

# Anonymiseret version

Oversættelse

C-497/22 – 1

**Sag C-497/22**

## Anmodning om præjudiciel afgørelse

**Dato for indlevering:**

22. juli 2022

**Forelæggende ret:**

Landgericht Düsseldorf (Tyskland)

**Afgørelse af:**

8. juli 2022

**Sagsøger og appellat:**

EM

**Sagsøgt og indstævnt:**

Roompot Service B.V.

---

[Udelades]

**Landgericht Düsseldorf**

**Kendelse**

I sagen

EM [udelades]

sagsøger og appellat,

[udelades]

mod

die Roompot Service B. V., [udelades] Goes, Nederlandene,

DA

sagsøgt og indstævnt,

[udelades]

har 22. afdeling for civile sager ved Landgericht Düsseldorf (den regionale appeldomstol i Düsseldorf) [udelades]

**afsagt følgende kendelse:**

Sagen udsættes.

Den Europæiske Unions Domstol forelægges i henhold til artikel 267, stk. 1, litra b), og stk. 3, TEUF følgende spørgsmål vedrørende fortolkningen af EU-retten:

Skal artikel 24, nr. 1), første punktum, i forordning (EU) nr. 1215/2012 fortolkes således, at retterne i den stat, hvor den udlejede ejendom er beliggende, er enekompetente til at pådømme en aftale mellem en privatperson og en professionel udlejer af ferieboliger om overladelse for en begrænset periode af brugen af en bungalow i en feriepark, som drives af udlejeren, idet denne aftale ud over den blotte overladelse af brugen som yderligere tjenesteydelser fastsætter en slutrengøring, og at der stilles sengetøj til rådighed, uanset om feriebungalowen ejes af udlejeren eller en tredjemand?

**Præmisser:**

**I.**

Sagsøgeren EM, som er bosiddende i Tyskland, reserverede med reservationsbekræftelse af 23. juni 2020 [udelades] over den tysksprogede webside [www.roompot.de](http://www.roompot.de) tilhørende sagsøgeren, en nederlandsk professionel udlejer af ferieboliger, for perioden fra den 31. december 2020 til den 4. januar 2021 for sin vennekreds bestående af ni personer en ti-personers bungalow med sengetøj og slutrengøring i »Waterpark Zwartkruis« i Noardburgum i Nederlandene til en lejepris på i alt 1 902,80 EUR. Personkredsen stammer fra mere end to forskellige husstande.

Waterpark Zwartkruis er en vandpark med feriehus direkte ned til havet og separat bådebro ved boligerne. Både og kanoer kan lejes mod en merpris.

Sagsøgeren har betalt hele lejeprisen.

Det er ubestridt, at sagsøgte før opholdet efter forespørgsel meddelte sagsøgeren pr. e-mail, at Waterpark Zwartkruis på trods af covid 19-pandemien var åben i reservationsperioden fra den 31. december 2020 til den 4. januar 2021. På grund af den nederlandske lovgivning om infektionsbeskyttelse måtte sagsøgeren imidlertid kun bo sammen med sin familie og maksimalt to personer fra en anden husstand i boligen. Sagsøgeren blev endvidere tilbudt at ombooke opholdet til et senere tidspunkt.

Sagsøgeren tiltrådte ikke opholdet og gjorde heller ikke brug af tilbuddet om ombookning. Den 7. januar 2021 betalte sagsøgte et delbeløb på 300,00 EUR tilbage til sagsøgeren.

Sagsøgeren har med det foreliggende søgsmål nedlagt påstand om tilbagebetaling af den resterende lejepris på 1 602,80 EUR med tillæg af renter og omkostninger.

Sagsøgte har gjort gældende, at tyske domstole ikke har international kompetence.

Amtsgericht Neuss (byretten i Neuss) forkastede ved dom forkyndt den 1. oktober 2021 [udelades] søgsmålet som ugrundet.

Sagsøgeren har til prøvelse af denne dom, hvorved søgsmålet blev forkastet, i overensstemmelse med formforskrifterne og inden for fristerne iværksat appel, hvorved hun har opretholdt sin påstand i første instans.

Sagsøgte har støttet dommen i første instans.

## II.

Det ovenfor anførte spørgsmål har afgørende betydning for, om sagsøgtes appel kan tages til følge.

Nærmere bestemt:

Hvis tyske domstole ikke har international kompetence i henhold til forordning (EU) nr. 1215/2012 (den såkaldte Bruxelles Ia-forordning), vil søgsmålet allerede af denne grund ikke kunne antages til realitetsbehandling.

