FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT L.A. GEELHOED fremsat den 7. april 2005 [1]

I — Indledning

1. Den foreliggende sag, som Oberlandesgericht Hamm (Tyskland) har forelagt Domstolen, vedrører fortolkningen af artikel 16, nr. 1, litra a), i Bruxelles-konventionen om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager (herefter »konventionen«) [2]. Navnlig rejser sagen spørgsmål om, hvorvidt denne bestemmelse finder anvendelse på såkaldte »timeshare«-ordninger.

II — Retsforskrifter

2. Konventionens almindelige bestemmelse, der definerer de nationale retters kompetence i sager, der er omfattet af dens anvendelsesområde, fremgår af artikel 2, hvori bestemmes: »Med forbehold af bestemmelserne i denne konvention skal personer, der har bopæl på en kontraherende stats område, uanset deres nationalitet, sagsøges ved retterne i denne stat [...]«. Hvad angår sagsøgte, der ikke har bopæl på en kontraherende stats område, bestemmer konventionens artikel 4: »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 [...]«

3. Konventionens artikel 16 udgør en undtagelse fra de almindelige bestemmelser. Artiklen giver, for fem typer af sager, enekompetence til retterne i den kontraherende stat, der har den tætteste tilknytning til sagen. Bestemmelserne i artikel 16 har forrang for alle konventionens øvrige kompetenceregler. De kan ikke fraviges ved aftale mellem sagens parter (konventionens artikel 17) eller ved, at sagsøgte giver møde for en ret uden at bestride dens kompetence (konventionens artikel 18).

1 — Originalsprog: engelsk.
2 — EFT 1998 C 27, s. 1.

4. Konventionens artikel 16, nr. 1, 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

b) i sager om leje- og forpagtningskontrakter vedrørende fast ejendom, der er indgået til midlertidig privat brug for et tidsrum af højst seks på hinanden følgende måneder, er dog også retterne i den kontraherende stat, hvor sagsøgte har bopæl, kompetente, under forudsætning af, at ejer og lejer eller forpagter er fysiske personer, og at de har bopæl i samme kontraherende stat.«

5. Begrundelsen for bestemmelsen om enekompetence indeholdt i artikel 16, nr. 1, litra a), er, at retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, som følge af denne rets retlige og geografiske nærhed er bedst i stand til at behandle tvisten. Domstolen har formuleret formålet med denne bestemmelse således:

»Det må således tages i betragtning, 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 og anvende de gældende retsregler og sædvaner, som normalt er reglerne og sædvanerne i den stat, hvor ejendommen er beliggende.« [3]

6. Tilsvarende giver Jenard-rapporten [4] følgende begrundelse for enekompetence i sager, der er omfattet af artikel 16, nr. 1:

»[...] I sager af denne art er det ofte nødvendigt at foretage kontrol og undersøgelser samt at indhente sagkyndige udtalelser på stedet. Desuden gælder i disse tilfælde ikke sjældent sædvaner, som i almindelighed kun er kendt af retten på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende, eller i det mindste af retterne i den pågældende stat. Endelig tages der med det i konventionen fastsatte system hensyn til, at det er nødvendigt at foretage tilførsler til tingbøger eller registre, som føres på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende [...] Begrundelsen for denne løsning er, at leje- og forpagtnings-

3 — Dom af 10.1.1990, sag C-115/88, Reichert og Kockler, Sml. I, s. 27, præmis 10. Jf. ligeledes dom af 14.12.1977, sag 73/77, Sanders, Sml. s. 2383, præmis 13-15.

4 — EFT 1979 C 59, s. 35.

forhold i almindelighed er undergivet særlige lovbestemmelser, og det må derfor foretrækkes, at disse ofte meget komplicerede bestemmelser kun skal anvendes af retterne i det land, hvor de er gældende. Desuden findes der i flere sager eksklusive kompetenceregler for disse sager, der oftest er henlagt til særlige domstole.«

III — Faktiske omstændigheder

7. Brigitte og Marcus Klein, der har bopæl i Tyskland, indgik i 1992 en aftale med Rhodos Management, der er et selskab med hjemsted på Isle of Man, hvorved de forpligtede sig til at betale et beløb på 13 300 tyske mark (DEM) (ca. 6 700 EUR) for at erhverve brugsretten til en bestemt type lejlighed i et hotelkompleks i Grækenland i en uge hvert år indtil 2031.

