



D O M

afsagt den 21. september 2001 af Vestre Landsrets KB afdeling (landsdommerne Bjerg Hansen, Karen Foldager og Kari Sørensen (kst.)) i ankesag B-1500-00

Appellant

(advokat Ole S. Bratteli, Stavanger, Norge)
mod
Dansommer A/S
(advokat Gitte Nedergaard
ved advokat Berit Kornbæk Olsen, Århus).

Retten i Århus, 1. afdeling, har den 30. maj 2000 afsagt dom i 1. instans (BS 1-1303/1998).

For landsretten har **Appellanten**, principalt påstået byretsdommen ophævet og sagen afvist fra de danske domstole, subsidiært frifindelse.

Indstævnte, Dansommer A/S, har principalt påstået dommen stadfæstet og har subsidiært påstået appellanten dømt til at betale et efter landsrettens skøn fastsat mindre beløb.

Appellanten har til støtte for sin principale påstand gjort gældende, at der ikke er værneting for sagen i Danmark, da sagen er omfattet af enekompetencereglen i Luganokonventionens artikel 16, nr. 1, litra a, hvorefter retterne i Norge er enekompetente, da sagen drejer sig om leje af en fast ejendom, der er beliggende i Norge.

Indstævnte har heroverfor gjort gældende, at appellanten er afskåret fra under ankesagen at nedlægge påstand om afvisning, og at sagen ikke er omfattet af enekompetencereglen i Luganokonventionens artikel 16, nr. 1, litra a.

Det fremgår af sagen, at appellanten også under forberedelsen af sagen ved byretten nedlagde påstand om afvisning. Under sagens forberedelse blev parterne enige om, at sagen skulle afvente resultatet af en tilsvarende sag, der verserede ved Retten i Århus mellem indstævnte og en anden udlejer af et fritidshus beliggende i Norge. Den 20. oktober 1999 afsagde Retten i Århus, 9. afdeling, dom i den tilsvarende sag. Påstanden om afvisning som følge af manglende værneting blev ikke taget til følge, da sagen ikke fandtes omfattet af Luganokonventionens artikel 16, nr. 1, litra a eller b. Efter resultatet i denne sag frafaldt appellanten herefter forud for domsforhandlingen i byretten sin påstand om afvisning.

Appellantens advokat har under ankesagen oplyst, at han da ikke var bekendt med en kendelse, der blev afsagt den 6. august 1999 af den norske Højesterets kæremsudsvalg i sagen Dansommer A/S mod **Person 1** (sag nr. 399 K/1999). I denne sag var det spørgsmålet, om en udeblivelsesdom afsagt af Retten i Århus i en tilsvarende sag som den foreliggende kunne tvangsfuldbyrdes i Norge. Også denne sag drejede sig om en påstået misligholdelse af en aftale indgået mellem Dansommer A/S og udlejerens, der var bosiddende i Norge, om udlejerens fritidshus i Norge. Den norske fogedret tillod dommen tvangsfuldbyrdes, men Gulating Lagmannsret ændrede afgørelsen og nægtede at fuldbyrde dommen, da retten fandt, at sagen var omfattet af Luganokonventionens enekompetenceregulering i artikel 16, nr. 1, litra a. Denne afgørelse blev påkæret, og Højesterets kæremsudsvalg konkluderede i sin afgørelse, at lagmannsretten ikke havde fortolket artikel 16, nr. 1, litra a, forkert, hvorefter kæremsålet blev forkastet. Højesterets kæremsudsvalg har i sin afgørelse citeret fra lagmannsrettens kendelse. I kendelsen fra Højesterets kæremsudsvalg anføres det bl.a.:

".....

