FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT SIR GORDON SLYNN
fremsat den 23. oktober 1984 *

Høje Domstol.

Artikel 16, nr. 1, i konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager bestemmer, at »i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom« er retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende, enekompetente, uden hensyn til bopæl. Ifølge artikel 19 skal en ret i en hvilken som helst anden kontraherende stat, for hvilken der som det væsentligste indbringes en sådan retstvist, på embeds vegne erklære sig inkompetent.

Rottwinkel og Rösler har begge bopæl i Tyskland.

Ved aftale af 19. januar 1980 udlejede Rottwinkel visse dele af en ferievilla i Italien til Rösler i tre uger fra den 12. juli 1980. Villaen var møbleret, men ikke forsynet med sengelinned. Rösler forpligtede sig til at betale en leje på 2.625 DM for fire personer, og det blev aftalt, at besøgende ikke måtte overnatte. Desuden forpligtede Rösler sig til at betale et beløb på 295 DM og et beløb for rengøring ved lejemålets udløb samt udgifterne til gas, vand, elektricitet og opvarmning. Det blev aftalt, at Rösler skulle rette sig efter agentens instrukser, behandle det lejede og inventaret forsigtigt og erstatte eventuelle skader. Det blev bestemt, at tysk ret skulle finde anvendelse på aftalen, som blev oprettet i Bielefeld; retterne der blev valgt som værneting.

Rottwinkel holdt ferie i huset samtidig med Rösler. Som følge af det, han påstår, der skete, anlagde Rottwinkel sag ved Landgericht, Berlin, idet han gjorde gældende, at lejeaftalen var blevet misligholdt derved, at der opholdt sig mere end fire personer i ferielejligheden, hvilket medførte en hel del støj. Det medførte også, at kloakken blev overbelastet og løb over, hvilket medførte gener. Som følge heraf blev Rottwinkel's ferie ødelagt, og han har påstået sig tilkendt udgifterne i forbindelse med ferien i erstatning for misligholdelse af aftalen. For det andet har Rottwinkel anført, at nogle genstande var blevet beskadiget eller manglede ved lejemålets udløb, og for det tredje har han i henhold til lejeaftalen gjort krav på de beløb, der skyldes for gas, elektricitet, vand og for rengøring af det lejede.

Landgericht var af den opfattelse, at sagen kun kunne anlægges i Italien på grund af bestemmelserne i konventionens artikel 16; Kammergericht indtog det modsatte standpunkt; der blev indgivet revisionsanke til Bundesgerichtshof, som var tilbøjelig til at mene, at der kunne anlægges sag i Tyskland. Bundesgerichtshof har imidlertid forelagt Domstolen to spørgsmål i medfør af protokollen af 3. juni 1971 vedrørende Domstolens fortolkning af konventionen:

»1) Finder konventionens artikel 16, nr. 1, anvendelse, når en lejeaftale, der er indgået mellem parter med bopæl i Forbundsrepublikken Tyskland, vedrører

* Oversat fra engelsk.

udlejning af en feriebolig i Italien for et kortere tidsrum, og parterne har aftalt, at tysk ret skal anvendes?

2) I bekræfende fald: Finder konventionens artikel 16, nr. 1, også anvendelse på sager, hvorunder der nedlægges påstand om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen, især om erstatning for ødelagt ferie, samt om betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen?«

Umiddelbart kan det måske forekomme overraskende, at en tvist som den foreliggende ikke skulle kunne indbringes for retten i Forbundsrepublikken; parterne har anført forskellige grunde til, at den ikke er omfattet af artikel 16, hvilket imidlertid kun viser, at spørgsmålet — således som artiklen nu er affattet — ikke er så enkelt.