8. Den samlede pris i henhold til aftalen var opdelt på følgende måde: medlemsgebyr (»Mitgliedschaftsgebühr«) — 10 153 DEM; gebyr for brugsret (»Nutzungsgebühr«) — 2 048 DEM; kontrakts- og administrationsomkostninger — 432 DEM; vedligeholdelsesudgifter for 1993 — 317 DEM; medlemsskab af RCI (en organisation, der koordinerer udveksling af ferieperioder og feriesteder) i tre år — 350 DEM.

9. Aftalen med overskriften »anmodning om og aftale om medlemsskab« bestemte ligeledes, at Brigitte og Marcus Klein skulle melde sig ind i Sun Beach Holiday Club. Dette var en nødvendig betingelse for at indgå aftalen. Det var ikke muligt at indgå aftalen uden at blive medlem af klubben. De kontraherende parter havde ligeledes ret til de almindelige serviceydelser, som hotellet ydede klubmedlemmer og andre gæster, såsom receptions- og valutavekslingsfaciliteter.

10. Ved aftalens underskrivelse betalte Brigitte og Marcus Klein et depositum på 2 640 DEM. Herefter betalte de et yderligere beløb på 13 300 DEM, skønt det skyldige beløb i henhold til aftalen kun beløb sig til 10 660 DEM.

11. I marts 1996 anlagde Brigitte og Marcus Klein sag ved Landgericht Dortmund mod bl.a. Rhodos Management, med påstand om tilbagebetaling af det samlede beløb på 15 490 DEM, idet de gjorde gældende, 1) at den pågældende aftale var ugyldig, fordi den tilsidesatte grundsætningen om »Sittenwi-

drigkeit« (dvs. den var i strid med »god skik og brug«), og 2) hvad angår beløbet på 2 640 DEM — der var betalt for meget i forhold til den aftalte pris — at dette beløb var blevet betalt ved en fejl og derfor udgjorde en ugrundet berigelse, der begrundede et krav om tilbagebetaling.

12. Rhodos Management gjorde heroverfor gældende, at Landgericht Dortmund ikke havde kompetence til at behandle sagen, idet den vedrørte leje af fast ejendom beliggende i Grækenland, og at i henhold til konventionens artikel 16, nr. 1, litra a), var kun de græske retter kompetente til at behandle sagen.

13. Ved afgørelse af maj 2003 tilsluttede Landgericht Dortmund sig dette argument og afslog følgelig at realitetsbehandle sagen.

14. Ved appel til Oberlandesgericht Hamm gjorde Brigitte og Marcus Klein gældende, at aftalen om medlemsskab af klubben ikke udgjorde »leje« i den forstand, hvori dette udtryk er anvendt i artikel 16, nr. 1, litra a), henset til aftalens selskabsretlige karakter.

15. Ved kendelse af 27. januar 2004 har Oberlandesgericht Hamm forelagt Domstolen følgende spørgsmål:

»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?«

16. I overensstemmelse med artikel 23 i statutten for Domstolen blev der indgivet skriftlige indlæg i nærværende sag af Brigitte og Marcus Klein, Rhodos Management, Kommissionen samt af den tyske regering og Det Forenede Kongeriges regering.

IV — Stillingtagen

Første spørgsmål

17. Med det første spørgsmål ønsker Oberlandesgericht Hamm nærmere bestemt oplyst, om enekompetencen indeholdt i artikel 16, nr. 1, finder anvendelse på en aftale om brugsretten til en bestemt lejlighedstype i et hotelkompleks i en bestemt periode hvert år og i næsten 40 år, selv om aftalen indeholder krav om, at der samtidig indgås et obligatorisk medlemsskab af en klub.