Det er imidlertid uklart, om retterne på det sted, hvor den udlejede ejendom er beliggende, i denne sag har international enekompetence som omhandlet i Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum. I henhold til denne bestemmelse er retterne i den medlemsstat, på hvis område ejendommen er beliggende, enekompetente i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom.

### 1.

Der foreligger tre relevante afgørelser fra Domstolen om aftaler om feriehuse vedrørende den tidligere bestemmelse i artikel 16, nr. 1), i Bruxelles-konventionen af 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager.

### a.

I sin afgørelse af 15. januar 1985 i sag C-241/83, Roesler mod Rottwinkel, fastslog Domstolen først, at hovedårsagen til, at retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, er enekompetente som omhandlet i Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum, for det første er, at

en ret i den stat, hvor ejendommen er beliggende, som følge af den geografiske nærhed er bedst i stand til at skaffe sig et direkte kendskab til de faktiske omstændigheder ved kontroller, undersøgelser og indhentning af ekspertudtalelser, og for det andet 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 [udelades]. Derfor er retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, enekompetente til at pådømme enhver aftale om leje af fast ejendom, uanset om der er særlige karakteristiske træk ved aftalen, også selv om aftalen alene gælder for et kortere tidsrum og kun vedrører en brugsret til en feriebolig [udelades]. Domstolen fastslog desuden, at enekompetencen for retterne i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, omfatter alle sager vedrørende gyldigheden eller fortolkningen af aftalerne, deres varighed, udlejerens indsættelse i besiddelsen af den faste ejendom, reparation af skader forvoldt af lejereren eller inddrivelse af leje og af ekstraudgifter, der skal betales af lejereren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet. Sager, som vedrører henholdsvis udlejerens og lejerens forpligtelser ifølge lejeaftalen, er omfattet af denne enekompetence. Derimod er sager, som kun indirekte står i forbindelse med brugen af den lejede ejendom, som f.eks. sager vedrørende ødelagt ferie og rejseudgifter, ikke omfattet af enekompetencen i henhold til denne artikel [udelades].

b.

I sin senere afgørelse af 26. februar 1992 – C-280/90, Hacker mod Euro-Relais GmbH, relativerede Domstolen delvist afgørelsen af 15. januar 1985 – sag C-241/83, Roesler mod Rottwinkel [udelades]. Retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, er ikke enekompetente, når kontraktens hovedformål er et andet. Den eksklusive kompetence, der af retsplejehensyn er tillagt en kontraherende stats retter, har desuden den virkning, at parterne fratages den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og at de i visse tilfælde kan sagsøges ved en ret, som ikke er deres hjemting. Denne betragtning medfører, at Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1, første punktum, ikke må fortolkes videre, end dens formål kræver [udelades]. En aftale, der er indgået mellem en professionel rejsearrangør og dennes kunde på det sted, hvor de har henholdsvis hjemsted og bopæl, omfatter, også selv om den angår en ydelse, der består i en korterevarende overladelse af brugen af en feriebolig, også andre ydelser, som f.eks. oplysninger og rådgivning i forbindelse med at rejsearrangøren forelægger kunden en række ferietilbud, foruden reservation af en bolig i det af kunden valgte tidsrum, pladsreservation med henblik på befordring, modtagelse på stedet og i givet fald en afbestillingsforsikring. En sådan blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af tjenesteydelser mod en af kunden betalt samlet pris, falder uden for det område, for hvilket det i Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1, første punktum, indeholdte princip om enekompetence har sin berettigelse, og er ikke en egentlig leje- eller forpagtningsaftale i denne bestemmelses forstand. Derfor finder Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1, første punktum, ikke anvendelse på en aftale, der er indgået i en kontraherende stat, hvorved en professionel

rejsearrangør, der har hjemsted i denne stat, over for en kunde, der har bopæl i samme stat, forpligter sig til for nogle uger at overlade denne brugen af en i en anden kontraherende stat beliggende feriebolig, som rejsearrangøren ikke er ejer af, samt til at foretage pladsreservation.

c.

Domstolen præciserede efterfølgende disse (modificerede) principper yderligere i sin afgørelse af 27. januar 2000 – sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz, for det tilfælde, at udlejer anlægger søgsmål mod lejeren.