Den tyske regering og Kommissionen støtter sagsøgeren i hovedsagen, idet de har anført, at artikel 16, nr. 1, må fortolkes således, at den slet ikke finder anvendelse på kortvarige lejemål i ferieøjemed. Den tyske regering har subsidiært anført, at hvis artikel 16 omfatter sådanne lejemål, omfatter den kun krav om erstatning for skader på det lejede og ikke krav, der støttes på, at man personligt har lidt gener som følge af misligholdelsen af aftalen, og heller ikke krav om betaling af ekstraudgifter. Kommissionen har — også subsidiært — anført, at hvis sådanne lejemål falder ind under artikel 16, nr. 1, er de eneste tvister, som skal indbringes for den ret, hvor ejendommen er beliggende, tvister, som direkte vedrører det udlejede, som f. eks. spørgsmål om et lejeforholds beståen eller ophør, mangler ved eller beskadigelser af det lejede, men ikke krav om erstatning for ødelagt ferie eller om betaling af ekstraudgifter.

Derimod mener Det forenede Kongeriges regering og den italienske regering, at det ikke er muligt at skelne mellem lejemålene på grundlag af deres længde eller formål; de accepterer, at artikel 16 må fortolkes således, at kortvarige lejemål i ferieøjemed omfattes af bestemmelsen.

For at undgå det resultat, der følger af sagsøgtes påstand, har Det forenede Kongeriges regering imidlertid udtalt, at det rigtige vil være ikke at se på lejemålets art, men på typen af sager. De eneste sager, der omfattes af artikel 16, er sager, som vedrører en ret til besiddelse eller en gennemførelse af denne ret eller en sag om ophør af denne ret. I den foreliggende sag har regeringen udtalt, at kravene ligner andre krav om erstatning for misligholdelse af en aftale eller krav om betaling af gæld, og kun i ringe grad står i direkte forbindelse med den udlejede ejendom. Hensynet til en god retspleje kræver ikke, at retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, tillægges enekompetence i sådanne sager.

Den italienske regering mener, at når det først accepteres, at korte lejemål i ferieøjemed er omfattet af artiklen, falder krav om betaling af udgifter, selv ekstraudgifter, der er omfattet af lejekontrakten, ind under artikel 16, selv om det erkendes, at et krav om erstatning for ødelagt ferie kan falde uden for artiklen.

Selv om det er klart, at artikel 16 er en præceptiv regel (sag 288/82, Duijnstee/Goderbauer, dom af 15. november 1983, præmis 15), har Domstolen allerede statueret, at eftersom den fratager parterne den ret til valg af værneting, som de ellers ville have, og endda kan medføre, at sagen føres ved en ret, som ikke er hjemting for nogen af parterne, må bestemmelsen »ikke fortolkes videre, end dens formål kræver«. (Se sag 73/77, Sanders/van der Putte, Sml. 1977, s. 2383, hvor Domstolen statuerede, at artikel 16, nr. 1, ikke skal fortolkes således, at den omfatter en kontrakt om forpagtning af driften af en forretning, der drives i en fast ejendom, som bortforpagteren har lejet af en tredjemand).

Den forklaring, der i Jenard-rapporten om konventionen gives på, at man har vedtaget en regel om enekompetence i sager vedrørende fast ejendom, er dels, at enekompetence for retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, i Tyskland og Italien anses som en bestanddel af ordre public, således at retsafgørelser truffet af andre retter hverken ville kunne anerkendes eller fuldbyrdes dér, og dels, at man mente, at hensynet til en god retspleje bedre kunne tilgodeses ved vedtagelsen af en sådan regel. Den omstændighed, at det måske er nødvendigt at foretage kontrol og sagkyndige undersøgelser på stedet og at foretage tilførsler til tingbøger eller registre, og at der kan gælde særlige sædvaner, gør — som det blev anført — at det forekommer mere hensigtsmæssigt, at sagen indbringes for retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende. Specielt leje- og forpagtningsforhold er »i almindelighed... undergivet særlige lovbestemmelser«, og det må foretrækkes, at disse bestemmelser kun administreres af retterne i det land, hvor de er gældende. Desuden gælder der i »flere stater« eksklusive kompetenceregler for disse sager. Udvalget gik derfor ud fra, at artikel 16 skulle omfatte »sager mellem lejere og udlejere og mellem forpagtere og bortforpagtere om gyldigheden af eller fortolkningen af leje- og forpagtningsaftaler, om reparation af skader forvoldt af lejeren eller forpagteren og om fraflytning af ejendommen osv.«, men ikke sager, der drejer sig om betaling af leje eller forpagtningsafgift af fast ejendom.

