DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

13. oktober 2005 *

I sag C-73/04,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til protokollen af 3. juni 1971 om Domstolens fortolkning af konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, indgivet af Oberlandesgericht Hamm (Tyskland) ved kendelse af 27. januar 2004, indgået til Domstolen den 17. februar 2004, i sagen

Brigitte og Marcus Klein

mod

Rhodos Management Ltd,

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, P. Jann (refererende dommer), og dommerne K. Schiemann, N. Colneric, J.N. Cunha Rodrigues og E. Levits,

* Processprog: tysk.

generaladvokat: L.A. Geelhoed
justitssekretær: R. Grass,

efter at der er afgivet indlæg af:

— Brigitte og Marcus Klein ved Rechtsanwalt M. Brinkmann

— Forbundsrepublikken Tyskland ved R. Wagner, som befuldmægtiget

— Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirland ved C. Jackson og R. Caudwell, som befuldmægtigede, bistået af barrister T. de la Mare

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved A.-M. Rouchaud-Joët og S. Grünheid, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 7. april 2005,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 16, nr. 1, litra a), i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (EFT 1978 L 304, s. 17), som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands

tiltrædelse (EFT L 304, s. 1, og — den ændrede tekst — s. 77), ved konventionen af 25. oktober 1982 om Den Hellenske Republiks tiltrædelse (EFT L 388, s. 1), og ved konventionen af 26. maj 1989 om Kongeriget Spaniens og Den Portugisiske Republiks tiltrædelse (EFT L 285, s. 1, herefter »konventionen«).

2 Denne anmodning er fremsat i en sag mellem Brigitte og Marcus Klein på den ene side og selskabet Rhodos Management Ltd (herefter »Rhodos«) på den anden side, idet ægteparret Klein kræver tilbagebetaling af et beløb, de betalte efter indgåelse af en aftale, der gav dem brugsretten til en timeshare-lejlighed i Grækenland.

Retsforskrifter

3 Konventionens artikel 4, stk. 1, bestemmer:

»Såfremt sagsøgte ikke har bopæl på en kontraherende stats område, afgøres retternes kompetence i hver enkelt kontraherende stat efter statens egen lovgivning, dog med forbehold af bestemmelserne i artikel 16.«

4 Konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), er affattet således:

»Enekompetence, uden hensyn til bopæl, [har]:

1) a) i sager om rettigheder over fast ejendom samt om leje eller forpagtning af fast ejendom, retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende.«

Faktiske omstændigheder og de præjudicielle spørgsmål

5 Brigitte og Marcus Klein, der har bopæl i Tyskland, indgik i 1992 en aftale med overskriften »aftale om medlemskab« (»Mitgliedschaftsvertrag«) med bl.a. Rhodos, der er et selskab med hjemsted på Isle of Man, hvorefter ægteparret, der blev benævnt »køberne« (»Käufer«), blev medlemmer af en klub.

6 Medlemskab af klubben var en betingelse for at erhverve brugsretten til en timeshare-ferielejlighed. Ved samme aftale fik ægteparret Klein brugsretten til en efter type og placering individualiseret lejlighed i et hotelkompleks i Grækenland i uge tretten hvert år indtil 2031.

7 Ud af den samlede pris på 13 300 DEM, som ægteparret Klein betalte, udgjorde indmeldelsesgebyret 10 153 DEM.

8 Dette klubmedlemskab gav ligeledes adgang til en udvekslingsorganisation, der koordinerer udveksling af ferieperioder og feriesteder. Adgangen til denne organisation var betinget af et gebyr på 350 DEM for tre år.

9 Det hotelkompleks, hvor den lejlighed, der er genstand for hovedsagen, er beliggende, stillede hotelfaciliteter til rådighed for brugerne af timeshare-lejlighederne på lige fod med hotellets gæster.

10 Ægteparret Klein betalte først et forskud på 2 640 DEM og kort tid herefter hele beløbet uden at fratrække forskuddet.

11 Inden for rammerne af hovedsagen har ægteparret Klein nedlagt påstand om tilbagebetaling af det samlede beløb på 15 940 DEM, som de har betalt.

12 Oberlandesgericht Hamm er som appelinstans i tvivl om sin internationale kompetence og har besluttet at udsætte sagen og at forelægge følgende præjudicielle spørgsmål for Domstolen:

»1) Omfatter begrebet »sager [...] om leje eller forpagtning [...] af fast ejendom« i [...] konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), [...] også sager om benyttelse af en efter type og placering individualiseret hotellejlighed i en bestemt kalenderuge hvert år i et tidsrum på næsten fyrre år, når aftalen samtidig opstiller en nødvendig betingelse om indmeldelse i en klub, hvis primære opgave består i at sikre medlemmernes udøvelse af den nævnte brugsret?