Domstolen fastslog, at retspraksis af 26. februar 1992 – C-280/90, Hacker mod Euro-Relais GmbH [udelades], ikke var relevant i dette tilfælde. Den aftale, der var tale om i den pågældende sag, var indgået mellem en professionel rejsearrangør og dennes kunde på det sted, hvor de havde henholdsvis hjemsted og bopæl, og selv om den angik en ydelse, der bestod i en korterevarende overladelse af brugen af en feriebolig, omfattede den også andre ydelser, som. f.eks. oplysninger og rådgivning i forbindelse med, at rejsearrangøren forelagde kunden en række ferietilbud, foruden reservation af en bolig i det af kunden valgte tidsrum, pladsreservation med henblik på befordring, modtagelse på stedet og i givet fald en afbestillingsforsikring. Omstændighederne i hovedsagen er imidlertid forskellige fra omstændighederne i Hacker-sagen. Den her omhandlede kontrakt vedrører nemlig udelukkende leje af en fast ejendom. Bestemmelsen i de almindelige betingelser i denne kontrakt om afbestillingsforsikringen er kun en accessorisk bestemmelse, som ikke kan ændre kvalifikationen af den kontrakt om leje af en fast ejendom, den knytter sig til, så meget mere som denne bestemmelse ikke er genstanden for en tvist ved den forelæggende ret. Det samme gælder garantien, som i øvrigt er foreskrevet i tysk lovgivning, for tilbagebetaling af det beløb, kunden har forudbetalt, i tilfælde af rejsearrangørens insolvens. Endelig er Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum, ikke blevet uanvendelig, blot fordi den forelagte sag ikke er anlagt af ejeren af ejendommen direkte mod lejeren. Dansommer har anlagt sagen mod lejeren, fordi selskabet er indtrådt i de rettigheder, der tilkommer ejeren af den ejendom, der var genstand for den mellem Dansommer og Andreas Götz indgåede lejekontrakt. Det er i denne forbindelse tilstrækkeligt at bemærke, at en person ved subrogation er indtrådt i en andens sted med henblik på at udøve de rettigheder, som tilkommer den sidstnævnte, hvilket indebærer, at Dansommer i hovedsagen ikke optræder som professionel rejsearrangør, men som om det var ejer af den pågældende ejendom [udelades].

2.

Ved anvendelse af denne retspraksis fra Domstolen har den tyske Bundesgerichtshof (forbundsdomstol) afsagt to domme vedrørende den internationale kompetence i forbindelse med aftaler om feriehus med hensyn til den næsten enslydende tidligere bestemmelse i Bruxelles I-forordningens artikel 22, nr. 1).

I henhold til Bundesgerichtshofs retspraksis er det afgørende for anvendelsen af Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum, om medkontrahenten selv som rejsearrangør er forpligtet til at stille det feriehus til rådighed, som ejes af en tredjemand [i så fald foreligger der ikke et tilfælde, der er omfattet af Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum], eller blot formidler en lejeaftale med ejeren [i så fald finder Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum, anvendelse]. Det er i denne forbindelse uden betydning, om udlejerens forpligtelse til at levere andre ydelser (som f.eks. slutrengøring), som er aftalt mellem parterne ud over overladelsen af brugen, er sammenlignelig med de andre ydelser, som Domstolen opregnede som eksempler i sin afgørelse af 26. februar 1992 – C-280/90 i sagen Hacker mod Euro-Relais GmbH. Domstolen lagde nemlig i den førnævnte afgørelse ikke vægt på »andre ydelser som sådan«, men derimod på, om aftalen, også selv om den angår en ydelse, der består i en korterevarende overladelse af brugen af en feriebolig, og dermed vedrører en enkelt rejseydelse, typisk »omfatter« andre (sekundære) ydelser såsom de anførte. Det samme fremgår af Domstolens dom af 27. januar 2000 i sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz. Domstolen hverken opgav eller blot relativerede i denne sag den førnævnte retspraksis i sagen Hacker mod Euro-Relais GmbH, men fastslog, at de faktiske omstændigheder i hovedsagen adskilte sig fra de faktiske omstændigheder i sag C-280/90, Hacker mod Euro-Relais GmbH. Genstanden for den hovedsag, der lå til grund for sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz, var krav fra ejeren af et feriehus mod lejeren. Den sagsøgende professionelle rejsearrangør påtog sig ved indgåelsen af den pågældende aftale alene rollen som formidler og gjorde i den pågældende sag ejerens krav gældende efter at være indtrådt i dennes rettigheder. Domstolen fremhævede i sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz, udtrykkeligt, at sagsøgeren i hovedsagen ikke optrådte som professionel rejsearrangør, men som om det var ejer af den pågældende ejendom. Det fremgår således af Domstolens udtalelser i sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz, at retterne i den stat, hvor den faste ejendom er beliggende, kan være enekompetente til at pådømme rettighedserhververens søgsmål på vegne af ejeren mod lejeren af et feriehus. Det fremgår dermed ikke af Domstolens dom i sag C-8/98, Dansommer A/S mod Götz, at retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, er enekompetente til at pådømme en sag vedrørende krav fra lejeren mod den professionelle rejsearrangør, der selv har forpligtet sig til at overdrage et feriehus tilhørende en tredjemand [udelades].

