



## Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (första avdelningen)

den 30 maj 2013\*

”Direktiv 93/13/EEG — Oskäligen villkor i konsumentavtal — Avtal om hyra av bostadslägenhet som ingåtts mellan en hyresvärd inom ramen för sin näring eller yrkesverksamhet och en hyresgäst som agerar för privata ändamål — Nationell domstols prövning ex officio av frågan om ett avtalsvillkor är oskäligt — Vitesklausul — Ogiltigförklaring av villkoret”

I mål C-488/11,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Gerechtshof te Amsterdam (Nederländerna) genom beslut av den 13 september 2011, som inkom till domstolen den 23 september 2011, i målet

**Dirk Frederik Asbeek Brusse,**

**Katarina de Man Garabito**

mot

**Jahani BV,**

meddelar

DOMSTOLEN (första avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden A. Tizzano samt domarna M. Ilešič, E. Levits, M. Safjan och M. Berger (referent),

generaladvokat: P. Mengozzi,

justitiesekreterare: A. Calot Escobar,

efter det skriftliga förfarandet,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

— Ungerns regering, genom M. Fehér och K. Szijjártó, båda i egenskap av ombud,

— Europeiska kommissionen, genom M. van Beek och M. Owsiany-Hornung, båda i egenskap av ombud,

med hänsyn till beslutet, efter att ha hört generaladvokaten, att avgöra målet utan förslag till avgörande,

\* Rättegångsspråk: nederländska.

följande

### Dom

- 1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal (EGT L 95, s. 29; svensk specialutgåva, område 15, volym 12, s. 169) (nedan kallat direktivet), särskilt artikel 6.1 däri.
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan, å ena sidan, Dirk Frederik Asbeek Brusse och Katarina de Man Garabito och, å andra sidan, Jahani BV (nedan kallat Jahani). Målet rör frågan huruvida Dirk Frederik Asbeek Brusse och Katarina de Man Garabito är betalningsskyldiga för utestående hyra, avtalad ränta och vite enligt ett avtal om hyra av bostadslägenhet.

### Tillämpliga bestämmelser

#### *Unionsrätt*

- 3 Nionde och tionde skälen i direktivet har följande lydelse:

”... den som förvärvar varor eller tjänster [skall] skyddas mot att näringsidkaren missbrukar sin starka ställning och speciellt mot ensidiga standardavtal och oskäligt utelämnande av väsentliga rättigheter i avtalen.

... Konsumenterna kan skyddas bättre genom att enhetliga regler antas i fråga om oskäliga villkor. Dessa regler bör gälla alla avtal som sluts mellan näringsidkare och konsument. Detta direktiv skall därför inte göras tillämpligt på bl.a. anställningsavtal, avtal om arvsrätt, avtal som gäller familjerättsliga rättigheter samt avtal om upprättande och organisation av bolag.”

- 4 Artikel 1 i direktivet har följande lydelse:

”1. Syftet med detta direktiv är att närma medlemsstaternas lagar och andra författningar till varandra i fråga om oskäliga villkor i avtal som sluts mellan en näringsidkare och en konsument.

2. Avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter ... är inte underkastade bestämmelserna i detta direktiv.”

- 5 Rekvisiten *konsument* och *näringsidkare* definieras på följande sätt i artikel 2:

”I detta direktiv avses med:

...

- b) *konsument*: en fysisk person som i samband med avtal som omfattas av detta direktiv handlar för ändamål som faller utanför hans näring eller yrke,
- c) *näringsidkare*: en fysisk eller juridisk person som i samband med avtal som omfattas av detta direktiv handlar för ändamål som har samband med hans näring eller yrkesverksamhet, oavsett om den är offentlig eller privat.”

6 Oskäligen avtalsvillkor definieras på följande sätt i artikel 3:

”1. Ett avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling skall anses vara oskäligt om det i strid med kravet på god sed medför en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till nackdel för konsumenten.

...

3. Bilagan innehåller en vägledande, inte uttömmande lista på villkor som kan anses oskäligen.

7 Vad avser rättsverkan av att ett villkor anses vara oskäligt föreskrives artikel 6.1 i direktivet följande:

”Medlemsstaterna skall föreskriva att oskäligen villkor som används i avtal som en näringsidkare sluter med en konsument inte är, på sätt som närmare stadgas i deras nationella rätt, bindande för konsumenten och att avtalet skall förbli bindande för parterna på samma grunder, om det kan bestå utan de oskäligen villkoren.”

