



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Tiende Afdeling)

24. oktober 2024*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 93/13/EØF – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – artikel 2, litra b) – begrebet »forbruger« – aftale om lån med pant i fast ejendom indekseret efter en udenlandsk valuta – fysisk person, der har erhvervet en beboelsesejendom med henblik på udlejning mod vederlag«

I sag C-347/23 [Zabitoń]ⁱ,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Sąd Okręgowy w Warszawie (den regionale domstol i Warszawa, Polen) ved afgørelse af 8. maj 2023, indgået til Domstolen den 2. juni 2023, i sagen

LB,

JL

mod

Getin Noble Bank S.A.,

har

DOMSTOLEN (Tiende Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden, D. Gratsias, formanden for Fjerde Afdeling, I. Jarukaitis, og dommer Z. Csehi (refererende dommer),

generaladvokat: A.M. Collins,

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

- LB og JL ved advokat W. Budzewski,
- den polske regering ved B. Majczyna, som befuldmægtiget,

* Processprog: polsk.

ⁱ Den foreliggende sags navn er et vedtaget navn. Det svarer ikke til et navn på en part i sagen.

- den portugisiske regering ved C. Alves, P. Barros da Costa og I. Gameiro, som befuldmægtigede,
- Europa-Kommissionen ved U. Małecka, I. Rubene og N. Ruiz García, som befuldmægtigede,

og idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet, at sagen skal pådømmes uden forslag til afgørelse,

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 2, litra b), i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29).
- 2 Denne anmodning er indgivet i forbindelse med en tvist mellem LB og JL på den ene side og Getin Noble Bank S.A. på den anden side vedrørende et krav om tilbagebetaling af de månedlige afdrag, der er betalt i henhold til en aftale om lån med pant i fast ejendom, som er indekseret efter en udenlandsk valuta.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 I tiende betragtning til direktiv 93/13 er følgende anført:

»[F]orbrugeren kan sikres en bedre beskyttelse gennem vedtagelse af ensartede bestemmelser vedrørende urimelige vilkår; disse bestemmelser skal finde anvendelse på alle aftaler, som indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere; dette direktiv finder derfor ikke anvendelse på bl.a. arbejdskontrakter, aftaler vedrørende arveret og familieret samt aftaler om oprettelse af selskaber og om disses vedtægter.«
- 4 Det nævnte direktivs artikel 2 er affattet på følgende måde:

»I dette direktiv forstås ved:

[...]

b) »forbruger«: en fysisk person, der i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aftaler ikke handler som led i sit erhverv

c) »erhvervsdrivende«: en fysisk eller juridisk person, der i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aftaler handler som led i sit erhverv, hvad enten det er offentligt eller privat.«

Polsk ret

- 5 I artikel 22¹ i ustawa – Kodeks cywilny (den civile lovbog) af 23. april 1964 (Dz. U. nr. 16, pos. 93) i den affattelse, der finder anvendelse på tvisten i hovedsagen (herefter »den civile lovbog«), defineres »forbruger« som »enhver fysisk person, som med en erhvervsdrivende indgår en retlig aftale, som ikke er direkte tilknyttet vedkommendes erhvervsmæssige virksomhed«.
- 6 I henhold til den civile lovbogs artikel 43¹ er en erhvervsdrivende en fysisk person, en juridisk person eller en organisatorisk enhed som omhandlet i denne lovs artikel 33¹, stk. 1, som i eget navn udøver erhvervsmæssig virksomhed.
- 7 Den civile lovbogs artikel 385¹, stk. 1 og 2, er affattet således:
- »1. Vilkår i en forbruger aftale, som ikke har været genstand for en individuel forhandling, er ikke bindende for forbrugeren, hvis de fastsætter dennes rettigheder og pligter på en måde, som er i strid med god forretningsskik, og groft tilsidesætter forbrugernes interesser (urimelige kontraktvilkår). Denne bestemmelse berører ikke vilkår, som fastsætter parternes hovedydelse, herunder prisen eller vederlaget, hvis de er klart og entydigt formuleret.
2. Såfremt et kontraktvilkår ikke er bindende for forbrugeren i medfør af stk. 1, forbliver aftalen i øvrigt bindende mellem parterne.«
- 8 Den civile lovbogs artikel 385² fastsætter:
- »Prøvelsen af, om et kontraktvilkår er foreneligt med god skik, foretages ud fra situationen på tidspunktet for kontraktens indgåelse under hensyntagen til kontraktens indhold, omstændighederne ved indgåelsen af kontrakten samt de øvrige aftaler, der er forbundet med kontrakten, og hvori de bestemmelser, der skal bedømmes, indgår.«

