



Oikeustapauskokoelma

UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

30 päivänä toukokuuta 2013*

Direktiivi 93/13/ETY — Kuluttajasopimusten kohtuuttomat ehdot — Asuinhuoneiston vuokrasopimus, joka on tehty vuokrausta elinkeinonaan harjoittavan henkilön ja asuinhuoneiston omaan käyttöönsä vuokraavan henkilön välillä — Kansallisen tuomioistuimen viran puolesta suorittama sopimusehdon kohtuuttomuuden tutkinta — Sopimussakkoehto — Ehdon pätemättömäksi toteaminen

Asiassa C-488/11,

jossa on kyse SEUT 267 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Gerechthof te Amsterdam (Alankomaat) on esittänyt 13.9.2011 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 23.9.2011, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Dirk Frederik Asbeek Brusse ja

Katarina de Man Garabito

vastaan

Jahani BV,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Tizzano sekä tuomarit M. Ilešič, E. Levits, M. Safjan ja M. Berger (esittelevä tuomari),

julkisasiamies: P. Mengozzi,

kirjaaja: A. Calot Escobar,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Unkarin hallitus, asiamiehinään M. Fehér ja K. Szíjjártó,

— Euroopan komissio, asiamiehinään M. van Beek ja M. Owsiany-Hornung,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

* Oikeudenkäyntikieli: hollanti.

tuomion

- 1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL L 95, s. 29; jäljempänä direktiivi) ja erityisesti sen 6 artiklan 1 kohdan tulkintaa.
- 2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Dirk Frederik Asbeek Brusse ja Katarina de Man Garabito sekä Jahani BV (jäljempänä Jahani) ja jossa on kyse ensiksi mainittujen henkilöiden asuinhuoneiston vuokrasopimuksen nojalla suoritettavien vuokrarästien, sopimuskorkojen ja sopimussakkojen maksamisesta.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin oikeus

- 3 Direktiivin johdanto-osan yhdeksännessä ja kymmenennessä perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:
”-- tavaroiden tai palvelujen hankkijoita on suojeltava myyjän tai palvelun suorittajan vallan väärinkäytöltä, erityisesti yksipuolisilta vakiosopimuksilta ja kohtuuttomalta olennaisten oikeuksien poisjättämiseltä sopimuksista;
tehokkaampi kuluttajansuoja voidaan saavuttaa ottamalla käyttöön yhdenmukaiset kohtuuttomia ehtoja koskevat säännöt; näitä sääntöjä on sovellettava kaikkiin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin sopimuksiin; tämän vuoksi tämän direktiivin ulkopuolelle jätetään erityisesti työsopimukset, perintöoikeuksia koskevat sopimukset, perhelainsäädännön oikeuksia koskevat sopimukset sekä yhtiöiden perustamista ja yhtiöjärjestystä koskevat sopimukset”.
- 4 Direktiivin 1 artiklassa säädetään seuraavaa:
”1. Tämän direktiivin tarkoituksena on lähentää jäsenvaltioiden elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevia lakeja, asetuksia ja hallinnollisia määräyksiä.
2. Tämän direktiivin säännökset eivät koske pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja --.”
- 5 Direktiivin 2 artiklassa määritellään käsitteet ”kuluttaja” ja ”elinkeinonharjoittaja” seuraavasti:
”Tässä direktiivissä tarkoitetaan:
--
b) ’kuluttajalla’ jokaista luonnollista henkilöä, joka tämän direktiivin kattamia sopimuksia tehdessään ei harjoita ammatti- tai liiketoimintaa;
c) ’elinkeinonharjoittajalla’ jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka tämän direktiivin kattamia sopimuksia tehdessään harjoittaa joko julkisen tai yksityisen alan ammatti- tai liiketoimintaa.”

6 Direktiivin 3 artiklassa määritellään kohtuuton ehto seuraavasti:

”1. Sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

--

3. Liitteessä on ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina.”

7 Direktiivin 6 artiklan 1 kohdassa säädetään ehdon kohtuuttomuuden toteamiseen liittyvistä vaikutuksista seuraavaa:

”Jäsenvaltioiden on säädettävä, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen sopimuksen kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia niiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti ja että sopimus jää muilta osin osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ilman kohtuuttomia ehtoja.”

8 Direktiivin 7 artiklan 1 kohdan mukaan ”jäsenvaltioiden on kuluttajien ja kilpailevien elinkeinonharjoittajien edun vuoksi varmistettava, että on olemassa riittäviä ja tehokkaita keinoja kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa”.

9 Direktiivin liitteessä on luettelo direktiivin 3 artiklan 3 kohdassa tarkoitetuista ehdoista. Näihin ehtoihin kuuluvat:

”1. Ehdot, joiden tarkoituksena tai seurauksena on:

--

e) suhteettoman suuren korvauksen vaatiminen kuluttajalta, joka ei täytä velvollisuuksiaan;

--”

Kansallinen oikeus

10 Direktiivi on Alankomaissa pantu täytäntöön yleisiä sopimusehtoja koskevilla säännöksillä, jotka sisältyvät siviililain (Burgerlijk Wetboek, jäljempänä BW) 6:231–6:247 §:ään.

