fra anvendelsesområdet for fritagelsen af udlejning af fast ejendom, bemyndiger dem ikke til at afgiftspålægge den nævnte godtgørelse, såfremt den efter lejekontrakten betalte leje har været fritaget i overensstemmelse med ovennævnte regel. Et retsforhold, der skabes ved én og samme lejekontrakt, kan nemlig ikke opdeles på denne måde.

RETSMØDERAPPORT
i sag C-63/92 *

Indhold

I — Faktiske omstændigheder og retsforhandlinger ..... I - 6668

A — Faktiske omstændigheder ..... I - 6668

B — Retsregler ..... I - 6669

1. Sjette direktiv ..... I - 6669

2. Den britiske lovgivning ..... I - 6671

a) Retstilstanden før 1989 ..... I - 6671

b) FinanceAct 1989 ..... I - 6671

C — Sagens behandling ved den forelæggende ret ..... I - 6672

1. Lubbock Fine's standpunkt ..... I - 6672

2. Afgiftsmyndighedens standpunkt ..... I - 6672

3. Begrundelsen i forelæggelseskendelsen ..... I - 6672

4. De præjudicielle spørgsmål ..... I - 6673

* Processprog: engelsk.

D — Sagens behandling ved Domstolen ..... I - 6673

II — Skriftlige indlæg for Domstolen ..... I - 6674

A — Spørgsmålet om, hvorvidt begrebet »udlejning af fast ejendom« omfatter afståelse af et lejemål mod en godtgørelse, der betales af udlejeren til lejeren ..... I - 6678

1. Lubbock Fine's indlæg ..... I - 6674

a) Principalt ..... I - 6674

b) Subsidiært ..... I - 6675

2. Det Forenede Kongeriges regerings indlæg ..... I - 6675

3. Den græske regerings indlæg ..... I - 6676

4. Kommissionens indlæg ..... I - 6677

B — Spørgsmålet om, hvorvidt medlemsstaterne har ret til at beskatte godtgørelser, der betales i anledning af afståelse af et lejemål ..... I - 6678

1. Lubbock Fine's indlæg ..... I - 6678

2. Det Forenede Kongeriges regerings indlæg ..... I - 6679

a) Principalt ..... I - 6679

b) Subsidiært ..... I - 6679

3. Den græske regerings indlæg ..... I - 6679

4. Kommissionens indlæg ..... I - 6679

C — Spørgsmålet om, hvorvidt begrebet »levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord« omfatter tilbagelevering af en fast ejendom til udlejeren efter en lejers afståelse af sin ret til at besidde det lejede ..... I - 6680

1. Lubbock Fine's indlæg ..... I - 6680

2. Det Forenede Kongeriges regerings indlæg ..... I - 6681

3. Den græske regerings indlæg ..... I - 6682

4. Kommissionens indlæg ..... I - 6682

III — Svar på de af Domstolen stillede spørgsmål ..... I - 6683

A — Spørgsmål til Det Forenede Kongeriges regering ..... I - 6683

B — Spørgsmål til Lubbock Fine, Det Forenede Kongeriges regering og Kommissionen ..... I - 6683

I — Faktiske omstændigheder og retsforhandlinger

A — *Faktiske omstændigheder*

Sagsøgeren i hovedsagen, Lubbock Fine & Co. (herefter benævnt »Lubbock Fine«), er et britisk revisionsfirma.

Ved lejekontrakt af 14. april 1971 lejede firmaet kontorer på adressen 3, 4 og 5 Bedford Row og 3, 4 og 5 Jockey's Fields i London WC1 for en periode af 25 år og et kvartal fra den 29. september 1970, dvs. indtil den 24. december 1995 for en oprindelig årlig leje på 35 300 UKL.

På daværende tidspunkt var ejeren af lokalerne, som også var udlejeren, Esso Pension Trust Ltd.

I 1989 solgte Esso Pension Trust Ltd ejendommen til Guildhall Properties Ltd.

Den 14. februar 1990 indgik Guildhall Properties Ltd og Lubbock Fine en aftale, hvorefter Lubbock Fine pr. 1. juni 1990 gav afkald på den resterende del af lejeperioden og tilbageleverede lokalerne til Guildhall Properties Ltd. Som vederlag herfor forpligtede Guildhall Properties Ltd sig til at betale Lubbock Fine et beløb på 850 000 UKL.

Afståelsen af lejemålet fandt sted pr. den aftalte dato, og godtgørelsen blev betalt.

Commissioners of Customs & Excise (herefter benævnt »afgiftsmyndigheden«), der er sagsøgt i hovedsagen, afkrævede herefter Lubbock Fine et momsbeløb på 110 869,56 UKL.

Da Lubbock Fine var af den opfattelse, at transaktionen ikke var momspligtig, har firmaet anlagt sag ved Value Added Tax Tribunal.

B — *Retsregler*

1. *Sjette direktiv*

For så vidt angår denne sag er momsen underlagt bestemmelserne i Rådets sjette direktiv 77/388/EØF af 17. maj 1977 om harmonisering af medlemsstaternes lovgivning om omsætningsafgifter — Det fælles merværdiafgiftssystem: ensartet beregningsgrundlag (EFT L 145, s. 1, herefter benævnt »sjette direktiv«).

Det bestemmes i direktivets artikel 2:

»Merværdiafgift pålægges:

1) levering af goder og tjenesteydelser, som mod vederlag foretages i indlandet af en afgiftspligtig person, der optræder i denne egenskab ...«

I artikel 4 i sjette direktiv hedder det:

»1. Som afgiftspligtig person anses enhver, der selvstændigt og uanset stedet udøver en af de i stk. 2 nævnte former for økonomisk virksomhed uanset formålet med eller resultatet af den pågældende virksomhed.

2. De former for økonomisk virksomhed, der er omhandlet i stk. 1, er alle former for virksomhed som producent, handlende eller tjenesteyder, herunder minedrift og landbrug, samt virksomhed inden for liberale og dermed sidestillede erhverv. Som økonomisk virksomhed anses bl. a. transaktioner, der omfatter udnyttelse af materielle eller immaterielle goder med henblik på opnåelse af indtægter af en vis varig karakter.