18. Det er åbenbart, at den pågældende aftale i hovedsagen udgør en såkaldt timeshare-aftale. Timeshare-aftaler indebærer som bekendt retten til at bruge en ejendom på deltidsbasis — dvs. i en bestemt periode i en bestemt årrække — og indgås ofte af feriegæster, der i stedet for at købe en feriebolig, blot køber brugsretten til en ejendom i en del af året. Administrations- og vedligeholdelsesomkostninger vedrørende ejendommen deles normalt mellem de forskellige timeshare-»ejere«.

19. Indledningsvis bemærkes, at Det Forenede Kongeriges regering i sit indlæg anmoder Domstolen om at udtale sig om et bredere spørgsmål, end det der forelægges af den nationale ret, nemlig hvorvidt og under hvilke omstændigheder timeshare-aftaler i almindelighed er omfattet af konventionens artikel 16, nr. 1, litra a).

20. Selv om ideen om et alment anvendeligt »kriterium« rent teoretisk har visse fordele, er jeg ikke desto mindre forbeholden over for formuleringen af et sådant. En vægtig begrundelse herfor er, at indholdet og den juridiske karakter af timeshare-aftaler er stærkt varierende mellem medlemsstaterne. I nogle medlemsstater henhører sådanne aftaler f.eks. under obligationsretten, i andre under selskabsretten [5] og i andre igen under ejendomsretten.

5 — Kommissionen nævner som eksempel en køber, der bliver medlem af et selskab, der igen er den lovformelige ejer af timeshare-ejendommen. Et medlemsskab af selskabet vil blive forbundet med retten til at bruge ejendommen på deltidsbasis i en vis årrække og i en bestemt periode af året.

21. Denne uensartethed anerkendes i den vigtigste fællesskabsretlige retsakt på området, nemlig i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 94/47/EF af 26. oktober 1994 om beskyttelse af køber i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis [6]. Præamblen til direktivet nævner f.eks., at »den juridiske karakter af de rettigheder, som de i dette direktiv omhandlede kontrakter vedrører [f.eks. timeshare-aftaler], er meget forskellig i medlemsstaterne [...]« [7]. Direktivet har omhyggeligt sørget for at undgå at foretage en harmonisering af karakteren af disse rettigheder, idet det bemærkes, at »dette direktiv indeholder ingen bestemmelser om, i hvilket omfang der kan indgås kontrakter om brugsret til en eller flere faste ejendomme på timeshare-basis i medlemsstaterne, eller om retsgrundlaget for disse kontrakter [...]« [8]. Derfor er anvendelsen af direktivet, hvis formål er at skabe et minimum af fælles regler om timeshare-aftaler og således sikre, at det indre marked fungerer, og køber beskyttes, begrænset til at omfatte særlige aspekter af sådanne aftaler, nemlig »de aspekter af kontraktforholdet, der vedrører oplysninger om indholdet af kontrakten og reglerne for formidling af disse oplysninger samt procedurerne og reglerne for ophævelse og tilbagetrædelse« [9].

22. Som følge af denne uensartethed ville en almindelig »regel« om anvendelsen af artikel 16, nr. 1, litra a), på timeshare-aftaler efter min mening være uhensigtsmæssig og skade formålet med denne bestemmelse, som sammenfattet ovenfor. Henset til dette formål ville et sådant kriterium risikere at være for bredt i visse tilfælde og for snævert i andre. Selv om det er korrekt, som Det Forenede Kongeriges regering har bemærket, at fortolkningen af artikel 16, nr. 1, litra a), ikke kan afhænge af en formel karakteristik af en bestemt timeshare-aftale i henhold til national ret, er forskellene i disse ordningers juridiske karakter medlemsstaterne imellem efter min mening så væsentlige, at et forsøg på at udforme en regel, der finder ensartet anvendelse, ville virke kunstig og mod hensigten. Dette ville især være uønsket, for så vidt som artikel 16, nr. 1, »[ikke] må fortolkes videre, end dens formål kræver« [10], idet det drejer sig om en undtagelse fra de almindelige værnetingsregler i konventionen.

