



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

30. maj 2013*

»Direktiv 93/13/EØF — urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler — boliglejekontrakt, der er indgået mellem en erhvervsmæssig udlejer og en lejer, der handler i privat øjemed — en national retsinstitans' undersøgelse ex officio af, om et kontraktvilkår er urimeligt — bødevilkår — erklæring om ugyldighed af et vilkår«

I sag C-488/11,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Gerechtshof te Amsterdam (Nederlandene) ved afgørelse af 13. september 2011, indgået til Domstolen den 23. september 2011, i sagen:

Dirk Frederik Asbeek Brusse,

Katarina de Man Garabito

mod

Jahani BV,

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, A. Tizzano, og dommerne M. Ilešič, E. Levits, M. Safjan og M. Berger (refererende dommer),

generaladvokat: P. Mengozzi

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

- den ungarske regering ved M. Fehér og K. Szíjjártó, som befuldmægtigede
- Europa-Kommissionen ved M. van Beek og M. Owsiany-Hornung, som befuldmægtigede,

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

* Processprog: nederlandsk.

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT L 95, s. 29, herefter »direktivet«), særligt direktivets artikel 6, stk. 1.
- 2 Anmodningen er blevet fremsat i forbindelse med en tvist mellem på den ene side Dirk Frederik Asbeek Brusse og Katarina de Man Garabito og på den anden side Jahani BV (herefter »Jahani«) vedrørende de førstnævntes betaling af skyldige lejebeløb, nominelle renter og skyldige bøder i henhold til en boliglejekontrakt.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 Niende og tiende betragtning til direktivet er affattet som følger:

»[...] forbrugere, der erhverver varer eller tjenesteydelser, [skal] beskyttes mod misbrug af sælgers stærkere stilling herunder især mod standardkontrakter og udelukkelse af væsentlige rettigheder i kontrakterne

[...] forbrugeren 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 Direktivets artikel 1 bestemmer:

»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 [...] er ikke underlagt dette direktivs bestemmelser.«
- 5 Direktivets artikel 2 definerer begreberne »forbruger« og »erhvervsdrivende« 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.«

6 Direktivets artikel 3 definerer urimelige kontraktvilkår med følgende ord:

»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.«

7 For så vidt angår de retsvirkninger, der er knyttet til, at det fastslås, at et kontraktvilkår er urimeligt, bestemmer direktivets artikel 6, stk. 1:

»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 Det følger af direktivets artikel 7, at »[m]edlemsstaterne sikrer, at der i forbrugernes og konkurrenternes interesse findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør.«

9 Bilaget til direktivet opregner de kontraktvilkår, der er omhandlet i direktivets artikel 3, stk. 3. Blandt disse kontraktvilkår anføres:

»1. Kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er følgende:

[...]

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

[...]«

Nationale bestemmelser

10 Direktivet blev gennemført i Nederlandene med bestemmelserne om almindelige betingelser for kontrakter, som findes i artikel 6:231-6:247 i Burgerlijk Wetboek (den civile lovbog, herefter »BW«).

11 BW's artikel 6:233, stk. 1, litra a), bestemmer:

»Et vilkår i almindelige betingelser kan erklæres ugyldigt:

a) såfremt vilkåret i betragtning af aftalens art og indhold i øvrigt, den måde hvorpå betingelserne er kommet stand, parternes kendelige gensidige interesse og aftalens øvrige omstændigheder er uforholdsmæssigt tyngende for modparten.«

12 I henhold til BW's artikel 3:40 er en retshandel, der er i strid med sædeligheden, den offentlige orden eller en ufravigelig lovbestemmelse, en nullitet. Et tilfælde af tilsidesættelse af en bestemmelse, der udelukkende tjener til beskyttelse af en af parterne i en retshandel med flere parter, medfører alene retshandelens anfægtbarhed, for så vidt som ikke andet følger af den pågældende bestemmelses rækkevide.