3. Medlemsstaterne kan som afgiftspligtig person ligeledes anse enhver, der lejlighedsvis udfører en transaktion henhørende under de i stk. 2 omhandlede former for virksomhed og især en enkelt af følgende transaktioner:

a) levering af en bygning eller en del af en bygning med tilhørende jord inden første indflytning; medlemsstaterne kan fastlægge de nærmere betingelser for anvendelsen af dette kriterium på ombygninger og definere begrebet 'tilhørende jord' ...

ved 'bygning' forstås enhver grundfast konstruktion

b) levering af en byggegrund;

ved 'byggegrund' forstås grunde, hvad enten de er byggemodnet eller ikke, når de af medlemsstaterne betragtes som sådanne ...«

I artikel 5 hedder det:

»1. Ved 'levering af et gode' forstås overdragelse af retten til som ejer at råde over et materielt gode.

2. ...

3. Medlemsstaterne kan anse følgende som materielle goder:

a) bestemte rettigheder over fast ejendom

...

4. Som levering i henhold til stk. 1 anses endvidere:

a) ...

b) faktisk overdragelse af et gode i henhold til en kontrakt, som vedrører udlejning af et gode for et bestemt tidsrum eller salg af et gode på afbetaling med den klausul, at ejendomsretten under normale forhold erhverves senest ved betaling af det sidste afdrag ...«

Artikel 6 indeholder bl. a. følgende bestemmelser:

»1. Ved 'tjenesteydelse' forstås enhver transaktion, der ikke er en levering af et gode i henhold til artikel 5 ...«

I artikel 13, punkt B, hedder det:

»Med forbehold af andre fællesskabsbestemmelser fritager medlemsstaterne på betingelser, som de fastsætter for at sikre en korrekt og enkel anvendelse af nedennævnte fritagelser, og med henblik på at forhindre enhver mulig form for svig, unddragelse og misbrug:

a) ...

b) bortforpagtning og udlejning af fast ejendom med undtagelse af:

1) udlejning inden for hotelsektoren eller sektorer med tilsvarende opgaver, således som dette begreb er fastlagt i medlemsstaternes lovgivning, herunder udlejning i ferielejre eller i områder, der er indrettet som campingpladser

2) udlejning af pladser til parkering af køretøjer

3) udlejning af udstyr og maskiner, der installeres på brugsstedet

4) udlejning af bokse.

Medlemsstaterne kan fastsætte yderligere undtagelser inden for dette fritagelsesområde

...

g) levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord, med undtagelse af de i artikel 4, stk. 3, litra a), nævnte

h) levering af fast ejendom bortset fra bygninger, med undtagelse af de i artikel 4, stk. 3, litra b), nævnte byggegrunde.«

Ifølge bestemmelserne i artikel 13, punkt C,

»[kan] medlemsstaterne ... indrømme afgiftspligtige personer ret til at vælge at erlægge afgift i tilfælde af:

a) bortforpagtning og udlejning af fast ejendom

b) transaktioner omhandlet under punkt B, litra d), g) og h).

Medlemsstaterne kan begrænse omfanget af denne valgfrihed; de fastsætter de nærmere bestemmelser for dens udøvelse«.

2. *Den britiske lovgivning*

a) Retstilstanden før 1989

Før 1989 var de transaktioner, der var fritaget for moms i Det Forenede Kongerige, anført under punkt 1 i kategori 1 i bilag 6 til Value Added Tax Act 1983 (lov om merværdiafgift af 1983). Ifølge dette punkt var bl. a.

»indrømmelse, overdragelse eller tilbagelevering af enhver form for adkomst til eller ret over fast ejendom eller enhver form for tilladelse til at besidde en fast ejendom« fritaget for moms.

Indtil 1989 var den godtgørelse, der betaltes i anledning af afståelse af et lejemål, således ikke momspligtig.

b) Finance Act 1989

Efter Domstolens dom af 21. juni 1988 (sag 416/85, Kommissionen mod Det Forenede Kongerige, Sml. s. 3127) blev denne lovgivning ændret ved Finance Act 1989, der trådte i kraft den 1. april 1989.

Særlig blev reglerne om fritagelse ændret. I punkt 1 i kategori 1 i bilag 6 er blandt de fritagne transaktioner ganske vist fortsat anført »indrømmelse af enhver form for adkomst eller ret over fast ejendom eller enhver form for tilladelse til at besidde en fast ejendom ...«. Men i en fodnote hedder det:

»'Indrømmelse' omfatter andre overdragelser end af adkomst til den, der kan have fordel af tilbageleveringen af den pågældende adkomst.«

Resultatet af denne ændring blev, at den godtgørelse, der betaltes af en udlejer til en lejer i anledning af sidstnævntes afståelse af lejemålet og tilbagelevering af det lejede til udlejeren, blev momspligtig.

C — *Sagens behandling ved den forelæggende ret*

1. *Lubbock Fine's standpunkt*

Lubbock Fine har for den forelæggende ret erkendt, at Finance Act 1989 medfører momspligt for afståelse af et lejemål. Firmaet har imidlertid gjort gældende, at denne lovgivning strider mod bestemmelserne i sjette direktiv, der i sig selv har umiddelbar virkning.

Lubbock Fine har nemlig principalt anført, at firmaet ved at afstå sit lejemål har foretaget en »levering af en bygning« til dens ejer i medfør af artikel 13, punkt B, litra g), i sjette direktiv. Det har i denne henseende gjort gældende, at ifølge direktivets artikel 5, stk. 1, forstås ved »levering af et gode« overdragelse af retten til som ejer at råde over et materielt gode, men den levering, firmaet foretog, angik retten til at besidde bygningen i medfør af en lejekontrakt.

Subsidiært har Lubbock Fine anført, at afståelsen falder ind under begrebet »udlejning af fast ejendom« som omhandlet i artikel 13, punkt B, litra b). I denne henseende har firmaet gjort gældende, at det i stedet for at afstå sit lejemål kunne have fremlejet eller overdraget lejemålet i den resterende del af lejeperioden. I begge tilfælde ville leveringen have været fritaget. Fællesskabets lovgiver kan ikke have ønsket, at transaktioner, der har samme økonomiske virkning, nemlig tabet af brugsretten til en fast ejendom, behandles forskelligt, således at tabet på den ene måde, nemlig ved afståelsen af et lejemål, skulle være momspligtigt, mens de øvrige transaktioner var fritagne.

