



Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

JEAN RICHARD DE LA TOUR

29 päivänä kesäkuuta 2023¹

Asia C-497/22

EM

vastaan

Roompot Service BV

(Ennakkoratkaisupyyntö – Landgericht Düsseldorf (Düsseldorfin alueellinen alioikeus, Saksa))

Ennakkoratkaisupyyntö – Oikeudellinen yhteistyö yksityisoikeudellisissa asioissa – Tuomioistuimen toimivalta ja tuomioiden täytäntöönpano siviili- ja kauppaoikeuden alalla – Asetus (EU) N:o 1215/2012 – Yksinomainen toimivalta – 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäinen alakohta – Asiat, jotka koskevat kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta – Lomakylässä sijaitsevan huvilan varaaminen – Yksityishenkilön ja kyseistä lomakylää ylläpitävän matkailualan ammattilaisen välinen sopimus käyttöoikeuden lyhytaikaisesta luovuttamisesta tai lyhytaikaisesta käyttöön antamisesta – Muut palvelut

I Johdanto

1. Käsiteltävänä oleva ennakkoratkaisupyyntö koskee tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012² 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan tulkintaa.

2. Kyseinen pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Saksassa asuva EM ja Roompot Service BV, jonka kotipaikka on Alankomaissa ja joka ylläpitää kyseisessä jäsenvaltiossa sijaitsevaa matkailuasunnoista koostuvaa lomakylää, ja joka koskee erään kyseisessä lomakylässä sijaitsevan huvilan lyhytaikaisesta käytöstä maksetun hinnan takaisinmaksua korkoineen ja kuluineen.

3. Esitän syyt, joiden vuoksi katson pääasiassa, että riita koskee sekamuotoista sopimusta, joka ei näin ollen kuulu kiinteän omaisuuden vuokrasopimusten osalta asetuksessa N:o 1215/2012 tarkoitettun yksinomaisen toimivallan piiriin. Jos unionin tuomioistuin toteaisi, että kyseinen sopimus kuuluu kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan soveltamisalaan, katsoisin toissijaisesti, että pääasiassa esitetty vaatimus on sidoksissa tähän sopimukseen ja kuuluu myös kyseisen säännöksen soveltamisalaan.

¹ Alkuperäinen kieli: ranska.

² EUVL 2012, L 351, s. 1.

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

4. Asetuksen N:o 1215/2012 II luvun 6 jaksossa, jonka otsikkona on ”Yksinomainen toimivalta”, olevan 24 artiklan 1 alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Seuraavilla jäsenvaltion tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

Kuitenkin asiassa, joka koskee kiinteän omaisuuden vuokraamista tilapäiseen yksityiskäyttöön enintään kuudeksi peräkkäiseksi kuukaudeksi, toimivalta on myös sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa vastaajalla on kotipaikka, edellyttäen, että vuokralainen on luonnollinen henkilö ja että vuokranantajalla ja vuokralaisella on kotipaikka samassa jäsenvaltiossa”.

III Pääasian tosiseikat ja ennakkoratkaisukysymys

5. Saksassa asuva EM varasi 23.6.2020 internetissä Roompot Service -verkkosivustolla,³ jonka kotipaikka on Alankomaissa, huvilan kyseisessä jäsenvaltiossa Noordburgumissa sijaitsevasta Waterpark Zwartkruis -lomakylästä⁴ ajanjaksolle 31.12.2020–4.1.2021 yhdeksän hengen ryhmälle, johon kuuluu henkilöitä useammasta kuin kahdesta kotitaloudesta.

6. EM:n täysimääräisesti maksamaan 1 902,80 euron hintaan tehtyyn varaukseen sisältyi liinavaatteiden toimittaminen ja loppusiivous.

7. Waterpark Zwartkruis on lomakylä, joka koostuu aivan järven rannalla sijaitsevista huviloista, ja kullakin asunnolla on oma venelaiturinsa. Lisämaksusta voi vuokrata veneitä ja kanootteja.

8. Roompot Service ilmoitti EM:lle sähköpostitse ennen hänen saapumistaan ja hänen pyynnöstään, että Waterpark Zwartkruis oli varattuna ajanjaksona avoinna covid-19-pandemiasta huolimatta mutta että Alankomaiden säädösten mukaan huvilaan oli mahdollista majoittua vain hänen perheensä ja enintään kahden toiseen kotitalouteen kuuluvan henkilön kanssa. Lisäksi hänelle tarjottiin mahdollisuutta siirtää majoitusvaraus myöhempään ajankohtaan.

9. EM ei saapunut majapaikkaan eikä muuttanut varaustaan. Roompot Service palautti hänelle 300 euroa.

10. EM nosti Roompot Serviceä vastaan Amtsgericht Neussissa (Neussin alioikeus, Saksa) kanteen, jossa vaadittiin 1 602,80 euron suuruisen hinnan loppuosan takaisinmaksua korkoineen ja kuluineen. Vastapuoli kiisti Saksan tuomioistuinten kansainvälisen toimivallan. Kanne hylättiin 1.10.2021 tehdyllä ratkaisulla perusteettomana.