På det tidspunkt, da Danmarks, Irlands og Det forenede Kongeriges tiltrædelse af konventionen var under overvejelse, havde man erkendt, at der kunne opstå vanskeligheder i sager om kortvarige lejemål eller erstatningskrav i forbindelse med forpligtelser, som var indeholdt i lejeaftaler. Et flertal af medlemsstaterne gik imidletid efter det oplyste imod et forslag, der var fremsat af Det forenede Kongerige, og hvorefter artiklen skulle ændres således, at kompetencen ikke skulle være eksklusiv i sager, hvor der var involveret personlige forpligtelser, som var indeholdt i lejemål vedrørende fast ejendom, eller hvor aftalen indrømmede en ret til besiddelse i en begrænset periode, som f. eks. hvor der var tale om udlejning af ferieboliger. Professor Schlosser's rapport om de spørgsmål, der ville opstå ved de tre nye medlemsstaters tiltrædelse, viser, at den arbejdsgruppe, der overvejede spørgsmålet, ikke havde samme opfattelse som Jenard-rapporten med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt lejekrav var omfattet af artikel 16, nr. 1. Det hedder imidlertid i rapporten: »dog kræver bestemmelsens lovgrund med sikkerhed ikke, at den skal kunne bringes i anvendelse på kortfristede brugsretsaftaler, navnlig i forbindelse med ferieophold«.

I mange medlemsstater finder de regler af social karakter, som gælder med hensyn til leje af fast ejendom eller beboelsesrum (som f. eks. rimelig leje, opsigelsesvarsler, kontrol af særlige nævn) tilsyneladende ikke anven-

delse på kortvarige lejemål i forbindelse med ferieophold. Eftersom der måske ikke findes særlige regler og registre for sådanne lejemål, og der muligvis heller ikke er behov for indgående undersøgelser på stedet, kan det også anføres, at hensynet til retsplejen ikke nødvendigvis kræver, at disse lejemål behandles af retterne i det land, hvor ejendommen er beliggende.

Desuden er det ikke nødvendigvis det mest bekvemme for parterne, at der tillægges retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, enekompetence med hensyn til kortvarige lejemål i ferieøjemed, hvis begge parter bor i et andet land. For så vidt synes de principper, som i det store og hele fik udvalget til at foreslå enekompetence, for så vidt angår tvister om leje eller forpagtning af fast ejendom samt rettigheder over fast ejendom, ikke at finde anvendelse på kortvarige lejemål i ferieøjemed.

På den anden side er det klart, at det, da konventionen blev udarbejdet, ikke var hensigten kun at tillægge retterne enekompetence i tvister om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom i de lande, som anerkender enekompetence som en bestanddel af ordre public, eller i de lande, som har en speciel lovgivning, der behandler den pågældende type lejemål. Den regel, der blev vedtaget, skulle anvendes af alle; den skulle ikke være afhængig af, om retsplejen i særlige tilfælde krævede, at retterne på det sted, hvor den faste ejendom var beliggende, skulle have enekompetence. Jeg mener heller ikke, at dette spørgsmål i den konkrete sag skulle afhænge af en vurdering af, hvad der var bekvemt for parterne, eller en vurdering af risikoen for, at der i ganske særlige tilfælde kunne forekomme uretfærdigheder på grund af parternes afstand fra retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, og de heraf følgende vanskeligheder og sagsomkostninger.