2. *Afgiftsmyndighedens standpunkt*

Afgiftsmyndigheden har anført, at de fritagelser, der er omhandlet i artikel 13, punkt B, litra g) og h), ikke vedrører den foreliggende sag, idet de kun finder anvendelse på levering af jord, der er bebygget i det første tilfælde, og byggegrunde i det andet tilfalde.

I øvrigt har afgiftsmyndigheden vel erkendt, at artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv fritager overdragelse af et lejemål, men har gjort gældende, at denne fritagelse ikke gælder for afståelse af et lejemål. Ifølge myndigheden adskiller en afståelse sig fra en overdragelse, idet den medfører bortfald af den oprindeligt indrømmede ret. Afgiftsmyndigheden har endelig gjort gældende, at den almindeligt holdte ordlyd af artikel 13, punkt B, litra b), giver medlemsstaterne mulighed for at beskatte afståelser.

3. *Begrundelsen i forelæggelseskendelsen*

Den forelæggende ret har fundet, at lovgivningen i Det Forenede Kongerige, der medfører beskatning af leveringer i form af afståelse af et lejemål til fordel for udlejeren, ikke falder ind under anvendelsesområdet for artikel 13, punkt B, litra g), som alene vedrører fritagelse ved levering af jord.

Da artikel 13, punkt B, imidlertid vedrører alle leveringer af fast ejendom, og da de to kategorier, som dette punkt vedrører, nemlig for det første »bortforpagtning og udlejning af fast ejendom« i litra b), og for det andet levering af bebygget eller ubebygget jord ifølge litra g) og h), gensidigt udelukker hinanden, må artikel 13, punkt B, litra b), finde anvendelse.

I denne henseende har den forelæggende ret anført, at afståelse af et lejemål for en lejers vedkommende indebærer, at han giver udlejeren en ret over en fast ejendom. Da momsen er en afgift på leveringer, bemærker den forelæggende ret, at yderen, dvs. lejeren, i det foreliggende tilfælde leverer udlejeren samtlige de rettigheder, han har ifølge lejemålet.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt medlemsstaterne kan undtage en sådan afståelse fra anvendelsesområdet for fritagelsen og således beskatte denne, har den nationale ret gjort opmærksom på generaladvokats Jacobs' forslag til afgørelse i den sag, der førte til afsigelsen af dommen af 13. juli 1989 (sag 173/88, Henriksen, Sml. s. 2763), hvorefter den ret til at skønne, som er overladt medlemsstaterne, er undergivet visse begrænsninger. Retten finder, at disse begrænsninger er til hinder for, at medlemsstaterne undtager afståelse af et lejemål fra fritagelsen, idet afståelsens økonomiske virkning kan sidestilles med en overdragelse af et lejemål, der er afgiftsfritaget.

For at være sikker i sin stillingtagen har retten ved kendelser af 30. juli 1991 og 26. februar 1992 besluttet at forelægge Domstolen tre præjudicielle spørgsmål.

4. *De præjudicielle spørgsmål*

Disse lyder som følger:

»1) Er afståelse af et lejemål over fast ejendom mod, at udlejeren betaler en godtgørelse til lejeren, en transaktion, der er omfattet af begrebet 'bortforpagtning og udlejning af fast ejendom' i artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv?

2) Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, ønskes det oplyst, hvorvidt en medlemsstat kan undtage en sådan afståelse fra fritagelsesreglen og dermed gøre den til genstand for en opkrævning af afgift, jf. bestemmelsen i artikel 13, punkt B, litra b), in fine, i sjette direktiv, 'medlemsstaterne kan fastsætte yderligere undtagelser inden for dette fritagelsesområde'.

3) Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, ønskes det oplyst, hvorvidt en afståelse af et lejemål over bygninger eller dele heraf mod, at udlejeren betaler en godtgørelse til lejeren, må anses for en transaktion, der er omfattet af begrebet 'levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord, med undtagelse af de i artikel 4, stk. 3, litra a), nævnte', i artikel 13, punkt B, litra g), i sjette direktiv.«

D — *Sagens behandling ved Domstolen*

Den af Value Added Tax Tribunal afsagte kendelse blev registreret på Domstolens Justitskontor den 3. marts 1992.

I henhold til artikel 20 i protokollen vedrørende EØF-statutten for Domstolen er der indgivet følgende skriftlige indlæg:

— den 21. maj 1992 af sagsøgeren i hovedsagen, Lubbock Fine & Co. ved David Goy, QC

— den 24. juni 1992 af Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved juridisk konsulent Thomas F. Cusack, som befuldmægtiget

— den 30. juni 1992 af Det Forenede Kongeriges regering ved Assistant Treasury Solicitor John E. Collins, som befuldmægtiget, og Barrister A. W. H. Charles

— den 13. juli 1992 af den græske regering ved Fokionas P. Georgakopoulos, Statens Advokatkontor, som befuldmægtiget.

På grundlag af den refererende dommers rapport og efter at have hørt generaladvokaten har Domstolen i medfør af procesreglementets artikel 104, stk. 4, besluttet at indlede den mundtlige forhandling, idet Lubbock Fine og den græske regering samt Det Forenede Kongeriges regering havde anmodet om at blive hørt under en mundtlig forhandling. Domstolen har imidlertid besluttet at stille Det Forenede Kongeriges regering visse spørgsmål.

II — Skriftlige indlæg for Domstolen

A — *Spørgsmålet om, hvorvidt begrebet »udlejning af fast ejendom« omfatter afståelse af et lejemål mod en godtgørelse, der betales af udlejeren til lejeren*

1. *Lubbock Fine's indlæg*

Lubbock Fine har under henvisning til dommen af 6. oktober 1982 (sag 8/81, Becker, Sml. s. 53) anført, at artikel 13, punkt B, i sjette direktiv er umiddelbart anvendelig, idet bestemmelsen er præcis og ubetinget. Firmaet har endvidere anført, at Domstolen i sin dom af 15. marts 1989 (sag 51/88, Hamann, Sml. s. 767) har udtalt, at afgiftsfritagelser skal fortolkes snævert.

a) Principalt

Principalt finder Lubbock Fine ikke, at afståelse af et lejemål kan betegnes som »udlejning af fast ejendom«.

