



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

16. januar 2014*

»Direktiv 93/13/EØF — forbrugeraftaler — aftale om køb af fast ejendom — urimelige kontraktvilkår — bedømmelseskriterier«

I sag C-226/12,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Audiencia Provincial de Oviedo (Spanien) ved afgørelse af 7. maj 2012, indgået til Domstolen den 14. maj 2012, i sagen:

Constructora Principado SA

mod

José Ignacio Menéndez Álvarez,

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, A. Tizzano, og dommerne A. Borg Barthet og M. Berger (refererende dommer),

generaladvokat: N. Wahl

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

- José Ignacio Menéndez Álvarez, som selvmøder
- den spanske regering ved S. Centeno Huerta, som befuldmægtiget
- den tjekkiske regering ved M. Smolek og S. Šindelková, som befuldmægtigede
- Europa-Kommissionen ved M. van Beek, J. Baquero Cruz 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: spansk.

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT L 95, s. 29, herefter »direktivet«).
- 2 Anmodningen er indgivet under en sag mellem Constructora Principado SA (herefter »Constructora Principado«) og José Ignacio Menéndez Álvarez vedrørende tilbagebetaling af visse beløb, som José Ignacio Menéndez Álvarez havde betalt til opfyldelse af en aftale om køb af fast ejendom, indgået med dette selskab.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 Direktivets 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.

2. Et kontraktvilkår anses altid for ikke at have været genstand for individuel forhandling, når det er udarbejdet på forhånd, og forbrugeren derved ikke har haft nogen indflydelse på indholdet, navnlig i forbindelse med en standardkontrakt.

[...]

Hvis en erhvervsdrivende hævder, at et standardiseret kontraktvilkår har været genstand for individuel forhandling, har han bevisbyrden.

3. Bilaget indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige.«

- 4 Direktivets artikel 4, stk. 1, er affattet således:

»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.«

- 5 Direktivets artikel 5 bestemmer:

»I de aftaler, hvor alle eller nogle af de vilkår, der tilbydes forbrugeren, er i skriftlig form, skal disse vilkår altid være udarbejdet på en klar og forståelig måde. Hvis der opstår tvivl om et kontraktvilkårs betydning, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren [...]«

Spansk ret

- 6 I spansk ret blev bestemmelserne om beskyttelse af forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår først fastsat i Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (almindelig lov nr. 26/1984 om beskyttelse af forbrugere og brugere) af 19. juli 1984 (BOE nr. 176 af 24.7.1984, s. 21686).
- 7 Almindelig lov nr. 26/1984 blev efterfølgende ændret ved Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación (lov nr. 7/1998 om generelle forretningsbetingelser) af 13. april 1998 (BOE nr. 89 af 14.4.1998, s. 12304), som gennemførte direktivet i spansk ret.
- 8 På tidspunktet for indgåelsen af den aftale, der er genstand for hovedsagen, fastsatte almindelig lov nr. 26/1984, som ændret ved lov nr. 7/1998, i artikel 10a, stk. 1:

»Alle kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, og alle former for praksis, hvorom der ikke er udtrykkelig enighed, anses for urimelige, hvis de til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren. Under alle omstændigheder betragtes de bestemmelser, der er omhandlet i denne lovs første tillægsbestemmelse, som urimelige kontraktvilkår.

Den omstændighed, at visse elementer af et kontraktvilkår eller et enkelt kontraktvilkår har været genstand for individuel forhandling, udelukker ikke anvendelse af denne artikel på resten af aftalen.

Hvis en erhvervsdrivende hævder, at et standardiseret kontraktvilkår har været genstand for individuel forhandling, har han bevisbyrden.