8 Enligt artikel 7.1 i direktivet ska ”[m]edlemsstaterna ... se till att det i konsumenternas och konkurrenternas intresse finns lämpligen och effektiven medel för att hindra fortsatt användning av oskäligen villkor i avtal som näringsidkare sluter med konsumenter.”

9 I bilagan till direktivet ges en förteckning över avtalsvillkor som enligt artikel 3.3 kan anses oskäligen, bland annat följande.

”1. Avtalsvillkor vars mål eller konsekvens är

...

e) att kräva att en konsument som inte fullgör sina skyldigheter betalar ett oproportionerligt stort ersättningsbelopp.

...”

*Nationell rätt*

10 Direktivet har genomförts i Nederländerna genom de bestämmelser om allmänna avtalsvillkor som återfinns i artiklarna 6:231–6:247 i civillagen (Burgerlijk Wetboek, nedan kallad BW).

11 I artikel 6:233 första stycket moment a BW föreskrives följande:

”En klausul i allmänna villkor kan ogiltigförklaras

a) om den är orimligt betungande för den andra parten, varvid hänsyn ska tas till avtalets art och innehåll, det sätt på vilket villkoren har fastställts och parternas ömsesidigen urskiljbara intressen samt övriga omständigheter i det enskilda fallet.”

12 Enligt artikel 3.40 BW kan ett avtalsvillkor som strider mot god sed, ordre public eller en tvingande lagbestämmelse ogiltigförklaras. Om det rör sig om åsidosättande av en lagbestämmelse som endast syftar till att skydda en av avtalsparterna är ogiltigförklaring emellertid endast möjlig om inget annat följer av bestämmelsens innehåll.

13 När det gäller vitesklausuler föreskrives det i artikel 6:94.1 BW att domstol får, på gäldenärens begäran, jämka vitet om billighetsskäl så kräver.

- 14 Det framgår även av utredningen i målet vid EU-domstolen att en överrätt endast är behörig att pröva sådana spørsmål som parterna åberopat i sina första inlagor till överrätten. Överrätten ska emellertid ex officio tillämpa tvingande lagbestämmelser som är tillämpliga i målet, även om dessa bestämmelser inte har åberopats av parterna.

### **Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna**

- 15 Jahani är ett bolag vars verksamhetsföremål utgörs av uthyrning av bostäder. Under år 2007 hyrde bolaget ut en bostadslägenhet i Alkmaar (Nederländerna) till Dirk Frederik Asbeek Brusse och Katarina de Man Garabito.
- 16 Hyresavtalet ingicks på grundval av allmänna avtalsvillkor som utarbetats av en fastighetsorganisation, Raad voor Onroerende Zaken (rådet för fast egendom).
- 17 I dessa allmänna avtalsvillkor återfinns särskilt följande vitesklausul:

”20.1

Hyresgästen kan anses ha gjort sig skyldig till kontraktsbrott om han eller hon dröjer med att betala hyran efter förfallodagen.

20.2 För det fall hyresgästen har underlåtit att betala det fullständiga beloppet i tid är han eller hon skyldig att från och med förfallodagen erlagga dröjsmålsränta motsvarande 1 procent av huvudbeloppet per månad till den dag då han eller hon betalar det fulla huvudbeloppet.

...

20.6 Hyresgästen är skyldig att till hyresvärden erlagga (direkt utkrävbart) vite om 25 euro per dag för varje förpliktelse enligt hyresavtalet samt därtill hörande allmänna bestämmelser som han eller hon inte fullgör eller åsidosätter. Detta påverkar inte förpliktelsen att fullgöra den förpliktelsen och hyresvärdens övriga rättigheter till skadestånd och liknande ...”

