



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Ottende Afdeling)

27. oktober 2022*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 93/13/EØF – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – artikel 2, litra b) – begrebet »forbruger« – artikel 2, litra c) – begrebet »erhvervsdrivende« – fysisk person, som ejer en lejlighed i et boligkompleks – forskellige typer retlige forhold for så vidt angår administration og vedligeholdelse af dette kompleks – forskelsbehandling med hensyn til egenskaben forbruger i henhold til en medlemsstats lovgivning mellem medejere, som har indgået en individuel aftale om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i et sådant kompleks, og dem, som ikke har indgået en sådan aftale«

I sag C-485/21,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Rajonen sad Nesebar (kredsdomstolen i Nessebar, Bulgarien) ved afgørelse af 23. juli 2021, indgået til Domstolen den 5. august 2021, i sagen

»S.V.« OOD

mod

E. Ts. D.,

har

DOMSTOLEN (Ottende Afdeling),

sammensat af dommer N. Piçarra, som fungerende afdelingsformand, og dommerne N. Jääskinen og M. Gavalec (refererende dommer),

generaladvokat: N. Emiliou,

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

– den østrigske regering ved A. Posch, J. Schmoll og M. Winkler-Unger, som befuldmægtigede,

* Processprog: bulgarsk.

– Europa-Kommissionen ved N. Nikolova, 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) og af artikel 2, nr. 1), i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/83/EU af 25. oktober 2011 om forbrugerrettigheder, om ændring af direktiv 93/13 og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 1999/44/EF samt om ophævelse af Rådets direktiv 85/577/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF (EUT 2011, L 304, s. 64).
- 2 Denne anmodning er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem »S.V.« OOD, et bulgarsk erhvervsdrivende selskab, der er administrator for et boligkompleks, og E. Ts. D., en fysisk person, som ejer en lejlighed i dette kompleks, vedrørende betaling af forfaldne beløb i henhold til en aftale, som er indgået med henblik på administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i det nævnte kompleks.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 Tiende betragtning til direktiv 93/13 har følgende ordlyd:
»[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; [...]«
- 4 Direktivets artikel 1 fastsætter:
»1. Formålet med dette direktiv er indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere.
2. Kontraktvilkår, som afspejler love eller bindende administrative bestemmelser samt bestemmelser eller principper i internationale konventioner, som medlemsstaterne eller Fællesskabet er part i, bl.a. på transportområdet, er ikke underlagt dette direktivs bestemmelser.«
- 5 Det nævnte direktivs artikel 2, litra b) og c), er affattet som følger:
»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.«
- 6 Ifølge artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 anses »[e]t kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, [...] for urimeligt, hvis det til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser«.

Bulgarsk ret

- 7 Artikel 2, stk. 1, i zakon za upravljenie na etaznata sobstvenost (lov om administration af lejlighedskomplekser) (DV nr. 6 af 23.1.2009) i den affattelse, der finder anvendelse på de faktiske omstændigheder i hovedsagen, bestemmer:
- »Administrationen af fællesarealerne i bygninger bestående af ejerlejligheder, der er bygget i et lukket boliganlæg, reguleres ved skriftlig aftale med notariel bekræftelse af investorens og ejerne af enhedernes underskrifter.«
- 8 Ifølge denne lovs artikel 6, stk. 1, nr. 10, er ejerne forpligtet til at afholde udgifterne til administration og vedligeholdelse af bygningens fællesarealer.
- 9 Den nævnte lovs artikel 9 fastsætter:
- »Beboelsesejendommen administreres gennem generalforsamlingen og/eller ejerforeningen.«
- 10 Artikel 195, stk. 1 og 5, i zakon za ustrojstvo na teritoriata (lov om fysisk planlægning) (DV nr. 1 af 2.1.2001) i den affattelse, der finder anvendelse på de faktiske omstændigheder i hovedsagen, fastsætter:
- »(1) Ejere af bygninger er forpligtet til at holde disse i en teknisk stand, der opfylder de væsentlige krav i artikel 169, stk. 1 og 3 [...].
- [...]
- (5) Kommunens borgmester kan kræve af ejerne, at der foretages arbejder på ejernes bygninger, som er nødvendige af hensyn til sikkerhed, trafiksikkerhed, sundhed, hygiejne, æstetik, renlighed og den offentlige ro.«

Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 11 E. Ts. D. ejer en lejlighed, som er beliggende i et boligkompleks i Nessebar (Bulgarien).
- 12 I henhold til en aftale om vedligeholdelse af kompleksets fællesarealer, som den 9. januar 2012 blev indgået for en tidsbegrænset periode, og hvorved S.V. blev udpeget som administrator, og hvoraf E. Ts. D.s underskrift fremgår, er sidstnævnte som medejer forpligtet til at betale et årligt beløb på

6 EUR pr. m² eksklusive merværdiafgift (moms) for administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i det nævnte kompleks. Ifølge denne aftale har selskabet i tilfælde af forsinket betaling ret til en rentebetaling på 0,1% af det skyldige beløb for hver dag, der ikke betales.

- 13 Den 26. august 2020 sendte S.V. E. Ts. D. en notarielt bekræftet betalingsanmodning, i hvilken sidstnævnte blev opfordret til senest den 31. august 2020 at betale de årlige beløb, der skyldtes for vedligeholdelse i perioden siden 2012. Derpå har S.V. anlagt sag ved den forelæggende ret, Rajonen sad Nesebar (kredsdomstolen i Nessebar, Bulgarien), med påstand om, at E. Ts. D. pålægges at betale selskabet et beløb på 1 112,40 EUR, svarende til de årlige beløb for årene 2017-2019, samt et beløb på 717,87 EUR som erstatning for forsinket betaling.
- 14 Ved denne ret har E. Ts. D. navnlig gjort gældende, at den i nærværende doms præmis 12 omhandlede aftale indeholder urimelige kontraktvilkår, der forpligter forbrugeren til at betale en urimeligt høj erstatning for forsinket betaling, og som hverken er klare eller forståelige. E. Ts. D. mener at have egenskab af »forbruger« og fremhæver, at der i forbindelse med aftalens indgåelse ikke var tale om nogen individuel forhandling mellem parterne.
- 15 Den nævnte ret ønsker dels oplyst, om en ejer af en lejlighed i et boligkompleks har egenskab af »forbruger« som omhandlet i direktiv 93/13 og 2011/83, eftersom visse elementer i kontraktforholdet vedrørende administration af fællesarealerne i et sådant kompleks er direkte reguleret i bulgarsk lovgivning. Dels ønsker den oplyst, om egenskaben af »forbruger« afhænger af de forskellige former for administration, som denne lovgivning fastsætter herfor. Den forelæggende ret har desuden rejst tvivl med hensyn til forskelsbehandlingen i henhold til den nævnte lovgivning mellem medejere, som har indgået en kontrakt om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i et boligkompleks, og dem, som ikke har indgået en sådan kontrakt. I sidstnævnte tilfælde er det organ, der har ansvaret for administrationen af fællesarealerne, ejerforeningens generalforsamling.
- 16 Da Rajonen sad Nesebar (kredsdomstolen i Nessebar) fandt, at løsningen af den tvist, som er indbragt for den, afhænger af fortolkningen af bestemmelserne i direktiv 93/13 og 2011/83, har den besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
 - »1) Er fysiske personer, som er ejere af lejligheder i et lejlighedskompleks, hvad angår de retlige forhold, som de indgår i, for så vidt angår administration og vedligeholdelse af lejlighedskompleksets fællesarealer, »forbrugere« [som omhandlet i artikel 2, litra b), i [direktiv 93/13] og artikel 2, nr. 1), i [direktiv 2011/83]]?
 - 2) Er fysiske personers egenskab af »forbruger« for personer, som er ejere af lejligheder i et lejlighedskompleks, afhængig af, hvilken type retlige forhold de indgår i (individuel aftale om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne, aftale i henhold til artikel 2 i [lov om administration af lejlighedskomplekser] [eller] administration forestået af ejerforeningens generalforsamling)?
 - 3) Er lovgivning, som tillader forskelsbehandling (hvad angår egenskaben »forbruger«) af ejerne i et lejlighedskompleks, afhængigt af, om ejerne har indgået en individuel aftale om administration og vedligeholdelse af lejlighedskompleksets fællesarealer eller ej (i sidstnævnte tilfælde [...] udgøres den administrative myndighed af ejerforeningens generalforsamling), i overensstemmelse med [direktiv 2011/83]?«