³ Saksankielinen verkkosivusto: www.roompot.de.

⁴ Jäljempänä Waterpark Zwartkruis.

11. EM teki valituksen Landgericht Düsseldorfin (Düsseldorfin alueellinen alioikeus, Saksa), joka tiedustelee, onko Alankomaiden tuomioistuimilla asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan mukaisesti yksinomainen kansainvälinen toimivalta käsitellä pääasia.

12. Kyseinen tuomioistuin esittää, että yhteisöjen tuomioistuimen kolmesta merkityksellisestä tuomiosta, jotka koskevat loma-asuntojen vuokraamista ulkomailla ja joissa tulkitaan tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla tehdyn yleissopimuksen⁵ 16 artiklan 1 kohtaa, jonka sisältö pysyi olennaisin osin samanlaisena asetuksessa N:o 1215/2012, eli 15.1.1985 annettua tuomiosta Rösler,⁶ 26.2.1992 annettua tuomiosta Hacker⁷ ja 27.1.2000 annettua tuomiosta Dansommer,⁸ ilmenee, että kyseiset sopimukset kuuluvat lähtökohtaisesti sen jäsenvaltion tuomioistuinten yksinomaiseen toimivaltaan, jossa kiinteistö sijaitsee. Unionin tuomioistuimen mukaan tästä voidaan poiketa vain, kun sopimus on luonteeltaan sekamuotoinen, koska se käsittää useita palveluita asiakkaan maksamaa kokonaishintaa vastaan.⁹

13. Kansallinen tuomioistuin toteaa ensinnäkin, että nyt käsiteltävässä asiassa muita palveluita ovat Roompot Servicen verkkosivustolla otsikon ”Tiedot ja neuvot” alla monenlaisten, varustelultaan vaihtelevien huviloiden tarjoaminen, EM:lle tehty varaus, vastaanotto paikan päällä ja avainten luovuttaminen, liinavaatteiden toimittaminen ja loppusiivouksen tekeminen. Sen unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä omaksuman käsityksen mukaan näiden palvelujen on oltava kokonaisuutta tarkasteltaessa merkittäviä, jotta sopimus on niiden perusteella sekamuotoinen.

14. Toisaalta osassa saksalaista oikeuskirjallisuutta esitetyn näkemyksen mukaan alisteisilla liitännäisillä suorituksilla, kuten kohteen kunnossapidolla ja puhdistamisella, liinavaatteiden vaihtamisella tai vastaanotolla paikan päällä, ei ole riittävästi painoarvoa, joten pääasiassa kyseessä olevat muut palvelut eivät riitä osoittamaan, että sekamuotoista sopimusta koskevat vaatimukset täyttyvät.

15. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin täsmentää myös, että Bundesgerichtshof (liittovaltion ylin tuomioistuin, Saksa) on tulkinnut yhteisöjen tuomioistuimen tuomioita toisin.¹⁰ Tuomioon Hacker ja tuomioon Dansommer tukeutuen Bundesgerichtshof katsoo, että toimivallan määräytyminen asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan perusteella riippuu yksinomaan siitä, onko ammattimainen matkanjärjestäjä velvollinen luovuttamaan käyttöön kolmannen osapuolen omistaman loma-asunnon. Tällaisessa tilanteessa kyseistä säännöstä ei voida soveltaa. Toisaalta, jos ammattimainen matkanjärjestäjä toimii ainoastaan välittäjänä omistajan kanssa tehtävässä vuokrasopimuksessa, kyseistä säännöstä voidaan soveltaa.

16. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin epäilee, onko kyseinen tulkinta yhdenmukainen unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön kanssa.

⁵ Brysselissä 27.9.1968 allekirjoitettu yleissopimus (EYVL 1972, L 299, s. 32), sellaisena kuin se on muutettuna peräkkäisillä yleissopimuksilla uusien jäsenvaltioiden liityessä kyseiseen yleissopimukseen (EYVL 1998, C 27, s. 1) (jäljempänä Brysselin yleissopimus).

⁶ 241/83, EU:C:1985:6; jäljempänä tuomio Rösler.

⁷ C-280/90, EU:C:1992:92; jäljempänä tuomio Hacker.

⁸ C-8/98, EU:C:2000:45; jäljempänä tuomio Dansommer.

⁹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 27 kohta.

¹⁰ Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin viittaa tietääkseni tuomioon 23.10.2012, X ZR 157/11 (11 kohta ja sitä seuraavat kohdat) ja tuomioon 28.5.2013, X ZR 88/12 (8 kohta ja sitä seuraavat kohdat).