Karakteren af et urimeligt kontraktvilkår vurderes under hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved at tage hensyn til alle omstændigheder i forbindelse med aftalens indgåelse samt til alle andre vilkår i aftalen eller i en anden aftale, som hænger sammen med denne.«

Twisten i hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

- 9 Den 26. juni 2005 indgik José Ignacio Menéndez Álvarez en aftale om køb af bolig med Constructora Principado (herefter »aftalen«). Aftalens 13. vilkår havde følgende ordlyd:

»Køber skal afholde den kommunale værdistigningsafgift for byejeendomme, idet dette forhold er taget i betragtning ved fastsættelsen af prisen for de ejendomme, der er genstand for aftalen.

Endvidere skal køber afholde gebyrerne for individuel tilmelding til de forskellige forsyningsselskaber såsom vand, gas, elektricitet, spildevand osv., også når disse er forudbetalt af sælger.«
- 10 José Ignacio Menéndez Álvarez betalte først et samlet beløb på 1 223,87 EUR, heraf 1 000 EUR i kommunal værdistigningsafgift for byejeendomme (herefter »værdistigningsafgift«) og 223,87 EUR for tilslutning af boligen til vandforsynings- og spildevandsnettet.
- 11 Efterfølgende anlagde José Ignacio Menéndez Álvarez sag ved Juzgado de primera Instancia n° 2 de Oviedo mod Constructora Principado med påstand om tilbagebetaling af de nævnte beløb. Denne påstand blev støttet på, at aftalens 13. vilkår, hvorefter køberen skulle betale disse beløb, skulle betragtes som urimeligt i henhold til artikel 10a i almindelig lov nr. 26/1984, som ændret ved lov nr. 7/1998, for så vidt som vilkåret ikke havde været genstand for individuel forhandling og medførte en betydelig skævhed i aftaleparternes rettigheder og forpligtelser.

- 12 Constructora Principado har som forsvar gjort gældende, at det nævnte vilkår var blevet forhandlet med køberen, og at der ikke forelå en betydelig skævhed, såfremt det krævede beløb ansues i forhold til den samlede pris, som sidstnævnte har betalt ved købet af sin bolig.
- 13 Ved dom af 28. september 2011 gav Juzgado de primera Instancia n° 2 de Oviedo José Ignacio Menéndez Álvarez medhold, idet den fandt, at det omtvistede vilkår var urimeligt, fordi det er til skade for forbrugerens interesser, at denne pålægges byrder, som ikke påhviler ham, og at det desuden ikke var godtgjort, at vilkåret havde været genstand for en individuel forhandling med sidstnævnte.
- 14 Constructora Principado appellerede den nævnte dom og gjorde gældende, at det omtvistede vilkår havde været genstand for individuel forhandling, idet det præciseredes i dette vilkår, at forbrugerens påtagelse af værdistigningsafgiften blev taget i betragtning ved fastsættelsen af prisen for den solgte ejendom. Constructora Principado understregede ligeledes, at der ikke forelå nogen betydelig skævhed mellem parterne, idet vurderingen af en sådan skævhed ikke kan begrænses til en hensyntagen til ét bestemt vilkår, men skal omfatte den samlede aftale og en afvejning af samtlige vilkår.
- 15 José Ignacio Menéndez Álvarez har nedlagt påstand om stadfæstelse af dommen. Det er José Ignacio Menéndez Álvarez' opfattelse, at det beløb, han har betalt i værdistigningsafgift, og den størrelse, som dette beløb udgør i forhold til boligens pris, er irrelevante. Den skævhed, som er kendetegnende for det urimelige ved aftalens 13. vilkår, består alene i den omstændighed, at dette vilkår pålægger forbrugeren at betale en afgift, som denne ikke er pålagt ved lov.
- 16 Den forelæggende ret har på den baggrund besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»I forbindelse med et kontraktvilkår, hvorefter betalingen af et beløb, som den erhvervsdrivende i henhold til loven er pligtig at betale, overvæltet på forbrugeren, skal den i [direktivets] artikel 3, stk. 1, [...] omhandlede skævhed da fortolkes således, at en sådan skævhed foreligger alene af den grund, at en betalingsforpligtelse, som påhviler den erhvervsdrivende, overvæltet på forbrugeren, eller indebærer det forhold, at skævheden i henhold til direktivet skal være betydelig, at der ydermere kræves en væsentlig økonomisk overvæltning på forbrugeren, set i forhold til det samlede transaktionsbeløb?«