Om de præjudicielle spørgsmål

- 17 Indledningsvis bemærkes, at det fremgår af fast retspraksis, at det som led i den samarbejdsprocedure mellem de nationale retter og Domstolen, som er indført ved artikel 267 TEUF, tilkommer denne at give den nationale ret et hensigtsmæssigt svar, som sætter den i stand til at afgøre den tvist, der verserer for den. Ud fra dette synspunkt påhviler det i givet fald Domstolen at omformulere de spørgsmål, den forelægges (dom af 17.7.1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, præmis 22 og 23, og af 18.11.2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, præmis 36 og den deri nævnte retspraksis).
- 18 I det foreliggende tilfælde skal det for det første bemærkes, at anmodningen om præjudiciel afgørelse ikke indeholder nogen holdepunkter for, at den i hovedsagen omhandlede situation er omfattet af det materielle anvendelsesområde for direktiv 2011/83, eller at en bestemmelse i den bulgarske lovgivning, der gennemfører dette direktiv, finder anvendelse på den i nærværende doms præmis 12 omhandlede kontrakt.
- 19 For det andet har den forelæggende ret i sin anmodning om præjudiciel afgørelse ikke forklaret relevansen af dens spørgsmål i en situation, hvor ejerforeningens generalforsamling selv har ansvaret for administrationen af lejlighedskompleksets fællesarealer, for afgørelsen af tvisten i hovedsagen, eftersom det fremgår af anmodningen, at denne administration er overdraget en administrator i henhold til en aftale indgået med sidstnævnte. Den har heller ikke forklaret relevansen af den omstændighed, at administrationen af fællesarealerne i lejlighedskomplekser, der er bygget i et lukket boliganlæg, i henhold til artikel 2, stk. 1, i lov om administrationen af lejlighedskomplekser er reguleret ved skriftlig aftale med notariel bekræftelse af investorens og ejerne af enhedernes underskrifter for afgørelsen af denne tvist.
- 20 Med henblik på at give den forelæggende ret et hensigtsmæssigt svar skal de forelagte spørgsmål omformuleres, og det skal lægges til grund, at denne ret med disse spørgsmål nærmere bestemt ønsker oplyst, om artikel 1, stk. 1, og artikel 2, litra b) og c), i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at en fysisk person, som ejer en lejlighed i et boligkompleks, skal anses for at være en »forbruger« i dette direktivs forstand, når:
- denne person indgår en kontrakt med en administrator med henblik på administration og vedligeholdelse af kompleksets fællesarealer, hvoraf visse bestemmelser er reguleret i national lovgivning
 - ejerforeningens generalforsamling eller ejerforeningen for det nævnte kompleks med henblik herpå indgår en kontrakt med en administrator.
- 21 Det skal i første række bemærkes, at direktiv 93/13, således som det fremgår af dets artikel 1, stk. 1, og artikel 3, stk. 1, finder anvendelse på kontraktvilkår i »aftaler, der indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere«, der ikke har »været genstand for individuel forhandling« (jf. i denne retning kendelse af 19.11.2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, præmis 20 og den deri nævnte retspraksis).
- 22 Som det fremgår af tiende betragtning til direktiv 93/13, skal ensartede bestemmelser vedrørende urimelige vilkår med de i tiende betragtning til dette direktiv opstillede undtagelser finde anvendelse på »alle aftaler«, som indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere som defineret i det nævnte direktivs artikel 2, litra b) og c) (jf. i denne retning kendelse af 14.9.2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, præmis 26 og 27 og den deri nævnte retspraksis).