- 13 Hvad angår bødevilkaarne bestemmer BW's artikel 6:94, stk. 1, at retten på skyldnerens anmodning kan nedsætte bøden, såfremt dette klart fordres af billighedsgrunde.
- 14 Endvidere fremgår det af de sagsakter, som Domstolen er i besiddelse af, at retten i en appelsag alene kan udtale sig om klagepunkter, der påberåbes af parterne i de første påstande, der nedlægges i appellen. Appellinstansen skal imidlertid ex officio anvende de relevante ordre public-bestemmelser, selv om de ikke er blevet påberåbt af parterne.

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 15 I løbet af 2007 udlejede Jahani, et selskab, der beskæftiger sig med erhvervsmæssig udlejning af boliger, en bolig i Alkmaar (Nederlandene) til Dirk Frederik Asbeek Brusse og Katarina de Man Garabito, der handlede i privat øjemed.
- 16 Lejekontrakten i den forbindelse blev indgået på grundlag af de almindelige bestemmelser fastsat af en sammenslutning af erhvervsdrivende inden for fast ejendom, Raad voor Onroerende Zaken (rådet for fast ejendom).

- 17 Disse almindelige bestemmelser indeholdt bl.a. et bødevilkår med følgende ordlyd:

»20.1.

Lejeren har ikke betalt til tiden, blot en given frist er udløbet.

20.2.Hver gang lejeren ikke fuldt ud har betalt et pengebeløb til tiden, skal han betale rente med 1% pr. måned af den skyldige hovedstol fra forfaldsdatoen, indtil fuldstændig betaling af hovedstolen.

[...]

20.6.Lejeren skal til udlejerens betale en umiddelbart eksigibel bøde på 25,00 EUR for hver kalenderdag, han tilsidesætter eller ikke overholder en forpligtelse i henhold til denne kontrakt og dens tilhørende almindelige bestemmelser, idet han stadig skal opfylde den pågældende forpligtelse, og idet udlejerens ret til skadeserstatning eller øvrige rettigheder ikke berøres [...]«

- 18 Lejen i henhold til lejekontrakten, der oprindeligt beløb sig til 875 EUR om måneden, blev forhøjet til 894,25 EUR regnet fra den 1. juli 2008 i henhold til den indekseringsklausul, der var fastsat i kontrakten. Dirk Frederik Asbeek Brusse og Katarina de Man Garabito betalte ikke det beløb, der svarede til denne lejeforhøjelse. De betalte et beløb på 190 EUR for februar 2009 og ophørte derefter med at betale leje.
- 19 I juli 2009 anlagde Jahani sag mod lejerne med påstand bl.a. om ophævelse af lejekontrakten og om, at sagsøgte skulle betale et samlet beløb på 13 897,09 EUR, som fremkommer således:
- 5 365,50 EUR i forfalden leje
 - 156,67 EUR i allerede påløben kontraktsbestemt rente
 - 96,25 EUR som udgør lejeforhøjelsen som følge af indeksreguleringen
 - 4 525,00 EUR i bøder for ubetalt leje
 - 3 800,00 EUR i bøder for den ubetalte lejeindeksregulering
 - 658,67 EUR i udenretlige omkostninger.