Om det præjudicielle spørgsmål

- 17 Med det præjudicielle spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om begrebet »betydelig skævhed«, der findes blandt de generelle kriterier i direktivets artikel 3, stk. 1, til at definere et urimeligt kontraktvilkår, skal fortolkes således, at det indebærer, at de udgifter, der pålægges forbrugeren ved et sådant kontraktvilkår, har – i forhold til forbrugeren – betydelige økonomiske konsekvenser set i forhold til det pågældende transaktionsbeløb, eller at alene virkningen af et sådant kontraktvilkår for forbrugeren rettigheder og pligter skal tages i betragtning.
- 18 Det bemærkes indledningsvis, som det fremgår af direktivets artikel 3, stk. 1, at det kun er kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, og som ikke har været genstand for individuel forhandling, der er omfattet af direktivets anvendelsesområde.
- 19 Det fremgår imidlertid af forelæggelsesafgørelsen, at i tvisten i hovedsagen er parterne uenige om, hvorvidt aftalens 13. vilkår har været genstand for individuel forhandling eller ej. Det tilkommer således den forelæggende ret at udtale sig om dette spørgsmål under hensyntagen til de bestemmelser om fordeling af bevisbyrden, der er fastsat i direktivets artikel 3, stk. 2, første og tredje afsnit, og som bl.a. bestemmer, at hvis en erhvervsdrivende hævder, at et standardiseret kontraktvilkår har været genstand for individuel forhandling, har han bevisbyrden.