Ifølge firmaet skal der foretages en samlet bedømmelse af litra b), g) og h) i artikel 13, punkt B, med henblik på at fastlægge det formål, de forfølger. Det er nemlig ikke tænkeligt, at intet af disse litraer skulle finde anvendelse på det foreliggende tilfælde. Disse tre litraer er således udtryk for et ønske fra Fællesskabets lovgiver om at fritage alle overdragelser af rettigheder over jord og bygninger for afgift, undtagen i to tilfælde, nemlig for det første, når der er fastsat en udtrykkelig undtagelse fra denne fritagelse, og for det andet, når en afgiftspligtig har benyttet sig af retten til at vælge at erlægge afgift i medfør af artikel 13, punkt C. Da det er umuligt at begrunde fritagelse fra afgift af overdragelser af visse former for rettigheder over jord eller bygninger, men ikke andre, er der således ikke grund til at hæfte sig ved den pågældende rets nøjagtige beskaffenhed eller den særlige måde, hvorpå den udøves.

Den britiske momslovgivning behandler to indbyrdes sammenlignelige former for en lejers udøvelse af sine rettigheder forskelligt, idet en lejer, der fremlejer, eller som afstår sit lejemål til tredjemand, er fritaget for moms,

hvorimod den, der afstår sit lejemål til fordel for udlejeren, er momspligtig. Efter Lubbock Fine's opfattelse er den sondring, som er fastsat i denne lovgivning mellem grundlæggende ensartede transaktioner, uforenelig med artikel 13, punkt B, i sjette direktiv.

Når man skal vælge mellem den løsning, at en afståelse af et lejemål falder ind under litra g), hvorefter alle »leveringer af bygninger« uden undtagelse er fritaget, eller litra b), hvorefter »udlejning af fast ejendom« er fritaget med visse undtagelser, finder Lubbock Fine, at litra g) må finde anvendelse. Afståelsen kan nemlig ikke anses for omfattet af begrebet »udlejning af fast ejendom«, for den medfører netop lejemålets ophør.

b) Subsidiært

Subsidiært har Lubbock Fine anført, at udtrykket »udlejning af fast ejendom« ligeledes omfatter afståelse af et lejemål.

Lubbock Fine har i denne henseende gjort gældende, at begrebet »udlejning af fast ejendom« bl. a. omfatter selve indgåelsen af et lejemål og senere overdragelser af dette. Firmaet bemærker i denne henseende særlig, at der vil blive tale om absurde situationer, dersom man ikke henfører overdragelser af lejemålet under begrebet »udlejning af fast ejendom«, idet indgåelse af et lejemål om et gode, der indgår i de kategorier, der er udelukket fra fritagelsen (f.eks. parkeringspladser til køretøjer), ville blive momspligtig, mens dette ikke ville gælde overdragelsen af dette lejemål.

Selv om der er tale om visse indbyrdes forskelle, har en afståelse af et lejemål de samme virkninger som en overdragelse af et lejemål. Disse to transaktioner medfører således for lejerens vedkommende, at han mister de rettigheder, der følger af lejekontrakten, og at det bliver muligt for ejeren eller erhververen på ny at udøve brugsretten til godet i den resterende del af lejemålets løbetid. Da overdragelse af lejemålet falder ind under anvendelsesområdet for litra b), ville det således være fejlagtigt at behandle en afståelse anderledes.

2. *Det Forenede Kongeriges regerings indlæg*

Ifølge *Det Forenede Kongeriges regering* angår de spørgsmål, der er stillet af den forelæggende ret, problemet om, hvorvidt artikel 13 i sjette direktiv pålægger medlemsstaterne pligt til at fritage afståelse af et lejemål fra moms.

Med støtte i ovennævnte domme i sagerne Hamann og Henriksen har Det Forenede Kongeriges regering fundet, at en fritagelsesbestemmelse skal fortolkes snævert, eftersom hovedreglen er, at transaktioner er momspligtige. Regeringen gør endvidere gældende, at man for at fastlægge den nøjagtige rækkevidde af de fritagelser, der er fastsat i artikel 13, skal frigøre sig fra den nøjagtige ordlyd ved at fortolke artiklen som helhed og se bort fra de sondringer, som er særegne for de engelske retsregler vedrørende fast ejendom.

I denne henseende har Det Forenede Kongeriges regering anført, at begrebet »udlejning af fast ejendom« først og fremmest omfatter alle overdragelser, der sker i form af oprettelse og indrømmelse af et lejemål, og for det andet tilladelser til brug af fast ejendom samt for det tredje overdragelse af lejemål eller tilladelser til brug.

Det Forenede Kongeriges regering har nærmere anført, at momsen er en afgift, der påhviler leveringer. I det væsentlige består indrømmelse af et lejemål til en lejer i overladelse til denne af visse rettigheder, bl. a. den brugsret, der tilhører ejeren.

En lejer, der overdrager sit lejemål, overdrager ligeledes rettigheder til erhververen og foretager således en levering. Fra erhververens synspunkt er der ingen forskel mellem oprettelsen af det oprindelige lejemål og overdragelsen af dette. Det er således tilladt at fritage overdragelse af et lejemål på samme måde som indgåelsen af det oprindelige lejemål.

Derimod fører en afståelse til et resultat, der er forskelligt fra en overdragelse. Når der er tale om afståelse, ophører lejemålet, og leveringen bringes således til ophør. Det Forenede Kongeriges regering kan ikke acceptere, at en afståelse, hvorved lejemålet føres tilbage til udlejeren og således ophører, kan falde ind under udtrykket »udlejning af fast ejendom«. Artikel 13, punkt B, litra b), vedrører således ikke dette tilfælde.

3. *Den græske regerings indlæg*

Den græske regering har indledningsvis anført, at reglerne i sjette direktiv på grund af deres fiskale karakter skal fortolkes snævert. Det samme gælder således bestemmelser om fritagelser, fordi de danner en undtagelse fra hovedreglerne i direktivet, således som generaladvokaten har bemærket i sit forslag til afgørelse i Henriksen-sagen.

Men at betegne afståelse af et lejemål før dettes udløb som »udlejning af fast ejendom« indebærer en udvidende fortolkning af dette udtryk.

I denne forbindelse understreger den græske regering adskillige karakteristiske træk ved en lejekontrakt, som ikke genfindes i den transaktion, der er udført af Lubbock Fine.

Regeringen har således bemærket, at lejemålet er en vedvarende aftale, hvorved udlejeren forpligter sig til at overlade lejeren brugsretten til et gode i et vist tidsrum mod betaling af en aftalt leje.