Kommissionen har — selv om den i sidste instans støtter sagsøgeren i hovedsagen — klart erkendt vanskelighederne ved at indføre undtagelser fra artiklen, som er affattet i generelle vendinger. Kommissionen er imidlertid af den opfattelse, at eftersom medlemsstaterne ikke kunne blive enige om, hvilke lejemål og krav, som var omfattet af artikel 16, nr. 1, må usikkerheden fjernes. Kommissionen foreslår, at man antager, at formålet med artikel 16 er at beskytte en særlig gruppe mennesker, nemlig lejere og forpagtere af fast ejendom, for hvilke ejendommen udgør en væsentlig del af livsgrundlaget, således at udlejning af lokaler mod vederlag, især møblerede ferieboliger, ikke falder ind under artikel 16, nr. 1.

Der forekommer mig at være meget vægtige argumenter for, at retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, ikke bør være enekompetente i sager om kortvarige lejemål af møblerede ferieboliger. Dette gælder især, hvis begge parter bor i et andet land, i nogle tilfælde endda hvis kun én af dem gør det. Spørgsmålet er imidlertid ikke, hvad medlemsstaterne kunne være blevet enige om, men hvad de blev enige om.

Kan man efter en gennemlæsning af artiklen med rimelighed hævde, at nogle lejemål, i dette tilfælde kortvarige lejemål i ferieøjemed, er undtaget?

I Jenard-rapporten hedder det, at [ved leje eller forpagtning af fast ejendom] »forstås ikke alene leje af beboelsesrum eller forretningslokaler, men også erhvervslejemål og leje eller forpagtning af landejendomme«.

Jeg anser det ikke for muligt at drage en klar sondring mellem lejemål vedrørende møblerede boliger og lejemål vedrørende umøblerede boliger. Begge lejemål vedrører fast ejendom og sædvanligvis først og fremmest fast ejendom. Jeg mener heller ikke, at det foreslåede kriterium, om det lejede udgør en væsentlig del af lejerens livsgrundlag, kan anvendes, når der er tale om at gøre undtagelser fra artiklen. Jeg kan ikke se, at artiklen kan fortolkes således, at man med rette kan sige, at lejemål i ferieøjemed og kun disse er undtaget. Der er ingen reel forskel mellem et kortvarigt lejemål til en person, der er på ferie, og til en, som overværer en konference eller deltager i et kort studieforløb.

Jeg mener heller ikke, at der ud fra den nuværende udformning af artiklen med rimelighed kan indfortolkes en sondring mellem »kortvarige lejemål« og »langvarige lejemål«, uanset hvad »kortvarige« måtte betyde i denne sammenhæng.

Hvis det var muligt at sondre mellem et lejemål i ordets egentlige forstand og en aftale, som kun giver tilladelse til at bruge og bebo ejendommen, hvilket ikke i sig selv er et lejemål, ville der selvfølgelig ikke være nogen vanskeligheder ved at rubricere aftaler om ferieboliger som sådanne tilladelser.

Hvis tinglige rettigheder imidlertid — således som det var opfattelsen i Schlosser-rapporten — skal fastlægges ud fra den lovgivning, der gælder på det sted, hvor ejendommen er beliggende, måtte det nok også afgøres på grundlag af den lovgivning, der gælder på det sted, hvor ejendommen er beliggende, hvad der er et lejemål (nr. 168). I den foreliggende sag ser det ikke ud til, at der i tysk ret drages nogen sondring mellem et lejemål og en sådan tilladelse. Aftalen må behandles som et lejemål og grundlaget for forelæggelsesspørgsmålet er, at der er tale om et lejemål eller en lejeaftale vedrørende boligen.

