



Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (sjätte avdelningen)

den 10 september 2020*

”Begäran om förhandsavgörande – Konsumentskydd – Direktiv 93/13/EEG – Punkt 1 e i bilagan – Oskäligen avtalsvillkor i konsumentavtal – Subventionerade bostäder – Skyldighet att vara bosatt och förbud mot andrahandsuthyrning av bostaden – Artikel 3.1 och 3.3 – Artikel 4.1 – Bedömning av om sanktionsklausuler eventuellt är oskäligen – Kriterier”

I mål C-738/19,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Rechtbank Amsterdam (Förstainstansdomstolen i Amsterdam, Nederländerna) genom beslut av den 19 september 2019, som inkom till domstolen den 7 oktober 2019, i målet

A

mot

B,

C,

meddelar

DOMSTOLEN (sjätte avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden M. Safjan samt domarna L. Bay Larsen och C. Toader (referent),

generaladvokat: G. Pitruzzella,

justitiesekreterare: A. Calot Escobar,

efter det skriftliga förfarandet,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

- A, genom M. Scheeper, advocaat,
- Tjeckiens regering, genom M. Smolek, J. Vlácil och S. Šindelková, samtliga i egenskap av ombud,
- Europeiska kommissionen, genom M. van Beek och N. Ruiz García, 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 punkt 1 e i bilagan till rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäligen villkor i konsumentavtal (EGT L 95, 1993, s. 29; svensk specialutgåva, område 15, volym 12, s. 169).
- 2 Begäran har framställts i ett mål mellan A, i egenskap av uthyrare av subventionerade bostäder, och hyresgästen B samt hyresgästen i andra hand C, angående dels betalning av en avtalsreglerad straffavgift för åsidosättande av skyldigheten att vara bosatt i lägenheten och förbudet mot andrahandsuthyrning, dels ett belopp motsvarande den vinst som B otillbörligt har uppburit genom andrahandsuthyrningen.

Tillämpliga bestämmelser

Unionsrätt

- 3 I artikel 1 i direktiv 93/13 föreskrivs följande:

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

2. Avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter samt bestämmelser eller principer i internationella konventioner som medlemsstaterna eller gemenskapen har tillträtt, särskilt inom transportområdet, är inte underkastade bestämmelserna i detta direktiv.”

- 4 Med näringsidkare avses i artikel 2 i detta direktiv ”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”.

- 5 I artikel 3 i direktivet föreskrivs följande:

”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.”

- 6 Artikel 4.1 i direktiv 93/13 har följande lydelse:

”Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 7 skall frågan om ett avtalsvillkor är oskäligt bedömas med beaktande av vilken typ av varor eller tjänster som avtalet avser och med hänsyn tagen, vid tiden för avtalets ingående, till alla omständigheter i samband med att avtalet ingicks samt till alla övriga villkor i avtalet eller något annat avtal som det är beroende av.”

7 I artikel 6.1 i detta direktiv föreskrivs följande:

”Medlemsstaterna skall föreskriva att oskäliga 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 oskäliga villkoren.”

8 Bilagan till direktivet har rubriken ”Klausuler som avses i artikel 3.3”. Punkt 1 e i direktivet har följande lydelse:

”Avtalsvillkor vars mål eller konsekvens är

...

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

...”

Nederländsk rätt

9 I artikel 6:104 i Burgerlijk Wetboek (civillagen) föreskrivs att när en person, som är ansvarig gentemot en annan person på grund av en olaglig handling eller på grund av underlåtenhet att fullgöra en skyldighet mot den andra personen, har dragit fördel av detta handlande eller underlåtenhet kan domstolen, på begäran av den andra personen, uppskatta skadan till ett belopp som motsvarar denna vinst eller en del av denna.

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågan

10 Genom ett avtal som trädde i kraft den 12 april 2017 upplät A, en stiftelse som ansvarar för uthyrning av subventionerade bostäder, till B en subventionerad bostad i Amsterdam (Nederländerna), vars månatliga hyra för närvarande uppgår till 648,96 EUR (nedan kallat det ifrågavarande avtalet).

11 Avtalet i fråga omfattas bland annat av *Algemene voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* (Allmänna villkor för subventionerade bostäder av den 1 november 2016) (nedan kallade de allmänna villkoren). Dessa sistnämnda innehåller flera sanktionsbestämmelser om bland annat förbud mot att hyra ut bostaden i andra hand, skyldighet att själv vara bosatt i lägenheten och att frigöra den helt för ny uthyrning efter det att avtalet har löpt ut. Enligt klausul 7.14 i de allmänna avtalsvillkoren är hyresgästen vid överträdelse av förbudet mot att hyra ut bostaden i andra hand skyldig att betala en straffavgift på 5 000 euro till hyresvärdens som direkt kan utkrävas, utan att det påverkar hyresvärdens rätt att begära full ersättning för skadan. De allmänna avtalsvillkoren innehåller även en allmän sanktionsbestämmelse, så kallad restkompetens, som är tillämplig om hyresgästen inte uppfyller någon av sina avtalsförpliktelser, när ingen annan särskild sanktionsbestämmelse är tillämplig.

