



Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (fjärde avdelningen)

den 16 november 2023 *

”Begäran om förhandsavgörande – Civilrättsligt samarbete – Förordning (EU) nr 1215/2012 – Exklusiv behörighet – Artikel 24.1 första stycket – Tvister avseende avtal om nyttjanderätt till fast egendom – Avtal om korttidsupplåtelse av nyttjanderätt till en bungalow i en semesterpark, ingånget mellan en privatperson och ett turistföretag som driver denna park”

I mål C-497/22,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Landgericht Düsseldorf (Regiondomstolen i Düsseldorf, Tyskland) genom beslut av den 8 juli 2022, som inkom till domstolen den 22 juli 2022, i målet

EM

mot

Roompot Service BV,

meddelar

DOMSTOLEN (fjärde avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden C. Lycourgos samt domarna O. Spineanu-Matei (referent), J. C.-Bonichot, S. Rodin och L.S. Rossi,

generaladvokat: J. Richard de la Tour,

justitiesekreterare: A. Calot Escobar,

efter det skriftliga förfarandet,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

- EM, genom V. Gensch, Rechtsanwalt,
- Europeiska kommissionen, av P. Kienapfel och S. Noë, båda i egenskap av ombud,

och efter att den 29 juni 2023 ha hört generaladvokatens förslag till avgörande,

* Rättegångsspråk: tyska.

följande

Dom

- 1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artikel 24.1 första stycket i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EUT L 351, 2012, s. 1).
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan EM, med hemvist i Tyskland, och Roompot Service BV (nedan kallat Roompot Service), som är ett turistföretag med säte i Nederländerna. EM har i målet yrkat återbetalning av det pris som hon betalat, jämte ränta och kostnader, för korttidsuthyrning av en bungalow i en semesterpark som Roompot Service driver.

Tillämpliga bestämmelser

- 3 Skälen 15, 16 och 34 i förordning nr 1215/2012 har följande lydelse:
 - ”(15) Behörighetsbestämmelserna bör uppfylla kravet på förutsebarhet och bygga på den allmänna principen om svarandens hemvist. Det bör alltid kunna gå att bestämma vilken domstol som är behörig utifrån denna princip, utom i vissa bestämda fall när tvistens art eller hänsynen till parternas rätt att själva avtala om behörig domstol gör det berättigat att använda något annat kriterium om anknytning. ...
 - (16) Principen om att domstolen där svaranden har hemvist är behörig bör kompletteras med alternativa behörighetsgrunder i de fall där det finns en nära anknytning mellan domstolen och tvisteföremålet eller då detta krävs för att underlätta en korrekt rättskipning. Detta kriterium om nära anknytning bör säkerställa ökad rättssäkerhet och förhindra att svaranden kan stämmas i en domstol i en medlemsstat som han eller hon inte rimligen kunde förutse. ...
- ...
- (34) Kontinuiteten mellan [konventionen av den 27 september 1968 om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 299, 1972, s. 32), rådets förordning (EG) nr 44/2001 av den 22 december 2000 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (EGT L 12, 2001, s.1)] och denna förordning bör säkerställas, och övergångsbestämmelser bör därför införas. Likaså måste kontinuitet råda när det gäller Europeiska unionens domstols tolkning av bestämmelserna i 1968 års Brysselkonvention och de förordningar som ersätter den.”
- 4 I avsnitt 1 i kapitel II i förordning nr 1215/2012, med rubriken ”Allmänna bestämmelser”, föreskrivs följande i artikel 4.1:

”Om inte annat föreskrivs i denna förordning, ska talan mot den som har hemvist i en medlemsstat väckas vid domstol i den medlemsstaten, oberoende av i vilken stat han eller hon har medborgarskap.”