- 20 Ved dom af 21. oktober 2009 gav Rechtsbank Alkmaar Jahani medhold.
- 21 Dirk Frederik Asbeek Brusse og Katarina de Man Garabito har for den forelæggende ret, som de har appelleret afgørelsen til, nedlagt påstand om, at bødebeløbet nedsættes, da der er et misforhold mellem på den ene side dette beløb og på den anden side det tab, som udlejer har lidt.
- 22 På denne baggrund har Gerechtshof te Amsterdam besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Skal en erhvervsmæssig udlejer af boliger, der udlejer en bolig til en privatperson, betragtes som sælger eller leverandør af tjenesteydelser i direktivets forstand? Er en lejekontrakt mellem en erhvervsmæssig udlejer og en ikke erhvervsmæssig lejer omfattet af direktivet?
 - 2) Medfører den omstændighed, at direktivets artikel 6 må betragtes som en norm af samme værdi som de nationale regler, der i den interne retsorden gælder som ordre public-bestemmelser, at de nationale gennemførelsesbestemmelser vedrørende urimelige vilkår er ordre public-bestemmelser i en sag mellem private, således at de nationale domstole såvel i første instans som i appel er beføjede og forpligtet til ex officio (og således også under tilsidesættelse af dispositionsmaksimen) at efterprøve et kontraktvilkår i forhold til den nationale gennemførelseslovgivning og fastslå, at vilkåret er en nullitet, såfremt den når til den konklusion, at vilkåret er urimeligt?
 - 3) Respekteres [EU-]rettens nyttevirkning, såfremt de nationale retter ikke ser bort fra et bødevilkår, der må anses for urimeligt i direktivets forstand, men blot nedsætter bøden ved anvendelse af den nationale lovgivning i det tilfælde, hvor en privat har påberåbt sig retternes beføjelse til nedsættelse, men ikke, at vilkåret er ugyldigt?»

Om de præjudicielle spørgsmål

Det første spørgsmål

- 23 Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om en lejekontrakt, der vedrører en bolig, som indgås mellem en udlejer, der handler inden for rammerne af en erhvervsaktivitet, og en lejer, der handler i privat øjemed, henhører under direktivets anvendelsesområde.
- 24 Direktivets artikel 1, stk. 1, definerer formålet med direktivet.
- 25 Der foreligger imidlertid en vis uoverensstemmelse mellem de forskellige sprogversioner af denne bestemmelse. I den nederlandske version af direktivets artikel 1, stk. 1, anføres således, at formålet med direktivet er indbyrdes tilnærmelse af nationale bestemmelser om urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem en »sælger« (»verkoper«) og en forbruger. I de øvrige sprogversioner af bestemmelsen anvendes et udtryk, der har en bredere betydning med hensyn til betegnelsen af forbrugers medkontrahent. Den franske version af direktivets artikel 1, stk. 1, omhandler aftaler, der indgås mellem en »erhvervsdrivende« (»professionnel«) og en forbruger. Denne bredere tilgang genfindes i den spanske version (»profesional«), den danske version (»erhvervsdrivende«), den tyske version (»Gewerbetreibender«), den græske version (»επαγγελματίας«), den italienske version (»professionista«) og den portugisiske version (»profissional«). I den engelske version benyttes udtrykket »seller or supplier«.
- 26 Ifølge fast retspraksis udelukker nødvendigheden af en ensartet anvendelse og dermed fortolkning af en EU-retsakt, at denne betragtes isoleret i en af sine versioner, idet det tværtimod er påkrævet, at den fortolkes i overensstemmelse med såvel ophavsmandens virkelige vilje som det af ham forfulgte mål,

navnlig i lyset af dens affattelse på alle sprogene (jf. bl.a. dom af 3.6.2010, sag C-569/08, Internetportal und Marketing, Sml. I, s. 4871, præmis 35, og af 9.6.2011, sag C-52/10, Eleftheri tileorasi og Giannikos, Sml. I, s. 4973, præmis 23).

