

# Tunnistetiedot poistettu

Käännös

C-497/22 – 1

Asia C-497/22

## Ennakkoratkaisupyyntö

### Jättämispäivä:

22.7.2022

### Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin:

Landgericht Düsseldorf (Saksa)

### Ennakkoratkaisupyyntöpäätöksen tekemispäivä:

8.7.2022

### Kantaja ja valittaja:

EM

### Vastaja ja valittajan vastapuoli:

Roompot Service B.V.

[– –]

Landgericht Düsseldorf

Välipäätös

Asiassa, jonka asianosaisia ovat

EM [– –],

kantaja ja valittaja,

[– –]

vastaan

Roompot Service B. V., [– –] Goes, Alankomaat,

vastaaja ja valittajan vastapuoli,

[– –]

Landgericht Düsseldorfin (Düsseldorfin alueellinen alioikeus) 22. siviilijaosto on [– –] tehnyt seuraavan välipäätöksen:

Asian käsittelyä lykätään.

Unionin tuomioistuimelle esitetään SEUT 267 artiklan ensimmäisen kohdan b alakohdan ja kolmannen kohdan nojalla seuraava unionin oikeuden tulkintaa koskeva ennakkoratkaisukysymys:

Onko asetuksen (EU) N:o 1215/2012 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä tulkittava siten, että yksinomainen toimivalta on sen jäsenvaltion 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?

### **Perustelut:**

#### **I.**

Saksassa asuvaa valittaja EM varasi yhdeksänhenkiselle ystäväjoukolleen kymmenen hengen huvilan liinavaatteineen ja loppusiivouksineen Waterpark Zwartkruis -lomakylässä Alankomaiden Noardburgumissa ajanjaksolle 31.12.2020–4.1.2021 yhteensä 1902,80 euron hintaan ja sai varauksesta vahvistuksen 23.6.202[0] [– –] valittajan vastapuolen – alankomaalaisen loma-asuntojen vuokranantajan – saksankielisellä verkkosivustolla [www.roompot.de](http://www.roompot.de). Ystäväjoukkoon kuuluu henkilöitä useammasta kuin kahdesta erillisestä kotitaloudesta.

Waterpark Zwartkruis on lomakylä, jossa loma-asunnot ovat aivan järven rannalla ja kullakin asunnolla on oma venelaiturinsa. Lisämaksusta voi vuokrata veneitä ja kanootteja.

Valittaja on maksanut vuokran täysimääräisesti.

On riidatonta, että valittajan vastapuoli vastasi valittajan sähköpostitiedusteluun ennen saapumista, että Waterpark Zwartkruis on COVID-19-pandemiasta huolimatta avoinna varattuna ajanjaksona 31.12.2020–4.1.2021. Alankomaiden tartuntatautisuojausäännösten vuoksi oli kuitenkin mahdollista ainoastaan se, että asuntoon majoittuu valittaja perheineen ja enintään kaksi henkilöä toisesta kotitaloudesta. Lisäksi valittajalle tarjottiin mahdollisuutta siirtää majoitusvaraus myöhempään ajankohtaan.

Valittaja ei saapunut majapaikkaan eikä myöskään käyttänyt hyväkseen mahdollisuutta varauksen siirtämiseen. Valittajan vastapuoli maksoi valittajalle 7.1.2021 takaisin 300,00 euron osasumman.

Nyt käsiteltävänä olevalla kanteella valittaja vaatii vuokran loppusumman eli 1602,80 euron takaisinmaksua korkoineen ja kuluineen.

Valittajan vastapuoli kiistää Saksan tuomioistuinten kansainvälisen toimivallan.

Amtsgericht Neuss (Neussin alioikeus) hylkäsi kanteen 1.10.2021 antamallaan tuomiolla [– –] pitäen sitä perusteettomana.

Valittaja on tehnyt tästä kanteen hylkäävästä tuomiosta muutoseikkojen ja määräaikojen puolesta moitteettoman valituksen, jossa hän ajaa ensimmäisessä oikeusasteessa esittämänsä vaatimusta edelleen.

Valittajan vastapuoli puolustaa ensimmäisen oikeusasteen tuomiota.

## II.

Valittajan valituksen menestyminen riippuu asian ratkaisemisen kannalta edellä esitetystä kysymyksestä.