- 5 I avsnitt 6 i kapitel II i nämnda förordning, med rubriken ”Exklusiv behörighet”, föreskrivs följande i artikel 24:

”Följande domstolar i en medlemsstat ska, oberoende av var parterna har hemvist, ha exklusiv behörighet:

- 1) Om talan avser sakrätt i fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom, domstolarna i den medlemsstat där egendomen är belägen.

Om talan avser avtal om nyttjanderätt till fast egendom för tillfälligt privat bruk under en tid av högst sex på varandra följande månader, ska emellertid även domstolarna i den medlemsstat där svaranden har hemvist vara behöriga under förutsättning att nyttjanderättshavaren är en fysisk person och att ägaren och nyttjanderättshavaren har hemvist i samma medlemsstat.

...”

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

- 6 Den 23 juni 2020 bokade EM på Roompot Services webbplats en bungalow i semesterparken *Waterpark Zwartkruis* i Noardburgum (Nederländerna) för perioden 31 december 2020–4 januari 2021 och för en grupp av nio personer från mer än två olika hushåll.
- 7 Den aktuella bokningen inbegrep tillhandahållande av sängkläder samt slutstädning. Det totala priset för bokningen var 1 902,80 euro, som i sin helhet betalades av EM.
- 8 Semesterparken består av bungalower belägna i omedelbar närhet till en sjö, där varje bungalow har en egen brygga till vattnet. Båtar och kanoter kunde hyras mot ett pristillägg.
- 9 Roompot Service bekräftade genom e-postmeddelande till EM, före hennes ankomst och på hennes begäran, att semesterparken höll öppet under bokningsperioden, trots covid-19-pandemin, men att hon enligt gällande nederländsk lagstiftning endast kunde vistas där med sin familj och högst två personer från ett annat hushåll per bungalow. Roompot Service föreslog också att EM skulle skjuta upp sin vistelse till en senare tidpunkt.
- 10 Eftersom EM inte genomförde den aktuella vistelsen och inte ändrade bokningen, återbetalade Roompot Service 300 euro till henne.
- 11 EM väckte talan vid Amtsgericht Neuss (Distriktsdomstolen i Neuss, Tyskland) och yrkade att Roompot Service skulle återbetala det återstående beloppet, det vill säga 1 602,80 euro jämte ränta och kostnader. Roompot Service gjorde gällande att tysk domstol saknar internationell behörighet att pröva en sådan talan.
- 12 Amtsgericht Neuss (Distriktsdomstolen i Neuss) ogillade talan genom dom av den 1 oktober 2021.
- 13 EM överklagade domen till Landgericht Düsseldorf (Regionala domstolen i Düsseldorf, Tyskland), som är den hänskjutande domstolen.
- 14 Den hänskjutande domstolen vill få klarhet i huruvida nederländsk domstol har exklusiv internationell behörighet enligt artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 att pröva det nu aktuella nationella målet.