Twisten i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

- 9 I 2008 boede sagsøgerne i hovedsagen, LB og JL, der var gift, i London (Det Forenede Kongerige), hvor de ikke udøvede handelsvirksomhed. LB var kriminalpolitiembedsmand, og LB var skoleinspektør.
- 10 I løbet af dette år indgik sagsøgerne i hovedsagen en aftale om lån med pant i fast ejendom med den retlige forgænger for Getin Noble Bank, som var indekseret efter schweiziske franc (CHF), hvori der var fastsat en variabel rente og tilbagebetaling af lånet i polske zloty (PLN) (herefter »aftalen om lån med pant i fast ejendom«).
- 11 Sagsøgerne i hovedsagen indgik aftalen om lån med pant i fast ejendom med henblik på erhvervelse af en beboelsesejendom beliggende i Warszawa (Polen) og tiltænkt udlejning mod vederlag. Lejeindtægten tjente hovedsageligt som månedligt afdrag i henhold til denne aftale om lån med pant i fast ejendom. Sagsøgerne i hovedsagen udlejede ikke anden fast ejendom.
- 12 Sagsøgerne i hovedsagen gjorde ved gennemførelsen af projektet brug af tjenesteydelser udbudt af JP, som er en ejendomsmægler, der udøver sit erhverv i Polen, og som blev deres befuldmægtigede og repræsenterede dem ved indgåelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom, aftalen om køb af den faste ejendom, aftalen om udleje af den faste ejendom og tjenesteydelsesaftalen med lejerne.

- 13 I 2019 havde sagsøgerne i hovedsagen tilbagebetalt hele deres lån med pant i fast ejendom og solgte den nævnte faste ejendom.
- 14 Den 27. december 2019 anlagde de sag med krav om tilbagebetaling af alle de beløb, der var blevet betalt til opfyldelse af denne aftale om lån med pant i fast ejendom, ved Sąd Okręgowy w Warszawie (den regionale domstol i Warszawa, Polen), som er den forelæggende ret. De har gjort gældende, at den nævnte aftale indeholder urimelige kontraktvilkår, der medfører, at den er ugyldig.
- 15 Den forelæggende ret har i denne henseende anført, at de vilkår i aftalen om lån med pant i fast ejendom – med indeksering af lånet efter kursen på schweiziske franc – som definerer denne aftales hovedgenstand, er urimelige, med den begrundelse, at de ikke har været genstand for individuel forhandling, at de ikke er affattet på et klart og forståeligt sprog, og at de er i strid med kravene om god tro, således at der til skade for sagsøgerne i hovedsagen skabes en betydelig skævhed mellem parternes rettigheder og forpligtelser i henhold til den nævnte aftale om lån med pant i fast ejendom.
- 16 Den forelæggende ret er dog i tvivl om, hvorvidt sagsøgerne i hovedsagen kan kvalificeres som »forbrugere« i henhold til direktiv 93/13. I givet fald finder bestemmelserne i direktiv 93/13 anvendelse, således at den forelæggende ret kan fastslå, at aftalen om lån med pant i fast ejendom er ugyldig.
- 17 Den forelæggende ret har i denne henseende anført, at udlejning af en fast ejendom mod vederlag tilsigter at generere en fortjeneste, hvilket er hovedformålet med at drive en virksomhed.
- 18 Det er imidlertid også tænkeligt, at en låntager, der opnår et lån til køb af et enkelt lokale, der skal udlejes, ikke handler som led i sit erhverv, og at en sådan låntager derfor skal kvalificeres som »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13.
- 19 Henset til det begrænsede omfang af den omhandlede aktivitet er denne nemlig ikke karakteristisk for en virksomheds aktivitet. Eftersom sagsøgerne i hovedsagen på tidspunktet for indgåelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom var ansatte i henhold til arbejdsaftaler og ikke udøvede virksomhed som ejendomsforvalter, udgjorde udlejning af fast ejendom desuden ikke et vigtigt erhvervsmæssigt formål for dem og var heller ikke tiltænkt at være deres væsentligste indtægtskilde, men var en form for investering, der som sådan ikke var knyttet til en virksomhed. Endelig opfylder anerkendelse af låntagers status som »forbruger« i en situation som den, der er omhandlet i hovedsagen, i højere grad formålet med direktiv 93/13 om at beskytte forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår.
- 20 På denne baggrund har Sąd Okręgowy w Warszawie (den regionale domstol i Warszawa) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Skal artikel 2, litra b) og c), i [direktiv 93/13] fortolkes således, at en fysisk person, der indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at opnå finansiering af køb af ét lokale, som efterfølgende skal udlejes mod vederlag (»buy-to-let«), skal anses [for] »forbruger« i dette direktivs forstand?«