23. I betragtning heraf vil jeg herefter behandle spørgsmålet om, hvorvidt en timesharing-ordning, som den Brigitte og Marcus Klein har indgået, henhører under den bestemmelse om enekompetence, der er indeholdt i artikel 16, nr. 1, litra a), henset til sagens omstændigheder som de er beskrevet af den forelæggende ret. Det er klart, at besvarelsen af dette spørgsmål afhænger af fortolkningen af begrebet »sager

6 — EFT L 280, s. 83.

7 — Tredje betragtning.

8 — Fjerde betragtning.

9 — Anden betragtning; jf. ligeledes direktivets artikel 1.

10 — Sanders-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 18.

om [...] leje eller forpagtning af fast ejendom«, et udtryk, der skal fortolkes selvstændigt i fællesskabsretten [11].

24. Efter min opfattelse bør dette spørgsmål besvares bekræftende af følgende grunde.

25. For det første, med henblik på at vurdere om den aftale, der er genstand for hovedsagen, er omfattet af artikel 16, nr. 1, er det indholdet, og ikke blot formen, af parternes aftale, der er afgørende. Som den tyske regering har bemærket, påhviler det Domstolen, ved vurderingen af aftalens egentlige indhold, at »løfte sløret« for aftalens form. Selv om såvel sprogbrugen i aftalen som den formelle klassificering af aftalen i henhold til national ret er faktorer, der skal tages i betragtning ved vurderingen, har ingen af disse afgørende betydning. I den foreliggende sag er det derfor ikke afgørende, at timeshare-ordningen i hovedsagen har form af et klubmedlemsskab, at aftalen er benævnt »anmodning om og aftale om medlemsskab«, og at hovedparten af det skyldige aftalebeløb, i henhold til aftalens bestemmelser, havde karakter af et »medlemsgebyr« (»Mitgliedschaftsgebühr«). Såfremt det forholdt sig anderledes, ville det muliggøre omgåelse af konventionens bestemmelser, hvilket ville skade den ensartede anvendelse af disse. Det skal tilføjes, at risikoen for en sådan omgåelse i særlig grad skal undgås i forbindelse med timeshare-ordninger, som typisk indebærer et forhold mellem forbrugere og forretningsdrivende.

26. For det andet er det ved vurderingen af aftalens indhold spørgsmålet, om hovedformålet med parternes aftale er leje af fast ejendom. I Sanders-dommen fastslog Domstolen, at en kontrakt, hvorved en part accepterede at overtage driften af en blomsterforretning og betale den anden part et beløb for goodwill og en månedlig leje, ikke var omfattet af artikel 16, nr. 1, eftersom formålet med den bestemmelse ikke »gør sig [...] gældende, når kontraktens hovedformål er et andet, f.eks. forpagtning af driften af en forretning« [12]. Tilsvarende fastslog Domstolen i Hacker-dommen, at en blandet aftale, hvorefter der skal præsteres en helhed af tjenesteydelser mod en af kunden betalt samlet pris, falder uden for artikel 16, nr. 1, med den begrundelse, at en sådan aftale var »uden for det område, for hvilket det i artikel 16, nr. 1, indeholdte princip om enekompetence har sin berettigelse [...]« [13].

11 — Reichert og Kockler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 8.

12 — Sanders-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 16.

13 — Dom af 26.2.1992, sag C-280/90, Hacker, Sml. I, s. 1111, præmis 15.

27. En anvendelse af denne argumentation på den foreliggende sag fører efter min opfattelse til, i lighed med hvad den forelæggende ret har bemærket i sin forelæggelseskendelse, at indholdet og hovedformålet med aftalen for Brigitte og Marcus Klein var brugsretten til en timeshare-lejlighed, skønt denne brugsret var betinget af medlemsskab af Sun Beach Holiday Club. Bortset fra denne brugsret synes de øvrige fordele forbundet med medlemsskabet — navnlig adgangen til udvekslingsorganisationen RCI og adgang til hotelydelser såsom receptionsydelser — på grundlag af de faktiske omstændigheder, der er forelagt Domstolen, at være marginale [14]. I denne henseende adskiller den foreliggende sag sig fra Hacker-sagen, hvori de supplerende ydelser — som f.eks. oplysninger og rådgivning, reservation af bolig, pladsreservation med henblik på befordring, og i givet fald afbestillingsforsikring — klart var mere omfattende [15].