- 15 Den hänskjutande domstolen har i detta sammanhang påpekat att det framgår av EU-domstolens praxis avseende tillämpningen av artikel 16.1 i konventionen om domstols behörighet och om verkställighet av domar på privaträttens område, undertecknad i Bryssel den 27 september 1968, i dess lydelse enligt på varandra följande konventioner om nya medlemsstaters tillträde till denna konvention (nedan kallad Brysselkonventionen), nu artikel 16.1 a i samma konvention, vars innehåll i huvudsak motsvarar innehållet i artikel 24.1 i förordning nr 1215/2012, det vill säga den rättspraxis som följer av dom av den 15 januari 1985, Rösler (241/83, EU:C:1985:6), dom av den 26 februari 1992, Hacker (C-280/90, EU:C:1992:92), och dom av den 27 januari 2000, Dansommer (C-8/98, EU:C:2000:45), att avtal om uthyrning av en semesterbostad i utlandet i princip omfattas av den exklusiva behörigheten för domstolarna på den ort där den fasta egendomen är belägen. Ett undantag från denna princip föreligger endast när det berörda avtalet är ett komplext avtal, det vill säga ett avtal om tillhandahållande av ett antal tjänster mot ett totalpris som kunden betalar.
- 16 Den hänskjutande domstolen har preciserat att de tjänster som kan anses vara tilläggstjänster i förevarande fall är erbjudandet, som ges på Roompot Services webbsida, att välja mellan bungalower med olika utrustningsnivå samt kundens möjlighet att boka bungalowen, mottagande på plats med överlämning av nycklar, tillhandahållande av sängkläder och genomförande av slutstädning. Den hänskjutande domstolen anser, utifrån sin förståelse av den rättspraxis från EU-domstolen som beskrivs i föregående punkt i förevarande dom, att det krävs att dessa tjänster, betraktade som en helhet, ger det avtal som är aktuellt i det nationella målet karaktären av ett komplext avtal i den mening som avses i denna rättspraxis.
- 17 Enligt den uppfattning som företräds av en del av den tyska doktrinen är mindre tilläggstjänster, såsom underhåll eller städning av den berörda egendomen, tillhandahållande av sängkläder eller att kunden tas emot på plats, av ”ringa betydelse”, varför det inte är säkert att tjänster som de nu aktuella kan anses vara tillräckliga för att det ska anses vara fråga om ett komplext avtal i den mening som avses i nämnda rättspraxis.
- 18 Den hänskjutande domstolen har även preciserat att Bundesgerichtshof (Federala högsta domstolen, Tyskland) har tolkat denna rättspraxis på ett annat sätt. Enligt den domstolen beror frågan hur ett avtal ska kvalificeras mot bakgrund av artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 på huruvida en professionell researrangör själv åtar sig att tillhandahålla en bostad som tillhör tredje man. Om så är fallet, är den bestämmelsen enligt Bundesgerichtshof inte tillämplig. Om den professionella researrangören däremot endast har fungerat som mellanhand i samband med att ett upplåtelseavtal har ingåtts med ägaren till bostaden, så är nämnda bestämmelse tillämplig.
- 19 Mot denna bakgrund beslutade Landgericht Düsseldorf (regiondomstolen i Düsseldorf) att vilandeförklara målet och att hänskjuta följande tolkningsfråga till EU-domstolen:
- ”Ska artikel 24.1 första stycket i [förordning nr 1215/2012] tolkas så, att exklusiv behörighet för domstolarna på den ort där hyresegendomen är belägen gäller för ett avtal mellan en privatperson och en kommersiell hyresvärd för semesterbostäder avseende korttidsupplåtelse av en bungalow i en semesterpark som drivs av hyresvärden, vilket utöver själva nyttjanderättsupplåtelsen innefattar ytterligare tjänster såsom slutstädning och tillhandahållande av sängkläder, oberoende av om semesterbungalowen ägs av hyresvärden eller av tredje man?”