For det første er en aftale om afståelse af et lejemål før dets udløb ikke af vedvarende karakter. Den har øjeblikkelige virkninger, og disse virkninger er udtømt med aftalens indgåelse eller opfyldelse.

For det andet overlader lejeren ikke ved denne aftale brugsretten til ejendommen til udlejeren, men frigør alene denne fra hans forpligtelser.

For det tredje får udlejeren sin ejendom tilbage, ikke for en bestemt periode, men på ubegrænset tid.

Endelig forpligter en lejekontrakt ikke i sig selv udlejeren til at betale en godtgørelse i anledning af tilbageleveringen af det lejede. At parterne i en sådan aftale enes om, at der skal opstå andre rettigheder og forpligtelser ved lejemålets ophør, er således selve lejeforholdet uvedkommende. En eventuel aftale

mellem udlejeren og lejeren om betaling af en godtgørelse i tilfælde af afståelse af lejemålet før dettes udløb bevirker således ikke, at denne godtgørelse får karakter af et lejebeløb.

Den græske regering har heraf sluttet, at afgiften i det foreliggende tilfælde ikke er opkrævet i anledning af »udlejning af et gode«, men i anledning af tilbageleveringen af et gode, hvilket efter regeringens opfattelse er en »tjenesteydelse« i medfør af artikel 6 i sjette direktiv.

Den græske regering har følgelig foreslået Domstolen følgende besvarelse:

»Afståelse af et lejemål over fast ejendom før dettes udløb ved en fælles aftale mellem udlejeren og lejeren mod udlejerens betaling af en godtgørelse til lejeren falder ikke under de momsfritagelser af udlejning af fast ejendom, der er omhandlet i artikel 13, punkt B, litra b), i direktiv 77/388/EØF.«

4. *Kommissionens indlæg*

Kommissionen har anført, at der ved sjette direktiv fastsættes et princip om ensartet behandling af alle bygninger af samme beskaffenhed. Det almindelige synspunkt går ud at pålægge leveringer af nye bygninger og byggegrunde moms, men fritage alle andre transaktioner. Særlig indføres der ved direktivet et princip om almindelig afgiftsfritagelse af alle former for udlejning af fast ejendom. Dette synspunkt bestyrkes ifølge Kommissionen af den begrænsede rækkevidde af undtagelserne fra dette princip.

Heraf følger efter Kommissionens opfattelse, at artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv omfatter alle transaktioner, der har forbindelse med »udlejning af fast ejendom« med undtagelse af dem, for hvilke der er fastsat særlige bestemmelser, som f.eks. artikel 4, stk. 3, artikel 5, stk. 3, litra a) og b), og artikel 13, punkt B, litra g) og h). Med andre ord bør udtrykket »udlejning af fast ejendom« betragtes som omfattende senere transaktioner vedrørende disse goder, der alene kan udføres på grundlag af det oprindelige lejemål.

For så vidt angår det oprindelige lejemål har Kommissionen bemærket, at Lubbock Fine ville have været fritaget fra moms, dersom direktivet havde været gældende på tidspunktet for lejemålets indgåelse. Kommissionen tilføjer, at den i den foreliggende sag omhandlede transaktion medfører et lejemåls ophør før tiden ifølge fælles overenskomst. Fra Kommissionens synspunkt er dette tilstrækkeligt til at denne transaktion kan anses for omfattet af fritagelsen ifølge artikel 13, punkt B, litra b).

Ved fremsættelsen af dette argument finder Kommissionen, at den er på linje med det standpunkt, Domstolen indtog i sin ovennævnte dom af 13. juli 1989 i Henriksen-sagen. Således bør Domstolen antage, at udtrykket »udlejning af fast ejendom« nødvendigvis foruden det oprindelige lejemål omfatter alle herpå følgende transaktioner i tilslutning til dette, som f.eks. overdragelse af lejemålet eller fremlejemål samt i det foreliggende tilfælde lejerens afståelse af sine rettigheder.

Kommissionen har derfor foreslået Domstolen følgende svar:

»Afståelse af et lejemål over fast ejendom er en levering i betydningen 'bortforpagtning og udlejning af fast ejendom', således som dette udtryk er anvendt i artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv, uanset om der ydes vederlag af den ene part eller ej.«

B — *Spørgsmålet om, hvorvidt medlemsstaterne har ret til at beskatte godtgørelser, der betales i anledning af afståelse af et lejemål*

1. *Lubbock Fine's indlæg*

Lubbock Fine er kun kommet ind på dette spørgsmål med henblik på den tænkte situation, at Domstolen antager, at begrebet »udlejning af fast ejendom« dækker afståelse af et lejemål.

Firmaet har først og fremmest anført, at Det Forenede Kongeriges regering under forarbejderne til Finance Act 1989 som begrundelse for beskatningen af afståelsen ikke på noget tidspunkt påberåbte sig den mulighed, den har ifølge artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv for at fravige princippet om momsfritagelse. Den eneste begrundelse var, at der, dersom en sådan beskatning ikke fandtes, ville opstå »en yderligere komplikation i forbindelse med den mulighed, ejere har for at vælge at erlægge afgift«.

Besvarelsen af spørgsmålet om, hvorvidt medlemsstaterne kan lægge afgift på afståelser, afhænger først og fremmest af, om direktivet begrænser medlemsstaternes ret til at fastsætte yderligere undtagelser, og i bekræftende fald, hvor grænsen ligger.

Endnu en gang med støtte i generaladvokatens forslag til afgørelse i ovennævnte Henriksen-sag har Lubbock Fine anført, at medlemsstaternes skønsbeføjelse er undergivet visse begrænsninger. Dersom beføjelsen var ubegrænset, ville medlemsstaterne få ret til at beskatte alle former for udlejning af fast ejendom, hvilket ville stride mod det princip om fritagelse, der er fastsat i direktivet.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvor denne grænse skal drages, har Lubbock Fine gjort gældende, at de yderligere undtagelser, som medlemsstaterne er beføjet til at fastsætte, skal være af samme beskaffenhed som de undtagelser fra fritagelsen, som allerede er omhandlet i artikel 13, punkt B, litra b). Det kræves således, at disse undtagelser enten vedrører udlejning af fast ejendom, der benyttes til et særligt formål [som f.eks. hoteldrift eller parkeringspladser som omhandlet i litra b), nr. 1 og 2, eller udlejning af visse særlige former for fast ejendom (som f.eks. i tilfælde af maskiner, der installeres på brugsstedet eller udlejning af bokse i medfør af nr. 3 og 4)]. Domstolen har derfor i sin dom i Henriksen-sagen med rette antaget, at da udendørs parkeringspladser ifølge artikel 13, punkt B, litra b), nr. 2, var momspligtige, kunne medlemsstaterne ligeledes beskatte overdækkede og lukkede garager.