### Tarkemmin sanoen:

Kanne on jätettävä tutkimatta ja siten hylättävä, mikäli käsiteltävänä olevassa asiassa Saksan tuomioistuimilla ei asetuksen (EU) N:o 1215/2012 (jäljempänä Bryssel I a -asetus) mukaan ole kansainvälistä toimivaltaa.

On kyseenalaista, onko Alankomaiden, jossa vuokrakiinteistö sijaitsee, tuomioistuimilla yksinomainen kansainvälinen toimivalta tässä asiassa Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen nojalla. Yksinomainen toimivalta asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteän omaisuuden vuokrasopimusta, on sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee.

#### 1.

Unionin tuomioistuin on tähän mennessä antanut kolme nyt merkityksellistä tuomiota sanamuodoltaan lähes identtisestä edeltänyttä oikeussääntöä edeltäneestä oikeussäännöstä eli Brysselin yleissopimuksen 16 artiklan 1 kohdasta loma-asuntosopimukseen liittyen.

#### a.

Asiassa 241/83, Roesler vastaan Rottwinkel, 15.1.1985 annetussa tuomiossa todettiin ensinnäkin, että Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen nojalla keskeisenä perusteena sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomaiselle toimivallalle, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on

yhtäältä se, että sijaintipaikan tuomioistuimella on läheisen sijainnin vuoksi parhaat edellytykset saada tietoonsa tosiseikat tekemällä katselmuksia ja toimittamalla tutkimuksia sekä pyytämällä asiantuntijalausuntoja, ja toisaalta sen perusteena on vuokrasopimuksen läheinen yhteys kiinteän omaisuuden omistamisen oikeudelliseen sääntelyyn ja yleisiin pakottaviin oikeussääntöihin, joilla säännellään sen käyttöä, esimerkiksi vuokrasääntelyä ja vuokralaisten oikeuksien suojaa koskeviin oikeussääntöihin. Tämän vuoksi yksinomainen toimivalta on sovellettavissa kaikkiin kiinteän omaisuuden vuokrasopimukseen riippumatta niiden erityispiirteistä ja myös lyhytaikaisiin sopimuksiin ja sopimuksiin, jotka koskevat vain loma-asunnon käyttöä [– –]. Unionin tuomioistuin on lisäksi todennut, että kiinteän omaisuuden sijaintipaikkavaltion tuomioistuimen yksinomaista toimivaltaa sovelletaan kaikkiin riitoihin, jotka koskevat vuokrasopimusten olemassaoloa tai niiden ehtojen tulkintaa, niiden kestoa, hallinnan luovutusta vuokranantajalle, vuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaamista tai vuokralaisen maksettavan vuokran ja muiden kulujen, kuten veden kulutuksesta, kaasusta ja sähköstä perittävien kulujen, maksamista. Riidat, jotka koskevat vuokranantajan tai vuokralaisen vuokraehtojen mukaisia velvollisuuksia, kuuluvat tämän yksinomaisen toimivallan alaan. Toisaalta riidat, jotka liittyvät vain epäsuorasti vuokratun kiinteistön käyttöön, kuten loman epäonnistumista tai matkakuluja koskevat riidat, eivät kuulu kyseisessä artiklassa annetun yksinomaisen toimivallan alaan [– –].

b.

Myöhemmin asiassa C-280/90, Hacker vastaan Euro-Relais GmbH, 26.2.1992 annetussa tuomiossa suhteutettiin asiassa 241/83, Roesler vastaan Rottwinkel, 15.1.1985 annettua tuomiota osittain [– –]. Kiinteän omaisuuden sijaintipaikkavaltion tuomioistuimen yksinomaista toimivaltaa ei vuokrasopimusten yhteydessä sovelleta silloin, kun sopimuksen pääasiallinen tarkoitus on luonteeltaan erilainen. Lisäksi siitä, että asianmukaisen oikeussuojan varmistamiseksi sopimusvaltion tuomioistuimille myönnetään yksinomainen toimivalta, seuraa, että osapuolilla ei ole enää vapautta valita toimivaltaista tuomioistuinta ja ne voidaan tietyissä tapauksissa haastaa sellaisen paikkakunnan tuomioistuimeen, joka ei ole niistä minkään kotipaikka. Tämän näkemyksen johdosta Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä ei tule tulkita laajemmin kuin sen tavoite edellyttää [– –]. Ammattimaisen matkanjärjestäjän asiakkaansa kanssa paikkakunnalla, jolla heillä oli kotipaikka, tekemässä sopimuksessa, siitä käytetystä nimestä riippumatta, sovitaan suorituksesta, joka on loma-asunnon käyttö tietyn lyhyen ajan, mutta siinä sovitaan myös muista suorituksista, joita ovat matkanjärjestäjän antamat tiedot ja neuvot, jotka koskevat asiakkaalle tarjottuja lomavaihtoehtoja, asunnon varaaminen asiakkaan valitsemaksi ajankohdaksi, paikkojen varaaminen matkaa varten, vastaanotto paikan päällä ja mahdollinen vakuutus matkan peruuttamisen varalta. Tällainen sekamuotoinen sopimus, joka koskee kaikkia palveluita, jotka tarjotaan asiakkaan maksamaa kokonaishintaa vastaan, on Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisessä virkkeessä esitetyn yksinomaisen toimivallan periaatteen soveltamisalan ulkopuolella eikä ole tässä säännöksessä