Prövning av tolkningsfrågan

- 20 Den hänskjutande domstolen har ställt sin fråga för att få klarhet i huruvida artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 ska tolkas på så sätt att begreppet ”nyttjanderätt till fast egendom”, i den mening som avses i denna bestämmelse, omfattar ett avtal mellan en privatperson och ett turistföretag, genom vilket turistföretaget för kortvarigt personligt bruk upplåter nyttjanderätten till en semesterbostad belägen i en semesterpark som företaget driver och vilket, utöver nyttjanderättsupplåtelsen, innefattar en samling tjänster som tillhandahålls till ett totalpris.
- 21 EU-domstolen gör följande bedömning. Det ska inledningsvis erinras om att eftersom förordning nr 1215/2012 har upphävt och ersatt förordning nr 44/2001, som i sin tur har ersatt Brysselkonventionen, gäller domstolens tolkning av bestämmelserna i ett av dessa rättsinstrument även för bestämmelserna i de andra rättsinstrumenten, när de aktuella bestämmelserna kan anses motsvara varandra (dom av den 20 juni 2022, *London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association*, C-700/20, EU:C:2022:488, punkt 42 och där angiven rättspraxis).
- 22 Vad beträffar artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 kan det konstateras att denna bestämmelse motsvarar artikel 16.1 i Brysselkonventionen, sedermera artikel 16.1 a i samma konvention, och artikel 22.1 första stycket i förordning nr 44/2001. EU-domstolens tolkning av sistnämnda bestämmelser gäller således även för tolkningen av den nu aktuella bestämmelsen i förordning nr 1215/2012.
- 23 Enligt fast rättspraxis grundar sig det system för fördelning av allmän behörighet som föreskrivs i kapitel II i förordning nr 1215/2012 på den huvudregel i artikel 4.1 som innebär att talan mot personer som har hemvist i en medlemsstat ska väckas vid domstol i den staten, oavsett parternas nationalitet (dom av den 25 mars 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 75 och där angiven rättspraxis).
- 24 Det är endast som undantag från denna huvudregel som det – i kapitel II, avsnitt 6, i förordning nr 1215/2012 – föreskrivs ett antal regler om exklusiv behörighet, däribland den i artikel 24.1 första stycket i förordningen. Enligt sistnämnda bestämmelse är domstolarna i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen behöriga att pröva mål om nyttjanderätt till fast egendom.
- 25 Det ska även erinras om att domstolen har slagit fast att bestämmelserna i artikel 24.1 i nämnda förordning inte ska ges en mer vidsträckt tolkning än vad som krävs med hänsyn till syftet med bestämmelserna, eftersom de utgör ett undantag från förordningens allmänna behörighetsregler (dom av den 25 mars 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 76 och där angiven rättspraxis).
- 26 När det gäller det mål som eftersträvas med denna bestämmelse framgår det av domstolens praxis att det huvudsakliga skälet för att domstolarna i den stat där den berörda fastigheten är belägen ska ha exklusiv behörighet är att domstolen på den ort där fastigheten är belägen, med beaktande av den geografiska närheten till fastigheten, har bäst förutsättningar att få god kännedom om de faktiska omständigheterna och att tillämpa regler och sedvänjor som i allmänhet härrör från den stat där fastigheten är belägen (dom av den 25 mars 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 77 och där angiven rättspraxis).