- 27 I denne forbindelse bemærkes, at udtrykket »verkoper« i den nederlandske version i direktivets artikel 2, litra c), er defineret på samme måde som i de øvrige sprogversioner som »en fysisk eller juridisk person, der [...] handler som led i sit erhverv, hvad enten det er offentligt eller privat«.
- 28 Det synes således, når der bortses fra det udtryk, der er anvendt til at betegne forbrugers medkontrahent, at lovgivers intention ikke var at begrænse direktivets anvendelsesområde til alene aftaler, der indgås mellem en sælger og en forbruger.
- 29 Det bemærkes endvidere, at ingen bestemmelse i direktivet præciserer, hvilke former for kontrakter denne sidstnævnte finder anvendelse på. Mens adskillige betragtninger til direktivet i lighed med niende betragtning understreger behovet for at beskytte erhververe af varer eller tjenesteydelser mod magtmisbrug fra sælgere eller tjenesteydere, har tiende betragtning til direktivet en videre rækkevidde, eftersom den anfører, at ensartede bestemmelser vedrørende urimelige vilkår skal finde anvendelse på »alle aftaler«, som indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere, som defineret i direktivets artikel 2, litra b).
- 30 Det er således gennem en henvisning til karakteren af de kontraherende parter – om de handler inden for rammerne af deres erhvervs-mæssige aktiviteter eller ej – at direktivet definerer de aftaler, det finder anvendelse på.
- 31 Dette kriterium svarer til den idé, som den ved direktivet indførte beskyttelsesordning hviler på, nemlig 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 (jf. bl.a. dom af 14.6.2012, sag C-618/10, Banco Español de Crédito, præmis 39, og af 21.2.2013, sag C-472/11, Banif Plus Bank, endnu ikke trykt i Samling af Afgørelser, præmis 19).
- 32 Denne beskyttelse er særligt vigtig, når der er tale om boliglejekontrakt, der indgås mellem på den ene side en person, der handler i privat øjemed, og på den anden side en erhvervsdrivende på boligområdet. Følgerne af den ulighed, der foreligger mellem parterne, forværres nemlig af den omstændighed, at en sådan aftale set ud fra en økonomisk synsvinkel vedrører et væsentligt behov hos forbrugeren, nemlig at skaffe sig en bolig, og vedrører beløb, som for lejeren oftest udgør en af de væsentligste poster i hans budget, mens der set ud fra en juridisk synsvinkel er tale om en aftale, der som hovedregel indgår i en kompleks national lovgivning, som borgerne ofte ikke er godt bekendt med.
- 33 Det skal dog bemærkes, at i henhold til direktivets artikel 1, stk. 2, er kontraktvilkår, som afspejler love eller bindende administrative bestemmelser i national ret, ikke underlagt direktivets bestemmelser (jf. dom af 21.3.2013, sag C-92/11, RWE Vertrieb, præmis 25). Det tilkommer den nationale ret at efterprøve, om dette er tilfældet med de kontraktvilkår, der er genstand for den for retten verserende sag.
- 34 På baggrund af de ovenstående betragtninger skal det første spørgsmål besvares med, at direktivet skal fortolkes således, at med forbehold for kontraktvilkår, som afspejler love eller bindende administrative bestemmelser, der er fastsat i national ret, hvilket det tilkommer den nationale ret at efterprøve, finder det anvendelse på en kontrakt om leje af bolig, der indgås mellem en udlejer, der handler som led i sit erhverv, og en lejer, der ikke handler som led i sit erhverv.

Det andet spørgsmål

- 35 Med det andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om direktivet på baggrund af Domstolens praksis vedrørende direktivets artikel 6 skal fortolkes således, at de regler, der sikrer gennemførelsen af direktivet i national ret, skal gives den processuelle behandling, der i den nationale retsorden er forbeholdt ordre public-bestemmelser, således at den nationale retsinstans har pligt til *ex officio* at foretage en undersøgelse af, om et kontraktvilkår eventuelt er urimeligt, og i givet fald erklære dette for ugyldigt.
- 36 Dette spørgsmål indeholder to led, og det første vedrører den nationale retsinstans' forpligtelse til *ex officio* at fastslå, om der foreligger et urimeligt kontraktvilkår, mens det andet vedrører de konsekvenser, der skal drages af den nationale retsinstans, af, at der foreligger et urimeligt vilkår.