- 23 I henhold til denne artikel 2, litra b), er en »forbruger« en fysisk person, der i forbindelse med de af direktiv 93/13 omfattede aftaler ikke handler som led i sit erhverv. I henhold til den nævnte artikel 2, litra c), er en »erhvervsdrivende« i øvrigt 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 (jf. i denne retning dom af 21.3.2019, Pouvin og Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, præmis 22).
- 24 Det er således gennem en henvisning til karakteren af de kontraherende parter – om de handler inden for rammerne af deres erhvervsmæssige aktiviteter eller ej – at direktiv 93/13 definerer de aftaler, det finder anvendelse på (dom af 21.3.2019, Pouvin og Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, præmis 23 og den deri nævnte retspraksis).
- 25 Hvad angår begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 fremgår det af Domstolens faste praksis, at dette har en objektiv karakter. Det skal bedømmes på grundlag af et funktionelt kriterium, der består i at bedømme, om det pågældende kontraktforhold indgår i aktiviteter, der falder uden for deres erhverv (kendelse af 14.9.2016, Dumitraş, C-534/15, EU:C:2016:700, præmis 32 og den deri nævnte retspraksis).
- 26 Den nationale ret, for hvilken der verserer en tvist om en aftale, som kan være omfattet af anvendelsesområdet for dette direktiv, er forpligtet til under hensyntagen til alle faktiske omstændigheder i sagen og samtlige beviser og navnlig denne aftales vilkår at efterprøve, om [kontrahenten] kan karakteriseres som »forbruger« som omhandlet i nævnte direktiv (kendelse af 14.9.2016, Dumitraş, C-534/15, EU:C:2016:700, præmis 33 og den deri nævnte retspraksis).
- 27 I det foreliggende tilfælde skal det bemærkes, at det fremgår af anmodningen om præjudiciel afgørelse, at E. Ts. D. er en fysisk person, og at den i nærværende doms præmis 12 omhandlede kontrakt vedrører administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i det lejlighedskompleks, hvori E. Ts. D. ejer en lejlighed. I det tilfælde, hvor denne person er part i kontrakten, og i det omfang den pågældende ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv, skal det derfor principielt fastslås, at den nævnte person handler som »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 i denne aftale.
- 28 Med hensyn til begrebet »erhvervsdrivende« som omhandlet i dette direktivs artikel 2, litra c), har EU-lovgiver, således som det fremgår af Domstolens praksis, villet fastsætte en meget bred opfattelse af dette begreb, således at enhver fysisk eller juridisk person skal anses for at være omfattet heraf, når denne udøver erhvervsvirksomhed, herunder opgaver af offentlig karakter og almen interesse (jf. i denne retning dom af 17.5.2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, præmis 48-51 og den deri nævnte retspraksis).
- 29 Det står i denne henseende fast, at det i hovedsagen omhandlede kontraktforhold indgår i de aktiviteter, der udføres af S.V. som led i erhvervet som administrator.
- 30 I denne sammenhæng kan den omstændighed, således som Europa-Kommissionen har fremhævet, at en del af administrations- og vedligeholdelsesaktiviteterne hos det i hovedsagen omhandlede boligkompleks og de årlige beløb, som i denne forbindelse opkræves af denne administrator, følger af behovet for at overholde særlige krav på området for sikkerhed og fysisk planlægning, der er fastsat i den nationale lovgivning, som finder anvendelse, ikke undtage disse aktiviteter fra anvendelsesområdet for artikel 2, litra c), i direktiv 93/13 og følgelig den i nærværende doms præmis 12 omhandlede kontrakt fra dette direktivs anvendelsesområde.