Lubbock Fine har tilføjet, at selv om den skønsbeføjelse, der er tillagt medlemsstaterne, var ubegrænset, kunne disse dog ikke udøve den således, at de udelukkede afståelse af et lejemål, idet den økonomiske virkning heraf er den samme som virkningen af overdragelsen af et lejemål, der under alle omstændigheder er afgiftsfritaget.

2. *Det Forenede Kongeriges regerings indlæg*

a) Principalt

Det Forenede Kongeriges regering har gjort gældende, at den beføjelse, der er overladt medlemsstaterne ifølge artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv til at fastsætte yderligere undtagelser fra princippet om afgiftsfrihed, er holdt i almindelige vendinger og følgelig ubegrænset.

Regeringen finder i denne henseende, at Domstolen i ovennævnte dom i Henriksen-sagen ikke fulgte generaladvokaten, når denne hævdede, at der findes grænser for medlemsstaternes skønsbeføjelser i denne henseende. Tværtimod peger dommen af 21. september 1988 (sag 50/87, Kommissionen mod Frankrig, Sml. s. 4797) i retning af, at de har ubegrænsede skønsbeføjelser.

I øvrigt resulterer denne beføjelse til at fastsætte yderligere undtagelser i en begrænsning af rækkevidden af de fritagelser, der skal fortolkes snævert, og beføjelsen ligger inden for hovedreglen om, at alle leveringer er momspligtige.

b) Subsidiært

Dersom man i strid med denne opfattelse kom frem til en begrænsning i medlemsstaternes beføjelser til at fastsætte yderligere undtagelser, kunne denne begrænsning kun forstås således, at en medlemsstat ikke kunne udelukke fritagelsen af samtlige former for udlejning af fast ejendom, men måtte fastsætte undtagelserne fra tilfælde til tilfælde.

Under alle omstændigheder har Det Forenede Kongeriges regering bemærket, at denne begrænsning ikke kan være til hinder for, at en medlemsstat undtager afståelser af lejemål fra anvendelsesområdet for fritagelsen, fordi afståelsen som bemærket af regeringen i forbindelse med besvarelsen af det første spørgsmål er en retshandel, der er forskellig fra indrømmelse af et lejemål.

3. *Den græske regerings indlæg*

Den græske regering har anført, at eftersom afståelsen af et lejemål før dettes udløb ikke falder ind under begrebet »udlejning af fast ejendom«, finder de undtagelser fra fritagelsen, der er omhandlet i sidste afsnit i artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv, ikke anvendelse på denne.

4. *Kommissionens indlæg*

Kommissionen er af den opfattelse, at artikel 13, punkt B, i sjette direktiv ikke tillader en medlemsstat at undtage afståelsen af et lejemål fra den fritagelse, der er fastsat, og således gøre den momspligtig. Kommissionen støtter i denne henseende generaladvokatens opfattelse i Henriksen-sagen, hvori han fandt, at medlemsstaternes skønsbeføjelser er begrænsede.

Med henblik på fastlæggelse af disse begrænsninger har Kommissionen benyttet to kriterier.

Den har for det første erindret om, at Fællesskabets lovgiver havde til hensigt generelt at fritage »udlejning af fast ejendom«. Undtagelserne fra denne hovedregel findes i nr. 1-4 i litra b) i artikel 13, punkt B, der omfatter leveringer, som i realiteten ikke er af samme beskaffenhed som udlejning af fast ejendom (som f.eks. hoteldrift og udlejning af maskiner), eller som ligger i området mellem udlejning og tilladelse til brug (parkeringspladser og bokse). Som følge heraf skal de yderligere undtagelser, medlemsstaterne kan fastsætte, være af samme beskaffenhed som dem, der allerede er anført i disse numre (f.eks. udlejning af hangarer til luftfartøjer eller fortøjningspladser til både). Dette synspunkt bestyrkes af forarbejderne til direktivet.

Kommissionen har dernæst gjort gældende, at rækkevidden af undtagelserne skal fastlægges under anvendelse af kriterierne ifølge den indledende passage i artikel 13, dvs. at medlemsstaterne skal påvise, at den beskatning, de har indført, har til formål at »sikre en korrekt og enkel anvendelse af nedennævnte fritagelser, og med henblik på at forhindre enhver mulig form for svig, unddragelse og misbrug«. Kommissionen råder imidlertid ikke over tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om disse to betingelser er opfyldt i den foreliggende sag. Den har anført, at den ikke ser, hvilke komplikationer der kunne blive tale om, dersom en lejers afståelse af sit lejemål var momsfritaget. Det påhviler derfor de britiske myndigheder at godtgøre, at beskatningen er berettiget på grundlag af disse betragtninger. Dersom et sådant bevis kunne føres, ville det være afgørende. I modsat fald må man anvende reglen om, at undtagelser kun er tilladt, dersom de kan sidestilles med dem, der allerede er foreskrevet i artikel 13.

Kommissionen foreslår derfor følgende svar:

»I medfør af artikel 13, punkt B, litra b), sidste punktum, i sjette direktiv, hvorefter 'medlemsstaterne kan fastsætte yderligere undtagelser inden for dette fritagelsesområde', er en medlemsstat principielt ikke beføjet til at undtage en sådan afståelse fra fritagelsen og gøre den momspligtig, medmindre den kan godtgøre, at undtagelsen er berettiget ifølge de kriterier, der er fastsat i artikel 13, punkt B, første punktum ..., nemlig at undtagelsen er fastsat med henblik på at sikre en korrekt og enkel anvendelse af fritagelsen og forhindre enhver mulig form for svig, unddragelse og misbrug.«

C — *Spørgsmålet om, hvorvidt begrebet »levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord« omfatter tilbagelevering af en fast ejendom til udlejeren efter en lejers afståelse af sin ret til at besidde det lejede*

1. *Lubbock Fine's indlæg*

Lubbock Fine har gjort gældende, at udtrykket »levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord« i artikel 13, punkt B, litra g), omfatter afståelse af et lejemål mod betaling af en godtgørelse fra ejeren til lejeren.

