



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Sjette Afdeling)

10. september 2020*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 93/13/EØF – punkt 1, litra e), i bilaget – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – socialt boligbyggeri – bopælspligt og forbud mod at fremleje ejendommen – artikel 3, stk. 1 og 3 – artikel 4, stk. 1 – bedømmelse af, om bødevilkår eventuelt er urimelige – kriterier«

I sag C-738/19,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Rechtbank Amsterdam (retten i første instans i Amsterdam, Nederlandene) ved afgørelse af 19. september 2019, indgået til Domstolen den 7. oktober 2019, i sagen

A

mod

B,

C,

har

DOMSTOLEN (Sjette Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden M. Safjan, og dommerne L. Bay Larsen og C. Toader (refererende dommer),

generaladvokat: G. Pitruzzella,

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

- A ved advocaat M. Scheeper,
- den tjekkiske regering ved M. Smolek, J. Vlácil og S. Šindelková, som befuldmægtigede,
- Europa-Kommissionen ved M. van Beek og N. Ruiz García, som befuldmægtigede,

* Processprog: nederlandsk.

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 punkt 1, litra e), i bilaget til Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugerftaler (EFT 1993, L 95, s. 29).
- 2 Denne anmodning er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem på den ene side A, i dennes egenskab af udlejer af en social bolig, og på den anden side dennes lejer B og fremlejer C vedrørende bl.a. betaling af dels en kontraktmæssig bod for tilsidesættelse af pligten til at tage bopæl i denne bolig og forbuddet mod fremleje, dels et beløb svarende til den uretmæssigt opnåede fortjeneste ved B's fremleje.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 Artikel 1 i direktiv 93/13 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.«
- 4 Ved erhvervsdrivende forstås »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. dette direktivs artikel 2.
- 5 Det nævnte direktivs artikel 3 bestemmer:

»1. Et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses for urimeligt, hvis det til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren.

[...]
3. Bilaget indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige.«
- 6 Artikel 4, stk. 1, i direktiv 93/13 fastsætter:

»Det vurderes, om et kontraktvilkår er urimeligt, under hensyn til hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved på tidspunktet for aftalens indgåelse at tage hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med dens indgåelse samt til alle andre vilkår i aftalen eller i en anden aftale, som hænger sammen med denne, jf. dog artikel 7.«

7 Direktivets artikel 6, stk. 1, bestemmer:

»Medlemsstaterne fastsætter, at urimelige kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, i henhold til deres nationale lovgivning ikke binder forbrugeren, og at aftalen forbliver bindende for parterne på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige kontraktvilkår.«

8 Bilaget til dette direktiv har overskriften »Kontraktvilkår som omhandlet i artikel 3, stk. 3«. Punkt 1, litra e), i bilaget til direktivet er affattet således:

»Kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er følgende:

[...]

e) at pålægge en forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, en uforholdsmæssigt stor godtgørelse

[...]«

Nederlandsk ret

9 Det fremgår af artikel 6:104 i Burgerlijk Wetboek (den borgerlige lovbog), at når en person, der hæfter over for en anden person som følge af en retsstridig handling eller en misligholdelse af en forpligtelse over for denne anden person, har opnået en fortjeneste ved denne handling eller denne misligholdelse, kan retten efter begæring fra denne anden person fastslå skadens omfang med et beløb svarende til denne fortjeneste eller en del heraf.

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

10 Ved kontrakt af 12. april 2017 gav A, der er en stiftelse, som udlejer sociale boliger, samtykke til, at B lejede en social bolig, der er beliggende i Amsterdam (Nederlandene), og hvis månedlige husleje aktuelt udgør 648,96 EUR (herefter »den omhandlede kontrakt«).