17. Näin ollen Landgericht Düsseldorf päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

”Onko [asetuksen N:o 1215/2012] 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä [alakohtaa] tulkittava siten, että yksinomainen toimivalta on sen paikkakunnan tuomioistuimilla, jossa vuokrakiinteistö sijaitsee, kun kyseessä on yksityishenkilön ja loma-asuntojen ammattimaisen vuokranantajan välinen sopimus, joka koskee huvilan lyhytaikaista käyttöoikeuden luovuttamista vuokranantajan ylläpitämässä lomakylässä ja jossa pelkän käyttöoikeuden luovuttamisen lisäksi sovitaan muista palveluista kuten loppusiivouksesta ja liinavaatteiden toimittamisesta, riippumatta siitä, omistaako lomahuvilan vuokranantaja vai kolmas henkilö?”

18. EM ja Euroopan komissio esittivät kirjallisia huomautuksia.

IV Asian arviointi

19. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, mitkä kriteerit on otettava huomioon, jotta lomakylän huvilan lyhytaikaista käyttöä koskeva sopimus voidaan luokitella asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetuksi kiinteän omaisuuden vuokrasopimukseksi tai palvelukokonaisuutta koskevaksi sekamuotoiseksi sopimukseksi.

20. Kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan säännökset vastaavat Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdan, josta on tullut sen 16 artiklan 1 kohdan a alakohta,¹¹ ja asetuksen (EY) N:o 44/2001¹² 22 artiklan 1 kohdan ensimmäisen alakohdan säännöksiä, joten unionin tuomioistuimen viimeksi mainittujen määräysten ja säännösten osalta esittämä tulkinta koskee myös ensin mainittujen säännösten tulkintaa.¹³

21. On syytä muistuttaa, että unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan

- näiden säännösten tavoitteen osalta pääasiallinen syy siihen, että sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on yksinomainen toimivalta, on se, että kiinteän omaisuuden sijaintipaikan tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset selvittää tosiseikat ja soveltaa yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä sääntöjä ja käytäntöjä, ja
- kiinteän omaisuuden vuokrasopimusten osalta tätä yksinomaista toimivaltaa voidaan perustella omistajan ja vuokralaisen välisen suhteen monitahoisuudella, sillä siihen sisältyy monia muitakin kuin vuokranmaksuun liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Tätä suhdetta säännellään valtion, jossa vuokrasopimuksen kohde sijaitsee, osittain pakottavalla erityislainsäädännöllä, kuten lainsäädännöllä, jossa määritetään kiinteistön ylläpidosta ja kiinteistöverojen maksamisesta vastuussa oleva henkilö, jolla säännellään kiinteistön asukkaan velvollisuuksia naapureihin nähden ja jolla omistajan oikeutta ottaa kiinteistö hallintaansa vuokrasopimuksen päättyessä valvotaan tai rajoitetaan.¹⁴

¹¹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 23 kohta.

¹² Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 22.12.2000 annettu neuvoston asetusta (EYVL 2001, L 12, s. 1).

¹³ Ks. erityisesti tuomio 20.6.2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488, 42 kohta).

¹⁴ Ks. erityisesti tuomio Rösler, 19 ja 20 kohta ja tuomio 25.3.2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, 77 ja 78 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

22. Asetuksen N:o 1215/2012 25 artiklan 4 kohdan mukaan kyseistä yksinomaista toimivaltaa ei voida sulkea pois sopimuksin.

23. Kansallisten tuomioistuinten toimivallan määrittelystä on loma-asuntojen vuokrauksen osalta annettu kolme tuomiota, nimittäin tuomio Rösler, tuomio Hacker ja tuomio Dansommer,¹⁵ sekä kaksi lainsäädäntömuutosta.¹⁶ Niillä poikettiin kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa säädetystä yksinomaisesta toimivallasta silloin, kun riidan molempien osapuolten kotipaikka on samassa jäsenvaltiossa.¹⁷ On kuitenkin huomattava, että lainsäädäntömuutos, jolla kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohtaan lisättiin toinen alakohta, ei asuntojen vuokrasopimusten osalta täysin vastaa periaatteellisen säännön perusteluja, jotka unionin tuomioistuin on pyrkinyt vahvistamaan ja joista on muistutettu tämän ratkaisuehdotuksen 21 kohdassa.¹⁸

24. Kyseessä on siis sääntely, jota on sovellettu lähes kahdenkymmenen vuoden ajan lyhytaikaiseen matkailuvuokraukseen ilman, että kansalliset tuomioistuimet olisivat tähän saakka saattaneet unionin tuomioistuimen tietoisuuteen uusia tulkintaan liittyviä vaikeuksia.

25. Unionin tuomioistuimen kyseisestä oikeuskäytännöstä seuraa, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan soveltaminen edellyttää kahden ehdon täyttymistä. Ensinnäkin riidan täytyy koskea kyseisessä säännöksessä tarkoitettua kiinteistön vuokrasopimusta. Toiseksi, jos näin on, kyseisestä sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien on oltava riidan kohteena. Jos ensimmäinen ehto ei täyty, toista ehtoa ei ole tarpeen tutkia.