12 Efter en kontroll på plats väckte A talan vid den hänskjutande domstolen, Rechtbank Amsterdam (Förstainstansdomstolen i Amsterdam, Nederländerna) och yrkade att det ifrågavarande avtalet skulle hävas och att såväl hyresgästen B som hyresgästen i andra hand C skulle utrymma bostaden samt betalning av försenade hyror och straffavgiften på 5 000 EUR, för åsidosättande av förbudet mot andrahandsuthyrning och återbetalning av den vinst som följde därav, i den mån B hyrde ut den aktuella bostaden till en högre hyra än vad han själv var skyldig att betala enligt avtalet.

- 13 Den hänskjutande domstolen har konstaterat att B inte har iakttagit kravet på bosättning och det förbud mot andrahandsuthyrning som föreskrivs i de allmänna villkoren, bland annat i punkt 7.14 i dessa.
- 14 Den hänskjutande domstolen hyser emellertid tvivel om huruvida klausul 7.14 i de allmänna villkoren eventuellt är oskälig i den mening som avses i artikel 3.1 i direktiv 93/13 och den tolkning av denna bestämmelse som följer av domen av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Även om den hänskjutande domstolen anser att denna klausul som föreskriver en straffavgift på 5 000 EUR vid åsidosättande av förbudet mot andrahandsuthyrning inte är oskäligt i sig, eftersom det rör sig om en subventionerad bostad, undrar den hänskjutande domstolen emellertid om den vid en sådan bedömning inte ska beakta samtliga sanktionsklausuler i det förevarande avtalet, såsom domstolen preciserade i nämnda dom.
- 16 Den hänskjutande domstolen har i detta avseende anfört att endast två avtalsbrott, som har ett nära samband med varandra, är styrkta vad gäller det ifrågavarande avtalet, nämligen dels åsidosättande av hyresgästens skyldighet att personligen nyttja bostaden som permanentbostad, dels förbudet mot uthyrning i andra hand. Genom sin talan avser A emellertid endast att erhålla betalning av den straffavgift som föreskrivs i det ifrågavarande avtalet på grund av andrahandsuthyrningen och hans yrkande om att B:s vinst ska återbetalas följer inte av avtalet utan av artikel 6:104 i civillagen.
- 17 Mot denna bakgrund beslutade Rechtbank Amsterdam (Förstainstansdomstolen i Amsterdam) att vilandeförklara målet och ställa följande frågor till domstolen:
- ”1) Hur ska direktiv 93/13, och närmare bestämt den princip om sammanlagd effekt som anges i detta, tolkas vid bedömningen av huruvida den ersättning som den konsument som inte har fullgjort sina skyldigheter har ålagts att erlägga (nedan kallad sanktionsklausulen) är oproportionerligt hög, i den mening som avses i punkt 1 e i bilagan till direktivet, för det fall det rör sig om sanktionsklausuler som är kopplade till diverse avtalsbrott av varierande slag som till sin karaktär är sådana att de inte behöver förekomma tillsammans, och i det konkreta fallet inte heller gör detta?
- 2) Har det därvid betydelse att det i samband med det avtalsbrott för vilket en straffavgift ska erläggas även yrkas ersättning i form av återbetalning av olaglig vinst?”

Prövning av tolkningsfrågan

- 18 Det ska inledningsvis påpekas att samtliga parter ingår i den personkrets som omfattas av tillämpningsområdet för direktiv 93/13, även om A, som är kärande i målet vid den nationella domstolen, är en stiftelse som har till uppgift att tillhandahålla subventionerade bostäder.
- 19 Enligt artikel 2 i direktiv 93/13 avses nämligen med ”näringsidkare” i direktivet ”varje 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”. I förevarande fall innehåller begäran om förhandsavgörande inte någon uppgift som tyder på att denna stiftelses uthyrningsverksamhet endast är marginell eller inte utgör dess yrkesverksamhet.
- 20 Den hänskjutande domstolen har ställt sina två frågor, som ska prövas gemensamt, för att få klarhet i huruvida artiklarna 3.1, 3.3 och 4.1 i direktiv 93/13 ska tolkas så, att när en nationell domstol prövar om ett villkor i ett konsumentavtal i den mening som avses i dessa bestämmelser eventuellt är oskäligt ska den nationella domstolen beakta samtliga villkor i detta avtal eller enbart vissa och, i

synnerhet, om denna domstol vid prövningen av om det ersättningsbelopp som konsumenten ålagts att betala, i den mening som avses i punkt 1 e i bilagan till detta direktiv, är oproportionerligt stort, endast får pröva de villkor som avser ett och samma avtalsbrott.