Pligten til *ex officio* at fastslå, at et kontraktvilkår er urimeligt

- 37 Det fremgår af de sagsakter, som Domstolen er i besiddelse af, at det andet spørgsmåls første led er knyttet til, at der i national ret findes en regel, der foreskriver, at den nationale retsinstans, der træffer afgørelse i en appelsag, i princippet skal holde sig til de klagepunkter, der gøres gældende af parterne, og støtte sin afgørelse på disse, men som imidlertid gør det muligt for retten *ex officio* at anvende ordre public-bestemmelser.
- 38 Indledningsvis bemærkes, at direktivets artikel 6, stk. 1, i henhold til hvilken urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren, udgør en præceptiv bestemmelse, der har til formål at erstatte den formelle balance, som kontrakten indfører mellem medkontrahenternes rettigheder og forpligtelser, med en reel balance, der skal genindføre ligheden mellem parterne (jf. bl.a. dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 40, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 20).
- 39 For at sikre den ved direktivet tilsigtede beskyttelse har Domstolen allerede flere gange understreget, at uligheden mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende alene kan ophæves ved positive foranstaltninger, der er uafhængige af kontraktparterne selv (jf. bl.a. dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 41, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 21 og den deri nævnte retspraksis).
- 40 Det er på baggrund af denne betragtning, at Domstolen har fastslået, at de nationale retter, så snart de råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver, af egen drift skal efterprøve, om et kontraktvilkår, der henhører under direktivets anvendelsesområde, er urimeligt, og dermed afhjælpe den manglende ligevægt mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende (jf. bl.a. dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 42, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 22).
- 41 Den rolle, som EU-retten således har givet den nationale retsinstans på det pågældende område, begrænser sig følgelig ikke til blot at være muligheden for at prøve, om et kontraktvilkår eventuelt måtte være urimeligt, men indebærer ligeledes forpligtelsen til *ex officio* at prøve dette spørgsmål, så snart den råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver (jf. bl.a. dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 43, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 23).
- 42 Hvad angår gennemførelsen af disse forpligtelser af en national retsinstans, der træffer afgørelse i en appelsag, bemærkes, at de processuelle regler for sagsanlæg til sikring af beskyttelsen af de rettigheder, som EU-retten medfører for borgerne, i mangel af EU-retlige bestemmelser henhører under medlemsstaternes nationale retsorden i henhold til princippet om, at disse frit kan anvende deres egne processuelle regler. Disse regler bør imidlertid hverken være mindre gunstige end dem, der gælder for tilsvarende situationer i national ret (ækvivalensprincippet), eller være udformet således, at de i praksis

umuliggør eller uforholdsmæssigt vanskeliggør udøvelsen af rettigheder, der hjemles i Unionens retsorden (effektivitetsprincippet) (jf. i denne retning dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 46, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 26).

- 43 Hvad angår ækvivalensprincippet, som det andet præjudicielle spørgsmål implicit henviser til, skal det, som det blev anført i denne doms præmis 38, understreges, at direktivets artikel 6, stk. 1, udgør en bestemmelse, der har en præceptiv karakter. Det skal endvidere bemærkes, at direktivet i sin helhed ifølge Domstolens praksis er en foranstaltning, der er nødvendig for udførelsen af de opgaver, der er overdraget til Unionen, og navnlig for en forbedring af levestandarden og livskvaliteten i hele Unionen (jf. dom af 4.6.2009, sag C-243/08, Pannon GSM, Sml. I, s. 4713, præmis 26, og dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 67).
- 44 Domstolen har endvidere fastslået, at i betragtning af karakteren og betydningen af den offentlige interesse, som den beskyttelse, direktivet giver forbrugerne, hviler på, skal direktivets artikel 6 anses for ligeværdig med nationale regler, der inden for den interne retsorden har rang af ufravigelige retsgrundsætninger (jf. dom af 6.10.2009, sag C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, Sml. I, s. 9579, præmis 52, og kendelse af 16.11.2010, sag C-76/10, Pohotovost', Sml. I, s. 11557, præmis 50). Det må lægges til grund, at denne kvalifikation udstrækker sig til alle de bestemmelser i direktivet, der er påkrævet for gennemførelsen af det formål, der forfølges med artikel 6.
- 45 Det følger heraf, at når en national ret i henhold til sine nationale processuelle regler har kompetence til ex officio at foretage en vurdering af gyldigheden af en retsakt på baggrund af ufravigelige nationale grundsætninger, hvilket ifølge de oplysninger, som den forelæggende ret har givet, er tilfældet i det nederlandske retssystem for en retsinstans, der træffer afgørelse i en appelsag, skal den ligeledes udøve denne kompetence med henblik på ex officio og på baggrund af de kriterier, der er fastsat i direktivet, at foretage en vurdering af, om et kontraktvilkår, der falder inden for direktivets anvendelsesområde, eventuelt er urimeligt.
- 46 Det skal bemærkes, at en sådan forpligtelse ligeledes påhviler en national retsinstans, når den i henhold til den nationale retsorden blot råder over muligheden for af egen drift at efterprøve en sådan klausuls uforenelighed med ufravigelige nationale retsgrundsætninger (jf. Asturcom Telecomunicaciones-dommen, præmis 54 og den deri nævnte retspraksis).