A Sopimuksen luokittelu

26. Yhteisöjen tuomioistuimen kahdesta viimeisestä tuomiosta eli tuomiosta Hacker ja tuomiosta Dansommer käy ilmi, että vuokrasopimukseksi luokittelu edellyttää, että loma-asunnon käyttöä koskevaan päävelvoitteeseen ei liity lisäsuorituksia.¹⁹

27. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämät kysymykset johtuvat pääasian sopimussitoumusten arvioinnista verrattuna tuomioissa Hacker kyseessä olleisiin sitoumuksiin. Niistä muistutetaan tuomion Dansommer 31 kohdassa seuraavasti: ”Tässä asiassa[, joka johti tuomioon Hacker,] kyseessä olleen sopimuksen oli tehnyt ammattimainen matkanjärjestäjä asiakkaansa kanssa paikkakunnalla, jolla heillä oli kotipaikka, ja vaikka sopimuksessa sovittiin suorituksesta, joka oli loma-asunnon käyttö tietyn lyhyen ajan, siinä sovittiin myös muista suorituksista, joita olivat matkanjärjestäjän antamat tiedot ja neuvot, jotka koskivat asiakkaalle

¹⁵ Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin esitti ennakkoratkaisupyyntössään yhteenvedon kyseisistä tuomioista. Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 12 kohta.

¹⁶ Ks. myös tuomion Hacker jälkeen kuluttajien tekemiä sopimuksia koskeviin toimivaltasäntöihin tehtyjen muutosten osalta asetuksen N:o 44/2001 15 artiklan 3 kohdan loppuosa ja asetuksen N:o 1215/2012 17 artiklan 3 kohdan loppuosa.

¹⁷ Ks. kyseisen 24 artiklan 1 alakohdan toinen alakohta, joka koskee vuokraamista alle kuudeksi kuukaudeksi (ks. tämän ratkaisuehdotuksen 4 kohta) ja jonka mukaan vastaaja voidaan haastaa tuomioistuimeen kotipaikkansa jäsenvaltiossa. Nyt käsiteltävässä asiassa sitä ei voida soveltaa. EM:n kotipaikka ja Roompot Servicen kotipaikka eivät sijaitse samassa jäsenvaltiossa. Ks. kyseisen alakohdan lisäämisestä Brysselin yleissopimukseen tuomion Rösler jälkeen Gaudemet-Tallon, H. ja Ancel, M.-E., *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6. painos, Librairie générale de droit et de jurisprudence, collection ”Droit des affaires” (Oikeustapauskokoelma), Pariisi, 2018, 112–114 kohta, s. 152–154.

¹⁸ Ks. sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista 17.6.2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 593/2008 (Rooma I) (EUVL 2008, L 177, s. 6) 4 artiklan 1 kohdan d alakohta siltä osin kuin asianosaiset eivät ole valinneet sovellettavaa lakia.

¹⁹ Ks. tuomio Dansommer, 30–35 kohta. Ks. erityisesti tuomio 10.2.2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86, 32 ja 33 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

tarjottuja lomavaihtoehtoja, asunnon varaaminen asiakkaan valitsemaksi ajankohdaksi, paikkojen varaaminen matkaa varten, vastaanotto paikan päällä ja mahdollinen vakuutus matkan peruuttamisen varalta (– – [tuomio] Hacker, 14 kohta).”

28. Näistä kahdesta tuomiosta seuraa mielestäni, että ratkaistakseen kysymyksen toimivallastaan tuomioistuimen on arvioitava kyseistä sopimussuhdetta kokonaisuudessaan ja asiayhteydessään sen määrittämiseksi, onko sen yksinomaisena tarkoituksena asunnon käyttö vai sitoumus luovuttaa asunto henkilön käyttöön lomamatkalle ominaisin palveluin.²⁰ Siivouksella, liinavaatteilla tai niiden kaltaisilla muilla palveluilla, joita voidaan tarjota missä tahansa yksityishenkilön tai ammatinharjoittajan vuokraamassa kiinteistössä, ei mielestäni ole vaikutusta sopimuksen luokitteluun, jos ne liittyvät kiinteistön käyttöön.

29. Sama koskee kysymystä siitä, onko loma-asunnon vuokrannut suoraan omistaja vai onko se vuokrattu hänen nimissään. Yhteisöjen tuomioistuimen tarkoituksena ei mielestäni ollut muuttaa kansainvälisen toimivallan määrittelyssä käytettäviä perusteita tuomiossa Dansommer.²¹ Sopimukseen perustuva sitoumus, jonka tarkoituksena on kiinteistön käyttö, on riittävä.²² Oletuksena nimittäin on, että vuokranantaja on siihen oikeutettu. Loma-asunnon vuokralaisen ei pitäisi joutua selvittämään, kuka asunnon omistaja on, etenkin jos hän päättää nostaa kanteen.