Hvis omvendt ordet »lejemål« skal defineres ud fra fællesskabsretten, forekommer det vanskeligt at indføre en sondring mellem en tilladelse (som ligger uden for artikel 16) og et lejemål ved en fortolkning og uden et klart holdepunkt herfor, når der i flere medlemsstaters lovgivning muligvis ikke findes en sådan sondring.

Desuden er det efter min opfattelse klart umuligt at indføre en undtagelse fra artikel 16, der er begrundet i, at begge parter i aftalen har bopæl i en anden medlemsstat end den, hvor ejendommen var beliggende, at de har udpeget en ret i deres eget land som værneting eller udtrykkelig aftalt, at et bestemt retssystem skal finde anvendelse på aftalen. Disse forhold forekommer mig ikke på nogen måde at indvirke på spørgsmålet om, hvorvidt retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, har enekompetence.

Efter min opfattelse er det efter artiklens ordlyd klart, at det første spørgsmål må besvares bekræftende.

Hvad angår det andet spørgsmål, må det bemærkes, at der indrømmes enekompetence »i sager... om leje eller forpagtning af fast ejendom« (på fransk »de baux d'immeubles«, på italiensk »di contratti di affitto d'immobili«, på tysk »die Miete oder Pacht von unbeweglichen Sachen«). Det synes at fremgå af de andre sproglige versioner, at det, der er omfattet, er sager, hvis indhold (snarere end genstand) vedrører en aftale om udlejning af fast ejendom snarere end en aftale, som blot vedrører selve den faste ejendom. I *Sanders/van der Putte* anerkendte Domstolen dette, da den valgte at bruge nogle af Jenard-rapportens eksempler på sager, som falder ind under artikel 16 — »navnlig med hensyn til stridigheder mellem

parterne om eksistensen eller fortolkningen af vedkommende aftale, om erstatning af skader forvoldt af lejeren og om lokalernes rømning«. Som følge heraf forekommer det mig, at Det forenede Kongeriges ræsonnement, hvorefter artikel 16, nr. 1, ikke finder anvendelse på sager om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen, men kun på sager, hvis formål er »at afgøre en ret til besiddelse eller en gennemførelse af denne ret eller en sag om ophør af denne ret«, er for snævert.

Jeg mener, at svaret på første del af det andet spørgsmål derfor må være, at sager om erstatning for misligholdelse af et vilkår i en lejeaftale kan falde ind under artikel 16.

Den anden del af det andet spørgsmål, der vedrører erstatning for ødelagt ferie og betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen, rejser imidlertid det mere vanskelige spørgsmål om, hvorvidt der skal drages sondringer mellem forskellige erstatningskrav for misligholdelse af en lejeaftale og krav på beløb, der skyldes i henhold til en lejeaftale.

Jeg forstod forelæggelseskendelsen således, at det står helt klart, at klagerne over overbelægningen, septiktanken og støjen, som efter sigende ødelagde sagsøgerens ferie, kun er et krav om erstatning for misligholdelse af lejeaftalen. Hvis kravet var blevet fremsat på det grundlag, at han simpelt hen var bruger af nabolejligheden, og han ikke påberåbte sig vilkårene i lejeaftalen, ville sagen helt klart ikke falde ind under artikel 16, men dette er ikke tilfældet.

Hvis denne opfattelse er rigtig, forekommer det mig, at der i argumentationen er blevet lagt for meget vægt på, hvilken type erstatningskrav der er rejst. Det er efter min opfattelse ikke muligt blot at afvise spørgsmålet med en bemærkning om, at den omstændighed, at værten gik glip af en god ferie og spildte rejseudgifterne, har så lidt at gøre med den faste ejendom, at artikel 16 ikke kan finde anvendelse. Hvad der er relevant er efter min mening den påståede misligholdelses art snarere end den skade, der er forvoldt, hvoraf en del måske under alle omstændigheder er upåregnelig i den foreliggende sag.