11 BW:n 6:233 §:n 1 momentin a kohdassa säädetään seuraavaa:

”Yleisten sopimusehtojen ehto voidaan todeta pätemättömäksi

a) jos kyseinen ehto on, kun otetaan huomioon sopimuksen luonne ja sisältö, se tapa, jolla ehdot on laadittu, molempien sopimuspuolten tunnistettavissa olevat edut ja muut tapaukseen liittyvät olosuhteet, suhteettomalla tavalla epäedullinen toiselle sopimuspuolelle.”

12 BW:n 3:40 §:n mukaan oikeustoimi, joka on ristiriidassa hyvien tapojen, oikeusjärjestyksen perusteiden tai pakottavan lainsäädännön kanssa, on mitätön. Rikottaessa säännöstä, jolla on tarkoitus yksinomaan suojella monenvälisen oikeustoimen yhtä osapuolta, kyse on kuitenkin pelkästään oikeustoimen moitteenvapaisuudesta, jollei kyseisen säännöksen tavoitteesta muuta ilmene.

- 13 BW:n 6:94 §:n 1 momentissa säädetään sopimussakkoehdoista, että tuomioistuin voi velallisen pyynnöstä kohtuullistaa sopimuksessa määrättyä sopimussakkoa, jos kohtuullisuus tätä selvästi edellyttää.
- 14 Unionin tuomioistuimen käytössä olevasta asiakirja-aineistosta ilmenee lisäksi, että asiaa käsittelevä tuomioistuin voi muutoksenhakumenettelyssä ottaa kantaa ainoastaan väitteisiin, joihin osapuolet ovat vedonneet muutoksenhakuvaiheessa esitetyissä alkuperäisissä kirjelmissä. Muutoksenhakutuomioistuimen on kuitenkin sovellettava viran puolesta merkityksellisiä oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvia säännöksiä, vaikka asianosaiset eivät olisikaan vedonneet niihin.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

- 15 Vuoden 2007 kuluessa Jahani, joka on asuinrakennuksia liiketoimintanaan vuokraava yhtiö, vuokrasi Asbeek Brusselle ja de Man Garabitolle heidän omaan käyttöönsä asumiseen tarkoitettun Alkmaarissa (Alankomaat) sijaitsevan huoneiston.
- 16 Tässä tarkoituksessa tehty vuokrasopimus perustui Raad voor Onroerende Zaken (kiinteistöasioiden neuvosto) -nimisen kiinteistöalan ammatinharjoittajien yhdistyksen laatimiin yleisiin sopimusehtoihin.
- 17 Näihin yleisiin sopimusehtoihin sisältyi muun muassa sopimussakkoehto, joka oli laadittu seuraavalla tavalla:

”20.1

Vuokralaisen katsotaan syyllistyneen sopimusrikkomukseen jo tietyn määräajan päättymisen perusteella.

20.2 Jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen täysimääräisenä ja oikea-aikaisesti, hänen on maksettava korkoa yksi prosentti kuukaudessa pääsaatavalle alkaen kyseisen saatavan eräpäivästä sen täysimääräiseen maksamiseen saakka.

--

20.6 Vuokralainen on vuokranantajalle velkaa välittömästi perittävässä olevan 25 euron suuruisen sopimussakon kultakin sellaiselta kalenterivuorokaudelta, jona hän laiminlyö tähän sopimukseen ja siihen liittyviin yleisiin sopimusehtoihin liittyvän velvoitteen tai rikkoo tällaista velvoitetta, sanotun kuitenkaan vaikuttamatta hänen velvollisuuteensa täyttää kyseinen velvoite ja rajoittamatta vuokranantajan oikeutta saada vahingonkorvausta taikka muita vuokranantajan oikeuksia. --”

- 18 Vuokrasopimuksen mukainen kuukausivuokra, joka oli suuruudeltaan alun perin 875 euroa, korotettiin 1.7.2008 alkaen 894,25 euroon kyseisessä sopimuksessa olevan indeksiehdon perusteella. Asbeek Brusse ja de Man Garabito eivät maksaneet tätä vuokrankorotusta vastaavaa summaa. He maksoivat vuoden 2009 helmikuun osalta 190 euroa, minkä jälkeen he lakkasivat maksamasta vuokraa.
- 19 Jahani haastoi vuoden 2009 heinäkuussa vuokralaiset oikeuteen ja vaati muun muassa vuokrasopimuksen purkamista ja heidän velvoittamistaan maksamaan yhteensä 13 897,09 euron suuruisen summan, joka jakautui seuraaviin osiin:

— 5 365,50 euroa vuokraa

— 156,67 euroa jo erääntyneitä sopimusperusteista korkoa

- 96,25 euroa indeksitarkistukseen perustuvaa vuokraa
 - 4 525 euroa sopimussakkoa maksamattomien vuokrien johdosta
 - 3 800 euroa sopimussakkoa maksamattomien vuokraindeksitarkistusten johdosta
 - 658,67 euroa perintäkuluja.
- 20 Rechtbank Alkmaar hyväksyi Jahanin vaatimukset 21.10.2009 antamallaan tuomiolla.
- 21 Asbeek Brusse ja de Man Garabito vaativat ennakkoratkaisua pyytäneessä tuomioistuimessa, jolta he ovat hakeneet muutosta, että sopimussakkoina myönnettyjä summia kohtuullistetaan yhtäältä kyseisten summien ja toisaalta vuokranantajalle aiheutuneen vahingon välillä vallitsevan epäsuhteen vuoksi.
- 22 Gerechtshof te Amsterdam päätti tässä tilanteessa lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:
- ”1) Onko asuinhuoneistoja elinkeinotoimintanaan vuokraavaa henkilöä, joka vuokraa huoneiston yksityiselle, pidettävä direktiivissä tarkoitettuna [tavaroiden] myyjänä tai palvelun suorittajana? Sovelletaanko direktiiviä vuokrasopimukseen, joka on tehty vuokrausta elinkeinotoimintanaan harjoittavan henkilön ja sellaisen vuokralaisen välillä, joka ei ole vuokrannut asuntoa elinkeinotoiminnassaan?
- 2) Merkitseekö se, että direktiivin 6 artiklaa on pidettävä sääntönä, joka rinnastetaan sellaisiin kansallisiin säännöksiin, joiden katsotaan kansallisessa oikeusjärjestyksessä kuuluvan oikeusjärjestyksen perusteisiin, sitä, että yksityisten välisessä oikeusriidassa kohtuuttomia sopimusehtoja koskeva kansallinen täytäntöönpanolainsäädäntö kuuluu oikeusjärjestyksen perusteisiin siten, että kansallinen tuomioistuin on toimivaltainen ja velvollinen sekä ensimmäisessä asteessa että valitusasteessa viran puolesta (ja näin ollen myös ultra petita) arvioimaan sopimusehtoa kansallisen täytäntöönpanolainsäädännön valossa ja toteamaan kyseisen ehdon pätemättömäksi, jos se tulee siihen tulokseen, että ehto on kohtuuton?
- 3) Onko [unionin] oikeuden tehokkaan vaikutuksen kanssa yhteensopivaa se, ettei kansallinen tuomioistuin jätä soveltamatta sellaista sopimussakkoehdotta, jota on pidettävä direktiivissä tarkoitettuna kohtuuttomana ehtona, vaan kansallista lainsäädäntöä soveltaen ainoastaan kohtuullistaa sopimussakon määrää, kun yksityinen on vedonnut sopimussakon kohtuullistamista koskevaan tuomioistuimen toimivaltaan muttei siihen, että kyseinen ehto voitaisiin todeta pätemättömäksi?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

- 23 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee ensimmäisellä kysymyksellään, kuuluuko direktiivin soveltamisalaan asumiseen käytettävää huoneistoa koskeva vuokrasopimus, joka on tehty huoneiston osana ammatti- tai liiketoimintaa vuokraavan henkilön ja huoneiston omaan käyttöönsä vuokraavan henkilön välillä.
- 24 Direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa määritellään direktiivin tarkoitus.