tarkoitettu varsinainen vuokrasopimus. Tämän vuoksi Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä ei tule soveltaa sopimusvaltiossa tehtyyn sopimukseen, jossa ammattimainen matkanjärjestäjä, jonka kotipaikka on kyseisessä valtiossa, sitoutuu luovuttamaan samassa valtiossa asuvan asiakkaan käyttöön muutamaksi viikoksi toisessa valtiossa sijaitsevan, ei hänen omistuksessaan olevan loma-asunnon ja hoitamaan matkavarauksen.

c.

Näitä (muutettuja) periaatteita täsmennettiin edelleen asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, 27.1.2000 annetussa tuomiossa, joka koski vuokranantajan vuokralaista vastaan nostamaa kannetta.

Tuomiossa katsottiin, että asiassa C-280/90, Hacker vastaan Euro-Relais GmbH, 26.2.1992 annettuun tuomioon liittyvä oikeuskäytäntö [– –] ei koske tätä asiaa. Tässä asiassa 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 tarjottuja lomavaihtoehtoja, asunnon varaaminen asiakkaan valitsemaksi ajankohdaksi, paikkojen varaaminen matkaa varten, vastaanotto paikan päällä ja mahdollinen vakuutus matkan peruuttamisen varalta. Oli kuitenkin todettava, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä oleva ja edellä mainitussa asiassa Hacker kyseessä ollut tilanne poikkesivat toisistaan. Kyseinen sopimus nimittäin koski ainoastaan kiinteistön vuokraamista. Tämän sopimuksen yleisissä sopimusehdoissa oleva lauseke, joka koski vakuutusta sopimuksen irtisanomisesta aiheutuvien kulujen kattamiseksi, oli ainoastaan liitännäinen määräys, joka ei voinut muuttaa sitä, että sopimus, jossa tämä lauseke oli, oli kiinteän omaisuuden vuokraamisesta tehty sopimus, varsinkin kun tämä sopimuslauseke ei ollut riidan kohteena kansallisessa tuomioistuimessa. Tilanne on sama vakuuden osalta, joka annetaan matkanjärjestäjän maksukyvyttömyyden varalta asiakkaan etukäteen maksaman hinnan palauttamisen turvaamiseksi ja jonka asettamiseen veloitetaan Saksan lainsäädännössä. Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä ei voitu jättää soveltamatta pelkästään sillä perusteella, että käsiteltävänä olevassa asiassa vastakkain eivät ole suoraan kiinteistön omistaja ja vuokralainen, sillä kantaja oli nostanut kanteen vuokralaista vastaan, koska hänelle olivat siirtyneet sen ja vastaajan tekemän vuokrasopimuksen kohteena olleen kiinteän omaisuuden omistajan oikeudet. Tältä osin oli todettava, että oikeuksien siirtyessä henkilö tulee toisen sijaan käyttääkseen tälle toiselle kuuluvia oikeuksia, joten kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kantaja ei esiinny ammattimaisena matkanjärjestäjänä vaan ikään kuin hän olisi kyseessä olevan kiinteistön omistaja [– –].

2.