Om rettsforholdet mellem parterne heter det i lagmannsrettens kjennelse:

"Partene har inngått avtale hvoretter Dansommer skal formidle leie av **Person 1's** hytte til utenlandske feriegjester. Dansommer har benevnt avtalen "Utleieavtale", og den regulerer rettsforhold som i det vesentlige er sammenfallende med de rettsforhold som reguleres av leieavtaler inngått direkte mellom eier

og leietaker. Plasseringen av rettigheter og forpliktelser mellom partene harmonerer også i hovedsak med det man ellers ser i leieforhold. Dansommer er gitt full faktisk disposisjonsrett over hytten i en nærmere angitt periode mot et avtalt vederlag. Dansommer har påtatt seg risiko for evt. skader fra leitakernes side ved å akseptere en beløpsbegrenset erstatningsplikt. **Person 1** kan ikke selv leie ut eller for øvrig benytte hytten i kontraktsperioden uten Dansommers samtykke. Dersom hytten selges, er det forutsatt at en ny eier må respektere den heftelse avtalen med Dansommer innebærer. Erstatningskravene Dansommer har fremsatt synes direkte regulert i avtalen, og fremstår som en nær og direkte konsekvens av det kontraktsbrudd som påstås å ha funnet sted."

Lagmannsrettens beskrivelse av rettsforholdet mellom parterne beror på en nærmere bedømmelse av parternes rettigheter og plikter, slik disse fremgår av den kontrakt som er inngått. Det ligger utenfor kjæremålsutvalgets kompetanse å overprøve denne bedømmelse av kontraktsforholdet.

...

Vår sak gjelder tvist hvor eiendommens eier er en av partene. Tvisten knytter seg direkte til påstått mislighold av eierens forpliktelser etter leiekontrakten. Lagmannsretten har funnet at avtaleforholdet mellom partene gjelder leie av fast eiendom og således faller inn under artikkel 16 nr. 1 bokstav a. Lagmannsretten uttaler i den forbindelse at den omstendighet at Dansommer AS ikke selv skal bebo hytten, men derimot leie den videre ut, ikke bringer forholdet utenfor denne bestemmelsen i Luganokonvensjonen. Kjæremålsutvalget kan ikke se at lagmannsretten ved dette har fortolket artikkel 16 nr. 1 bokstav a uriktig.

..."

Appellanten har til støtte for sin principale påstand nærmere anført, at hun i forholdet mellom parterne er forbruger. Etter Luganokonventionens hovedregel i artikkel 14 om sager mod forbrugere, skal sådanne sager rejses ved retten på det sted, hvor forbrugeren har sin bopæl. Etter konventionens enekompetenceregulering i artikkel 16, nr. 1, litra a, kan sager vedrørende leje af fast ejendom kun rejses ved retterne i den stat, hvor ejendommen er beliggende. Den værnetingsaftale, der er indgået mellem parterne, strider således dels mod konventionens værne-

tingsregler vedrørende sager mod forbrugere, men også mod enekompetencereglen, da der netop er tale om en sag vedrørende leje af fast ejendom. Den aftale, der er indgået mellem parterne, er en lejeaftale svarende til lejeaftalen i sagen, hvor Norges Højesteret nægtede at fuldbyrde den danske byretsdom. Der er ikke noget grundlag for at tilsidesætte den fortolkning, der er foretaget af såvel lagmannsretten som Højesteret, hvorefter sager vedrørende en aftale som den foreliggende er en sag om leje af fast ejendom, som er omfattet af enekompetencereglen. Værnetingsaftalen er derfor uden betydning for sagen. Det følger af Luganokonventionens artikel 19, at retten i en kontraherende stat i tilfælde af, at en anlagt sag henhører under en i en anden kontraherende stat beliggende rets enekompetence, skal afvise sagen ex officio. Den omstændighed, at appellanten, efter at hun i svarskriftet for byretten havde nedlagt påstand om afvisning på baggrund af resultatet af den tilsvarende sag, der verserede ved Retten i Århus, accepterede Retten i Århus som kompetent, er derfor uden betydning.

Indstævnte har over for afvisningspåstanden i første række gjort gældende, at der ikke er grundlag for at tillade appellanten at nedlægge afvisningspåstanden under ankesagen. Appellanten frafaldt under byrettens behandling af sagen påstanden om afvisning, hvorefter spørgsmålet om værneting ikke blev prøvet af byretten. Appellanten har herved afgivet en bindende proceserklæring om ikke at påberåbe sig, at Retten i Århus ikke var rette værneting. En sådan proceserklæring binder også appellanten under anken. Hertil kommer, at også bestemmelsen i retsplejelovens § 384 om nova i anken er til hinder for, at påstanden nedlægges under anken.