30. Toisaalta, kuten järjestetyn lomamatkan yhteydessä,²³ majoituksen antamisella käyttöön erityisesti lomailuun tarkoitetuissa paikoissa, kuten Roompot Servicen²⁴ ylläpitämässä Waterpark Zwartkruis -lomakylässä, on erityispiirteitä, jotka oikeuttavat mielestäni kyseessä olevan sopimuksen luokittelun sekamuotoiseksi sopimukseksi, jos ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuin toteaa, että niistä on kyse.

31. Ensiksi on nimittäin tarkistettava, millä perusteella sopimussuhde on syntynyt. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuin ei ole viitannut sellaisen vuokrasopimuksen olemassaoloon, joka tehdään kirjallisesti, kun kyseessä on majoitus omakotitalossa,²⁵ eikä sen sisältöön, etenkin täysimääräisen hinnan maksamista koskevien ehtojen osalta. Etenkin ei ole täsmennetty, koskiko varaus ennalta määriteltyä huvilaa.²⁶ Kiinteistökokonaisuudessa, johon kuuluu yhtenäisen kokonaisuuden muodostavia vakimuotoisia majoitusrakenteita ja tarvittaessa yhteiskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia,

²⁰ Ilmaisu ”käyttöön antaminen” vaikuttaa mielestäni soveltuvan paremmin tapaukseen, jossa asunto varataan matkailualan ammattilaiselta. Ilmaisua ”käyttöoikeuden luovuttaminen”, joka on esiintynyt yhteisöjen tuomioistuimen lyhytaikaista vuokrausta koskevilla tuomioilla tuomiosta Rösler alkaen (25 kohta; ks. myös viittaus kyseiseen tuomioon, s. 113, jonka mukaan kyseinen ilmaisu esiintyy Tanskan kuningaskunnan, Irlannin sekä Ison-Britannian ja Pohjois-Irlannin yhdistyneen kuningaskunnan liittymisestä tuomioistuimen toimivaltaa sekä tuomioiden täytäntöönpanoa yksityisoikeuden alalla koskevaan yleissopimukseen sekä sen tulkitsemista Euroopan yhteisöjen tuomioistuimessa koskevaan pöytäkirjaan 9.10.1978 tehtyyn yleissopimukseen liittyvässä Schlosserin selvityksessä (EYVL 1979, C 59, s. 71, erityisesti s. 120)), olisi käytettävä vain tapauksissa, joissa omistaja tai hänen edustajansa sitoutuu myöntämään sopimusosapuolelle (vuokralaiselle) yksinomaisen käyttöoikeuden kiinteistöön, joka on nimetty asianosaisten tekemässä sopimuksessa. Näin ollen katson, että lomakylän erityistapauksessa ainoastaan lomailijoiden käyttöön annetun asunnon käyttöä koskeva sitoumus on tehty sen tarjoajan vastuulla.

²¹ Ks. kyseisen tuomion 36 ja 37 kohta, joista jälkimmäinen koskee matkanjärjestäjän oikeutta toimia, josta ennakkoratkaisua pyytäneet tuomioistuin oli erityisesti tiedustellut unionin tuomioistuimelta. Ks. myös Huet, A., ”Compétence judiciaire. – Bail d’une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. – Application de l’article 16-1° (oui)”, *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, Pariisi, huhti-touko-kesäkuu 2000, nro 2, s. 550–554, erityisesti s. 553 ja vastaavasti julkisasiamies Darmonin ratkaisuehdotus Hacker (C-280/90, ei julkaistu, EU:C:1991:466, 43 kohta, 1 kohta).

²² Ks. vastaavasti tuomio Rösler, 25 kohta ja tuomio Dansommer, 31 ja 33 kohta.

²³ Ks. esimerkiksi tuomio Hacker, 2 ja 3 kohta. Vrt. tuomio Dansommer, 7 ja 8 kohta, joissa todetaan, että matkanjärjestäjä toimi ainoastaan välittäjänä.

²⁴ Ks. verkkosivusto: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ Ks. kyseessä olevan vuokrauksen olosuhteista tämän ratkaisuehdotuksen 5 ja 6 kohta ja vastaavasti tuomio Hacker, 3 kohta. Totean, että kyseisen tuomion 2 kohdassa todetaan, että riita koski vuokrasopimukseksi nimettyä sopimusta.

²⁶ Ks. analogisesti tuomio 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, 24 kohta).

näyttää kuitenkin siltä, että jonkin kalustetun asunnon käyttöä koskevat sitoumukset tehdään, kuten hotellikompleksissa, lomakylän ylläpitäjän omalla vastuulla; se yleensä esiintyy yhteyshenkilönä valitusten osalta.