2) Såfremt det første spørgsmål besvares bekræftende: Gælder bestemmelsen om enekompetence i [...] konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), også for krav, som ganske vist er opstået i forbindelse med et leje- eller forpagtningsforhold i denne bestemmelses forstand, men retligt og faktisk intet har at gøre med leje eller forpagtning, nærmere bestemt et krav om tilbagebetaling af et fejlagtigt for

meget betalt beløb for brugsretten til ferielejligheden, henholdsvis for klubmedlemskabet?«

Om de præjudicielle spørgsmål

Første spørgsmål

13 Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), skal fortolkes således, at den finder anvendelse på en aftale om indmeldelse i en klub, hvis primære opgave består i at sikre medlemmerne en brugsret og retten til at udøve brugsretten til en i aftalen efter type og placering individualiseret timeshare-lejlighed.

14 Indledningsvis bemærkes, at det er som en undtagelse fra hovedregelen i konventionens artikel 4, stk. 1, hvorefter retternes kompetence afgøres i hver enkelt kontraherende stat efter statens egen lovgivning, såfremt sagsøgte ikke har bopæl på en kontraherende stats område, at det i konventionens artikel 16, nr. 1, bestemmes, at retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende, er enekompetente i sager om leje og forpagtning af fast ejendom.

15 Som en undtagelse fra konventionens almindelige værnetingsregler bør artikel 16 således ikke fortolkes videre, end dens formål kræver, da bestemmelsen har 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 nogen af parternes hjemting (jf. bl.a. dom af 14.12.1977, sag 73/77, Sanders, Sml. s. 2383, præmis 17 og 18, af 10.1.1990, sag C-115/88, Reichert og Kockler, Sml. I, s. 27, præmis 9, af 9.6.1994, sag

C-292/93, Lieber, Sml. I, s. 2535, præmis 12, og af 27.1.2000, sag C-8/98, Dansommer, Sml. I, s. 393, præmis 21).

16 Det fremgår af såvel Jenard-rapporten om Bruxelles-konventionen (EFT 1979 C 59, s. 1) som af retspraksis, at den afgørende begrundelse for, at retterne i den kontraherende stat, hvor ejendommen er beliggende, er enekompetente, er, at retten på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende, bedst er i stand til at skaffe sig kendskab til de faktiske forhold ved at foretage undersøgelser, forespørgsler og syns- og skønsforretninger på stedet og anvende de gældende retsregler og sædvaner, som normalt er reglerne og sædvanerne i den stat, hvor ejendommen er beliggende (jf. bl.a. Sanders-dommen, præmis 13, dommen i sagen Reichert og Kockler, præmis 10, og Dansommer-dommen, præmis 27). I samme rapport præciseres det, at konventionens ophavsmænd specielt med hensyn til reglen i artikel 16, nr. 1, om enekompetence i sager om leje eller forpagtning af fast ejendom er gået ud fra, at bl.a. sager om reparation af skader forvoldt af lejeren eller forpagteren skal være omfattet af bestemmelsen (Dansommer-dommen, præmis 28).

17 Dette formål er imidlertid ikke genstand for tvisten i hovedsagen, fordi den retssag, som ægteparret Klein har anlagt, hvorunder de har nedlagt påstand om tilbagebetaling af hele det beløb, de har betalt, kun kan være støttet på, at den aftale, der er indgået med Rhodos, er ugyldig.

18 Denne aftale er af parterne kvalificeret som en aftale om indmeldelse i en klub. Således som den forelæggende ret har anført, var indmeldelsesgebyret på 10 153 DEM den væsentligste del af den samlede pris på 13 300 DEM.

19 Denne indmeldelse gjorde det muligt for ægteparret Klein — for et beløb, som ifølge den forelæggende rets oplysninger kan fastsættes til ca. 2 000 DEM — at få brugsretten til en efter type og placering individualiseret lejlighed i en uge om året i en periode på næsten 40 år.

20 Værdien af denne brugsret til den faste ejendom er, således som den omtvistede aftale er udformet, derfor kun af sekundær økonomisk betydning i forhold til indmeldelsesgebyret.