- 18 Hyran uppgick vid hyresavtalets ingående till 875 euro per månad. Den 1 juli 2008 uppgick hyran till 894,25 euro per månad, i enlighet med den indexreglering som var tillämplig enligt avtalet. Dirk Frederik Asbeek Brusse och Katarina de Man Garabito betalade inte den höjda hyran som indexregleringen resulterade i. För februari månad 2009 erlade de endast 190 euro i hyra. Därefter betalades ingen hyra alls.
- 19 Jahani väckte i juli 2009 talan mot hyresgästerna och yrkade att hyresavtalet skulle hävas och att hyresgästerna skulle förpliktas att betala sammanlagt 13 897,09 euro. Detta belopp specificerades enligt följande:
- 5 365,50 euro i hyra,
  - 156,67 euro i upplupen avtalad dröjsmålsränta,
  - 96,25 euro i hyra enligt indexregleringen,
  - 4 525 euro i vite för underlåtenheten att erlagga hyra,
  - 3 800 euro i vite för underlåtenheten att erlagga hyra enligt indexregleringen, och
  - 658,67 euro för övriga utlägg.

- 20 Genom dom av den 21 oktober 2009, biföll Rechtbank Alkmaar Jahanis talan.
- 21 Dirk Frederik Asbeek Brusse och Katarina de Man Garabito överklagade till Gerechtshof te Amsterdam, där de yrkade att vitesbeloppen skulle jämkas. Som rättslig grund för detta yrkande gjorde de gällande att vitesbeloppen inte stod i rimlig proportion till den skada som Jahani åsamkats.
- 22 Mot denna bakgrund beslutade Gerechtshof te Amsterdam att vilandeförklara målet och ställa följande tolkningsfrågor till EU-domstolen:
- ”1) Kan en hyresvärd som i samband med sin näring eller yrkesverksamhet hyr ut bostäder betraktas som en person som säljer varor eller tillhandahåller tjänster i den mening som avses i direktivet när hyresvärderna hyr ut en bostad till en enskild? Är direktivet tillämpligt på ett hyresavtal som ingås mellan en näringsidkande hyresvärd och en icke-näringsidkande hyresgäst?
  - 2) Innebär den omständigheten att artikel 6 i direktivet ska betraktas som en bestämmelse som är likvärdig med de nationella regler som i den interna rättsordningen utgör tvingande rätt att den nationella genomförandelagstiftningen beträffande oskäligen avtalsvillkor ska anses utgöra tvingande rätt i ett mål mellan enskilda, med följden att den nationella domstolen, såväl i första som i andra instans, är behörig och skyldig att ex officio (och således oavsett vad som har åberopats av parterna) pröva ett avtalsvillkor med tillämpning av den nationella genomförandelagstiftningen och fastställa att avtalsvillkoret är ogiltigt om domstolen finner att det är oskäligt?
  - 3) Är det förenligt med unionsrättens ändamålsenliga verkan att den nationella domstolen inte underlåter att tillämpa en vitesklausul som ska betraktas som ett oskäligt avtalsvillkor i direktivets mening, utan endast, med tillämpning av nationell lagstiftning, jämkar vitesbeloppet, om en enskild har åberopat domstolens jämningsbehörighet men inte möjligheten att ogiltigförklara villkoret?”

## Prövning av tolkningsfrågorna

### *Den första frågan*

- 23 Gerechtshof te Amsterdam har ställt den första frågan för att få klarhet i huruvida direktivet är tillämpligt på ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet som ingåtts mellan, å ena sidan, en hyresvärd inom ramen för sin näring eller yrkesverksamhet och, å andra sidan, en hyresgäst som agerar för privata ändamål.
- 24 Syftet med direktivet definieras i artikel 1.1 i detsamma.
- 25 EU-domstolen konstaterar emellertid att de olika språkversionerna av denna bestämmelse skiljer sig något åt. Den nederländska versionen av artikel 1.1 i direktivet ger vid handen att syftet med direktivet är att närma nationella bestämmelser till varandra i fråga om oskäligen villkor i avtal som sluts mellan en ”säljare” (*verkoper*) och en konsument. Andra språkversioner använder mer extensiva begrepp för att beskriva konsumentens avtalspart. Den franska versionen av artikel 1.1 i direktivet avser avtal som sluts mellan en näringsidkare (*professionnel*) och en konsument. Denna mer extensiva beskrivning återfinns i den spanska språkversionen (*profesional*), i den danska språkversionen (*erhvervsdrivende*), i den tyska språkversionen (*Gewerbetreibender*), i den grekiska språkversionen (*επαγγελματίας*), i den italienska språkversionen (*professionista*) och i den portugisiska språkversionen (*profissional*). I den engelska språkversionen används begreppen ”säljare eller leverantör” (*seller or supplier*).