Det gøres gældende, at der er sket misligholdelse på to punkter. Det første er misligholdelse af en bestemmelse i aftalen vedrørende brugsrettens art (antallet af personer, der indrømmes adgang) og det andet misligholdelse af en bestemmelse om den omhu, der skulle udvises ved brugen af den i lejeaftalen omtalte ejendom.

Efter min opfattelse kan man ikke hævde, at sager, hvori det gøres gældende, at der foreligger misligholdelse af en bestemmelse i en lejeaftale, der indeholder en nærmere angivelse af brugsretten til en fast ejendom, altid falder uden for artikel 16. Hvis et hus udlejes til beboelse, men anvendes som forretning eller fabrik, eller jord udlejes til græsning, men anvendes som pløjejord, ville sager, hvori der blev nedlagt påstand om misligholdelse af klausulen i lejeaftalen om brugsretten, efter min opfattelse falde ind under artikel 16, nr. 1, og retterne på det sted, hvor ejendommen er beliggende, ville være enekompetente. Der ville kunne drages en sondring mellem den kvalitative form for misligholdelse af brugsretten og den kvantitative misligholdelse af brugsretten, der gøres gældende her, nemlig at lokalerne blev brugt af flere mennesker end aftalt. Jeg

vil ikke indføre denne sondring, for det første fordi jeg ikke mener, at der er en virkelig principiel forskel, og for det andet fordi det ikke forekommer mig at være ønskeligt at tilskynde til, at der via retssager drages sondringer mellem forskellige former for misligholdelse af forskellige brugsretsklausuler.

Hvis det erstatningskrav af denne art, der er gjort gældende i den foreliggende sag — således som jeg har opfattet det — fuldt ud eller hovedsagelig er en følge af misligholdelsen af klausulen om brugsretten, mener jeg, at sagen for så vidt må falde ind under konventionens artikel 16.

Den anden type erstatningskrav vedrører ejendele, der er gået tabt eller beskadiget. Hvis skaden hævdes at være blevet tilføjet den faste ejendom, og der derved er sket misligholdelse af en bestemmelse i lejeaftalen, falder sagen for så vidt ind under artikel 16. Hvis de genstande, der er gået tabt eller beskadiget, er løsøre, som er stillet til rådighed sammen med den faste ejendom i henhold til lejeaftalen, er situationen vanskeligere.

Under de beskedne omstændigheder, der foreligger i denne sag, er det fristende at fortolke artikel 16 således, at den alene vedrører krav om erstatning for skade på den faste ejendom, og at acceptere, at krav om erstatning for skade på løsøre kan indbringes for en anden ret. Hvis man var ved at udarbejde en ny konvention, kunne der fremføres argumenter for en sådan bestemmelse. Et sådant resultat ville være mere bekvemt, når begge parter bor i samme medlemsstat, men i en anden medlemsstat end den, hvor den faste ejendom er beliggende. Det må imidlertid tages i betragtning, at en sådan kombination af faktiske omstændigheder måske er mindre almindelig end den situation, at ejeren bor i det land, hvor også den udlejede ejendom er beliggende. Det er også vigtigt at tage i betragtning, at krav om erstatning for skade på ejendom kan opstå ved alle former for udlejning, og de spørgsmål, der er forbundet hermed, kan være mere indviklede end i den foreliggende sag. Et lejemål kan meget vel indebære, at der stilles løsøre til rådighed, for hvilket der er opstillet særlige forpligtelser i lejeaftalen. Dette gælder ikke blot, når det lejede skal anvendes til beboelse, men også når det skal anvendes i forretningsøjemed, til liberalt erhverv og landbrug. Skader på kostbart transportabelt udstyr, som er omfattet af et forretningslejemål eller en forpagtningsaftale vedrørende en landbrugsejendom kan mere bekvemt behandles i retterne på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende.