Om det præjudicielle spørgsmål

- 21 Den forelæggende ret ønsker med sit spørgsmål nærmere bestemt oplyst, om artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at en fysisk person, som indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at finansiere købet af en enkelt beboelsesejendom, som skal udlejes mod vederlag, falder ind under begrebet »forbruger« som omhandlet i denne bestemmelse.
- 22 Indledningsvis bemærkes, at som det fremgår af tiende betragtning til direktiv 93/13, skal ensartede bestemmelser vedrørende urimelige vilkår med de i denne betragtning opstillede undtagelser finde anvendelse på »alle aftaler«, som indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere som defineret i dette direktivs artikel 2, litra b) og c) (dom af 8.6.2023, YYY (Begrebet »forbruger«), C-570/21, EU:C:2023:456, præmis 33 og den deri nævnte retspraksis).
- 23 I henhold til artikel 2, litra b), er en »forbruger« en fysisk person, der i forbindelse med de i direktivet omfattede aftaler ikke handler som led i sit erhverv. I øvrigt er en »erhvervsdrivende« i henhold til artikel 2, litra c), en fysisk eller juridisk person, der i forbindelse med de af direktiv 93/13 omfattede aftaler handler som led i sit erhverv, hvad enten det er offentligt eller privat.
- 24 Det er således gennem en henvisning til karakteren af de kontraherende parter – om de handler inden for rammerne af deres erhvervsmæssige virksomhed eller ej – at direktiv 93/13 definerer de aftaler, det finder anvendelse på (dom af 8.6.2023, YYY (Begrebet »forbruger«), C-570/21, EU:C:2023:456, præmis 34 og den deri nævnte retspraksis).
- 25 Spørgsmålet om, hvorvidt den pågældende person kan kvalificeres som »forbruger«, skal således bedømmes på grundlag af et funktionelt kriterium, der består i bedømmelsen af, om det pågældende kontraktforhold indgår i aktiviteter, der falder uden for vedkommendes erhverv. Domstolen har desuden haft lejlighed til at præcisere, at begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 har en objektiv karakter og er uafhængigt af den konkrete viden, som den pågældende person kan have, eller de oplysninger, som denne person faktisk besidder (dom af 8.6.2023, Lyonesse Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, præmis 48 og den deri nævnte retspraksis).
- 26 Det bemærkes i denne henseende, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende, såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau, og at forbrugeren som følge heraf tiltræder betingelser, som på forhånd er udarbejdet af den erhvervsdrivende, uden at han kan øve nogen indflydelse på disses indhold (dom af 21.3.2019, Pouvin og Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, præmis 25 og den deri nævnte retspraksis).
- 27 Domstolen har allerede fastslået, at en vid opfattelse af begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 giver mulighed for at sikre den beskyttelse, som dette direktiv indrømmer alle fysiske personer, der befinder sig i den svagere stilling i forhold til erhvervsdrivende (dom af 8.6.2023, YYY (Begrebet »forbruger«), C-570/21, EU:C:2023:456, præmis 37 og den deri nævnte retspraksis).
- 28 Under disse omstændigheder kræver den præceptive karakter af bestemmelserne i direktiv 93/13 og de særlige behov for forbrugerbeskyttelse, som er knyttet til disse bestemmelser, dermed at der anlægges en bred fortolkning af begrebet »forbruger« som omhandlet i dette direktivs artikel 2, litra b), for at sikre direktivets effektive virkning (dom af 8.6.2023, YYY (Begrebet »forbruger«), C-570/21, EU:C:2023:456, præmis 38).