- 25 Kyseisen säännöksen eri kieliversiot eroavat kuitenkin jonkin verran toisistaan. Direktiivin 1 artiklan 1 kohdan hollanninkielisessä versiossa todetaan siis, että direktiivin tarkoituksena on lähentää ”myyjän” (”verkoper”) ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevat kansalliset säännökset. Muissa mainitun säännöksen kieliversioissa käytetään puolestaan kattavampaa ilmaisua osoittamaan kuluttajan sopimuskumppania. Direktiivin 1 artiklan 1 kohdan ranskankielinen versio koskee ”elinkeinonharjoittajan” (”professionnel”) ja kuluttajan välillä tehtyjä sopimuksia. Tämä laajempi lähestymistapa on omaksuttu espanjankielisessä (”profesional”), tanskankielisessä (”erhvervsdrivende”), saksankielisessä (”Gewerbetreibender”), kreikankielisessä (”επαγγελματίας”), italiantielisessä (”professionista”) ja portugalinkielisessä (”profissional”) versiossa. Englanninkielisessä versiossa käytetään ilmaisuja ”seller or supplier”.
- 26 Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan unionin toimen yhdenmukaisen soveltamisen ja näin ollen yhdenmukaisen tulkinnan vaatimus edellyttää, ettei yhtä kieliversiota tarkastella irrallaan muista kieliversioista vaan että sitä tulkitaan sen laatijan todellisen tahdon ja laatijan tavoitteleman päämäärän mukaisesti ottaen huomioon muun muassa kaikilla muilla virallisilla kielillä laaditut versiot (ks. mm. asia C-569/08, Internetportal und Marketing, tuomio 3.6.2010, Kok., s. I-4871, 35 kohta ja asia C-52/10, Eleftheri tileorasi ja Giannikos, tuomio 9.6.2011, Kok., s. I-4973, 23 kohta).
- 27 Tästä on huomautettava, että hollanninkielisessä versiossa käytetty sana ”verkoper” on määritelty direktiivin 2 artiklan c alakohdassa samalla tavalla kuin muissa kieliversioissa siten, että sillä tarkoitetaan ”jokaista luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka – – harjoittaa joko julkisen tai yksityisen alan ammatti- tai liiketoimintaa”.
- 28 On siis ilmeistä, että kuluttajan sopimuskumppanin osoittamiseen käytetystä termistä riippumatta lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut rajata direktiivin soveltamisala pelkästään myyjän ja kuluttajan välillä tehtyihin sopimuksiin.
- 29 Lisäksi on todettava, ettei missään säännöksessä direktiivin tekstissä täsmennetä, minkätyyppisiin sopimuksiin direktiiviä sovelletaan. Vaikka useissa sen johdanto-osan perustelukappaleissa korostetaan yhdeksännen perustelukappaleen tavoin tarvetta suojella tavaroiden tai palvelujen hankkijoita myyjien tai palvelun suorittajien vallan väärinkäytöltä, direktiivin johdanto-osan kymmenes perustelukappale on ulottuvuudeltaan laajempi, koska siinä todetaan, että yhdenmukaisia kohtuuttomia ehtoja koskevia sääntöjä on sovellettava ”kaikkiin – – sopimuksiin”, jotka on tehty elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan, sellaisina kuin ne on määritelty direktiivin 2 artiklan b ja c alakohdassa, välillä.
- 30 Direktiivissä määritellään siis ne sopimukset, joihin sitä sovelletaan, sopimuskumppanien aseman perusteella sen mukaan, harjoittavatko ne sopimusta tehdessään ammatti- tai liiketoimintaa.
- 31 Kyseinen arviointiperuste perustuu direktiivillä toteutetun suojajärjestelmän taustalla olevaan ajatukseen siitä, että kuluttaja on elinkeinonharjoittajaan nähden heikompi osapuoli sekä neuvotteluaseman että tietojen puolesta, mikä johtaa kuluttajan sitoutumaan elinkeinonharjoittajan ennakolta laatimiin sopimusehtoihin ilman, että hän voisi vaikuttaa niiden sisältöön (ks. mm. asia C-618/10, Banco Español de Crédito, tuomio 14.6.2012, 39 kohta ja asia C-472/11, Banif Plus Bank, tuomio 21.2.2013, 19 kohta).
- 32 Suojelu on erityisen tärkeää silloin, kun on kyse asuinhuoneiston vuokrasopimuksesta, joka on tehty yhtäältä asuinhuoneiston omaan käyttöönsä vuokraavan yksityisen ja toisaalta kiinteistöalan elinkeinonharjoittajan välillä. Osapuolten välisen epäyhtenäisyyden seurauksia vakavoittaa näet se, että taloudelliselta kannalta katsoen tällainen sopimus koskee kuluttajan perustarvetta eli tarvetta hankkia itselleen asunto ja siinä on kyse summista, jotka merkitsevät vuokralaiselle useimmiten yhtä hänen kaikkein suurimmista menoeristään, kun taas oikeudelliselta kannalta katsoen kyse on sopimuksesta, joka pääsääntöisesti kuuluu monitahoiseen kansalliseen sääntelyyn, jota yksityiset usein tuskin tuntevat.

- 33 On kuitenkin huomautettava, että direktiivin 1 artiklan 2 kohdan mukaan direktiivin säännökset eivät koske kansallisen oikeuden pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavia sopimusehtoja (ks. asia C-92/11, RWE Vertrieb, tuomio 21.3.2013, 25 kohta). Kansallisen tuomioistuimen on tarkastettava, onko tästä kyse sen käsiteltävänä olevan oikeusriidan kohteena olevien ehtojen osalta.
- 34 Edellä esitetyn perusteella ensimmäiseen kysymykseen on siis vastattava, että direktiiviä on tulkittava siten, että jollei kansallisessa oikeudessa säädettyjä pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavista ehdoista muuta johdu – mikä seikka kansallisen tuomioistuimen on tarkastettava –, sitä sovelletaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on tehty asuinhuoneiston osana ammatti- tai liiketoimintaansa vuokraavan henkilön ja asuinhuoneiston muuta kuin ammatti- tai liiketoimintaansa varten vuokraavan henkilön välillä.