11 Den omhandlede kontrakt er bl.a. omfattet af *Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* (almindelige betingelser for sociale boliger af 1.11.2016, herefter »de almindelige betingelser«). Sidstnævnte indeholder en række bødevilkår, navnlig med hensyn til forbuddet mod at fremleje boligen, pligten til selv at bo i boligen og til at rømme den fuldstændigt ved udløbet af kontrakten. Ifølge vilkår 7.14 i de almindelige betingelser er lejereren i tilfælde af tilsidesættelse af forbuddet mod at fremleje boligen forpligtet til at betale en direkte eksigibel bøde på 5 000 EUR til udlejereren, uden at det berører sidstnævntes ret til at kræve fuld erstatning for sin skade. De almindelige betingelser indeholder ligeledes et såkaldt generelt »opsamlings«-bødevilkår, der finder anvendelse ved lejerens misligholdelse af en af sine forpligtelser ifølge kontakten, såfremt intet andet særligt bødevilkår finder anvendelse.

12 Efter en kontrol på stedet har A anlagt sag ved den forelæggende ret, Rechtbank Amsterdam (retten i første instans i Amsterdam, Nederlandene), med påstand om, at det fastslås, at den omhandlede kontrakt ophæves, at både lejereren, B, og fremlejereren, C, skal udsættes, og at den forsinkede husleje og bøden på 5 000 EUR for tilsidesættelse af forbuddet mod fremleje og tilbagebetaling af fortjenesten herved skal betales, da B har fremlejet den pågældende bolig til en månedlig leje, som er højere end den, som han selv var kontraktmæssigt forpligtet til at betale.

13 Den forelæggende ret har konstateret, at B ikke har respekteret bopælspligten og forbuddet mod fremleje, som er fastsat i de almindelige betingelser, navnlig vilkår 7.14 heri.

- 14 Den forelæggende ret er ikke desto mindre i tvivl om, hvorvidt vilkår 7.14 i de almindelige betingelser eventuelt er urimeligt som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13, og om den fortolkning, som blev anlagt af denne artikel i dom af 21. april 2016, Radlinger og Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Selv om den forelæggende ret således er af den opfattelse, at dette vilkår, som pålægger en bøde på 5 000 EUR ved tilsidesættelse af forbuddet mod fremleje, isoleret set ikke er urimeligt, da der er tale om en social bolig, er den dog i tvivl om, hvorvidt den med henblik på en sådan bedømmelse ikke bør tage hensyn til alle de bødevilkår, der er indeholdt i den omhandlede kontrakt, således som Domstolen præciserede i den nævnte dom.
- 16 I denne henseende har den forelæggende ret noteret sig den omstændighed, at der med hensyn til den omhandlede kontrakt kun er tale om to tæt forbundne kontraktlige misligholdelser, nemlig en tilsidesættelse af for det første lejerens pligt til selv at bo i denne bolig som hovedbopæl og for det andet forbuddet mod fremleje. Med søgsmålet tilsigter A imidlertid kun at opnå betaling af den i den omhandlede kontrakt fastsatte bøde på grund af fremlejen, og A's påstand om, at den af B opnåede fortjeneste tilbagebetales A, følger ikke af kontrakten, men af den borgerlige lovbogs artikel 6:104.
- 17 På denne baggrund har Rechtbank Amsterdam (retten i første instans i Amsterdam) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende spørgsmål:
- »1) Hvorledes skal direktiv 93/13, og nærmere bestemt det deri indeholdte princip om kumulative virkninger, fortolkes ved bedømmelsen af, om en godtgørelse, der pålægges en forbruger, der ikke opfylder sine forpligtelser (herefter »bødevilkåret«), er uforholdsmæssigt stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til dette direktiv, i et tilfælde hvor der er tale om bødevilkår, der er knyttet til misligholdelser af forskellig art, som efter deres art ikke behøver at foreligge samlet, hvilket de i det konkrete tilfælde heller ikke gør?
- 2) Har det herved også betydning, at der i forbindelse med den misligholdelse, som der kræves bøde for, også kræves skadeserstatning i form af tilbagebetaling af uretmæssigt erhvervet fortjeneste?»