- 31 Selv om kontraktvilkår, der afspejler disse bestemmelser, er udelukket fra dette direktivs anvendelsesområde, når sådanne lovbestemmelser er bindende i henhold til artikel 1, stk. 2, i direktiv 93/13, medfører en sådan udelukkelse nemlig ikke, at gyldigheden af andre vilkår, der fremgår af samme aftale, og som ikke afspejler de nævnte bestemmelser, ikke kan bedømmes af den nationale ret i forhold til det nævnte direktiv (jf. i denne retning dom af 21.12.2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, præmis 39 og den deri nævnte retspraksis).
- 32 I det tilfælde, hvor der indgås en kontrakt om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i et boligkompleks mellem administratoren og boligkompleksets generalforsamling eller ejerforeningen af dette kompleks, anses ejeren af en lejlighed, som er beliggende i det nævnte kompleks, i anden række for at være en »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13, forudsat at denne ejer for det første kan kvalificeres som »part« i denne kontrakt, for det andet er en fysisk person og, for det tredje, ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv. I denne sidstnævnte henseende skal det præciseres, at en situation, hvor en fysisk person ligeledes benytter den lejlighed, som udgør den pågældendes private bopæl, til erhvervsmæssige formål, såsom i forbindelse med lønnet hjemmearbejde eller udøvelse af et liberalt erhverv, ikke kan udelukkes fra anvendelsesområdet for begrebet »forbruger«.
- 33 Når en sådan lejlighedsejer ikke kan kvalificeres som »part« i den nævnte kontrakt, og for så vidt som boligkompleksets generalforsamling eller ejerforeningen af dette kompleks pr. definition ikke er en »fysisk person« som omhandlet i denne artikel 2, litra b), og derfor ikke kan kvalificeres som »forbruger« i denne bestemmelses forstand, er en sådan kontrakt derimod udelukket fra anvendelsesområdet for direktiv 93/13 (jf. analogt dom af 2.4.2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, præmis 29).
- 34 Det gælder ikke desto mindre, at dette direktivs artikel 1, stk. 1, og artikel 2, litra b), ikke er til hinder for en national retspraksis, som fortolker den lovgivning, der skal gennemføre det nævnte direktiv i national ret, således, at reglerne om forbrugerbeskyttelse heri ligeledes finder anvendelse på en kontrakt, som er indgået mellem et retssubjekt, såsom en ejerforening uden retlig personlighed, som adskiller sig fra medlemmerne heraf, selv om et sådant retssubjekt ikke henhører under det samme direktivs anvendelsesområde (jf. i denne retning dom af 2.4.2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, præmis 18 og 38).
- 35 Henset til det ovenstående skal de forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 1, stk. 1, og artikel 2, litra b) og c), i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at:
- En fysisk person, som ejer en lejlighed i et boligkompleks, skal anses for at være en »forbruger« i dette direktivs forstand, når denne person indgår en kontrakt med en administrator med henblik på administration og vedligeholdelse af kompleksets fællesarealer, i det omfang den pågældende ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv. Den omstændighed, at en del af de ydelser, der leveres af denne administrator, følger af behovet for at overholde særlige krav på området for sikkerhed og fysisk planlægning, kan ikke undtage den nævnte kontrakt fra det nævnte direktivs anvendelsesområde.
 - I det tilfælde, hvor der indgås en kontrakt om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i et boligkompleks mellem administratoren og boligkompleksets generalforsamling eller ejerforeningen af dette kompleks, kan en fysisk person, som ejer en lejlighed, som er beliggende i det nævnte kompleks, anses for at være en »forbruger« som

omhandlet i direktiv 93/13, forudsat at denne kan kvalificeres som »part« i denne kontrakt og ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv.

Sagsomkostninger

- 36 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 de 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 (Ottende Afdeling) for ret:

Artikel 1, stk. 1, og artikel 2, litra b) og c), i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler

skal fortolkes således, at:

- En fysisk person, som ejer en lejlighed i et boligkompleks, skal anses for at være en »forbruger« i dette direktivs forstand, når denne person indgår en kontrakt med en administrator med henblik på administration og vedligeholdelse af kompleksets fællesarealer, i det omfang den pågældende ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv. Den omstændighed, at en del af de ydelser, der leveres af denne administrator, følger af behovet for at overholde særlige krav på området for sikkerhed og fysisk planlægning, kan ikke undtage den nævnte kontrakt fra det nævnte direktivs anvendelsesområde.
- I det tilfælde, hvor der indgås en kontrakt om administration og vedligeholdelse af fællesarealerne i et boligkompleks mellem administratoren og boligkompleksets generalforsamling eller ejerforeningen af dette kompleks, kan en fysisk person, som ejer en lejlighed, som er beliggende i det nævnte kompleks, anses for at være en »forbruger« som omhandlet i direktiv 93/13, forudsat at denne kan kvalificeres som »part« i denne kontrakt og ikke anvender denne lejlighed til formål, der udelukkende henhører under den pågældendes erhverv.

Underskrifter