32. Toiseksi on todettava, että tämäntyyppinen lomamajoitus on suunniteltu oleskelun järjestämistä koskeva tarjouskokonaisuus huomioon ottaen. Nyt käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin totesi, että vuokrattu asunto sijaitsee rannalla sijaitsevassa lomakylässä, joka on nimenomaan suunniteltu tarjoamaan paikan päällä majoittuville henkilöille vapaa-aikaan liittyviä palveluja.²⁷ Näin ollen voidaan päätellä, että lomailija odottaa myös tietyn tasoista mukavuutta ja neuvontaa, ja sitä mainostetaan tällaista majoitusta varattaessa. Kyseisessä yhteydessä ratkaisevaa²⁸ on mielestäni se, että lomakylän matkanjärjestäjä katsotaan elinkeinonharjoittajaksi, samoin kuin se, että on mahdollista todeta, että majoitustarjonta on saatavilla ympärivuotisesti rajoittamattoman ajan, ja kyseiset kriteerit erottavat sen kausiluonteisesta vuokrauksesta.

33. Kolmanneksi myös majoituksen kokonaishinta²⁹ on arvioinnissa huomioon otettava tekijä. Mielestäni on nimittäin tarpeen tietää, sisältyykö siihen useiden palvelujen hinta tai tällaisessa lomakylässä tarjottava palveluvalikoima niiden laatu tai merkitys huomioon ottaen, mikä oikeuttaisi sen, että kyseisellä hinnalla ei ole välitöntä yhteyttä yksittäisen asunnon vuokrahintaan yksityisomistuksessa olevien loma-asuntojen paikallisilla vuokramarkkinoilla³⁰ vaan että se on pikemminkin vahvistettu vakioidun mukavuustason mukaan, kuten hotellissa. Näin ollen siihen ei sovellettaisi pakottavaa säännöstöä, joka olisi verrattavissa siihen, jolla voidaan säännellä asuntojen vuokrasopimuksia.

34. Näin ollen kansallisen tuomioistuimen asiana on mielestäni selvittää kaikki sopimusehdot ja lyhytaikaista majoittumista koskevan majoitustarjonnan erityispiirteet lomakylässä, kuten käsiteltävässä asiassa Waterpark Zwartkruis -lomakylässä. Selvitettäessä osatekijöitä, jotka koskevat ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ”loma-asuntojen ammattimaiseksi vuokranantajaksi” kuvaileman lomakylän ylläpitäjän tarjoamia palveluja, voidaan ylittää rajat, jotka asetetaan unionin tuomioistuimelle arvioitavaksi toimitetun tai oikeuskirjallisuudessa käsitellyn tapauskohtaisen analyysin kaltaiselle analyysille.³¹ Se takaa myös riittävän ennakoitavuuden.

35. Tällainen lähestymistapa soveltuu myös monissa jäsenvaltioissa kehittyneeseen monimuotoiseen majoitustarjontaan.³² Totean tältä osin, että se ilmenee tällä alalla ranskan kielen terminologiasta. Näin ollen toisistaan erotetaan vapaa-ajan asuinkiinteistöt, huoneistohotellit ja lomakylät sen mukaan, mikä majoituksen tai kalustetun matkailuasunnon tyyppi, kuten talo, huoneisto, huvila, siirrettävä vapaa-ajan asunto tai kevyt vapaa-ajan asunto, on kyseessä ja minkä tyyppisiä vapaa-ajan palveluita tarjotaan.

²⁷ Ks. ennakkoratkaisupyynnön tosiseikat tämän ratkaisuehdotuksen 5 ja 7 kohdassa.

²⁸ Ks. tältä osin julkisasiamies Darmonin ratkaisuehdotus Hacker (C-280/90, ei julkaistu, EU:C:1991:466, 25 kohta).

²⁹ Ks. tuomio Hacker, 15 kohta ja analogisesti tuomio 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, 27 kohta).

³⁰ Ks. tältä osin julkisasiamies Darmonin ratkaisuehdotus Hacker (C-280/90, ei julkaistu, EU:C:1991:466, 30 kohta).

³¹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 14 kohta. Ks. myös em. Gaudemet-Tallon, H. ja Ancel, M.-E., 115 kohta, s. 155.

³² Ks. matkailun merkityksestä Euroopan unionissa Euroopan unionin tilintarkastustuomioistuimen erityiskertomus ”EU:n tuki matkailualalle: tarvitaan uusi strateginen linjaus ja parempi rahoitusmalli”, 2021, joka on saatavilla osoitteessa: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_FL.pdf, 1–5 kohta.

36. Moninaisen tarjonnan saatavuus on myös lisääntynyt huomattavasti, koska varaukset tehdään yhä useammin verkkosivustoilla.³³ Lopuksi on otettava huomioon, että yhteisöjen tuomioistuimen tuomioissa Rösler, Hacker ja Dansommer tekemien ratkaisujen jälkeen lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö on muuttunut unionin oikeudessa perusteellisesti kuluttajansuojan alalla,³⁴ etenkin lomamatkojen osalta.³⁵ Myös kansallisessa lainsäädännössä on otettu käyttöön erityisiä matkailumajoitusta koskevia oikeudellisia järjestelmiä.³⁶

37. Näin ollen asuntojen vuokraamista lomakylissä koskevassa erityisessä asiayhteydessä perustelu, jonka mukaan sen jäsenvaltion tuomioistuimet ovat yksinomaaisesti toimivaltaisia, jossa sijaitsee kiinteistö, jonka käyttöoikeus on luovutettu lyhyeksi ajaksi,³⁷ ei vaikuta minusta merkitykselliseltä, mikä puoltaa sitä, että ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle annetaan vastaus asetuksen N:o 1215/2012³⁸ 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen alakohdan suppeaa tulkintaa koskevan periaatteen mukaisesti.