Indstævnte har i anden række gjort gældende, at den indgåede værnetingsaftale ikke strider mod Luganokonventionens artikel 16, nr. 1, litra a. Den aftale, der er indgået mellem parterne, er en formidlingsaftale og ikke en lejeaftale. Indstævnte er hverken lejer eller forpagter af appellantens fritidshus i Norge. Den fortolkning af aftalen, der er lagt til grund i den norske afgørelse, er urigtig på flere punkter. Det er i afgørelsen anført, at indstævnte har dispositionsret over huset mod et aftalt vederlag. Det er ikke korrekt, da indstævnte først skal betale til appellanten, når huset faktisk udlejes. Det er endvidere anført, at indstævnte lejer huset videre ud.

Det er heller ikke korrekt, da indstævnte ikke, som det fremgår af denne fortolkning, virker som fremlejer, men alene som formidler. Hertil kommer, at indstævnte ikke på nogen måde er beskyttet mod udlejers opsigelse af kontrakten på samme måde, som en lejer ville være.

Parterne har i øvrigt til støtte for de øvrige påstande i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Bestemmelserne i Luganokonventionens artikel 16, 17, 18, og 19 må forstås således, at en domstol i en kontraherende stat af egen drift skal afvise en sag, hvis en domstol i en anden kontraherende stat efter artikel 16 har enekompetence til at behandle sagen. Parterne kan hverken ved forudgående værnetingsaftale, ved værnetingsaftale under sagen eller ved frivilligt fremmøde ændre på denne enekompetence. Indstævntes indsigelse om, at det ikke skal tillades appellanten under ankesagen at nedlægge påstand om, at landsretten ikke kan tage stilling til, om sagen er omfattet af enekompetencereglen og derfor skal afvises, tages derfor ikke til følge.

Den aftale, der er indgået mellem parterne, er udarbejdet af indstævnte, og er benævnt udlejningsaftale. Ved aftalen er den fulde dispositionsret over appellantens fritidshus overgivet til indstævnte for en nærmere aftalt periode med henblik på, at indstævnte kan træffe aftale om udlejning af huset. Indstævnte har forpligtet sig til at betale det aftalte lejebeløb forskudsvis til appellanten for hver lejeperiode. Indstævnte har påtaget sig risikoen for lejernes hærværk eller hærværkslignende skader ved at garantere at ville yde erstatning herfor op til et nærmere fastsat beløb. Appellanten kan ikke uden accept fra indstævntes side selv benytte huset eller leje det ud. Aftalen kan kun opsiges med virkning fra aftaleperiodens udløb, og det er forudsat, at appellanten ved salg skal sikre sig, at udlejningsaftalen respekteres af en køber. Det retsforhold, der er skabt mellem parterne ved den indgåede aftale, svarer således på væsentlige punkter til det retsforhold, der skabes ved aftaler indgået direkte mellem en udlejer af et fritidshus og en lejer. Retssager om f.eks. betaling/tilbagebetaling af leje og om misligholdelse af det lejede vil derfor

■

som udgangspunktet være sager, hvor indstævnte vil være den ene part. Selv om sådanne sager ikke er sager mellem den egentlige lejer og udlejer, følger det af retspraksis, herunder fra EF-domstolen vedrørende EF-domskonventionens tilsvarende bestemmelse i artikel 16, nr. 1, litra a, at sådanne sager er omfattet af denne kompetenceregulering i EF-domskonventionen. Området for sager, der i givet fald kunne være omfattet af den i lejeaftalen indeholdte værnetingsaftale, er herefter meget snævert. Herefter, og da denne sag udspringer direkte af aftalens bestemmelser om appellants forpligtelser og om misligholdelse, finder landsretten, at sagen er omfattet af Luganokonventionens artikel 16, nr. 1, litra a. Domstolene i Norge, hvor ejendommen er beliggende, er derfor enekompetente.

Landsretten tager derfor appellants principale påstand om, at byretsdommen ophæves, og at sagen afvises fra de danske domstole, til følge.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Den indankede dom ophæves, og sagen afvises.

Sagens omkostninger for begge retter skal indstævnte, Dansommer A/S, inden 14 dage betale til **Appellanten**, med 15.000 kr.

Bjerg Hansen

Karen Foldager

Kari Sørensen

(kst.)

cfr. -----

Uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Vestre Landsret,
Viborg, den 21. september 2001.

Anonymiseret
sektionsleder