Bundesgerichtshof (liittovaltion ylin tuomioistuin) on edellä esitetyn unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella antanut kaksi tuomiota kansainvälisestä toimivallasta sanamuodoltaan lähes identtisestä edeltäneestä oikeussäännöstä eli asetuksen (EY) N:o 44/2001 (jäljempänä Bryssel I –asetus) 22 artiklan 1 alakohdasta loma-asuntosopimukseen liittyen.

Bundesgerichtshofin oikeuskäytännön mukaan Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen sovellettavuuden kannalta ratkaisevaa on se, onko sopimuskumppanin itse matkanjärjestäjänä luovutettava kolmannen henkilön omistama loma-asunto käyttöön (jolloin ei sovelleta Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä) vai välittääkö hän ainoastaan omistajan kanssa tehtävän vuokrasopimuksen (jolloin sovelletaan Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäistä virkettä). Tällöin merkitystä ei ole sillä, onko osapuolten käyttöoikeuden luovuttamisen ohella sopima vuokranantajan velvollisuus muihin liitännäisiin suorituksiin (esimerkiksi loppusiivoukseen) rinnastettavissa muihin suorituksiin, jotka mainitaan esimerkkeinä asiassa C-280/90, Hacker vastaan Euro-Relais GmbH, 26.2.1992 annetussa tuomiossa. Mainitussa tuomiossa tärkeänä ei pidetty ”muita suorituksia sinänsä” vaan sitä, ”sovitaanko” sopimuksessa tyypillisesti myös tuomiossa mainittujen kaltaisista muista (liitännäisistä) suorituksista, vaikka sopimus koskeekin ainoastaan loma-asunnon käyttöä tietyn ajan ja siten yhtä ainoaa matkailupalvelua. Myöskään asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, 27.1.2000 annetusta tuomiosta ei voida tehdä toisenlaista päätelmää. Tässä asiassa ei luovuttu asiassa Hacker vastaan Euro-Relais GmbH annettuun tuomioon liittyvästä oikeuskäytännöstä eikä myöskään ainoastaan suhteutettu sitä vaan todettiin, että kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa kyseessä oleva tilanne poikkeaa asiassa C-280/90, Hacker/Euro Relais-GmbH, kyseessä olleesta tilanteesta. Asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, riita koski loma-asunnon omistajan vaatimuksia vuokralaiseen nähden. Kantajana ollut ammattimainen matkanjärjestäjä toimi sopimusta tehtäessä ainoastaan välittäjänä ja nosti mainitussa asiassa kanteen kiinteistön omistajan oikeuksien siirryttyä sille. Asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, 27.1.2000 annetussa tuomiossa korostettiin erityisesti sitä, että pääasian kantaja ei esiintynyt ammattimaisena matkanjärjestäjänä vaan ikään kuin se olisi kyseessä olevan kiinteistön omistaja. Näin ollen asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, 27.1.2000 annetussa tuomiossa esitetyistä toteamuksista seuraa, että kun kyseessä on kanne, jonka omistajan oikeudet saanut kantaja on nostanut loma-asunnon vuokralaista vastaan, sijaintipaikkavaltion tuomioistuimen yksinomaista toimivaltaa voidaan soveltaa. Asiassa, joka koskee vuokralaisen oikeuksia suhteessa ammattimaiseen matkanjärjestäjään, joka on itse sitoutunut luovuttamaan kolmannelle henkilölle kuuluvan loma-asunnon käyttöön, ei asiassa C-8/98, Dansommer A.S. vastaan Götz, 27.1.2000 annetun tuomion mukaan voida soveltaa sijaintipaikkavaltion tuomioistuimen yksinomaista toimivaltaa [– –].

3.

Edellä esitetyn unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan ulkomailla sijaitsevien loma-asuntojen vuokraamista koskeviin sopimuksiin lähtökohtaisesti sovelletaan sijaintipaikkavaltion tuomioistuimen yksinomaista toimivaltaa Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen nojalla. Tästä voidaan poiketa vain, jos nyt käsiteltävänä oleva sopimus on unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä tarkoitettu sekamuotoinen sopimus, joka koskee kaikkia palveluita, jotka tarjotaan asiakkaan maksamaa kokonaishintaa vastaan. Muihin sellaisiin suorituksiin loma-asunnon käyttöoikeuden lyhytaikaisen luovuttamisen ohella, jotka antavat sopimukselle kaiken kaikkiaan muun kuin pelkän vuokrasopimuksen luonteen, voivat unionin tuomioistuimen mukaan kuulua matkanjärjestäjän antamat tiedot ja neuvot, jotka koskevat asiakkaalle tarjottuja lomavaihtoehtoja, asunnon varaaminen asiakkaan valitsemaksi ajankohdaksi, paikkojen varaaminen matkaa varten, vastaanotto paikan päällä ja mahdollinen vakuutus matkan peruuttamisen varalta. Pelkästään vakuutuksen ottaminen matkan peruuttamisen varalta ja maksukyvyttömyyden varalta ei kuitenkaan anna vuokrasopimukselle sellaista luonnetta, että kyse olisi kaikkia palveluita koskevasta sopimuksesta.