- 26 Det följer av fast rättspraxis att behovet av en enhetlig tillämpning, och därmed en enhetlig tolkning, av en unionsrättsakt utesluter att denna betraktas isolerat, i endast en av språkversionerna. I stället ska rättsakten tolkas i förhållande både till upphovsmannens verkliga avsikt och till det av denne eftersträvade syftet, särskilt mot bakgrund av samtliga officiella språkversioner (se, bland annat, dom av den 3 juni 2010 i mål C-569/08, Internetportal und Marketing, REU 2010, s. I-4871, punkt 35, och av den 9 juni 2011 i mål C-52/10, Eleftheri tileorasi och Giannikos, REU 2011, s. I-4973, punkt 23).
- 27 Det kan i detta avseende påpekas att det i den nederländska språkversionen använda begreppet *verkoper* definieras i artikel 2 c i direktivet på samma sätt som i de övriga språkversionerna, nämligen som "en fysisk eller juridisk person som ... handlar för ändamål som har samband med hans näring eller yrkesverksamhet, oavsett om den är offentlig eller privat".
- 28 Detta begrepp används för att beskriva konsumentens avtalspart, och lagstiftaren har inte haft för avsikt att begränsa direktivets tillämpningsområde på så sätt att det endast ska avse avtal som ingåtts mellan en säljare och en konsument.
- 29 Dessutom innehåller direktivet inte någon bestämmelse som definierar vilka slags avtal som direktivet ska vara tillämpligt på. Visserligen finns det flera skäl i direktivet (såsom nionde skälet) som betonar nödvändigheten av att skydda den som förvärvar varor eller tjänster mot att näringsidkaren missbrukar sin starka ställning. Tionde skälet har emellertid en mer långtgående räckvidd, eftersom det däri anges att enhetliga regler om oskäliga villkor ska gälla "alla avtal" som sluts mellan näringsidkare och konsument, såsom dessa definieras i artikel 2 b och c i direktivet.
- 30 Det är således med hänvisning till avtalsparternas ställning – det vill säga om de handlar för ändamål som har samband med näring eller yrkesverksamhet – som direktivet definierar de avtal som direktivet är tillämpligt på.
- 31 Detta motsvarar den tanke som det skyddssystem som införs genom direktivet grundar sig på, nämligen att konsumenten befinner sig i underläge i förhållande till näringsidkaren, i fråga om såväl förhandlingsposition som informationsnivå, vilket medför att konsumenten godkänner villkor som näringsidkaren har utformat i förväg utan att kunna påverka villkorens innehåll (se, bland annat, dom av den 14 juni 2012 i mål C-618/10, Banco Español de Crédito, punkt 39, och av den 21 februari 2013 i mål C-472/11, Banif Plus Bank, punkt 19).
- 32 Detta skydd gör sig särskilt gällande när det är fråga om ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet som ingåtts mellan å ena sidan en enskild som agerar för privata ändamål och å andra sidan en näringsidkare som bedriver verksamhet inom fastighetsbranschen. Följderna av konsumentens underläge i förhållande till sin avtalspart är nämligen särskilt allvarliga i en sådan situation i och med att ett sådant avtal i ekonomiskt hänseende tillgodoser ett grundläggande behov hos konsumenten, nämligen att ha tillgång till en bostad, och rör belopp som för hyresgästen oftast står för den största utgiftsposten i budgeten. Dessutom är det i juridiskt hänseende fråga om ett avtal som i allmänhet omfattas av ett komplext nationellt regelverk som enskilda personer ofta har föga kunskaper om.
- 33 Det ska emellertid påpekas att enligt artikel 1.2 i direktivet är avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter i nationell rätt inte underkastade bestämmelserna i detta direktiv (se dom av den 21 mars 2013 i mål C-92/11, RWE Vertrieb, punkt 25). Det ankommer på den nationella domstolen att pröva om så är fallet när det gäller de villkor som är föremål för prövning i det mål den har att pröva.
- 34 Mot denna bakgrund ska den första frågan besvaras på följande sätt. Direktivet ska tolkas så, att direktivet – med förbehåll för avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter i nationell rätt, vilket det ankommer på den nationella domstolen att pröva – är tillämpligt på ett hyresavtal

avseende en bostadslägenhet som ingåtts mellan å ena sidan en hyresvärd inom ramen för sin näring eller yrkesverksamhet och å andra sidan en hyresgäst som inte agerar inom ramen för näring eller yrkesverksamhet.