Om de præjudicielle spørgsmål

- 18 Det skal indledningsvis anføres, at parterne i hovedsagen alle tre er omfattet af det personelle anvendelsesområde for direktiv 93/13, selv om sagsøgeren i hovedsagen, A, er en stiftelse, der har ansvaret for at stille sociale boliger til rådighed.
- 19 Ifølge artikel 2 i direktiv 93/13 forstås ved »erhvervsdrivende« som omhandlet deri nemlig »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«. I det foreliggende tilfælde indeholder anmodningen om præjudiciel afgørelse ingen holdepunkter for, at denne stiftelses udlejningsvirksomhed kun er marginal eller ikke udgør dens erhvervsmæssige virksomhed.
- 20 Med de to spørgsmål, som skal behandles samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 3, stk. 1 og 3, samt artikel 4, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at der, når en national ret undersøger, om et vilkår i en kontrakt, der er indgået med en forbruger, eventuelt er urimeligt i disse bestemmelsers forstand, skal tages hensyn til alle vilkårene i denne kontrakt eller kun nogle af disse, og at en sådan undersøgelse ved den nærmere bedømmelse af, om den godtgørelse, der pålægges forbrugeren, er uforholdsmæssig stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til dette direktiv, kun skal omhandle de vilkår, som vedrører den samme misligholdelse.

- 21 I nærværende sag er de nævnte spørgsmål opstået inden for rammerne af en tvist, hvori udlejeren ud over en opsigelse af den omhandlede kontrakt og udsættelse af beboerne har fremsat krav om betaling af en kontraktmæssig bod som sanktion for forbuddet mod fremleje, og tilbagebetaling af den fortjeneste, der er opnået ved denne fremleje.
- 22 I denne sammenhæng indeholder den omhandlede kontrakt, således som det følger af forelæggelsesafgørelsen, for det første et udtrykkeligt vilkår om forbud mod fremleje. For det andet er der nedlagt påstand om tilbagebetaling af indtægterne fra fremlejen på grundlag af den nationale lovgivning om civilretligt ansvar – i det foreliggende tilfælde den borgerlige lovbogs artikel 6:104.
- 23 Det skal i denne forbindelse bemærkes, at direktiv 93/13 forpligter medlemsstaterne til at indføre en ordning, som sikrer, at alle kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, kan efterprøves med henblik på at afgøre, om de er urimelige (dom af 7.11.2019, Profi Credit Polska, C-419/18 og C-483/18, EU:C:2019:930, præmis 53 og den deri nævnte retspraksis).
- 24 I henhold til artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 anses et sådant vilkår for urimeligt, hvis det til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren. I henhold til dette direktivs artikel 3, stk. 3, indeholder bilaget en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige. Det følger heraf, at selv om den omstændighed, at indholdet af et vilkår, som den nationale ret skal bedømme, svarer til indholdet af et vilkår i dette bilag, ikke automatisk og alene kan godtgøre, at dette vilkår er urimeligt, udgør den ikke desto mindre et væsentligt element, hvorpå denne ret kan basere sin bedømmelse af, hvorvidt det vilkår, der således er forelagt den, er urimeligt (jf. i denne retning dom af 26.4.2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, præmis 26).
- 25 I henhold til det nævnte direktivs artikel 4, stk. 1, skal den nationale ret ved bedømmelsen af, om det kontraktvilkår, der er grundlaget for den påstand, der er nedlagt for den, eventuelt er urimeligt, tage hensyn til alle de andre vilkår i den nævnte kontrakt (jf. i denne retning kendelse af 16.11.2010, Pohotovost, C-76/10, EU:C:2010:685, præmis 59, dom af 21.4.2016, Radlinger og Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, præmis 94, og af 11.3.2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, præmis 46).
- 26 Det følger af Domstolens faste praksis, at bedømmelsen af, om kontraktvilkårene er urimelige, skal ske fra sag til sag, og forpligtelsen til at tage hensyn til alle de andre vilkår i kontrakten forklares ved, at undersøgelsen af det anfægtede vilkår skal tage hensyn til alle de elementer, der kan være relevante for at forstå dette vilkår i sin sammenhæng, for så vidt som det, henset til kontraktens indhold, med henblik på at bedømme, om dette vilkår er urimeligt, kan være nødvendigt at vurdere den samlede virkning af alle vilkårene i den nævnte kontrakt (jf. i denne retning dom af 21.4.2016, Radlinger og Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, præmis 95, og af 11.3.2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, præmis 47). Det er nemlig ikke alle vilkårene i en kontrakt, som har den samme betydning, og graden af samspillet mellem en given bestemmelse og andre bestemmelser afhænger nødvendigvis af deres respektive rækkevidde, og af i hvilket omfang hver af disse bidrager til en eventuel betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge den omhandlede kontrakt som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13.
- 27 I modsætning til den sag, der gav anledning til dom af 21. april 2016, Radlinger og Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), som den forelæggende ret har henvist til i anmodningen om præjudiciel afgørelse, som vedrørte en kontrakt, hvoraf én og samme misligholdelse gav anledning til en samtidig anvendelse af flere bødevilkår, skal det således præciseres, ligesom alle de procesdeltagere, der i nærværende sag har afgivet skriftlige indlæg, har gjort gældende, at når to bødevilkår er knyttet til én og samme misligholdelse, således som det var tilfældet i den sag, der gav anledning til denne dom, skal de nævnte vilkår undersøges kumulativt.