Toinen kysymys

- 35 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee toisella kysymyksellään, onko direktiiviä tulkittava unionin tuomioistuimen sen 6 artiklaa koskevan oikeuskäytännön nojalla siten, että sääntöihin, joilla varmistetaan sen täytäntöönpano kansallisessa oikeudessa, on sovellettava samaa menettelyä, jota kansallisessa oikeusjärjestyksessä sovelletaan oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluviin oikeussääntöihin, siten että kansallisella tuomioistuimella on velvollisuus tutkia viran puolesta sopimusehdon mahdollinen kohtuuttomuus ja tarvittaessa todeta kyseinen ehto pätemättömäksi.
- 36 Tämä kysymys jakautuu kahteen osaan, joista ensimmäinen koskee kansallisella tuomioistuimella olevaa velvollisuutta ottaa viran puolesta huomioon sopimusehdon kohtuuttomuus ja joista jälkimmäisessä on kyse niistä päätelmistä, jotka kansallisen tuomioistuimen on tehtävä tällaisen kohtuuttomuuden toteamisesta.

Velvollisuus ottaa viran puolesta huomioon sopimusehdon kohtuuttomuus

- 37 Unionin tuomioistuimen käytössä olevasta asiakirja-aineistosta ilmenee, että toisen kysymyksen ensimmäinen osa liittyy siihen, että kansallisessa oikeudessa on olemassa sääntö, joka edellyttää asiaa muutoksenhakutuomioistuimena käsittelevän kansallisen tuomioistuimen ottavan lähtökohtaisesti huomioon ainoastaan asianosaisten esittämät väitteet ja perustamaan päätöksensä niihin mutta jonka mukaan se voi kuitenkin soveltaa viran puolesta oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvia säännöksiä.
- 38 Alustavasti on huomautettava, että direktiivin 6 artiklan 1 kohta, jonka mukaan kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia, on pakottava säännös, jolla pyritään korvaamaan muodollinen tasapaino, joka sopimuksessa perustetaan sopimuspuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välille, todellisella tasapainolla, jolla voidaan palauttaa sopimuspuolten välinen yhdenvertaisuus (ks. mm. em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 40 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 20 kohta).
- 39 Unionin tuomioistuin on jo korostanut useaan otteeseen, että direktiivissä tavoitellun suojan varmistamiseksi kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välistä epäyhdenvertaista tilannetta voidaan tasoittaa ainoastaan sopimuspuolten ulkopuolisella aktiivisella toiminnalla (ks. mm. em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 41 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 21 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).
- 40 Unionin yleinen tuomioistuin on juuri tästä syystä todennut, että kansallisella tuomioistuimella on velvollisuus viran puolesta tutkia direktiivin soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon kohtuuttomuus aina silloin, kun sillä on käytössään tämän tutkinnan edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat, ja näin korjata sitä epätasapainoa, joka vallitsee kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä (ks. mm. em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 42 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 22 kohta).

- 41 Siksi tehtävä, joka on unionin oikeudessa osoitettu kansalliselle tuomioistuimelle kyseessä olevalla alalla, ei rajoitu pelkästään siihen, että kansallisella tuomioistuimella on mahdollisuus lausua sopimusehdon mahdollisesta kohtuuttomuudesta, vaan sisältää myös velvollisuuden tutkia viran puolesta tämä kysymys aina silloin, kun tuomioistuimella on käytössään tämän tutkinnan edellyttämät oikeudelliset seikat ja tosiseikat (ks. mm. em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 43 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 23 kohta).
- 42 Siitä, miten asiaa muutoksenhakutuomioistuimena käsittelevä kansallinen tuomioistuin panee nämä velvollisuudet täytäntöön, on huomautettava, että silloin, kun unionin oikeudessa ei ole annettu asiasta säännöksiä, jäsenvaltioiden asiana on säätää sisäisessä oikeusjärjestyksessään yksityiskohtaisista säännöistä sellaisia muutoksenhakumenettelyjä varten, joilla pyritään turvaamaan unionin oikeuteen perustuvat yksityisten oikeudet, jäsenvaltioiden menettelyllisen autonomian periaatteen nojalla. Nämä säännöt eivät kuitenkaan saa olla epäedullisempia kuin ne, jotka koskevat samankaltaisia jäsenvaltion kansallisen oikeuden soveltamisalaan kuuluvia tilanteita (vastaavuusperiaate), eikä niillä saada tehdä unionin oikeusjärjestyksessä tunnustettujen oikeuksien käyttämistä käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi (tehokkuusperiaate) (ks. vastaavasti em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 46 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 26 kohta).
- 43 Vastaavuusperiaatteesta, johon toisessa ennakkoratkaisukysymyksessä implisiittisesti viitataan, on todettava – kuten tämän tuomion 38 kohdassa on huomautettu –, että direktiivin 6 artiklan 1 kohta on pakottava säännös. Lisäksi on korostettava, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan kyseinen direktiivi on kokonaisuudessaan toimenpide, joka on välttämätön unionille annettujen tehtävien täyttämiseksi ja erityisesti elintason ja elämänlaadun parantamiseksi koko unionissa (ks. asia C-243/08, Pannon GSM, tuomio 4.6.2009, Kok., s. I-4713, 26 kohta ja em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 67 kohta).
- 44 Unionin tuomioistuin on lisäksi katsonut, että kun otetaan huomioon sen yleisen edun luonne ja merkityksellisyys, johon direktiivissä kuluttajille taattu suojele perustuu, kyseisen direktiivin 6 artiklan on katsottava olevan sellaisia kansallisia sääntöjä vastaava normi, jotka kuuluvat kansallisen oikeusjärjestyksen perusteisiin (ks. asia C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, tuomio 6.10.2009, Kok., s. I-9579, 52 kohta ja asia C-76/10, Pohotovost', määräys 16.11.2010, Kok., s. I-11557, 50 kohta). On katsottava, että kyseinen luonnehdinta koskee kaikkia direktiivin säännöksiä, jotka ovat välttämättömiä mainitulla 6 artiklalla tavoitellun päämäärän toteuttamiseksi.
- 45 Tästä seuraa, että silloin, kun kansallinen tuomioistuin on kansallisten menettelysääntöjen mukaan toimivaltainen tutkimaan viran puolesta oikeustoimen pätevyyden suhteessa oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluviin kansallisiin sääntöihin – mikä ennakkoratkaisupyyntöissä toimitettujen tietojen mukaan on tilanne Alankomaiden tuomioistuinjärjestelmässä, johon asiaa muutoksenhakutuomioistuimena käsittelevä tuomioistuin kuuluu –, sen on myös käytettävä tuota toimivaltaa arvioidakseen viran puolesta direktiivin soveltamisalaan kuuluvan sopimusehdon mahdollista kohtuuttomuutta direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla.
- 46 On huomautettava, että kansallisella tuomioistuimella on tällainen velvollisuus myös silloin, kun sillä on kansallisessa tuomioistuinjärjestelmässä pelkkä mahdollisuus arvioida viran puolesta, onko tällainen ehto oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvien kansallisten sääntöjen vastainen (ks. em. asia Asturcom Telecomunicaciones, tuomion 54 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