### *Den andra frågan*

35 Gerechtshof te Amsterdam har ställt den andra frågan för att få klarhet i följande. Ska artikel 6 i direktivet – mot bakgrund av EU-domstolens praxis om denna bestämmelse – tolkas så, att de bestämmelser som införlivar direktivet med nationell rätt i den nationella rättsordningen ska behandlas som tvingande bestämmelser, vilket innebär att den nationella domstolen är skyldig att ex officio pröva om ett avtalsvillkor är oskäligt och i förekommande fall förklara nämnda avtalsvillkor ogiltigt.

36 Denna fråga kan delas in i två delar. För det första uppkommer frågan om den nationella domstolen är skyldig att ex officio pröva om ett avtalsvillkor är oskäligt, och för det andra uppkommer frågan om vilka åtgärder som ska vidtas av den nationella domstolen om avtalsvillkoret befinns vara oskäligt.

Huruvida det föreligger en skyldighet att ex officio pröva om ett avtalsvillkor är oskäligt

37 Handlingarna i målet vid EU-domstolen ger vid handen att den första delfrågan hänger samman med att det i nationell rätt finns en regel som ålägger de nationella domstolar som prövar ett överklagat mål att i princip inte gå utöver vad som gjorts gällande av parterna och att grunda sitt avgörande på detta, men som ändå tillåter dem att ex officio tillämpa tvingande bestämmelser.

38 I artikel 6.1 i direktivet föreskrivs att oskäliga villkor inte är bindande för konsumenten. Lagrummet utgör en tvingande bestämmelse som har till syfte att ersätta den formella jämvikt mellan avtalsparternas rättigheter och skyldigheter som följer av avtalet med en verklig jämvikt, så att parterna blir jämbördiga (se, bland annat, domarna i de ovannämnda målen Banco Español de Crédito, punkt 40, och Banif Plus Bank, punkt 20).

39 För att säkerställa det skydd som eftersträvas med direktivet har EU-domstolen vid upprepade tillfällen slagit fast att den ojämlika situationen mellan konsumenten och näringsidkaren endast kan uppvägas av ett faktiskt ingripande från någon annan än de avtalslutande parterna (se, bland annat, domarna i det ovannämnda målet Banco Español de Crédito, punkt 41, och Banif Plus Bank, punkt 21 och där angiven rättspraxis).

40 Det är mot bakgrund av dessa överväganden som EU-domstolen har funnit att de nationella domstolarna – då de förfogar över de faktiska och rättsliga omständigheter som därvid krävs – är skyldiga att ex officio pröva huruvida ett avtalsvillkor som omfattas av direktivets tillämpningsområde är oskäligt och därigenom kompensera för obalansen mellan konsumenten och näringsidkaren (se, bland annat, domarna i de ovannämnda målen Banco Español de Crédito, punkt 42, och Banif Plus Bank, punkt 22).

41 Den roll som den nationella domstolen på så sätt har enligt unionsrätten inom det berörda området begränsas följaktligen inte till att enbart avse en möjlighet att ta ställning till huruvida ett avtalsvillkor är oskäligt eller ej, utan innefattar även en skyldighet att ex officio pröva denna fråga så snart som den förfogar över de rättsliga eller faktiska omständigheter som därvid krävs (se, bland annat, domarna i de ovannämnda målen Banco Español de Crédito, punkt 43, och Banif Plus Bank, punkt 23).

42 När det gäller genomförandet av dessa skyldigheter av en nationell domstol som prövar ett överklagat mål, erinrar EU-domstolen om att i avsaknad av unionslagstiftning på området ankommer det, i enlighet med principen om medlemsstaternas processuella autonomi, på varje medlemsstat att i sin nationella rättsordning ange de processuella regler som ska tillämpas i målet om överklagande och

som ska säkerställa skyddet av de rättigheter för enskilda som följer av unionsrätten. Dessa regler får emellertid varken vara mindre förmånliga än dem som avser liknande talan som grundas på nationell rätt (likvärdighetsprincipen) eller medföra att det i praktiken blir omöjligt eller orimligt svårt att utöva rättigheter som följer av unionsrätten (effektivitetsprincipen) (se, för ett liknande resonemang, domarna i de ovannämnda målen Banco Español de Crédito, punkt 46, och Banif Plus Bank, punkt 26).