Konsekvenser, der af den nationale retsinstans skal drages af, at der foreligger et urimeligt kontraktvilkår

- 47 Det fremgår af de sagsakter, som Domstolen er i besiddelse af, at det andet spørgsmåls andet led er knyttet til den omstændighed, at der i national ret findes en regel om, at en national retsinstans principielt ikke kan erklære et urimeligt vilkår for ugyldigt, hvis forbrugeren ikke har gjort gældende, at dette er ugyldigt. Den nationale retsinstans kan imidlertid af ex officio erklære et kontraktvilkår, der er i strid med den offentlige orden eller en bindende lovbestemmelse, hvis rækkevidde begrunder en sådan sanktion, ugyldig, når den offentlige orden eller den bindende lovbestemmelse har en rækkevidde, der begrunder en sådan sanktion.
- 48 Det bemærkes, at direktivets artikel 6, stk. 1, første sætningsled, bestemmer, at medlemsstaterne skal fastsætte, at urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren »i henhold til deres nationale lovgivning«.
- 49 Domstolen har fortolket denne bestemmelse således, at den nationale retsinstans skal drage alle de konsekvenser, der ifølge national ret følger af konstateringen af, at det pågældende vilkår er urimeligt, for at sikre, at forbrugeren ikke er bundet af klausulen (dommen i sagen Banco Español de Crédito,

præmis 63, og i sagen Banif Plus Bank, præmis 27). Domstolen har imidlertid præciseret, at når en national retsinstant anser et kontraktvilkår for at være urimeligt, er den forpligtet til ikke at anvende vilkåret, medmindre forbrugeren gør indsigelse herimod (jf. Pannon GSM-dommen, præmis 35).

- 50 Det følger af denne retspraksis, at den fulde virkning af den beskyttelse, der er fastsat i direktivet, kræver, at en national retsinstant, der ex officio har konstateret, at der foreligger et urimeligt kontraktvilkår, kan drage alle konsekvenser af denne konstatering uden at skulle afvente, at forbrugeren, som er blevet underrettet om sine rettigheder, fremsætter bemærkninger, hvorved det pågældende vilkår påstås erklæret ugyldigt (dommen i sagen Banif Plus Bank, præmis 28 og 36).
- 51 Med de samme begrundelser som dem, der blev anført i denne doms præmis 43 og 44, følger det heraf, at når en national retsinstant i henhold til sine nationale procesregler er beføjet til ex officio at erklære et kontraktvilkår, der er i strid med den offentlige orden eller en bindende lovbestemmelse, hvis rækkevidde begrunder en sådan sanktion, for ugyldigt, hvilket ifølge de oplysninger, som fremgår af forelæggelsesafgørelsen, er tilfældet i det nederlandske retssystem for en retsinstant, der træffer afgørelse i en appelsag, skal den ligeledes ex officio erklære et kontraktvilkår, som den på baggrund af de kriterier, der er fastsat i direktivet, har fastslået er urimeligt, for ugyldigt.
- 52 I denne forbindelse skal det bemærkes, at kontradiktionsprincippet som hovedregel påbyder en national retsinstant, der ex officio har konstateret, at der foreligger et urimeligt kontraktvilkår, at meddele tvistens parter dette og give dem mulighed for kontradiktorisk at drøfte det i henhold til de former, der er fastsat herom i de nationale processuelle regler (dommen i sagen Banif Plus Bank, præmis 31 og 36).
- 53 På baggrund af ovenstående betragtninger skal det andet spørgsmål besvares med, at:
- Når en national retsinstant, for hvilken en erhvervsdrivende har anlagt et søgsmål mod en forbruger, der vedrører opfyldelsen af en kontrakt, i henhold til de nationale procesregler er beføjet til ex officio at foretage en undersøgelse af, om hvorvidt et kontraktvilkår, som påstanden er støttet på, er i strid med nationale ordre public-regler, skal den på samme måde, når den har fastslået, at det pågældende kontraktvilkår falder inden for direktivets anvendelsesområde, ex officio og på baggrund af de kriterier, der er fastsat i det pågældende direktiv, foretage en bedømmelse af, om dette vilkår eventuelt er urimeligt.
 - Når en national retsinstant i henhold til de nationale procesregler er beføjet til ex officio at erklære et kontraktvilkår, der er i strid med den offentlige orden eller en uforudsigelig lovbestemmelse, hvis rækkevidde begrunder en sådan sanktion, for ugyldigt, skal den efter at have givet parterne mulighed for en kontradiktorisk behandling i princippet ex officio erklære et kontraktvilkår, som den på grundlag af de kriterier, der er fastsat i det pågældende direktiv, har fastslået er urimeligt, for ugyldigt.