Muina palveluina kyseeseen tulevat tässä yhteydessä monenlaisten, varustelultaan vaihtelevien huviloiden tarjoaminen valittajan vastapuolen verkkosivustolla ("tiedot ja neuvot"), varatun huvilan varaaminen valittajan käyttöön, vastaanotto paikan päällä ja avainten luovuttaminen, liinavaatteiden toimittaminen ja loppusiivouksen tekeminen. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin tulkitsee unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä siten, että palvelun osatekijöillä on kokonaisuutta tarkasteltaessa ilmeisesti oltava riittävästi painoarvoa, jotta ne antaisivat sopimukselle poikkeavan luonteen. Saksalaisessa oikeuskirjallisuudessa paikoitellen esitetyn näkemyksen mukaan alisteisilla liitännäisillä suorituksilla, kutea kohteen kunnossapidolla ja puhdistamisella, liinavaatteiden vaihtamisella tai paikan päällä annettavalla opastuksella, ei ole riittävästi painoarvoa [– –]. On kyseenalaista, täyttävätkö edellä mainitut seikat unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä tarkoitettujen sekamuotoisen sopimuksen vaatimukset.

Sitä vastoin Bundesgerichtshof ymmärtää unionin tuomioistuimen oikeuskäytäntöä siten, että rajaaminen on tehtävä sen mukaan, sitoutuuko loma-asunnon vuokranantaja itse ammattimaisena matkanjärjestäjänä luovuttamaan kolmannen henkilön omistaman loma-asunnon käyttöön vai välittääkö hän ainoastaan omistajan kanssa tehtävän vuokrasopimuksen. Käyttöoikeuden luovuttamisen ohella tapauskohtaisesti sovittujen muiden suoritusten painoarvolla ei ole tällöin merkitystä. Asiassa 241/83, Hacker vastaan Euro-Relais GmbH, annettuun tuomioon liittyvän oikeuskäytännön mukaan riittävänä pidetään sitä, että tällaisessa ammattimaisen matkanjärjestäjän ja yksityishenkilön välisessä sopimuksessa sovitaan tyypillisesti myös muista palvelusuorituksista, vaikka tässä nimenomaisessa tapauksessa ei sovittukaan muista suorituksista [– –].

Edellä esitetyn Bundesgerichtshofin oikeuskäytännön yhteensopivuus unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön kanssa vaikuttaa kyseenalaiselta. Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen soveltamisalaa

tarkasteltaessa ratkaisevaa on unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan vuokrasopimusten ja sekamuotoisten sopimusten välinen rajanveto eikä se, sitoutuuko sopimuskumppani itse ammattimaisena matkanjärjestäjänä luovuttamaan loma-asunnon käyttöön vai välittääkö hän ainoastaan kiinteistön omistajan kanssa tehtävän käyttöä koskevan sopimuksen [– –]. Toisin kuin Bundesgerichtshof katsoo, merkityksellistä ei ole myöskään se, onko kyseessä vuokranantajan kanne vuokralaista vastaan vai päinvastoin ja esiintyykö vuokranantaja ammattimaisena matkanjärjestäjänä [– –]. Yhtä vähän merkitystä lienee sillä, omistaako kiinteistön vuokranantaja itse vai kolmas henkilö. Näillä seikoilla ei Bryssel I a -asetuksen 24 artiklan 1 alakohdan ensimmäisen virkkeen sanamuodon perusteella ilmeisesti ole merkitystä.

Koska unionin tuomioistuin ei ilmeisesti ole tähän mennessä antanut ratkaisua tähän kysymykseen, on aiheellista esittämää ennakkoratkaisupyyntö.

### III.

[– –]