- 43 Den andra tolkningsfrågan hänför sig implicit till likvärdighetsprincipen, och när det gäller denna princip konstaterar EU-domstolen följande. Såsom angetts ovan (se punkt 38) är artikel 6.1 i direktivet en tvingande bestämmelse. Enligt EU-domstolens praxis utgör detta direktiv dessutom i sin helhet en åtgärd som är oundgänglig för att de uppgifter som unionen har anförtrotts ska kunna utföras och, i synnerhet, för att höja levnadsstandarden och livskvaliteten i hela unionen (se dom av den 4 juni 2009 i mål C-243/08, Pannon GSM, REG 2009, s. I-4713, punkt 26, och i det ovannämnda målet Banco Español de Crédito, punkt 67).
- 44 EU-domstolen har vidare slagit fast att med hänsyn till karaktären på och betydelsen av det allmänintresse som ligger bakom det skydd som direktivet är ägnat att ge konsumenterna, måste artikel 6 i nämnda direktiv anses vara likvärdig med de nationella bestämmelser som inom den nationella rättsordningen utgör tvingande rätt (se dom av den 6 oktober 2009 i mål C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, REG 2009, s. I-9579, punkt 52, och beslut av den 16 november 2010 i mål C-76/10, Pohotovost', REU 2010, s. I-11557, punkt 50). Detta ska anses gälla för alla de bestämmelser i direktivet som är oundgängliga för att uppnå det syfte som eftersträvas med artikel 6.
- 45 När den nationella domstolen enligt nationell processrätt är behörig att ex officio pröva om en rättshandling är giltig utifrån tvingande nationella bestämmelser, vilket enligt de uppgifter som lämnats av Gerechtshof te Amsterdam är fallet i nederländsk processrätt rörande överklagade mål, så ska den således även utöva denna behörighet för att ex officio pröva om ett avtalsvillkor som omfattas av direktivet är oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet.
- 46 En sådan skyldighet för den nationella domstolen föreligger även när den enligt nationell processrätt inte har en skyldighet utan endast en möjlighet att ex officio pröva huruvida ett sådant avtalsvillkor är förenligt med nationella bestämmelser som utgör tvingande rätt (se domen i det ovannämnda målet Asturcom Telecomunicaciones, punkt 54 och där angiven rättspraxis).

Slutsatser som ska dras av den nationella domstol som funnit att ett avtalsvillkor är oskäligt

- 47 Handlingarna i målet vid EU-domstolen ger vid handen att den andra delfrågan hänger samman med att det i nationell rätt finns en regel som föreskriver att de nationella domstolarna i princip inte får förklara ett oskäligt avtalsvillkor ogiltigt om konsumenten inte framställt något yrkande därom. Domstolarna får emellertid ex officio ogiltigförklara ett villkor som strider mot ordre public eller mot en tvingande lagbestämmelse, då sistnämnda bestämmelse har en sådan innebörd att detta är motiverat.
- 48 Enligt artikel 6.1 meningens första led i direktivet ska medlemsstaterna föreskriva att oskäliga villkor inte är "på sätt som närmare stadgas i deras nationella rätt" bindande för konsumenten.
- 49 EU-domstolen har tolkat denna bestämmelse på så sätt att det ankommer på den nationella domstolen att vidta alla nödvändiga åtgärder enligt nationell rätt för att säkerställa att det oskäliga villkoret inte är bindande för konsumenten (domarna i de ovannämnda målen Banco Español de Crédito, punkt 63, och Banif Plus Bank, punkt 27). EU-domstolen har i detta avseende preciserat att när den nationella domstolen finner att ett avtalsvillkor är oskäligt, är den skyldig att inte tillämpa villkoret. Detta gäller dock inte om konsumenten motsätter sig detta (se domen i det ovannämnda målet Pannon GSM, punkt 35).