Hele artikel 13, punkt B, er nemlig udtryk for et ønske hos Fællesskabets lovgiver om at momsfritage alle overdragelser af rettigheder

over eller adkomst til jord og bygninger, medmindre der gøres udtrykkelig undtagelse, eller en afgiftspligtig benytter sig af sin ret til at vælge at erlægge afgift i henhold til artikel 13, punkt C. Da en afståelse af et lejemål principielt ikke er omfattet af begrebet »udlejning af fast ejendom« i litra b), i denne artikel, må den derfor nødvendigvis høre under begrebet »levering af bygninger« i litra g). Dersom det ikke forholdt sig således, ville der ikke kunne ske nogen fritagelse, selv om en afståelse har de samme økonomiske virkninger som de fritagne transaktioner, som f.eks. overdragelse af lejemål eller fremleje.

Med denne fortolkning undgår man yderligere at udvide begrebet »udlejning af fast ejendom«.

Da artikel 5, stk. 3, i sjette direktiv desuden anerkender eksistensen af forskellige former for rettigheder over fast ejendom, sondres der ikke i litra g) mellem de forskellige rettigheder over de bygninger, hvis levering falder ind under dets anvendelsesområde.

Endelig anfører Lubbock Fine som svar til Det Forenede Kongeriges regering, at når denne gør gældende, at de »leveringer« der er omhandlet i litra g), både skal angå »bygninger« og den »tilhørende jord«, og heraf udleder, at dette litra kun vedrører overdragelse af ejendomsret, så er denne fortolkning urimelig fra et økonomisk synspunkt. Dersom en ejendom nemlig er udlejet ifølge et langtidslejemål, skulle overdragelsen af ejendomsretten til denne, som er af ringe økonomisk værdi, være undtaget, mens dette ikke skulle gælde afståelsen af lejemålet, der bevirker, at ejendommen på ny får sin fulde handelsværdi. Denne betragtning viser, at litra g) omfatter alle tilfælde, der ikke er omfattet af »bortforpagtning og udlejning af fast ejendom« som omhandlet i litra b).

2. *Det Forenede Kongeriges regerings indlæg*

Ifølge *Det Forenede Kongeriges regering* dækker ordene »levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord« ifølge artikel 13, punkt B, litra g), i sjette direktiv ikke afståelse af et lejemål.

Regeringen har i denne henseende gjort gældende, at fritagelsen kun finder anvendelse for så vidt den angår samtidig levering af bygninger og jord. Fritagelsen kan således ikke alene angå levering af bygninger eller dele af bygninger.

Regeringen har dernæst bemærket, at benyttelsen i litra g) og h) af udtrykkene »jord« og »byggegrunde«, umiddelbart efter hinanden, angår fast ejendom i ordets fysiske betydning, da disse udtryk benyttes i forbindelse med bygninger og opførelse af bygninger, og man kun kan bebygge jord i fysisk forstand. Dette synspunkt bestyrkes ved sammenholdelse med de øvrige bestemmelser i artikel 13, punkt B og C. Men da artikel 13 behandler »levering ... af jord« og »bortforpagtning og udlejning af fast ejendom« særskilt, slutter regeringen, at man ved »levering ... af jord« må forstå overdragelse af ejendomsretten eller »den mest vidtgående ret til at råde« over jorden, men ikke overdragelse af afledte rettigheder, eftersom rettigheder af lavere orden end ejendomsretten er omfattet af udtrykkene »bortforpagtning og udlejning af fast ejendom«.

Som følge heraf kan de leveringer, der er omfattet af artikel 13, punkt B, litra g), kun dække overdragelser af ejendomsret, dvs. »den mest vidtgående ret til at råde«, man kan have. Det almindelige synspunkt i direktivet, hvorefter fritagelsen skal fortolkes snævert, nødvendiggør denne fortolkning.

En afståelse af et lejemål medfører imidlertid aldrig levering af jord. Yderligere giver den ikke nødvendigvis erhververen ejendomsret eller »den mest vidtgående ret til at råde« over ejendommen, eftersom den udlejer, til hvem ejendommen tilbageleveres, måske selv kun har et langtidslejemål eller et almindeligt lejemål vedrørende denne.

3. *Den græske regerings indlæg*

Den græske regering har anført, at afståelse mod vederlag af et lejemål før dets udløb, således som regeringen har anført under gennemgangen af det første spørgsmål, ikke er »levering af goder«, hvorfor det er udelukket, at den kan betragtes som en »levering af bygninger eller dele heraf«, der er fritaget ved artikel 13, punkt B, litra g), i sjette direktiv. Dette synspunkt bestyrkes af definitionen på »levering af et gode« i direktivets artikel 5, stk. 1.

4. *Kommissionens indlæg*

Kommissionen er af den opfattelse, at dersom Domstolen finder, at afståelse af et lejemål ikke falder ind under begrebet »udlejning af fast ejendom«, må afståelsen falde ind under begrebet »levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord« i artikel 13, punkt B, litra g), i sjette direktiv.

Kommissionen bygger dette synspunkt på hovedreglen om fritagelse af fast ejendom ifølge sjette direktiv. Det er alene de leveringer af fast ejendom, som omfattes af beskrivelsen i artikel 4, stk. 3, litra a), i direktivet, dvs. bygninger inden første indflytning, der ikke er fritaget. Det påhviler den nationale ret at afgøre, om dette er tilfældet i den foreliggende sag.

Kommissionen har derfor foreslået Domstolen at besvare spørgsmålet som følger:

»Dersom det første spørgsmål besvares benægtende, skal afståelse af et lejemål vedrørende bygninger eller dele af bygninger betragtes som en levering i betydningen 'levering af bygninger eller dele heraf med tilhørende jord, med undtagelse af de i artikel 4, stk. 3, litra a), nævnte', således som dette udtryk er anvendt i artikel 13, punkt B, litra g), i sjette momsdirektiv.