38. Ehdotan näin ollen, että unionin tuomioistuin päättää, kuten tuomiossa Hacker, että kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa ei sovelleta, kun matkailualan ammattilainen antaa lomakyläasunnon lyhytaikaiseen yksityiskäyttöön, koska sopimussuhde on luokiteltava kyseisessä oikeuskäytännössä tarkoitetuksi sekamuotoiseksi sopimukseksi.

39. Jos unionin tuomioistuin kuitenkin katsoo, että kyseessä oleva sopimus koskee yksinomaan loma-asunnon vuokrausta, kuten tuomiossa Dansommer, on syytä tarkastella EM:n ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa nostamaa kannetta.

B Kanteen kohde

40. EM:n kanne perustuu siihen, että hän varasi kesäkuussa 2020 asunnon useammalle kuin kahdelle kotitaloudelle, joihin kuului yhteensä yhdeksän henkilöä, mutta Roompot Service antoi hänelle luvan majoittua siellä 31.12.2020 alkaen vain perheensä ja kahden toisen kotitalouteen

³³ Ks. vastaavasti matkapaketeista ja yhdistetyistä matkajärjestelyistä sekä asetuksen (EY) N:o 2006/2004 ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2011/83/EU muuttamisesta ja neuvoston direktiivin 90/314/ETY kumoamisesta 25.11.2015 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2015/2302 (EUVL 2015, L 326, s. 1) johdanto-osan toinen perustelukappale.

³⁴ Ks. kuluttajan oikeuksista, neuvoston direktiivin 93/13/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 1999/44/EY muuttamisesta sekä neuvoston direktiivin 85/577/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 97/7/EY kumoamisesta 25.10.2011 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2011/83/EU (EUVL 2011, L 304, s. 64). Direktiivissä 85/577 oli kyse muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta. Direktiivi 97/7 koski kuluttajansuojaa etäsopimuksissa. Huomaatan, että asumiseen tarkoitettujen tilojen vuokraamista koskevat sopimukset eivät kuulu direktiivin 2011/83 soveltamisalaan (ks. 3 artiklan f alakohta). Lyhytaikaista vuokrausta koskevista poikkeuksista ei ole säädetty.

³⁵ Ks. direktiivi 2015/2302, joka koskee matkapaketteja ja yhdistettyjä matkajärjestelyjä. Kyseisen direktiivin 3 artiklan mukaan majoitus on osa matkapalvelua, kun se ei ole olennainen osa matkustajien kuljetusta ja kun majoittuminen ei tapahdu asumistarkoituksessa. Lisäksi totean, että majoituksen ja veneiden vuokrauksen käsittävän yhden ainoan lomamatkasopimuksen tekeminen voi kuulua kyseisen direktiivin soveltamisalaan. Ks. myös kuluttajien suojaamisesta aikaosuuksia, pitkäkestoisia lomatuuotteita, jälleenmyyntiä ja vaihtoa koskeviin sopimuksiin liittyvien tiettyjen seikkojen osalta 14.1.2009 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/122/EY (EUVL 2009, L 33, s. 10).

³⁶ Ks. kiinteän omaisuuden sääntelyä koskevan kansallisen lainsäädännön noudattamisesta tuomio Rösler, 22 kohta. Ks. esimerkkinä Ranskan oikeudesta Painchaux, M., "Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières", *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, Pariisi, 29.7.2020, osa 690, erityisesti 6 kohta; Espanjan oikeudessa Martínez Nadal, A. L., "Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español", *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, s. 57–84, erityisesti s. 61, ja Italian oikeudessa em. "Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano", *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, s. 113–126, erityisesti s. 114, 122 ja 123.

³⁷ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 21 kohta.

³⁸ Ks. tuomio 25.3.2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, 76 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen), jossa muistutetaan, että kyseisen asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan säännökset ovat poikkeussäännöksiä, eikä niitä pidä tulkita laajemmin kuin niiden tavoitteen takia on välttämätöntä.

kuuluvan henkilön kanssa.³⁹ Ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevassa päätöksessä todetaan, että EM hakee ”vuokran loppusumman” takaisinmaksua sen jälkeen, kun Roompot Service palautti vuokran osasumman.⁴⁰

41. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa vuokralla tarkoitetaan majoituksen hintaa, joka maksettiin täysimääräisesti. Ei ole täsmennetty, kattoiko kyseinen hinta erityiskustannukset, jotka eivät liittyneet suoraan asunnon käyttöön, esimerkiksi varausmaksut, kuten EM:lle tehty osittainen takaisinmaksu voisi antaa ymmärtää.⁴¹