Det tredje spørgsmål

- 54 Med dette spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om direktivets artikel 6 kan fortolkes således, at bestemmelsen, når en national retsinstant har fastslået, at der foreligger et urimeligt bødevilkår, giver retsinstanten mulighed for i stedet for at se bort fra anvendelsen af det pågældende vilkår at begrænse sig til at nedsætte den bøde, som er fastsat i vilkåret, som det tillades i henhold til den nationale ret, og som forbrugeren har nedlagt påstand om.
- 55 Indledningsvis bemærkes, at bilaget til direktivet i sit punkt 1, litra e), blandt de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige i henhold til artikel 3, stk. 3, nævner kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er at pålægge en forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, en uforholdsmæssigt stor godtgørelse. Domstolen har i denne forbindelse fastslået, at selv om indholdet af dette bilag ikke automatisk og

alene kan fastslå, at et omtvistet kontraktvilkår er urimeligt, udgør det imidlertid et væsentligt element, hvorpå den kompetente ret kan basere sin bedømmelse af, hvorvidt dette kontraktvilkår er urimeligt (dom af 26.4.2012, sag C-472/10, Invitel, præmis 26).

- 56 Hvad angår spørgsmålet om en national retsinstans, når den har fastslået, at der foreligger et urimeligt bødevilkår, kan begrænse sig til at nedsætte den bøde, der er fastsat i vilkåret, som BW's artikel 6:94, stk. 1, i det foreliggende tilfælde giver mulighed for, skal det bemærkes, at direktivets artikel 6, stk. 1, i andet sætningsled udtrykkeligt bestemmer, at aftalen mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren forbliver bindende for parterne »på i øvrigt samme vilkår«, hvis den kan opretholdes »uden de urimelige kontraktvilkår«.
- 57 Domstolen har af ordlyden af denne artikel 6, stk. 1, udledt, at de nationale retter er forpligtede til at udelukke anvendelsen af et urimeligt kontraktvilkår, således at det ikke binder forbrugeren uden at have kompetence til at ændre vilkårets indhold. Denne kontrakt skal nemlig principielt opretholdes uden nogen anden ændring end den, der følger af ophævelsen af urimelige kontraktvilkår, for så vidt som en sådan opretholdelse af kontrakten retligt set er mulig i overensstemmelse med reglerne i national ret (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 65).
- 58 Domstolen har endvidere fastslået, at denne fortolkning underbygges af formålet med og den generelle opbygning af direktivet. Den har i denne forbindelse fastslået, at direktivet på grund af arten og betydningen af den offentlige interesse, som den beskyttelse, der er sikret for brugerne, som befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende, hviler på, som det fremgår af dets artikel 7, stk. 1, således pålægger medlemsstaterne at fastsætte egnede og effektive midler »til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør«. Imidlertid, hvis det stod en national retsinstans frit for at ændre indholdet af urimelige kontraktvilkår, der fremgår af sådanne kontrakter, ville en sådan adgang kunne skade gennemførelsen af det langsigtede mål, der er nævnt i direktivets artikel 7, eftersom denne adgang ville bidrage til at eliminere den afskrækkende virkning på erhvervsdrivende, der opstår ved helt og holdent at undlade at anvende sådanne urimelige vilkår over for brugerne (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 66-69).