- 28 Selv om den forelæggende ret i nærværende sag har anført, at der foreligger andre særlige bødevilkår og et såkaldt generelt »opsamlings«-bødevilkår i den omhandlede kontrakt, har denne retsinstans ikke desto mindre anført, at A's sagsanlæg ikke er støttet på disse bødevilkår, således at en kumulering af sanktioner ikke kan komme på tale for den samme misligholdelse.
- 29 Således som den forelæggende ret har anført, kan den løsning, som Domstolen nåede frem til i dom af 21. april 2016, Radlinger og Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), vedrørende en forbruger kreditaftale, derfor ikke direkte overføres til en situation som den i hovedsagen omhandlede, hvor udlejeren af en social bolig har krævet betaling af en enkelt bøde.
- 30 Det tilkommer imidlertid denne retsinstans at undersøge, om den erhvervsdrivende har påberåbt sig andre vilkår i den omhandlede kontrakt mod forbrugeren for den samme misligholdelse, eller om sådanne kan blive påberåbt i forbindelse med de forskellige søgsmål, der er anlagt mod sidstnævnte. I så fald skal den kumulative virkning af anvendelsen af alle disse vilkår, selv om de nævnte vilkår ikke i sig selv synes urimelige, tages i betragtning af den forelæggende ret med henblik på at vurdere, om det kontraktvilkår, der er grundlaget for den påstand, som er nedlagt for den, er urimeligt.
- 31 Det skal under alle omstændigheder bemærkes, at det i forbindelse med bedømmelsen af, om et kontraktvilkår eventuelt er urimeligt, påhviler den forelæggende ret at udtale sig om, hvorledes dette vilkår skal kvalificeres i lyset af de faktiske omstændigheder i det konkrete tilfælde, og Domstolen af bestemmelserne i direktiv 93/13 at fastlægge de kriterier, som den nationale retsinstans kan eller skal anvende ved undersøgelsen af kontraktvilkår i lyset af disse bestemmelser (jf. i denne retning dom af 23.4.2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, præmis 28 og den deri nævnte retspraksis).
- 32 I denne henseende har Domstolen gentagne gange fastslået, at der skal tages hensyn til forpligtelsens art i forhold til den pågældende aftale, bl.a. om denne forpligtelse er af afgørende betydning (jf. i denne retning dom af 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 73, kendelse af 14.11.2013, Banco Popular Español og Banco de Valencia, C-537/12 og C-116/13, EU:C:2013:759, præmis 70, og dom af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 66).
- 33 For så vidt angår vilkår 7.14 i de almindelige betingelser fastsætter dette i det foreliggende tilfælde sanktioner for enhver tilsidesættelse af forbuddet mod fremleje og af pligten til selv at tage bopæl i de lejede lokaler. Når lejen vedrører en social bolig, er det åbenbart, at dette forbud og denne pligt har en særlig karakter, som indgår i selve essensen af kontraktforholdet.
- 34 Med hensyn til den erstatning, som A har krævet, og som svarer til den fortjeneste, der er opnået ved B's fremleje, og som i givet fald kan kumuleres med den aftalte godtgørelse på 5 000 EUR, skal det bemærkes, at i henhold til artikel 1, stk. 1, og artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 finder dette direktiv anvendelse på kontraktvilkår, der er aftalt mellem erhvervsdrivende og forbrugere, som ikke har været genstand for individuel forhandling (dom af 7.11.2019, Profi Credit Polska, C-419/18 og C-483/18, EU:C:2019:930, præmis 51 og den deri nævnte retspraksis, og af 4.6.2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, præmis 24).
- 35 I det foreliggende tilfælde fremgår det af de sagsakter, der er blevet fremlagt for Domstolen, at denne erstatningspåstand ikke har sit grundlag i lejekontrakten, men i den nationale lovgivning om civilretligt ansvar, nærmere bestemt artikel 6:104 i den borgerlige lovbog, der bestemmer, at når en person, der hæfter over for en anden person som følge af en retsstridig handling eller en misligholdelse af en forpligtelse over for denne anden person, har opnået en fortjeneste ved denne handling eller denne misligholdelse, kan retten efter begæring fra denne anden person fastslå skadens omfang med et beløb svarende til denne fortjeneste eller en del heraf.
- 36 I denne forbindelse er den omstændighed, at grundlaget for denne påstand udspringer af den nationale lovgivning, til hinder for, at en national lovbestemmelse såsom artikel 6:104 i den borgerlige lovbog kan være omfattet af anvendelsesområdet for direktiv 93/13.