- 29 Det bemærkes desuden, at der, når medskyldneren i forbindelse med en låneaftale, der er indgået med en erhvervsdrivende, hvad angår kontraktlige forpligtelser befinder sig i en situation, der svarer til debtors situation, i forhold til denne erhvervsdrivende, som de har indgået en aftale med, ikke skal sondres mellem debitor og medskyldner for så vidt angår anvendelsen af direktiv 93/13 på denne specifikke aftale. I forbindelse med en sådan aftale omfatter begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 følger også en fysisk person, der befinder sig i samme situation som en medskyldner, når den pågældende ikke handler som led i sit erhverv (jf. i denne retning dom af 8.6.2023, YYY (Begrebet »forbruger«), C-570/21, EU:C:2023:456, præmis 52 og den deri nævnte retspraksis).
- 30 I henhold til fast retspraksis er den nationale ret, for hvilken der verserer en tvist om en aftale, som kan være omfattet af anvendelsesområdet for direktiv 93/13, forpligtet til at efterprøve, under hensyntagen til samtlige beviser og navnlig denne aftales vilkår, om den pågældende person kan karakteriseres som »forbruger« som omhandlet i dette direktiv. For at kunne gøre dette skal den nationale ret tage hensyn til alle de omstændigheder i den foreliggende sag, og navnlig arten af de varer eller tjenesteydelser, der er genstand for den drøftede kontrakt, som kan godtgøre, med hvilket formål denne vare eller tjenesteydelse er erhvervet (dom af 8.6.2023, Lyoness Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, præmis 49 og den deri nævnte retspraksis).
- 31 Når to fysiske personer indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at finansiere købet af en beboelsesejendom, tilkommer det følgerig den nationale ret, under hensyntagen til bl.a. karakteren af den ejendom, som er genstand for denne aftale, at fastslå, om de fysiske personer handler som led i deres erhverv, eller om de handler uden for dette erhverv.
- 32 I det foreliggende tilfælde fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at sagsøgerne i hovedsagen er fysiske personer, som på tidspunktet for indgåelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom var ansatte som henholdsvis kriminalpolitiebedsmand og skoleinspektør. I øvrigt udøvede de ikke handelsvirksomhed som professionelle inden for ejendomsadministration. Det fremgår ligeledes af forelæggelsesafgørelsen, at de indgik denne aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at finansiere erhvervelsen af en enkelt beboelsesejendom beliggende i Warszawa med henblik på udlejning mod vederlag, og at lejeindtægterne hovedsageligt tjente til at betale de månedlige afdrag på lånet. Sagsøgerne i hovedsagen udlejede ikke anden fast ejendom.
- 33 Indgåelsen af den omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom synes, med forbehold for den efterprøvelse, som det tilkommer den forelæggende ret at foretage, derfor ikke at have forfulgt et erhvervsmæssigt formål for sagsøgerne i hovedsagen, men havde til formål at konsolidere deres private formue, idet erhvervelsen af den beboelsesejendom, der blev finansieret ved dette lån, for dem udgjorde en form for investering.
- 34 Denne konklusion kan ikke drages i tvivl af den omstændighed, at sagsøgerne i hovedsagen havde til hensigt at udleje denne beboelsesejendom med henblik på at opnå økonomiske fordele heraf, og heller ikke af den omstændighed, at de benyttede sig af en specialists tjenesteydelser til at foretage købet og forvalte udlejningen af ejendommen.
- 35 Navnlig ville en fortolkning af begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13, som udelukker en fysisk person, der ikke handler som led i sit erhverv, fra dette begreb med den begrundelse, at den pågældende person opnår visse økonomiske fordele, således som det følger af retspraksis, svare til at forhindre, at den beskyttelse, som dette direktiv indrømmer alle fysiske personer, der befinder sig i den svagere stilling i forhold til en erhvervsdrivende, og

gør ikkeerhvervsmæssig brug af de af denne sidstnævnte erhvervsdrivende tilbudte tjenesteydelser, kan sikres (jf. i denne retning dom af 8.6.2023, Lyoness Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, præmis 53).

- 36 Henset til samtlige ovenstående betragtninger skal det forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at en fysisk person, som indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at finansiere købet af en enkelt beboelsesejendom for at udleje denne mod vederlag, falder ind under begrebet »forbruger« som omhandlet i denne bestemmelse, når denne fysiske person ikke handler som led i sit erhverv. Den omstændighed alene, at den nævnte fysiske person forsøger at opnå indtægter ved forvaltningen af denne faste ejendom, kan ikke i sig selv føre til, at samme person udelukkes fra begrebet »forbruger« som omhandlet i nævnte bestemmelse.

Sagsomkostninger

- 37 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 sagsomkostningerne. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

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

Artikel 2, litra b), i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler

skal fortolkes således, at

en fysisk person, som indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at finansiere købet af en enkelt beboelsesejendom for at udleje denne mod vederlag, falder ind under begrebet »forbruger« som omhandlet i denne bestemmelse, når denne fysiske person ikke handler som led i sit erhverv. Den omstændighed alene, at den nævnte fysiske person forsøger at opnå indtægter ved forvaltningen af denne faste ejendom, kan ikke i sig selv føre til, at samme person udelukkes fra begrebet »forbruger« som omhandlet i nævnte bestemmelse.

Underskrifter