- 50 Denna rättspraxis ger vid handen att för att det skydd som föreskrivs i direktivet ska få full verkan, krävs det att den nationella domstol som ex officio har fastställt att ett villkor är oskäligt kan dra alla slutsatser därav utan att vänta på att konsumenten – efter att denne underrättats om sina rättigheter – framställer ett yrkande om att detta villkor ska ogiltigförklaras (domen i det ovannämnda målet Banif Plus Bank, punkterna 28 och 36).
- 51 Av samma skäl som de som anges ovan (se punkterna 43 och 44) gör EU-domstolen således följande bedömning. När den nationella domstolen enligt nationell processrätt är behörig att ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som strider mot ordre public eller mot en tvingande lagbestämmelse, då sistnämnda bestämmelse har en sådan innebörd att detta är motiverat – vilket enligt de uppgifter som lämnats i begäran om förhandsavgörande är fallet i nederländsk processrätt rörande överklagade mål – så ska nämnda domstol även ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som den funnit vara oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet.
- 52 Enligt den kontradiktoriska principen är den nationella domstol som ex officio har konstaterat att ett avtalsvillkor är oskäligt som huvudregel skyldig att underrätta parterna om detta och bereda dem tillfälle att i ett kontradiktoriskt förfarande yttra sig däröver i enlighet med vad som föreskrivs i nationell processrätt (domen i det ovannämnda målet Banif Plus Bank, punkterna 31 och 36).
- 53 Mot denna bakgrund ska den andra frågan besvaras på följande sätt. Direktivet ska tolkas så, att
- när den nationella domstolen – i ett mål som anhängiggjorts av en näringsidkare mot en konsument angående fullgörelse av ett avtal – enligt nationell processrätt är behörig att ex officio pröva om det avtalsvillkor som utgör den rättsliga grunden för talan är förenligt med tvingande nationella bestämmelser, så ska denna domstol på samma sätt, om den finner att detta avtalsvillkor omfattas av direktivet, ex officio pröva om avtalsvillkoret är oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet;
  - när den nationella domstolen enligt nationell processrätt är behörig att ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som strider mot ordre public eller mot en tvingande lagbestämmelse, då sistnämnda bestämmelse har en sådan innebörd att detta är motiverat, så ska den nationella domstolen i princip – efter att ha berett parterna tillfälle att i ett kontradiktoriskt förfarande yttra sig däröver – ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som den funnit vara oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet.

### **Den tredje frågan**

- 54 Gerechthof te Amsterdam har ställt den tredje frågan för att få klarhet i huruvida artikel 6 i direktivet kan tolkas så, att den nationella domstolen efter att ha funnit att en vitesklausul är oskälig får – i stället för att underlåta att tillämpa vitesklausulen – begränsa sig till att jämka vitesbeloppet, vilket är tillåtet enligt nationell rätt och vilket yrkats av konsumenten.
- 55 I punkt 1 e i bilagan till direktivet anges, bland de avtalsvillkor som kan förklaras vara oskäliga i den mening som avses i artikel 3.3 i direktivet, avtalsvillkor vars mål eller konsekvens är att kräva att en konsument som inte fullgör sina skyldigheter betalar ett oproportionerligt stort ersättningsbelopp. EU-domstolen har därvid slagit fast att även om innehållet i den aktuella bilagan inte automatiskt och som sådant kan leda till att ett omtvistat villkor anses oskäligt, utgör det emellertid en viktig omständighet som den behöriga domstolen kan lägga till grund för sin bedömning av huruvida villkoret är oskäligt (dom av den 26 april 2012 i mål C-472/10, Invitel, punkt 26).