- 27 Vad särskilt gäller nyttjanderätt till fast egendom framgår det av denna rättspraxis att denna exklusiva behörighet är motiverad av det komplicerade förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäst, vilket omfattar en rad rättigheter och skyldigheter utöver den skyldighet som avser hyran. Detta förhållande regleras i särskild lagstiftning, vilken till viss del är tvingande, i den stat där den fastighet som är föremål för hyresavtalet är belägen. Exempel på sådan lagstiftning är den som fastställer vem som är ansvarig för underhåll av egendomen och betalning av fastighetsskatt, den som reglerar hyresgästens skyldigheter gentemot grannarna och den som kontrollerar eller begränsar ägarens rätt att återta besittningen till fastigheten vid hyrestidens utgång (dom av den 25 mars 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 78 och där angiven rättspraxis).
- 28 Den exklusiva behörigheten i fråga om ”nyttjanderätt till fast egendom”, i den mening som avses i artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012, avser således tvister som rör villkoren för nyttjande av en fastighet (se, för ett liknande resonemang, dom av den 25 mars 2021, *Obala i lučice*, C-307/19, EU:C:2021:236, punkt 79), däribland tvister mellan hyresvärd och hyresgäst om huruvida hyresavtal har kommit till stånd eller om tolkning av hyresavtal, om ersättning för skador som vållats av hyresgästen eller om avhysning från hyresobjektet (se, för ett liknande resonemang, dom av den 14 december 1977, *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, punkt 15).
- 29 För att avgöra huruvida en tvist omfattas av denna exklusiva behörighet ska det prövas dels huruvida tvisten rör ett avtal om nyttjanderätt till fast egendom, dels huruvida föremålet för tvisten har ett direkt samband med de rättigheter och skyldigheter som följer av detta avtal. Såsom framgår av rättspraxis räcker det nämligen inte att tvisten har ett samband med ett avtal om nyttjanderätt till fast egendom för att domstolen i den medlemsstat där fastigheten är belägen ska vara behörig (se, analogt, dom av den 16 november 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, punkt 34, och dom av den 10 februari 2022, *ShareWood Switzerland*, C-595/20, EU:C:2022:86, punkt 31).
- 30 I dom av den 15 januari 1985, *Rösler* (241/83, EU:C:1985:6), dom av den 26 februari 1992, *Hacker* (C-280/90, EU:C:1992:92), och dom av den 27 januari 2000, *Dansommer* (C-8/98, EU:C:2000:45), hade domstolen tillfälle att uttala sig om det första ledet i denna prövning. I samband med detta fastställde domstolen en rad kriterier för att kunna skilja mellan ett ”avtal om nyttjanderätt till fast egendom” som omfattas av exklusiv behörighet och ett komplext avtal rörande en samling tjänster som inte omfattas av denna behörighet.
- 31 I målet *Rösler* var frågan hur ett avtal om korttidsupplåtelse av nyttjanderätt till en semesterbostad skulle bedömas i detta avseende. Målet rörde närmare bestämt ett avtal genom vilket ägaren till ett semesterhus kortvarigt hyrde ut en bostad belägen i huset, och i vilket det angavs att hyresgästen inte fick upplåta bostaden till besökare, att debitering av el, vatten och gas skedde efter faktisk förbrukning och att slutstädning debiterades separat. Domstolen fann att ett sådant avtal ska anses omfattas av begreppet ”hyresavtal” (se, för ett liknande resonemang, dom av den 15 januari 1985, *Rösler*, 241/83, EU:C:1985:6, punkterna 2, 24 och 25).
- 32 I målet *Hacker* var det däremot fråga om ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till en semesterbostad enligt vilket en professionell researrangör, som inte var ägare till bostaden, åtog sig att för kundens räkning, mot ytterligare ersättning, boka en båtresa till den berörda destinationen, och domstolen slog i sin dom fast att ett sådant avtal inte kan anses utgöra ett ”hyresavtal”, utan snarare ska betraktas som ett komplext avtal rörande en samling tjänster som tillhandahålls till ett totalpris. Domstolen fann nämligen att avtalet – oberoende av hur det hade rubricerats – utöver upplåtelsen av nyttjanderätten till semesterbostaden även innefattade andra tjänster, såsom att researrangören genom information och rådgivning erbjöd kunden en rad olika

valmöjligheter för sin semester, att arrangören ombesörjde bokning både av en bostad under en av kunden vald period och av resan till destinationen, att denne tog emot kunden på plats och att kunden gavs möjlighet att teckna en avbokningsförsäkring (se, för ett liknande resonemang, dom av den 26 februari 1992, Hacker, C-280/90, EU:C:1992:92, punkterna 3, 14 och 15).