28. Det tredje led i vurderingen af aftalens indhold består i en undersøgelse af, om aftalen fremviser de væsentligste kendetegn ved en aftale om leje af fast ejendom. Som den tyske regering har bemærket, udgør kernen i et sådant lejemål i almindelighed indgåelsen af en aftale om leje af fast ejendom i en afgrænset tidsperiode mod betaling af leje [16]. Efter min opfattelse er Domstolens udtalelse i Rösler-dommen, hvori den opregner flere typiske karaktertræk ved et lejemål, til stor hjælp i denne henseende:

»Lejekontrakten indeholder sædvanligvis bestemmelser vedrørende overgivelsen af det lejede til lejeren, brugen af det lejede, udlejerens henholdsvis lejerens forpligtelser med hensyn til vedligeholdelsen af det lejede, lejemålets varighed og udlejerens indsættelse i besiddelsen af det lejede, lejen og øvrige udgifter, der skal betales af lejeren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet« [17].

29. Et andet illustrerende aspekt af Rösler-dommen er i nærværende sammenhæng konstateringen af, at undtagelsen i artikel 16, nr. 1, ligeledes finder anvendelse på aftaler, der gælder for et kortere tidsrum og kun vedrører en brugsret til en feriebolig. I forbindelse med denne konklusion fastslog Domstolen, at henset navnlig til den usikkerhed, som ville opstå, dersom undtagelser fra den almindelige regel i artikel 16, nr. 1, litra a), blev tilladt, finder denne artikel

14 — Jf. i analogi hermed dom af 27.1.2000, sag C-8/98, Dansommer, Sml. I, s. 393, præmis 34.

15 — Jf. analogt den accessoriske karakter af de forsikringsydelser, der blev ydet i Dansommer-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 14.

16 — Jf. bl.a. dom af 15.1.1985, sag 241/83, Rösler, Sml. s. 39.

17 — Rösler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 16, præmis 27.

anvendelse på »enhver aftale om leje af fast ejendom, uanset om der er særlige karakteristiske træk ved aftalen« [18].

30. I den foreliggende sag har den pågældende ordning efter min opfattelse i tilstrækkelig grad karakter af »leje af fast ejendom« til, at den kan henføres under artikel 16, nr. 1. Navnlig giver aftalen Brigitte og Marcus Klein ret til at bruge en lejlighed i et hotelkompleks i et bestemt tidsrum i en bestemt årrække mod at betale leje og vedligeholdelsesudgifter. Selv om det, i henhold til forelæggelseskendelsen, synes muligt, at Brigitte og Marcus Klein ikke får præcis den samme lejlighed år efter år, mener jeg ikke, at dette er tilstrækkeligt til at ændre min vurdering. Efter min opfattelse finder begrundelsen for tildeling af enekompetencen i henhold til artikel 16, nr. 1, nemlig, at retterne på det sted, hvor den faste ejendom er beliggende, har særlige fordele som følge af den juridiske og geografiske nærhed af tvisten, ligeledes anvendelse i et sådant tilfælde [19]. Det er desuden muligt at anskue den juridiske struktur af en sådan timeshare-ordning, hvad jeg finder nyttigt i den foreliggende sag, som en lejeaftale vedrørende en bestemt lejlighed i en bestemt periode, med mulighed for at bytte til en anden lejlighed i de kommende år.

31. På baggrund heraf mener jeg, at en timeshare-ordning som den, der er genstand for hovedsagen, er omfattet af anvendelsesområdet for konventionens artikel 16, nr. 1, litra a).