42. Kun kanteen kohteena on vuokran maksaminen vastikkeeksi kiinteistön käyttöoikeudesta, unionin tuomioistuin on katsonut, että yksinomainen toimivalta kiinteän omaisuuden vuokrasopimusten osalta on sovellettavissa, jos riidan kohde liittyy suoraan vuokratun kiinteistön käyttöön.⁴²

43. Kyseisessä oikeudellisessa järjestelmässä on kiinnitettävä erityistä huomiota kahteen käsiteltävään asiaan liittyvään seikkaan. Ensinnäkään vuokratun kiinteistön käyttämättä jättäminen ei mielestäni muuta EM:n nostaman kanteen luokitusta. Tämä seikka ei periaatteessa vapauta häntä velvollisuuksistaan Roompot Servicea kohtaan. Toiseksi kiinteistön vuokrasopimusehtojen muutosta on arvioitava siten, että Roompot Service on laiminlyönyt sopimussitoumuksensa, vaikka se olisikin perusteltua covid-19-pandemian torjunnan asettamien rajoitusten vuoksi.⁴³

44. Näin ollen pääasian riidan kohde kuuluu mielestäni sen jäsenvaltion tuomioistuinten yksinomaiseen toimivaltaan, jossa vuokrattu kiinteistö sijaitsee. Asia voisi olla toisin ainoastaan, jos EM olisi pyytänyt vaaditun summan suuruusena korvausta vahingosta, joka liittyy välillisesti vuokratun kiinteistön käyttöön.⁴⁴

45. Näin ollen, jos unionin tuomioistuin toissijaisesti katsoisi, että EM:n ja Roompot Servicen välinen sopimus koskee loma-asuntojen käyttöoikeuden luovuttamista, katson toissijaisesti, että asetuksen N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä alakohdassa säädettyä yksinomaista toimivaltaa koskevaa sääntöä sovellettaisiin myös sillä perusteella, että riidan kohteena ovat tällaisesta sopimuksesta johtuvat oikeudet ja velvollisuudet.

³⁹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 5 ja 8 kohta. Tässä mielessä riidan kohde on samankaltainen kuin asiassa, joka johti tuomioon Hacker (ks. 4 kohta). Valittaja katsoi, että hänen käyttöönsä tosiasiallisesti annetun loma-asunnon pinta-ala oli pienempi kuin Euro-Relais GmbH:n esitteessä ilmoitettu pinta-ala, ja vaati etenkin maksetun hinnan alentamista.

⁴⁰ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 6, 9 ja 10 kohta. Takaisinmaksu on 15,77 prosenttia varauksen yhteydessä maksetusta summasta. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei ole täsmennänyt, millä perusteella takaisinmaksu suoritettiin.

⁴¹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen alaviite 40.

⁴² Ks. tuomio Rösler, 29 kohta ja tuomio Dansommer, 25 kohta sekä vastaavasti tuomio 25.3.2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236, 79 kohta). Ks. tuomio 13.10.2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607, 17 ja 26 kohta), joka koskee sopimuksen pätemättömyyteen perustuvaa vaatimusta maksettujen summien palauttamisesta kokonaisuudessaan, kun sopimuksen ja sen kiinteistön, jota pitäisi käyttää, välinen yhteys ei ole riittävän läheinen, jotta luokittelu vuokrasopimukseksi olisi perusteltua.

⁴³ Ks. vertailun vuoksi, samassa asiayhteydessä ja matkapaketteja koskevan direktiivin 2015/2302 yhteydessä, tuomio 12.1.2023, FTI Touristik (Matkapaketti Kanariansaarille) (C-396/21, EU:C:2023:10, 42 kohta) sekä unionin tuomioistuimessa parhaillaan vireillä olevat tulkintapyynnöt asiassa Tuk Travel (C-83/22), julkisasiamies Medinan 23.3.2023 esittämä ratkaisuehdotus Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) ja hänen ratkaisuehdotuksensa yhdistetyissä asioissa DocLX Travel Events (C-414/22) ja Kiwi Tours (C-584/22), joita ei ole vielä julkaistu.

⁴⁴ Ks. tuomio Rösler, 29 kohta. Vastaavasti tuomio Hacker, 4 kohta.

V Ratkaisuehdotus

46. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin vastaa Landgericht Düsseldorfin esittämään ennakkoratkaisukysymykseen seuraavasti:

Tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 12.12.2012 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä alakohtaa

on tulkittava siten, että

sopimus, jonka nojalla matkailualan ammattilainen antaa loma-asunnon lomakylässä lyhytaikaiseen yksityiskäyttöön, ei kuulu sen soveltamisalaan

toissijaisesti vaatimus maksetun hinnan osittaisesta takaisinmaksusta sen jälkeen, kun toinen osapuoli on muuttanut loma-asunnon vuokraamista koskevan sopimuksen ehtoja, kuuluu sen soveltamisalaan.