Päätelmät, jotka kansallisen tuomioistuimen on tehtävä sopimusehdon kohtuuttomuuden toteamisesta

- 47 Unionin tuomioistuimen käytössä olevasta asiakirja-aineistosta ilmenee, että toisen kysymyksen toinen osa liittyy siihen, että kansallisessa oikeudessa on sääntö, jonka mukaan kansallinen tuomioistuin ei lähtökohtaisesti voi todeta kohtuutonta ehtoa pätemättömäksi, jos kuluttaja ei ole vedonnut sen

pätemättömyyteen. Tuomioistuin voi kuitenkin viran puolesta todeta pätemättömäksi ehdon, joka on ristiriidassa oikeusjärjestyksen perusteiden tai pakottavan lainsäädännön kanssa, jos säännös on ulottuvuudeltaan sellainen, että tällainen seuraamus on perusteltu.

- 48 On huomautettava, että direktiivin 6 artiklan 1 kohdan alkuosassa veloitetaan jäsenvaltiot säätämään, että kohtuuttomat ehdot eivät sido kuluttajia ”niiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti”.
- 49 Unionin tuomioistuin on tulkinnut kyseistä säännöstä siten, että kansallisen tuomioistuimen on tehtävä kaikki kansallisen oikeuden perusteella kyseisen ehdon kohtuuttomuuden toteamisesta seuraavat päätelmät sen varmistamiseksi, ettei kyseinen ehto sido kuluttajaa (ks. mm. em. asia Banco Español de Crédito, tuomion 63 kohta ja em. asia Banif Plus Bank, tuomion 27 kohta). Unionin tuomioistuin on tässä yhteydessä täsmentänyt, että silloin, kun kansallinen tuomioistuin toteaa sopimusehdon kohtuuttomaksi, se ei saa soveltaa sitä, ellei kuluttaja vastusta tätä (ks. em. asia Pannon GSM, tuomion 35 kohta).
- 50 Kyseisestä oikeuskäytännöstä ilmenee, että se, että direktiivissä säädetty suoja on täysin tehokasta, edellyttää sitä, että kansallinen tuomioistuin, joka on todennut viran puolesta ehdon kohtuuttomaksi, voi tehdä tästä toteamuksesta kaikki päätelmät odottamatta sitä, että kuluttaja, jolle on ilmoitettu hänen oikeuksistaan, antaa lausunnon, jossa hän pyytää, että kyseinen ehto todetaan pätemättömäksi (em. asia Banif Plus Bank, tuomion 28 ja 36 kohta).
- 51 Tästä seuraa tämän tuomion 43 ja 44 kohdassa esitetyistä syistä, että kun kansallisella tuomioistuimella on kansallisten menettelysääntöjen mukaan oikeus todeta viran puolesta pätemättömäksi oikeusjärjestyksen perusteiden tai pakottavan lainsäädännön kanssa ristiriidassa oleva sopimusehto, kun säännös on ulottuvuudeltaan sellainen, että tällainen seuraamus on perusteltu – mikä ennakkoratkaisupyynnössä toimitettujen tietojen mukaan on tilanne Alankomaiden tuomioistuinjärjestelmässä, johon asiaa muutoksenhakutuomioistuimena käsittelevä tuomioistuin kuuluu –, sen on todettava direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla kohtuuttomaksi toteamansa sopimusehto viran puolesta myös pätemättömäksi.
- 52 Tässä yhteydessä on huomautettava, että kontradiktoriaalinen periaate edellyttää pääsääntöisesti, että kansallinen tuomioistuin, joka on todennut viran puolesta sopimusehdon kohtuuttomaksi, ilmoittaa tästä asianosaisille ja antaa niille mahdollisuuden keskustella tästä kontradiktoriaalisesti kansallisissa menettelysäännöissä määrättyllä tavalla (ks. em. asia Banif Plus Bank, tuomion 31 ja 36 kohta).
- 53 Edellä esitettyjen seikkojen perusteella toiseen kysymykseen on vastattava, että direktiiviä on tulkittava siten, että
- silloin, kun kansallisella tuomioistuimella, joka käsittelee elinkeinonharjoittajan kuluttajaa vastaan nostamaa kannetta, joka koskee sopimuksen täyttämistä, on kansallisten menettelysääntöjen mukaan toimivalta tutkia viran puolesta vaatimuksen perusteena olevan ehdon ja oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvien kansallisten sääntöjen välinen ristiriita, sen on samalla tavalla silloin, kun se on todennut, että mainittu ehto kuuluu kyseisen direktiivin soveltamisalaan, arvioitava viran puolesta ehdon mahdollista kohtuuttomuutta mainitussa direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla
 - silloin, kun kansallisella tuomioistuimella on kansallisten menettelysääntöjen mukaan toimivalta todeta viran puolesta pätemättömäksi oikeusjärjestyksen perusteiden tai pakottavan lainsäädännön kanssa ristiriidassa oleva sopimusehto, kun säännös on ulottuvuudeltaan sellainen, että tällainen seuraamus on perusteltu, sen on lähtökohtaisesti todettava mainitussa direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla kohtuuttomaksi toteamansa sopimusehto viran puolesta pätemättömäksi annettuaan asianosaisille mahdollisuuden keskustella tästä kontradiktoriaalisesti.