- 20 Ud over disse indledende bemærkninger skal det ligeledes præciseres, at Domstolens kompetence ifølge fast retspraksis på dette område omfatter fortolkning af begrebet »urimeligt kontraktvilkår« i direktivets artikel 3, stk. 1, og i direktivets bilag samt af de kriterier, som den nationale retsinstans kan eller skal anvende ved undersøgelsen af et kontraktvilkår i lyset af direktivets bestemmelser, idet det tilkommer den pågældende retsinstans under hensyn til disse kriterier at træffe afgørelse om et særligt kontraktvilkårs konkrete kvalifikation i lyset af de faktiske omstændigheder i det konkrete tilfælde. Det fremgår heraf, at Domstolen skal begrænse sig til at give den forelæggende ret de oplysninger, som denne skal tage hensyn til ved bedømmelsen af, om det pågældende kontraktvilkår er urimeligt (jf. dom af 14.3.2013, sag C-415/11, Aziz, EU:C:2013:164, præmis 66 og den deri nævnte retspraksis).
- 21 Domstolen har i denne forbindelse fastslået, at der med henblik på afgørelsen af, om et kontraktvilkår bevirker en »betydelig skævhed« i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren, navnlig skal tages hensyn til de gældende regler i den nationale lovgivning, såfremt der ikke foreligger en aftale mellem parterne herom. Det er ved hjælp af en sådan sammenlignende undersøgelse, at den nationale ret kan vurdere, om, og i givet fald i hvilket omfang, aftalen stiller forbrugeren i en mindre gunstig retsstilling end den, der følger af den gældende nationale lovgivning (jf. Aziz-dommen, præmis 68).
- 22 Det fremgår således, at spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en sådan betydelig skævhed, ikke kan begrænses til en økonomisk vurdering af kvantitativ art, der baseres på en sammenligning af på den ene side det samlede transaktionsbeløb, der er omfattet af aftalen, og på den anden side de udgifter, der pålægges forbrugeren ved dette kontraktvilkår.
- 23 En betydelig skævhed kan derimod alene være en følge af et tilstrækkeligt alvorligt indgreb i den retsstilling, hvori forbrugeren som aftalepart befinder sig i henhold til de gældende nationale bestemmelser, uanset om det er i form af en begrænsning i indholdet af de rettigheder, som han ifølge disse bestemmelser har krav på i henhold til aftalen, en hindring for disses udøvelse eller pålæggelse af en yderligere forpligtelse, der ikke er fastsat i nationale regler.
- 24 Domstolen har i denne forbindelse bemærket, at det i overensstemmelse med direktivets artikel 4, stk. 1, skal vurderes, om et kontraktvilkår er urimeligt under hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved at tage hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med dens indgåelse samt til alle andre vilkår i aftalen (jf. dom af 21.2.2013, sag C-472/11, Banif Plus Bank, EU:C:2013:88, præmis 40). Det følger ud fra denne synsvinkel heraf, at der ligeledes skal tages hensyn til, hvilke konsekvenser nævnte kontraktvilkår kan have inden for rammerne af de retsregler, der finder anvendelse på aftalen. Dette indebærer, at der må foretages en undersøgelse af den nationale retsorden (jf. Aziz-dommen, præmis 71).
- 25 Domstolen har ligeledes fastslået i forbindelse med direktivets artikel 5, at det er af afgørende vigtighed for forbrugeren, at han før indgåelsen af en aftale informeres om kontraktbestemmelserne og konsekvenserne af denne indgåelse. Det er bl.a. på grundlag af disse oplysninger, at sidstnævnte tager stilling til, om han ønsker at lade sig binde af de vilkår, som den erhvervsdrivende forinden har udarbejdet (dom af 21.3.2013, sag C-92/11, RWE Vertrieb, EU:C:2013:180, præmis 44).
- 26 Hvad navnlig angår den første forpligtelse, som forbrugeren pålægges ved aftalens 13. vilkår, nemlig betaling af værdistigningsafgiften, fremgår det af de sagsakter, der er blevet fremlagt for Domstolen, at den har til virkning at overføre et afgiftsbeløb på forbrugeren som køber, der i henhold til gældende national lovgivning påhviler den erhvervsdrivende som sælger og som modtager af den økonomiske fordel, der beskattes, nemlig den værdistigning, der er opnået som følge af værdistigningen af den solgte ejendom. Det fremgår heraf, at mens den erhvervsdrivende drager fordel af en sådan værdistigning af den ejendom, han sælger, skal forbrugere betale ikke blot en salgspris, som indbefatter værdistigningen af denne ejendom, men også en afgift, der er pålagt denne værdistigning. Ifølge de skriftlige indlæg, som José Ignacio Menéndez Álvarez har indgivet til Domstolen, er dette

afgiftsbeløb desuden ikke kendt på tidspunktet for indgåelse af aftalen, men fastsættes først efterfølgende af den kompetente myndighed, hvilket i så fald indebærer en usikkerhed for forbrugeren med hensyn til omfanget af de indgåede forpligtelser.