- 59 Det følger heraf, at direktivets artikel 6, stk. 1, ikke kan fortolkes således, at bestemmelsen i et tilfælde, hvor en national retsinstans fastslår, at et bødevilkår i en aftale, der er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, er urimeligt, giver retsinstansen mulighed for at nedsætte den bøde, der pålægges forbrugeren, i stedet for at se helt bort fra det omhandlede vilkår over for forbrugeren.
- 60 På baggrund af ovenstående betragtninger skal det tredje spørgsmål besvares med, at direktivets artikel 6, stk. 1, skal fortolkes således, at bestemmelsen ikke, når en national retsinstans har fastslået, at et bødevilkår i en aftale, der er indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, er urimeligt, giver retsinstansen mulighed for at begrænse sig til, som det tillades i henhold til den nationale ret, at nedsætte den bøde, som i henhold til vilkåret pålægges forbrugeren, men pålægger retsinstansen slet og ret at afvise at anvende det pågældende vilkår over for forbrugeren.

Sagens omkostninger

- 61 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 sagens omkostninger. 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 (Første Afdeling) for ret:

- 1) Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler skal fortolkes således, at med forbehold for kontraktvilkår, som afspejler love eller bindende administrative bestemmelser, der er fastsat i national ret, hvilket det tilkommer den nationale ret at efterprøve, finder det anvendelse på en kontrakt om leje af bolig, der indgås mellem en udlejer, der handler som led i sit erhverv, og en lejer, der ikke handler som led i sit erhverv.
- 2) Direktiv 93/13 skal fortolkes således, at:
 - Når en national retsinstans, for hvilken en erhvervsdrivende har anlagt et søgsmål mod en forbruger, der vedrører opfyldelsen af en kontrakt, i henhold til de nationale procesregler er beføjet til ex officio at foretage en undersøgelse af, om hvorvidt et kontraktvilkår, som påstanden er støttet på, er i strid med nationale ordre public-regler, skal den på samme måde, når den har fastslået, at det pågældende kontraktvilkår falder inden for direktivets anvendelsesområde, ex officio og på baggrund af de kriterier, der er fastsat i det pågældende direktiv, foretage en bedømmelse af, om dette vilkår eventuelt er urimeligt.
 - Når en national retsinstans i henhold til de nationale procesregler er beføjet til ex officio at erklære et kontraktvilkår, der er i strid med den offentlige orden eller en ufravigelig lovbestemmelse, hvis rækkevidde begrundet en sådan sanktion, for ugyldigt, skal den efter at have givet parterne mulighed for en kontradiktorisk behandling i princippet ex officio erklære et kontraktvilkår, som den på grundlag af de kriterier, der er fastsat i det pågældende direktiv, har fastslået er urimeligt, for ugyldigt.
- 3) Artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at bestemmelsen ikke, når en national retsinstans har fastslået, at et bødevilkår i en aftale, der er indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, er urimeligt, giver retsinstansen mulighed for at begrænse sig til, som det tillades i henhold til den nationale ret, at nedsætte den bøde, som i henhold til vilkåret pålægges forbrugeren, men pålægger retsinstansen slet og ret at afvise at anvende det pågældende vilkår over for forbrugeren.

Underskrifter