelse samt om erstatning for ødelagt ferie.

35. I Rösler-dommen udtales det, 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 lejerens eller inddrivelse af leje og af ekstraudgifter, der skal betales af lejerens, 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*«²⁷.

27 — Sag 241/83, a. st., præmis 29, min fremhævelse.

36. Det søgsmål, som herefter, i Rösler-sagen, antoges at kunne opfattes som uafhængigt af lejemålet, var anlagt af den faste ejendoms ejer, som havde tilbragt sin ferie på samme tidspunkt som lejereren i det feriehus, hvor han havde udlejet ferieboligen. Ejeren gjorde gældende, at der var forekommet støjgener, og at antallet af beboere havde været for stort. Han krævede erstatning for ødelagt ferie som *ferierende* i samme hus som lejereren, men ikke som husets ejer.

37. I den foreliggende sag er der derimod tale om, at alle krav, der er fremsat for den nationale ret, af lejereren er rettet mod udlejereren og støttes på dennes misligholdelse af sine forpligtelser ifølge aftalen. Kravet om nedslag i lejen og kravet om godtgørelse af udgiften til leje af et ekstra værelse må antages at være direkte knyttet til brugen af det lejede. På samme måde er erstatningskravet for ødelagt ferie i dette tilfælde også knyttet til udlejerens undladelse af at opfylde sin forpligtelse til at stille en bolig, der er i overensstemmelse med aftalen til rådighed for lejereren. Der er således tale om en nær sammenhæng mellem dette krav og lejeaftalen.

38. Samtlige krav, sagsøgeren i hovedsagen har fremsat, står således i direkte forbindelse med brugen af den lejede ejendom, jf. formuleringen i Rösler-dommen.

39. Endelig må man heller ikke underkende betydningen af de store praktiske vanskeligheder, der kan være resultatet af en »Zuständigkeitspaltung«²⁸, som den forelæggende ret i øvrigt har redegjort for i sin præjudicielle anmodning. Der er således ri-

siko for indbyrdes modstridende afgørelse og for negative kompetencekonflikter, uden at der findes nogen retsinstans, der kan løse dem, og hertil kommer uforholdsmæssigt store omkostninger og ulemper for parterne.

40. I Peters-dommen udtales det, at

»... situationer, hvor flere forskellige retter har kompetence til at pådømme samme type sager, ikke er fremmede for retssikkerheden og en effektiv retsbeskyttelse inden for de geografiske områder, som Fællesskabet består af. Konventionens bestemmelse bør derfor fortolkes på en sådan måde, at den domstol, som en sag indbringes for, ikke stilles over for at måtte erklære sig kompetent til at pådømme visse krav, men ikke andre, som er nært sammenhængende dermed«²⁹.

41. På denne baggrund fastslog Domstolen, at forpligtelser til at betale pengebeløb, som udspringer af medlemsforholdet mellem en forening og dens medlemmer, skal anses for at være omfattet af begrebet »kontraktforhold« i konventionens artikel 5, nr. 1, og at det herved ikke har betydning, om de pågældende forpligtelser alene beror på indmeldelsen, eller om de beror på indmeldelsen sammenholdt med en eller flere beslutninger, som er truffet af foreningens organer.

42. Jeg mener i konsekvens heraf, at for det tilfælde, at Domstolen — uanset mit forslag til afgørelse — måtte antage, at en aftale som den, der er indgået af hovedsagens par-

28 — En opdeling af kompetencen på retter i forskellige lande.

29 — Dom af 22.3.1983, sag 34/82, Sml. s. 987, præmis 17.

ter, må opfattes som en lejeaftale, jf. konventionens artikel 16, nr. 1, må alle de krav, sagsøgeren i hovedsagen har fremsat, anses for at være tilstrækkelig nært knyttet til lejeaftalen og dermed for at henhøre under artiklens anvendelsesområde.

43. Sammenfattende skal jeg foreslå følgende besvarelse:

- »1) Bruxelles-konventionens artikel 16, nr. 1, skal fortolkes således, at den ikke finder anvendelse på en aftale, der er indgået i en kontraherende stat mellem en rejsearrangør og en kunde, der begge har hjemsted, henholdsvis bopæl i denne stat, og hvorefter rejsearrangøren bl.a. forpligter sig til for nogle uger at overlade kunden brugen af en feriebolig, der er beliggende i en anden kontraherende stat, uanset om rejsearrangøren måtte være ejer af ferieboligen eller ej.
- 2) Subsidiært — for det tilfælde at konventionens artikel 16 finder anvendelse på en sådan aftale — bør den ligeledes finde anvendelse på krav om nedslag i prisen som følge af en mangel ved feriehuset, godtgørelse af udgifterne til leje af et yderligere værelse samt erstatning for ødelagt ferie.«