### 3.

I henhold til ovennævnte retspraksis fra Domstolen er retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende, principielt enekompetente til at pådømme aftaler om udlejning af feriehus i udlandet i henhold til Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum. Der gælder kun en undtagelse, hvis den foreliggende aftale som omhandlet i Domstolens praksis er en blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af tjenesteydelser mod en af kunden betalt samlet pris. De andre ydelser ud over overladelsen af brugen af en feriebolig for en kort periode, som samlet set giver aftalen et andet præg end en ren lejeaftale, kan ifølge Domstolen omfatte: oplysninger og rådgivning i forbindelse med at

rejsearrangøren forelægger kunden en række ferietilbud, foruden reservation af en bolig i det af kunden valgte tidsrum, pladsreservation med henblik på befordring, modtagelse på stedet og i givet fald en afbestillingsforsikring. Alene det forhold, at der som supplement tegnes en afbestillingsforsikring og insolvensforsikring, medfører imidlertid ikke, at lejeaftalen får et andet præg og således får karakter af en aftale om en helhed af tjenesteydelser.

De forhold, der kan udgøre andre tjenesteydelser, kan omfatte: Tilbud om forskellige bungalows med forskelligt udstyr på sagsøgtes internetside («oplysninger og rådgivning»), reservation af den bookedede bungalow for sagsøgeren, modtagelse på stedet og overdragelse af nøgler, at der stilles sengetøj til rådighed, og gennemførelse af en slutrengøring. Disse tjenesteydelser skal – efter afdelingens forståelse af Domstolens praksis – ud fra en samlet betragtning kunne tillægges tilstrækkelig vægt, for at aftalen får en anden karakter. I den tyske juridiske litteratur gives der til dels udtryk for den opfattelse, at underordnede sekundære ydelser såsom istandsættelse eller rengøring af objektet, skift af sengetøj eller service på stedet ikke har tilstrækkelig vægt [udelades]. Det er uklart, om de ovennævnte omstændigheder er tilstrækkelige til, at det kan lægges til grund, at der foreligger en blandet aftale som omhandlet i Domstolens praksis.

Derimod opfatter Bundesgerichtshof den førnævnte retspraksis fra Domstolen således, at afgrænsningen afhænger af, om udlejeren af feriehuset som professionel rejsearrangør selv giver tilsagn om overladelse af det feriehus, der ejes af en tredjemand, eller alene formidler en sådan aftale med ejeren. Det er i denne henseende uden betydning, hvilken vægt de konkret aftalte andre ydelser ud over overladelsen af brugen kan tillægges. I henhold til Domstolens praksis i sag C-241/83, Hacker mod Euro-Relais GmbH, er det nemlig tilstrækkeligt, at en sådan aftale mellem en professionel rejsearrangør og en privatperson typisk omfatter andre tjenesteydelser, også selv om der i det konkrete tilfælde ikke er aftalt andre tjenesteydelser [udelades].

Det forekommer tvivlsomt, om ovennævnte retspraksis fra Bundesgerichtshof er forenelig med Domstolens praksis. Det afgørende for prøvelsen af anvendelsesområdet for Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum, er i henhold til Domstolens praksis afgrænsningen mellem rene lejeaftaler og blandede aftaler, og ikke om medkontrahenten som professionel rejsearrangør selv giver tilsagn om overladelse af brugen af feriehuset eller alene formidler en aftale om overladelse af brugen med ejeren af ejendommen [udelades]. I modsætning til det af Bundesgerichtshof anførte er det også irrelevant, om der er tale om et søgsmål anlagt af udlejeren mod lejeren eller omvendt, og om udlejeren optræder som professionel rejsearrangør [udelades]. Det er formentlig ligeledes uden betydning, om ejendommen ejes af udlejeren selv eller af en tredjemand. Intet af dette spiller nogen rolle henset til ordlyden af Bruxelles Ia-forordningens artikel 24, nr. 1), første punktum.

Eftersom dette spørgsmål hidtil – så vidt det fremgår – ikke er blevet afklaret af Domstolen, forelægges det Domstolen til præjudiciel afgørelse.

**III.**

[Udelades]

ARBEJDS  
DOKUMENT