21 Domstolen har fastslået, at når en aftale ikke alene vedrører brugsret til en fast ejendom på timeshare-basis, men også levering af særskilte tjenesteydelser, hvis værdi er højere end værdien af brugsretten til den faste ejendom, er den ikke en aftale om udlejning af fast ejendom i den forstand, hvori udtrykket er anvendt i artikel 3, stk. 2, litra a), i Rådets direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted (EFT L 372, s. 31) (dom af 22.4.1999, sag C-423/97, Travel Vac, Sml. I, s. 2195, præmis 25).

22 Under hensyn til forbindelserne mellem konventionen og Fællesskabets retsorden (dom af 10.2.1994, sag C-398/92, Mund & Fester, Sml. I, s. 467, præmis 12, og af 28.3.2000, sag C-7/98, Krombach, Sml. I, s. 1935, præmis 24) skal denne fortolkning tages i betragtning ved konventionens fortolkning.

23 Den tyske regering og Det Forenede Kongeriges regering har anført, at den væsentligste fordel, som den aftale om indmeldelse i klubben, der er genstand for hovedsagen, frembyder, er muligheden for at erhverve brugsretten til en timeshare-lejlighed.

24 I den forbindelse bemærkes, at den faste ejendom selv, som kun er udpeget efter sin type i et hotelkompleks, hverken er bestemt eller individualiseret i aftalen om medlemskab af klubben. Således som Kommissionen har gjort gældende, kan brugsretten således hvert år vedrøre en ny lejlighed.

25 Dette element styrkes af den omstændighed, som ægteparret Klein har fremhævet, at aftalen selv indeholder bestemmelse om medlemmernes tilknytning til en organisation, der gør det muligt for dem mod betaling af et årligt gebyr, i en periode på indledningsvis tre år at udveksle ferielejligheder.

26 Under hensyn til alle disse omstændigheder skal det fastlås, at forbindelsen mellem den aftale om medlemskab af klubben, der er genstand for hovedsagen, på den ene side, og den faste ejendom, der faktisk kan benyttes af medlemmet, på den anden side, ikke er tilstrækkelig tæt til, at det kan antages, at der er tale om en lejeaftale som omhandlet i konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), der — således som det er fastslået i denne doms præmis 15 — skal fortolkes strengt.

27 Denne konklusion støttes af den omstændighed, at medlemskabsaftalen indeholder bestemmelse om levering af tjenesteydelser, der stilles til rådighed for klubbens medlemmer på lige fod med hotellets gæster. Således som Kommissionen har anført, går disse supplerende ydelser videre end overdragelse af brugsretten, der er genstanden for en lejeaftale. Selv om indholdet og arten af tjenesteydelserne i hovedsagen ikke er nærmere beskrevet i forelæggelseskendelsen, skal det ikke desto mindre fremhæves, at en blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af tjenesteydelser mod en af kunden betalt samlet pris, falder uden for det område, inden for hvilket det i artikel 16, nr. 1, indeholdte princip om enekompetence har sin berettigelse, og ikke er en egentlig leje- eller forpagtningsaftale i denne artikels forstand (dom af 26.2.1992, sag C-280/90, Hacker, Sml. I, s. 1111, præmis 15).

28 Under disse omstændigheder skal det første spørgsmål besvares med, at konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), skal fortolkes således, at den ikke finder anvendelse på en aftale om indmeldelse i en klub, som mod betaling af et indmeldelsesgebyr, der udgør langt den største del af den samlede pris, sikrer medlemmerne en brugsret til en efter type og placering individualiseret timeshare-lejlighed, og som indeholder bestemmelse om medlemmernes tilknytning til en organisation, der giver mulighed for udveksling af deres brugsret.

Andet spørgsmål

29 Under hensyn til besvarelsen af det første spørgsmål er det ufornødent at besvare det andet spørgsmål.

Sagens omkostninger

30 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, der er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Første Afdeling) for ret:

Artikel 16, nr. 1, litra a), i konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, som ændret ved konventionen af 9. oktober 1978 om Kongeriget Danmarks, Irlands og Det Forenede Kongerige Storbritannien og Nordirlands tiltrædelse, ved konventionen af 25. oktober 1982 om Den Hellenske Republiks tiltrædelse, og ved konventionen af 26. maj 1989 om Kongeriget Spaniens og Den Portugisiske Republiks tiltrædelse, skal fortolkes således, at den ikke finder anvendelse på en aftale om indmeldelse i en klub, som mod betaling af et indmeldelsesgebyr, der udgør langt den største del af den samlede pris, sikrer medlemmerne en brugsret til en efter type og placering individualiseret timeshare-lejlighed, og som indeholder bestemmelse om medlemmernes tilknytning til en organisation, der giver mulighed for udveksling af deres brugsret.

Underskrifter