Andet spørgsmål

32. Såfremt det første spørgsmål besvares bekræftende, ønsker Oberlandesgericht med sit andet spørgsmål oplyst, om enekompetencen i artikel 16, nr. 1, litra a), ligeledes gælder for krav om tilbagebetaling af et fejlagtigt for meget betalt beløb, der er erlagt ud over den kontraktmæssige leje.

33. Efter min opfattelse omfatter den i denne bestemmelse fastsatte enekompetence ikke et sådant krav.

18 — Rösler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 16, præmis 23 og 24.

19 — Jf. ligeledes den af Court of Appeal of England and Wales (Civil Division) i sagen Jarrett mod Barclays Bank (1996) EWCA Civ 847 anførte betragtning: »I lyset af Domstolens afgørelse i Rösler-sagen kan jeg ikke se nogen anledning til, at aftalerne i disse sager ikke kan få status af lejemål som omhandlet i artikel 16, nr. 1. I hver sag har en part eneretten til den ejendom, der i henhold til aftalen ejes af den anden, for en bestemt periode mod betaling af et pengebeløb [...] Samtlige de betragtninger, der førte til Domstolens fortolkning af artikel 16, nr. 1, hvorefter bestemmelsen omfatter lejemål af kortere varighed, finder anvendelse på de aftaler, som de foreliggende sager angår, på samme måde som lejemål af kort varighed i Rösler-sagen« (jf. dommer Morritt).

34. Som bemærket ovenfor bør artikel 16, nr. 1, litra a), som en undtagelse fra de almindelige kompetenceregler i konventionen, fortolkes strengt og må kun anvendes, for så vidt som det er nødvendigt for at nå dens formål [20]. Tre afgørelser er efter min mening af særlig interesse for fortolkningen af rækkevidden for så vidt angår den foreliggende sag.

35. Den første er Reichert og Kockler-dommen, hvori Domstolen har anlagt et restriktivt syn med hensyn til den type af sager, der er omfattet af denne bestemmelse, idet den fastslog, at

»Artikel 16, nr. 1, skal herefter fortolkes således, at enekompetencen for retterne i den kontraherende stat, hvor den faste ejendom er beliggende, ikke omfatter samtlige sager om rettigheder over fast ejendom, men kun de sager, hvori der inden for Bruxelles-konventionens anvendelsesområde skal tages stilling til en fast ejendoms udstrækning og bestanddele, ejendommens ejer- og besiddelsesforhold, eller eksistensen af andre tinglige rettigheder over ejendommen med henblik på at sikre indehaverne af disse rettigheder beskyttelse af de beføjelser, der knytter sig til deres ret« [21].

36. Domstolen fastslog, at krav baseret på »actio pauliana« i fransk ret, hvilket gør det muligt for en kreditor at anfægte aftaler, der svigagtigt er indgået af debitor, ikke er omfattet af anvendelsesområdet for konventionens artikel 16, nr. 1, for så vidt som dette krav »hviler [...] på en fordringsret, nemlig kreditors krav på sin skyldner, og søgsmålet har til formål at sikre kreditors adgang til at søge fyldestgørelse i debitors formue« [22].

37. Tilsvarende fandt Domstolen i Rösler-dommen, at anvendelsesområdet for konventionens artikel 16, nr. 1, omfatter »alle sager vedrørende gyldigheden eller fortolkningen af aftalerne, deres varighed, udlejerens indsættelse i besiddelsen af den faste ejendom, reparation af skader forvoldt af lejeren eller inddrivelse af leje og af ekstraudgifter, der skal betales af lejeren, såsom udgifter til vand, gas og elektricitet. Sager, som vedrører henholdsvis udlejerens og

20 — Jf. f.eks. Dansommer-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 14, præmis 21.

21 — Reichert og Kockler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 11. Dette reflekterer det ræsonnement, der er indeholdt i Jenard-rapporten, hvoraf fremgår følgende: »Ved beslutningen om at tillægge retterne i beliggenhedsstaten kompetence i sager om leje eller forpagtning af fast ejendom, er udvalget gået ud fra, at disse retter også skal behandle 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. Efter udvalgets opfattelse gælder denne regel dog ikke sager, der udelukkende drejer sig om betaling af leje eller forpagtningsafgift, da disse sager kan anses som uafhængige af den udlejede eller bortforpagtede faste ejendom«.