I det store og hele er det min opfattelse, at hvis det i en lejeaftale vedrørende fast ejendom er bestemt, at det udlejede også omfatter løsøre, bør lejemålet behandles som én retshandel, og således, at det falder ind under artikel 16, nr. 1. Det forekommer mig forkert at opdele vilkårene i aftalen i vilkår, der vedrører den faste ejendom, og vilkår, der vedrører løsøre, når blot aftalen vedrører udlejning af fast ejendom. Det ville f. eks. i en sag som den foreliggende forekomme kunstigt at sige, at et krav om erstatning for skader på en dør eller et indbygget badekar falder ind under artikel 16, nr. 1, men at et krav om erstatning for skade på en stol, som er stillet til rådighed til brug for ejendommen, falder uden for bestemmelsen.

Herefter er der kun kravet om betaling af ekstraudgifterne tilbage. Argumentet om, at de falder uden for artikel 16 er delvis baseret på Jenard-udvalgets synspunkter (som ikke deles af Schlosser-udvalget), hvorefter krav på leje falder uden for artikel 16, nr. 1. Det er ikke blevet drøftet i detaljer, om dette synspunkt er rigtigt, og eftersom dette spørgsmål en dag kan blive

forelagt Domstolen, er det måske mindre heldigt at lægge sig fast på en endelig opfattelse heraf. På grundlag af det, som er blevet anført i denne sag, finder jeg det meget vanskeligt at godtage, at Jenard-udvalgets synspunkt er rigtigt, således som artikel 16, nr. 1, nu er affattet. Ligesom ejerens hovedforpligtelse er at stille ejendommen til rådighed, er lejerens hovedforpligtelse sædvanligvis at betale lejen. De fleste tvister vedrørende fast ejendom vedrører sandsynligvis lejen. At udelukke tvister om lejen fra artikel 16, nr. 1, er efter min mening at fratage bestemmelsen meget af dens indhold. Jeg finder det vanskeligt at acceptere en sådan løsning, når henses til, at en af de vigtigste årsager til, at artikel 16, nr. 1, blev vedtaget, var, at der i flere medlemsstater gælder særlige lovbestemmelser om udlejning af fast ejendom, og at en vigtig del af disse lovbestemmelser sædvanligvis vedrører leje. Ud fra de argumenter, der er fremsat i denne sag, forekommer det mig, at sager, hvori der er uenighed om forpligtelsen til at betale leje eller om ubetalt leje, som skyldes i henhold til en aftale, i det væsentlige vedrører lejemål om fast ejendom. Til støtte herfor skal jeg henvise til de kommentarer, som dr. Droz har fremsat i »Compétence judiciaire et effets des jugements dans le Marché commun« Bibliothèque de droit international privé, bind XIII, s. 101-103 og navnlig afsnit 153.

Det er naturligvis muligt at holde leje ude fra andre udgifter til f. eks. gas, elektricitet, opvarmning og rengøring af det lejede på det grundlag, at disse ydelser ikke er en del af den udlejede ejendom, men stilles til rådighed for ejendommen. Hvis disse varer og tjenesteydelser stilles til rådighed som en integrerende del af det lejede, vil jeg heller ikke her holde dem ude fra hinanden. Det forekommer mig sandsynligt, at det vil forøge tvisternes antal og komplicere dem snarere end at bidrage til løsning af dem, at der indføres spidsfindigheder med hensyn til, hvilke sager vedrørende de forskellige vilkår i lejeaftalen der falder inden for, og hvilke der falder uden for artikel 16, nr. 1. I et sådant tilfælde ville en tvist om den samlede leje for en møbleret bolig, hvor lejeren holder leje tilbage, fordi inventaret i boligen var utilstrækkeligt, føre til diskussion om, hvilken del af lejen, der falder ind under artikel 16, nr. 1; et krav om betaling af udgifterne til rengøring kunne føre til en tvist om, hvorvidt den del af lejen, der blev tilbageholdt, vedrørte rengøringen af væggene og gulvet eller af tæpperne og møblerne.