- 33 Det i målet Dansommer aktuella avtalet om upplåtelse av nyttjanderätt till en semesterbostad ansågs emellertid utgöra ett "hyresavtal". Det var närmare bestämt fråga om ett avtal som en kund hade ingått med en professionell researrangör som endast fungerade som mellanhand mellan kunden och ägaren till bostaden. Av avtalsvillkoren framgick att priset för upplåtelsen inkluderade en försäkringspremie för att täcka kostnaderna vid avbokning och att den professionella researrangören även garanterade återbetalning av detta pris om den skulle komma på obestånd. Arrangören var dock inte skyldig att tillhandahålla några andra tjänster. Domstolen slog i sin dom fast att avtalet uteslutande rörde hyra av en fastighet, eftersom avtalsvillkoren om försäkring och garanti för återbetalning av priset endast var accessoriska bestämmelser som inte ändrade bedömningen av avtalets karaktär. Den omständigheten att det i målet inte förelåg någon direkt tvist mellan ägaren till bostaden och hyresgästen föranledde enligt domstolen inte heller någon annan bedömning, eftersom den professionella researrangören hade trätt i fastighetsägarens ställe och i målet inte agerade i egenskap av professionell researrangör, utan som om denne var ägare till den berörda fastigheten (se, för ett liknande resonemang, dom av den 27 januari 2000, Dansommer, C-8/98, EU:C:2000:45, punkterna 7–11 och 33–37).
- 34 Det framgår av den rättspraxis som det redogjorts för i punkterna 31–33 ovan att det för att det ska kunna fastställas att det är fråga om ett avtal som, utöver korttidsupplåtelsen av nyttjanderätt till en semesterbostad, rör en samling tjänster krävs att det görs en bedömning av det aktuella avtalsförhållandet i dess helhet och mot bakgrund av dess sammanhang, vilket även generaladvokaten har påpekat i punkt 28 i sitt förslag till avgörande.
- 35 I förevarande fall vill den hänskjutande domstolen få klarhet i hur ett avtal mellan en privatperson och ett turistföretag, genom vilket turistföretaget upplåter nyttjanderätten till en bungalow belägen i en semesterpark som företaget driver och vilket, utöver nyttjanderättsupplåtelsen, innefattar att företaget tillhandahåller ett antal andra tjänster, såsom erbjudandet, som ges på företagets webbsida, att välja mellan bungalower med olika utrustningsnivå samt kundens möjlighet att boka bungalowen, mottagande på plats med överlämning av nycklar, tillhandahållande av sängkläder och genomförande av slutstädning.
- 36 Den hänskjutande domstolen vill särskilt få klarhet i huruvida dessa tilläggstjänster räcker för att det ska anses att det nu aktuella avtalet utgör ett komplext avtal rörande en samling tjänster och huruvida det har någon betydelse för denna bedömning att den berörda bungalowen ägs av turistföretaget eller av tredje man.
- 37 Det ska inledningsvis preciseras att det ankommer på den hänskjutande domstolen att, med beaktande av samtliga uppgifter som den förfogar över, bedöma det nu aktuella avtalets karaktär.
- 38 Vid denna bedömning ska den hänskjutande domstolen för det första pröva huruvida de aktuella tilläggstjänsterna, som tillhandahålls utöver upplåtelsen av nyttjanderätten till den semesterbostad som är föremål för avtalet, ger avtalet en komplex karaktär.
- 39 En omständighet som skulle tala för detta är bland annat att dessa tjänster erbjuds till ett totalpris på samma villkor som de som erbjuds hotellgäster och således inte omfattas av artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 (se, analogt, dom av den 13 oktober 2005, Klein, C-73/04,

EU:C:2005:607, punkt 27). Alla tilläggstjänster som är accessoriska till nyttjanderättsupplåtelsen kan däremot inte nödvändigtvis anses ändra bedömningen att det berörda avtalet utgör ett hyresavtal, utan varje tjänst måste prövas mot bakgrund av avtalet.