Spørgsmålet om, hvorvidt en levering i et bestemt tilfælde falder ind under beskrivelsen i artikel 4, stk. 3, litra b), i sjette momsdirektiv og således udgør en levering inden første indflytning som omhandlet i denne artikel, er dog et spørgsmål om faktiske forhold, der skal afgøres af den nationale ret.«

III — Svar på de af Domstolen stillede spørgsmål

A — *Spørgsmål til Det Forenede Kongeriges regering*

Spørgsmål 1. I sin kendelse nævner den forelæggende ret et høringsdokument, der blev offentliggjort af Det Forenede Kongeriges regering før indførelsen af Finance Act 1989, og hvori det hedder, at der, dersom fritagelsen af afståelser af lejemål ikke blev ophævet, »ville have været tale om en yderligere komplikation i forbindelse med den mulighed, ejere har for at begære ret til at erlægge afgift«. Det Forenede Kongeriges regering anmodes om nærmere at redegøre for, hvori denne yderligere komplikation konkret ville have bestået.

Svar: Det Forenede Kongeriges regering forklarer, at udøvelsen af den ret, der er omhandlet i artikel 13, punkt C, i sjette direktiv, til at vælge at erlægge afgift i tilfælde af udlejning af fast ejendom, ville have gjort det vanskeligere for ejerne, dersom de ikke havde haft sikkerhed for, at de godtgørelser, der udbetales i anledning af afståelse af et lejemål, var afgiftspligtige. Der ville have været tale om usikkerhed, dersom afståelse havde været fritaget, eftersom visse lejere ikke desto mindre kunne have valgt at erlægge afgift.

Spørgsmål 2: Det Forenede Kongeriges regering anmodes om over for Domstolen at redegøre for den tilsyneladende selvmodsigelse mellem dens udtalelse om, at afståelse af et lejemål ikke falder ind under udtrykket »bortforpagtning eller udlejning af fast ejendom«, der er fritaget i medfør af artikel 13, punkt B, litra b), i sjette direktiv, og udtalelsen om, at artikel 13, punkt B, litra b), in fine, giver medlemsstaterne ret til at undtage disse afståelser fra anvendelsesområdet fra denne fritagelse. Med andre ord: Hvorledes kan den behandle det andet præjudicielle spørgsmål, når den har besvaret det første spørgsmål benægtende?

Svar: Det Forenede Kongeriges regering har bemærket, at svaret på det andet spørgsmål særligt er udformet med henblik på det tilfælde, at Domstolen besvarer det første spørgsmål bekræftende og således finder, at afståelse af et lejemål falder ind under begrebet »udlejning af fast ejendom«. I dette tilfælde finder Det Forenede Kongeriges regering, at den har været berettiget til at undtage afståelser af lejemål fra anvendelsesområdet for den i artikel 13, punkt B, litra b), omhandlede fritagelse.

B — *Spørgsmål til Lubbock Fine, Det Forenede Kongeriges regering og Kommissionen*

Spørgsmål: Den forelæggende ret henfører afståelse af et lejemål til artikel 13, punkt B, i sjette direktiv. Den græske regering finder imidlertid, at afgiften er blevet opkrævet af en tjenesteydelse i medfør af artikel 6 i dette direktiv. Lubbock Fine, Det Forenede Kongeriges regering og Kommissionen anmodes om at tage stilling til denne fortolkning og yderligere meddele Domstolen, om andre bestemmelser i sjette direktiv kan påberåbes i det foreliggende tilfælde.

Svar: Lubbock Fine deler ikke den græske regerings synspunkt. Firmaet finder, at et lejemål efter medlemsstaternes valg kan behandles enten som »levering af et gode« i medfør af artikel 5 i sjette direktiv eller som en »tjenesteydelse« i medfør af artikel 6. Men

dette valg har ingen særlig betydning i praksis, idet artikel 13, punkt B, litra b), dækker begge tilfælde.

Yderligere finder Lubbock Fine ikke, at artikel 5, stk. 4, litra b), hvortil den græske regering henviser, vedrører det foreliggende tilfælde. Denne bestemmelse vedrører alene lejekontrakter, hvorefter ejendomsretten til det lejede erhverves af lejeren på tidspunktet for betalingen af det sidste afdrag. Dette har intet at gøre med et lejemål over fast ejendom, inden for hvilket der aldrig er tale om, at den fulde ejendomsret til ejendommen skal overgå til lejeren.

Det Forenede Kongeriges regering er helt enig med den græske regering i, at en afståelse af et lejemål før dets udløb ikke falder ind under begrebet »bortforpagtning eller udlejning af fast ejendom«.

Derimod finder Det Forenede Kongeriges regering i modsætning til den græske regering, at da artikel 5, stk. 1 og 3, litra a) og b), i sjette direktiv overlader det til medlemsstaterne at bestemme, hvorvidt visse rettigheder over fast ejendom skal falde ind under »levering af et gode«, er det hverken efter denne bestemmelse eller efter artikel 6 muligt at bestemme rækkevidden af den i artikel 13, punkt B, litra b), omhandlede undtagelse.

Bortset fra artikel 5, stk. 1 og 3, samt de bestemmelser i sjette direktiv, der er anført af regeringen i dens skriftlige indlæg, finder den ikke andre bestemmelser relevante i det foreliggende tilfælde.

Kommissionen finder, at den græske regering alene har anset afståelse af et lejemål for at være en »tjenesteydelse« i medfør af artikel 6 i sjette direktiv, fordi den ikke finder, at en afståelse er en »levering af et gode« i medfør af artikel 5, stk. 4, litra b). Sidstnævnte bestemmelse er dog uden betydning i denne sag. Denne artikel skal alene dække salg på afbetaling, således at den intet har at gøre med transaktioner vedrørende »bortforpagtning eller udlejning af fast ejendom«.

Ifølge Kommissionens opfattelse er den græske regerings betragtninger vedrørende afståelse af lejemål fejlagtige, for så vidt som de alene bygger på det tilfælde, hvor udlejeren yder vederlag. Man kan tænke sig andre situationer, som f.eks. at der ikke ydes noget vederlag i anledning af afståelsen, at der ydes vederlag af lejeren, eller at afståelsen sker i forbindelse med parternes indgåelse af et nyt lejemål på andre vilkår. Som følge heraf har ydelsen af vederlag egentlig intet at gøre med den retlige beskaffenhed af afståelse af et lejemål.

Kommissionen mener ikke, at der er andre bestemmelser i sjette direktiv, som kan påberåbes i denne forbindelse.

R. Joliet

Refererende dommer