Skønt jeg er fuldt ud klar over, at den konklusion, jeg er nået til med hensyn til fortolkningen af artikel 16, nr. 1, er upraktisk, når der er tale om en lille sag, forekommer det mig, at dette resultat følger af en korrekt udlægning af teksten, ikke mindst i betragtning af, at medlemsstaterne på et senere stadium ikke kunne nå til enighed om, at der skulle indføres særlige undtagelser med hensyn til det, der kaldes personlige forpligtelser, eller med hensyn til særlige former for udlejning. Den konklusion, jeg er nået til, indebærer efter min mening også et mere konsekvent samlet resultat.

Jeg tillader mig derfor at fortolke artikel 16 således, at den omfatter alle sager vedrø-

rende lejemål om fast ejendom, skønt disse sager omfatter eller indebærer krav, der vedrører løsøre, som er omfattet af lejemålet vedrørende den faste ejendom, eller udgifter, der vedrører brugen af denne ejendom.

Det er naturligvis muligt, at nogle erstatningskrav, som opstår i forbindelse med brugen af ejendommen, kan falde uden for artikel 16, nr. 1, når de ikke opstår i medfør af selve lejeaftalen, men i medfør af almindelige retsregler, f. eks. om naboretskrænkelser, uagtsomhed eller hærværk. I disse tilfælde falder de uden for artiklen, fordi de ikke er en del af lejeaftalen. Den omstændighed, at krav, der hører ind under lejeaftalen, svarer til andre krav, der hører ind under den almindelige obligationsret, indebærer imidlertid ikke, at de derfor automatisk må falde uden for artikel 16, nr. 1.

Det må også tages i betragtning, at en ret, der står over for et krav i forbindelse med en lejeaftale, ikke er forpligtet til at erklære sig inkompetent i medfør af konventionens artikel 19, hvis dette krav ikke er det væsentligste krav i sagen, eller — som det anføres i Jenard-rapporten, s. 39 — »såfremt et spørgsmål, der henhører under en anden rets enekompetence udelukkende indbringes for førstnævnte ret som et præjudicielt spørgsmål«. En situation, hvor en charterferie arrangeres af et rejsebureau og omfatter transport med fly og brug af en møbleret bolig, kunne det således tænkes, at en tvist om boligen kun var en mindre væsentlig del af tvisten. I en sådan situation ville retten være berettiget til at støtte sig på konventionens artikel 19.

De vanskeligheder, som denne sag har åbenbaret, kan føre til, at de medlemsstater, som er parter i konventionen, på ny overvejer, om det ikke ville være ønskeligt at indføre specielle undtagelser fra bestemmelserne i artikel 16, nr. 1, f. eks. for så vidt angår udlejning af ferieboliger eller andre nærmere bestemte kategorier af lejemål. Dette er imidlertid ikke et spørgsmål, som Domstolen skal tage stilling til.

Således som artiklen nu er affattet, mener jeg, at de forelagte spørgsmål bør besvares efter følgende retningslinjer:

a) Artikel 16, nr. 1, i Bruxelles-konventionen af 1968 finder anvendelse på en lejeaftale, som er indgået mellem parter med bopæl i samme medlemsstat, om udlejning af en feriebolig i en anden medlemsstat for et kortere tidsrum, selv om parterne har aftalt, at lovgivningen i den stat, hvori de har bopæl, skal finde anvendelse på lejeaftalen.

b) Artikel 16, nr. 1, finder anvendelse på sager, hvorunder der nedlægges påstand om 1) erstatning for misligholdelse af en sådan lejeaftale og 2) om betaling af ekstraudgifter i henhold til lejeaftalen.

Det tilkommer den nationale ret at træffe afgørelse om omkostningerne i forhold til hovedsagens parter. Der bør ikke træffes nogen afgørelse med hensyn til Forbundsrepublikken Tysklands, Det forenede Kongeriges og Kommissionens udgifter.