22 — Reichert og Kockler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 12.

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« [23].

38. Den sidste sag, der skal tages i betragtning, er Dansommer-dommen, der vedrørte en sag om erstatning for mangelfuld rengøring og beskadigelse af en feriebolig, som en privatperson havde lejet med henblik på nogle ugers ferie, hvor sagen ikke blev anlagt direkte af ejeren af ejendommen, men af en professionel rejsearrangør, der indtrådte i ejerens rettigheder. Ved at fastslå at en sådan sag var omfattet af anvendelsesområdet for artikel 16, nr. 1, understregede Domstolen, at selv om et søgsmål ikke er omfattet af denne bestemmelse blot fordi den har »forbindelse« med fast ejendom [24], er det væsentlige spørgsmål, om genstanden for sagen har direkte forbindelse med en lejekontrakt vedrørende fast ejendom [25]. Den omstændighed, at den pågældende aftale indeholdt en accessorisk bestemmelse om afbestillingsforsikring, kunne ikke ændre kvalifikationen af den kontrakt om leje af en fast ejendom, som den knyttede sig til, navnlig da denne bestemmelse ikke var genstand for tvisten ved den forelæggende ret [26].

39. Såfremt denne slutning anvendes på den foreliggende sag, synes det klart at fremgå af forelæggelseskendelsen, at kravet om tilbagebetaling af det for meget betalte beløb ud over den kontraktmæssige leje ikke støttes på en rettighed eller forpligtelse, der følger af timeshare-aftalen. Grundlaget for kravet synes snarere at være et anbringende om ugrundet berigelse [27]. Efter min opfattelse er et sådant krav ikke omfattet af anvendelsesområdet for artikel 16, nr. 1, dvs. at det ved behandlingen af et sådant krav ikke er nødvendigt at vurdere faktiske forhold eller anvende regler og sædvaner, der knytter sig til det sted, hvor ejendommen er beliggende, og som kunne begrunde, at kompetencen tildeles en ret i den stat, hvor ejendommen er beliggende [28]. Følgelig savner kravet den nødvendige tilknytning til retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende, og falder derfor uden for anvendelsesområdet for artikel 16, nr. 1 [29].

23 — Rösler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 16, præmis 29.

24 — Dansommer-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 14, præmis 22.

25 — Dansommer-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 14, præmis 25.

26 — Dansommer-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 14, præmis 34.

27 — Jf. i analogi hermed Court of Appeals betragtninger vedrørende tredje spørgsmål i sagen Jarrett mod Barclays Bank, nævnt ovenfor i fodnote 19.

28 — Jf. i analogi hermed Reichert og Kockler-dommen, nævnt ovenfor i fodnote 3, præmis 12.

29 — Jf. i analogi hermed dom af 27.9.1988, sag 189/87, Kalfelis, Sml. s. 5565, hvori Domstolen afviser det argument, hvorefter kun én retsinstans er kompetent til at behandle sager om konventionens artikel 5, nr. 3.

V — Forslag til afgørelse

40. Jeg mener følgelig, at Domstolen bør besvare de af Oberlandesgericht Hamm forelagte spørgsmål således:

»1) Begrebet sager »[...] om leje eller forpagtning af fast ejendom« i artikel 16, nr. 1, litra a), i Bruxelles-konventionen af 27. september 1968 om retternes kompetence og om fuldbyrdelse af retsafgørelser i borgerlige sager, herunder handelssager, omfatter et søgsmål som det, der er genstand for hovedsagen, vedrørende en brugsret til en lejlighed i et hotelkompleks i en bestemt kalenderuge hvert år i et tidsrum på næsten 40 år.

2) Artikel 16, nr. 1, litra a), omfatter ikke et krav om tilbagebetaling af et fejlagtigt for meget betalt beløb for brugsretten til en lejlighed.«