- 56 EU-domstolen påpekar följande när det gäller frågan huruvida den nationella domstolen, efter att ha funnit att en vitesklausul är oskälig, får begränsa sig till att jämka vitesbeloppet, vilket är tillåtet enligt artikel 6:94.1 BW. I artikel 6.1 i direktivet föreskrivs uttryckligen i det andra ledet i meningen att ett avtal som en näringsidkare sluter med en konsument förblir bindande för parterna ”på samma grunder”, om det kan bestå ”utan de oskäliga villkoren”.
- 57 EU-domstolen har funnit att det framgår av lydelsen i artikel 6.1 att de nationella domstolarna är skyldiga att underlåta att tillämpa ett oskäligt avtalsvillkor så att villkoret inte får några bindande verkningar för konsumenten. Det framgår inte härav att de nationella domstolarna har behörighet att ändra innehållet i villkoret. Avtalet ska nämligen i princip bestå, utan att det görs andra ändringar än vad som följer av att de oskäliga villkoren upphävs, i den mån det är juridiskt möjligt att avtalet består på detta sätt enligt nationell rätt (domen i det ovannämnda målet Banco Español de Crédito, punkt 65).
- 58 EU-domstolen har dessutom slagit fast att denna tolkning stöds av ändamålet med och systematiken i direktivet. Med tanke på karaktären på och vikten av det allmänintresse som ligger till grund för det skydd som ges konsumenterna, kräver direktivet, såsom framgår av artikel 7.1, att medlemsstaterna föreskriver lämpliga och effektiva medel ”för att hindra fortsatt användning av oskäliga villkor i avtal som näringsidkare sluter med konsumenter”. För det fall en nationell domstol hade möjlighet att ändra innehållet i oskäliga villkor i sådana avtal, skulle detta kunna äventyra förverkligandet av det långsiktiga syftet med artikel 7 i direktivet. En sådan möjlighet skulle nämligen motverka den avskräckande effekt det har på näringsidkarna att sådana oskäliga villkor helt enkelt inte kan tillämpas gentemot konsumenterna (domen i det ovannämnda målet Banco Español de Crédito, punkterna 66–69).
- 59 Artikel 6.1 i direktivet kan således inte tolkas på så sätt att det blir möjligt för den nationella domstolen att – för det fall den finner att en vitesklausul i ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument är oskälig – jämka det vitesbelopp som konsumenten ålagts i stället för att till fullo underlåta att tillämpa vitesklausulen gentemot konsumenten.
- 60 Mot denna bakgrund ska den tredje frågan besvaras på följande sätt. Artikel 6.1 i direktivet ska tolkas så, att den nationella domstolen – efter att ha funnit att en vitesklausul i ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument är oskälig – inte får begränsa sig till att (vilket är tillåtet enligt nationell rätt) jämka det vitesbelopp som ålagts konsumenten. Enligt artikel 6.1 i direktivet ska den nationella domstolen i stället helt enkelt underlåta att tillämpa vitesklausulen gentemot konsumenten.

### Rättegångskostnader

- 61 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (första avdelningen) följande:

- 1) Rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal ska tolkas så, att direktivet – med förbehåll för avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter i nationell rätt, vilket det ankommer på den nationella domstolen att pröva – är tillämpligt på ett hyresavtal avseende en bostadslägenhet som ingåtts mellan å ena sidan en hyresvärd inom ramen för sin näring eller yrkesverksamhet och å andra sidan en hyresgäst som inte agerar inom ramen för näring eller yrkesverksamhet.
- 2) Direktiv 93/13 ska tolkas så, att

- när den nationella domstolen – i ett mål som anhänggjorts av en näringsidkare mot en konsument angående fullgörande av ett avtal – enligt nationell processrätt är behörig att ex officio pröva om det avtalsvillkor som utgör den rättsliga grunden för talan är förenligt med tvingande nationella bestämmelser, så ska denna domstol på samma sätt, om den finner att detta avtalsvillkor omfattas av direktivet, ex officio pröva om avtalsvillkoret är oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet;
  - när den nationella domstolen enligt nationell processrätt är behörig att ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som strider mot ordre public eller mot en tvingande lagbestämmelse, då sistnämnda bestämmelse har en sådan innebörd att detta är motiverat, så ska den nationella domstolen i princip – efter att ha berett parterna tillfälle att i ett kontradiktoriskt förfarande yttra sig däröver – ex officio ogiltigförklara ett avtalsvillkor som den funnit vara oskäligt utifrån de rekvisit som anges i direktivet.
- 3) Artikel 6.1 i direktiv 93/13 ska tolkas så, att den nationella domstolen – efter att ha funnit att en vitesklausul i ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument är oskälig – inte får begränsa sig till att (vilket är tillåtet enligt nationell rätt) jämka det vitesbelopp som ålagts konsumenten. Enligt artikel 6.1 i direktivet ska den nationella domstolen i stället helt enkelt underlåta att tillämpa vitesklausulen gentemot konsumenten.

Underskrifter