- 27 Det tilkommer den forelæggende ret indledningsvis at undersøge, om de faktiske omstændigheder i hovedsagen i henhold til spansk ret svarer til den situation, der er beskrevet i den foregående præmis. Det påhviler dernæst den forelæggende ret at vurdere, om aftalens 13. vilkår, for så vidt som det pålægger forbrugeren en yderligere forpligtelse, der ikke er fastsat i nationale regler, udgør et tilstrækkeligt alvorligt indgreb i den retsstilling, hvori forbrugeren som aftalepart befinder sig i henhold til de gældende nationale bestemmelser. I givet fald påhviler det endelig den forelæggende ret at undersøge, om de oplysninger, som forbrugeren har modtaget inden indgåelsen af kontrakten, opfylder de krav, som følger af direktivets artikel 5.
- 28 Hvad angår den anden forpligtelse, som forbrugeren pålægges ved aftalens 13. vilkår, nemlig betaling af gebyrer for individuel tilmelding til de forskellige forsyningsselskaber såsom vand, gas, elektricitet og spildevand, påhviler det den forelæggende ret at undersøge, om disse omfatter udgifterne i forbindelse med tilslutning til de nødvendige generelle anlæg med henblik på at sikre, at en bolig er beboelig, hvilket er udgifter, der ifølge gældende nationale regler pålægges sælgeren i medfør af dennes kontraktlige forpligtelse til at levere en bolig i overensstemmelse med dens formål, dvs. en bolig, der er i beboelig tilstand. I bekræftende fald påhviler det den forelæggende ret at vurdere, om det nævnte kontraktvilkår, for så vidt som det begrænser de rettigheder, som forbrugeren i henhold til gældende nationale regler har krav på, og pålægger ham en yderligere forpligtelse, der ikke er fastsat i disse regler, udgør et tilstrækkeligt alvorligt indgreb i den retsstilling, som den nationale ret tildeler den nævnte forbruger som aftalepart.
- 29 Det skal tilføjes, at angivelsen i aftalens 13. vilkår om, at den værdistigningsafgift, som forbrugeren pålægges, blev taget i betragtning ved fastsættelsen af salgsprisen, ikke i sig selv kan udgøre et bevis for en modydelse, som forbrugeren har draget fordel af. Såfremt en effektiv prøvelse af urimelige kontraktvilkår skal sikres, kan en erhvervsdrivende således ikke føre bevis for, at der foreligger et prisfald til gengæld for forbrugeren accept af yderligere forpligtelser, ved at indføje en generel bemærkning derom i et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling.
- 30 På baggrund af ovenstående betragtninger skal det præjudicielle spørgsmål besvares med, at direktivets artikel 3, stk. 1, skal fortolkes således, at:
- tilstedeværelsen af en »betydelig skævhed« ikke nødvendigvis kræver, at de udgifter, der pålægges forbrugeren ved et kontraktvilkår, har – i forhold til forbrugeren – betydelige økonomiske konsekvenser set i forhold til det pågældende transaktionsbeløb, men kan alene være en følge af et tilstrækkeligt alvorligt indgreb i den retsstilling, hvori denne forbruger som aftalepart befinder sig i henhold til de gældende nationale bestemmelser, uanset om det er i form af en begrænsning i indholdet af de rettigheder, som han ifølge disse bestemmelser har krav på i henhold til aftalen, en hindring for disses udøvelse eller pålæggelse af en yderligere forpligtelse, der ikke er fastsat i nationale regler
 - det påhviler den forelæggende ret, for at der kan tages stilling til, om en eventuel betydelig skævhed foreligger, at tage hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og tage hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med denne aftales indgåelse samt til alle andre vilkår i denne.

Sagens omkostninger

- 31 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:

Artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbruger aftaler skal fortolkes således, at:

- tilstedeværelsen af en »betydelig skævhed« ikke nødvendigvis kræver, at de udgifter, der pålægges forbrugeren ved et kontraktvilkår, har – i forhold til forbrugeren – betydelige økonomiske konsekvenser set i forhold til det pågældende transaktionsbeløb, men kan alene være en følge af et tilstrækkeligt alvorligt indgreb i den retsstilling, hvori denne forbruger som aftalepart befinder sig i henhold til de gældende nationale bestemmelser, uanset om det er i form af en begrænsning i indholdet af de rettigheder, som han ifølge disse bestemmelser har krav på i henhold til aftalen, en hindring for disses udøvelse eller pålæggelse af en yderligere forpligtelse, der ikke er fastsat i nationale regler
- det påhviler den forelæggende ret, for at der kan tages stilling til, om en eventuel betydelig skævhed foreligger, at tage hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og tage hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med denne aftales indgåelse samt til alle andre vilkår i denne.

Underskrifter