- 37 I forbindelse med bedømmelsen af, om det pågældende kontraktvilkår er urimeligt, skal der ganske vist tages hensyn til den lovgivningsmæssige sammenhæng, som sammen med dette vilkår fastlægger parternes rettigheder og forpligtelser (jf. analogt dom af 15.3.2012, Pereničová og Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, præmis 42).
- 38 Det tilkommer imidlertid den forelæggende ret at undersøge, i hvilket omfang anvendelsen af artikel 6:104 i den borgerlige lovbog, der fastsætter tilbagesøgning af et uretmæssigt oppebåret beløb, såsom beløbet fra den i hovedsagen omhandlede husleje, kan sidestilles med en sanktion.
- 39 Henset til samtlige ovenstående betragtninger skal de forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 3, stk. 1 og 3, samt artikel 4, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at der, når en national ret undersøger, om et vilkår i en kontrakt, der er indgået med en forbruger, eventuelt er urimeligt i disse bestemmelsers forstand, blandt de vilkår, som er omfattet af dette direktivs anvendelsesområde, skal tages hensyn til graden af samspillet mellem den omhandlede bestemmelse og andre vilkår, navnlig på grundlag af deres respektive rækkevidde. Ved bedømmelsen af, om den godtgørelse, der pålægges forbrugeren, eventuelt er uforholdsmæssigt stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til det nævnte direktiv, skal de af de nævnte vilkår, som vedrører den samme misligholdelse, tillægges en væsentlig betydning.

Sagsomkostninger

- 40 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 (Sjette Afdeling) for ret:

Artikel 3, stk. 1 og 3, samt artikel 4, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler skal fortolkes således, at der, når en national ret undersøger, om et vilkår i en kontrakt, der er indgået med en forbruger, eventuelt er urimeligt i disse bestemmelsers forstand, blandt de vilkår, som er omfattet af dette direktivs anvendelsesområde, skal tages hensyn til graden af samspillet mellem den omhandlede bestemmelse og andre vilkår, navnlig på grundlag af deres respektive rækkevidde. Ved bedømmelsen af, om den godtgørelse, der pålægges forbrugeren, eventuelt er uforholdsmæssigt stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til det nævnte direktiv, skal de af de nævnte vilkår, som vedrører den samme misligholdelse, tillægges en væsentlig betydning.

Underskrifter