Kolmas kysymys

- 54 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee tällä kysymyksellä, voidaanko direktiivin 6 artiklaa tulkita siten, että sen nojalla kansallinen tuomioistuin voi silloin, kun se on todennut sopimussakkoehdon kohtuuttomaksi, tyytyä kohtuullistamaan ehdon mukaisen sopimussakon määrää – johon sillä on kansallisen oikeuden mukaan mahdollisuus ja jota kuluttaja vaatii – sen sijaan, että se jättäisi soveltamatta kyseistä ehtoa.
- 55 Alustavasti on huomautettava, että direktiivin liitteessä olevan 1 kohdan e alakohdassa mainitaan ehtoina, joita voidaan pitää kyseisen direktiivin 3 artiklan 3 kohdan nojalla kohtuuttomina, ehdot, joiden tarkoituksena tai seurauksena on suhteettoman suuren korvauksen vaatiminen kuluttajalta, joka ei täytä velvollisuuksiaan. Unionin tuomioistuin on tästä todennut, että vaikka riidanalaisen sopimusehdon kohtuuttomuutta ei voida automaattisesti määrittää yksin kyseisen liitteen sisällön perusteella, liite on kuitenkin olennainen seikka, johon toimivaltainen tuomioistuin voi perustaa kyseisen ehdon kohtuuttomuutta koskevan arviointinsa (asia C-472/10, *Invitel*, tuomio 26.4.2012, 26 kohta).
- 56 Siitä, voiko kansallinen tuomioistuin todettuaan sopimussakkoehdon kohtuuttomaksi tyytyä kohtuullistamaan kyseisen ehdon mukaisen sopimussakon määrää – mihin sillä on tässä tapauksessa oikeus BW:n 6:94 §:n 1 momentin perusteella –, on todettava, että direktiivin 6 artiklan 1 kohdan loppuosassa säädetään nimenomaisesti, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen sopimus jää ”muilta osin” osapuolia sitovaksi, jos sopimus voi olla olemassa ”ilman kohtuuttomia ehtoja”.
- 57 Unionin tuomioistuin on päätellyt mainitun 6 artiklan 1 kohdan sanamuodon perusteella, että kansallisten tuomioistuinten on jätettävä soveltamatta kohtuutonta sopimusehtoa, jotta ehdolla ei ole sitovia vaikutuksia kuluttajaan nähden, mutta niillä ei ole toimivaltaa muuttaa ehdon sisältöä. Sopimuksen pitää nimittäin säilyä pääsääntöisesti muuttamattomana lukuun ottamatta kohtuuttomien ehtojen poistamista siltä osin kuin tällainen sopimuksen pysyttäminen on kansallisen oikeuden säännösten mukaan oikeudellisesti mahdollista (em. asia *Banco Español de Crédito*, tuomion 65 kohta).
- 58 Unionin tuomioistuin on lisäksi huomauttanut, että tätä tulkintaa tukevat myös direktiivin tavoite ja yleinen rakenne. Se on tässä yhteydessä todennut, että kun otetaan huomioon sen yleisen edun luonne ja merkityksellisyys, johon kuluttajille taattu suojelu perustuu, direktiivissä veloitetaan – kuten sen 7 artiklan 1 kohdasta ilmenee – jäsenvaltiot säätämään riittävästä ja tehokkaista keinoista ”kohtuuttomien ehtojen käytön lopettamiseksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisissä sopimuksissa”. Mikäli kansallinen tuomioistuin voisi muuttaa tällaisissa sopimuksissa olevien kohtuuttomien ehtojen sisältöä, tällainen mahdollisuus saattaisi vaarantaa direktiivin 7 artiklassa tarkoitettua pitkän aikavälin tavoitteen toteutumisen, koska se heikentäisi sitä ehkäisevää vaikutusta, joka kohdistetaan elinkeinonharjoittajiin jättämällä yksinkertaisesti soveltamatta tällaisia kohtuuttomia ehtoja kuluttajiin nähden (em. asia *Banco Español de Crédito*, tuomion 66–69 kohta).
- 59 Tästä seuraa, että direktiivin 6 artiklan 1 kohtaa ei voida tulkita siten, että kansallinen tuomioistuin voisi sen perusteella silloin, kun se toteaa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa olevan sopimussakkoehdon kohtuuttomaksi, alentaa kuluttajan maksettavaksi vahvistetun sopimussakon määrää sen sijaan, että se jättäisi kokonaan soveltamatta kyseistä ehtoa kuluttajaan nähden.
- 60 Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kolmanteen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 6 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että kansallinen tuomioistuin ei voi sen perusteella silloin, kun se on todennut elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa olevan sopimussakkoehdon kohtuuttomaksi, tyytyä kohtuullistamaan kyseisessä ehdossa kuluttajan maksettavaksi vahvistetun