- 40 När det gäller de tilläggstjänster som den hänskjutande domstolen har nämnt är varken slutstädning eller tillhandahållande av sängkläder tillräckliga för att i sig göra det möjligt att skilja ett hyresavtal från ett komplext avtal om anordnande av en semestervistelse. Även om det är riktigt att slutstädning vanligtvis åligger hyresgästen, kan det inte uteslutas att hyresvärderna, på grund av den särskilda karaktären hos säsongsbunden uthyrning av semesterbostäder, kan åta sig en sådan skyldighet utan att detta ändrar avtalets karaktär av att vara ett avtal om nyttjanderätt till fast egendom. Detsamma gäller tillhandahållande av sängkläder och överlämnande av nycklar.
- 41 Tjänster som rör information, rådgivning, bokning och kundmottagande, vilka tillsammans med nyttjanderättsupplåtelsen ingår i det erbjudande som ett turistföretag lämnar till ett totalpris, utgör däremot tjänster som vanligtvis tillhandahålls inom ramen för ett komplext avtal om anordnande av en semestervistelse.
- 42 För det andra ska den hänskjutande domstolen, i samband med helhetsbedömningen av de uppgifter som den förfogar över, även pröva i vilken egenskap den berörda researrangören är inblandad i det avtalsförhållande som är aktuellt i det nationella målet.
- 43 Såsom framgår av den rättspraxis som det har erinrats om i punkt 33 ovan kan den omständigheten att researrangören inte är ägare till bostaden, utan har trätt i ägarens ställe, inte i sig ändra en eventuell bedömning av det berörda avtalet som ett avtal om nyttjanderätt till fast egendom. Om researrangören däremot, såsom framgår av den rättspraxis som anges i punkt 32 ovan, agerar i egenskap av turistföretag och erbjuder sig att, i samband med en semestervistelse, tillhandahålla tilläggstjänster för vilka erbjudandet antas, kan en sådan omständighet utgöra en indikation på att avtalet är ett komplext avtal.
- 44 I förevarande fall är det fråga om tillhandahållande av en bostad i en semesterpark som omfattar standardiserade logianläggningar som utgör en homogen enhet, såsom *Waterpark Zwartkruis*, som drivs av ett turistföretag, såsom Roompot Service, samt ett erbjudande om en vistelse till ett totalpris som återspeglar kvaliteten och betydelsen av den samling tjänster som erbjuds i semesterparken. Med förbehåll för de kontroller som det ankommer på den hänskjutande domstolen att göra, förefaller dessa omständigheter tala för att ett avtal som det nu aktuella inte omfattas av tillämpningsområdet för artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012.
- 45 Denna slutsats innebär att hänsyn tas till kravet på en restriktiv tolkning av regeln om exklusiv behörighet i artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 och det mål som eftersträvas med denna bestämmelse. Såsom anförts ovan i punkt 27 är detta mål att från dess tillämpningsområde endast inkludera avtalsförhållanden mellan hyresvärdar och hyresgäster som omfattar ett antal rättigheter och skyldigheter som regleras i särskild lagstiftning om nyttjande av fast egendom, vilken i allmänhet är tvingande, i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen, och vars domstolar, på grund av sin närhet till fastigheten, är bäst lämpade att pröva tvister om nyttjanderätt till fast egendom.
- 46 Mot bakgrund av det ovan anförda ska den hänskjutna frågan besvaras enligt följande. Artikel 24.1 första stycket i förordning nr 1215/2012 ska tolkas på så sätt att begreppet ”nyttjanderätt till fast egendom”, i den mening som avses i denna bestämmelse, inte omfattar ett avtal mellan en privatperson och ett turistföretag, genom vilket turistföretaget för kortvarigt personligt bruk

upplåter nyttjanderätten till en semesterbostad belägen i en semesterpark som företaget driver och vilket, utöver nyttjanderättsupplåtelsen, innefattar en samling tjänster som tillhandahålls till ett totalpris.

Rättegångskostnader

- 47 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i det nationella målet utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den hänskjutande domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (fjärde avdelningen) följande:

Artikel 24.1 första stycket i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1215/2012 av den 12 december 2012 om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område

ska tolkas på så sätt att

begreppet ”nyttjanderätt till fast egendom”, i den mening som avses i denna bestämmelse, inte omfattar ett avtal mellan en privatperson och ett turistföretag, genom vilket turistföretaget för kortvarigt personligt bruk upplåter nyttjanderätten till en semesterbostad belägen i en semesterpark som företaget driver och vilket, utöver nyttjanderättsupplåtelsen, innefattar en samling tjänster som tillhandahålls till ett totalpris.

Underskrifter