sopimussakon määrää – mihin sillä on mahdollisuus kansallisen oikeuden mukaan – vaan sen on kyseisen säännöksen perusteella yksinkertaisesti jätettävä soveltamatta mainittua ehtoa kuluttajaan nähden.

Oikeudenkäyntikulut

- 61 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

- 1) **Kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annettua neuvoston direktiiviä 93/13/ETY on tulkittava siten, että jollei kansallisessa oikeudessa säädettyjä pakollisia lakeja tai asetuksia heijastavista ehdoista muuta johdu – mikä seikka kansallisen tuomioistuimen on tarkastettava –, sitä sovelletaan asuinhuoneiston vuokrasopimukseen, joka on tehty asuinhuoneiston osana ammatti- tai liiketoimintaansa vuokraavan henkilön ja asuinhuoneiston muuta kuin ammatti- tai liiketoimintaansa varten vuokraavan henkilön välillä.**
- 2) **Direktiiviä 93/13 on tulkittava siten, että**
 - silloin, kun kansallisella tuomioistuimella, joka käsittelee elinkeinonharjoittajan kuluttajaa vastaan nostamaa kannetta, joka koskee sopimuksen täyttämistä, on kansallisten menettelysääntöjen mukaan toimivalta tutkia viran puolesta vaatimuksen perusteena olevan ehdon ja oikeusjärjestyksen perusteisiin kuuluvien kansallisten sääntöjen välinen ristiriita, sen on samalla tavalla silloin, kun se on todennut, että mainittu ehto kuuluu kyseisen direktiivin soveltamisalaan, arvioitava viran puolesta ehdon mahdollista kohtuuttomuutta mainitussa direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla
 - silloin, kun kansallisella tuomioistuimella on kansallisten menettelysääntöjen mukaan toimivalta todeta viran puolesta pätemättömäksi oikeusjärjestyksen perusteiden tai pakottavan lainsäädännön kanssa ristiriidassa oleva sopimusehto, kun säännös on ulottuvuudeltaan sellainen, että tällainen seuraamus on perusteltu, sen on lähtökohtaisesti todettava mainitussa direktiivissä vahvistettujen arviointiperusteiden nojalla kohtuuttomaksi toteamansa sopimusehto viran puolesta pätemättömäksi annettuaan asianosaisille mahdollisuuden keskustella tästä kontradiktorisesti.
- 3) **Direktiivin 93/13 6 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että kansallinen tuomioistuin ei voi sen perusteella silloin, kun se on todennut elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa olevan sopimussakkoehdon kohtuuttomaksi, tyytyä kohtuullistamaan kyseisessä ehdossa kuluttajan maksettavaksi vahvistetun sopimussakon määrää – mihin sillä on mahdollisuus kansallisen oikeuden mukaan – vaan sen on kyseisen säännöksen perusteella yksinkertaisesti jätettävä soveltamatta mainittua ehtoa kuluttajaan nähden.**

Allekirjoitukset