- 21 I förevarande fall har frågorna uppkommit inom ramen för en tvist i vilken hyresvärden, förutom uppsägningen av det ifrågavarande avtalet och yrkandet att hyresgästerna ska flytta ut, har yrkat ersättning för åsidosättande av förbudet mot andrahandsuthyrning samt återbetalning av vinsten från denna andrahandsuthyrning.
- 22 Såsom framgår av beslutet om hänskjutande innehåller avtalet i fråga ett uttryckligt villkor som förbjuder andrahandsuthyrning. Det har vidare yrkats återbetalning av den vinst som följer av andrahandsuthyrningen med stöd av nationell lagstiftning om civilrättsligt skadeståndsansvar, i förevarande fall artikel 6:104 i civillagen.
- 23 Domstolen erinrar om att medlemsstaterna enligt direktiv 93/13 är skyldiga att föreskriva en mekanism som säkerställer att alla avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling kan prövas i syfte att bedöma huruvida de är oskäliga (dom av den 7 november 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 och C-483/18, EU:C:2019:930, punkt 53 och där angiven rättspraxis).
- 24 Enligt artikel 3.1 i direktiv 93/13 ska ett avtalsvillkor 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. I artikel 3.3 i direktivet anges att dess bilaga innehåller en vägledande, inte uttömmande lista på villkor som kan anses oskäliga. Även om den omständigheten att innehållet i ett villkor, som ska prövas av nationell domstol, motsvarar innehållet i ett villkor i denna bilaga inte automatiskt och i sig innebär att det kan slås fast att villkoret är oskäligt, utgör detta emellertid en väsentlig omständighet på vilken den nationella domstolen kan grunda sin bedömning av huruvida det avtalsvillkor som den har att pröva är oskäligt (se, för ett liknande resonemang, dom av den 26 april 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, punkt 26).
- 25 Enligt artikel 4.1 i direktiv 93/13 ska den nationella domstolen vid sin prövning av om det avtalsvillkor som ligger till grund för talan eventuellt är oskäligt beakta samtliga övriga villkor i avtalet (se, för ett liknande resonemang, beslut av den 16 november 2010, Pohotovost', C-76/10, EU:C:2010:685, punkt 59, dom av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punkt 94, och dom av den 11 mars 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punkt 46).
- 26 Enligt domstolens fasta praxis ska oskäligheten bedömas i varje enskilt fall och denna skyldighet att beakta samtliga övriga villkor i ett avtal förklaras av att samtliga omständigheter som kan vara relevanta för att förstå avtalsvillkoret i sitt sammanhang måste beaktas vid prövningen av det angripna avtalsvillkoret. Beroende på avtalets innehåll kan det vara nödvändigt att – för att bedöma om det nämnda avtalsvillkoret är oskäligt – bedöma den sammanlagda effekten av samtliga villkor i avtalet (se, för ett liknande resonemang, dom av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, punkt 95 och dom av den 11 mars 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, punkt 47). Alla villkor i ett avtal har nämligen inte samma betydelse och graden av samspel mellan ett visst avtalsvillkor och andra bestämmelser beror med nödvändighet på deras respektive räckvidd och på i vilken utsträckning vart och ett av dem eventuellt bidrar till en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet i fråga, i den mening som avses i artikel 3.1 i direktiv 93/13.
- 27 Till skillnad från vad som var fallet i det mål som avgjordes genom domen av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), som den hänskjutande domstolen har hänvisat till i sin begäran om förhandsavgörande, vilket avsåg ett avtal i vilket ett och samma avtalsbrott innebar en samtidig tillämpning av flera sanktionsklausuler ska det preciseras, i likhet med vad samtliga berörda parter som inkommit med skriftliga yttranden i förevarande mål har gjort, att när två sanktionsklausuler avser ett och samma avtalsbrott, vilket var fallet i ovannämnda mål, ska de kumuleras vid prövningen.

- 28 I förevarande fall har den hänskjutande domstolen visserligen påpekat att det i det ifrågavarande avtalet finns andra särskilda sanktionsklausuler och en sanktionsklausul för resterande fall, den hänskjutande domstolen har dock angett att A:s talan inte grundar sig på dessa andra klausuler, vilket innebär att det inte kan föreligga någon kumulering av sanktioner för en och samma överträdelse.
- 29 Den lösning som domstolen valde i domen av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), som avsåg ett konsumentkreditavtal, kan således, såsom den hänskjutande domstolen för övrigt anser, inte direkt överföras på en sådan situation som den som är aktuell i det nationella målet, där uthyraren av en subventionerad bostad har begärt betalning av en enda straffavgift.
- 30 Det ankommer emellertid på den hänskjutande domstolen att kontrollera huruvida näringsidkaren, för samma avtalsbrott, åberopar andra villkor i det ifrågavarande avtalet mot konsumenten eller om de kan komma att åberopas i olika mål mot konsumenten. Om så är fallet ska den sammanlagda effekten av att samtliga dessa villkor tillämpas beaktas av den hänskjutande domstolen vid bedömningen av huruvida det avtalsvillkor som ligger till grund för talan är oskäligt, även om dessa villkor inte i sig framstår som oskäliga.
- 31 Det ska under alla omständigheter erinras om att det vid bedömningen av huruvida ett avtalsvillkor eventuellt är oskäligt ankommer på den hänskjutande domstolen att slå fast hur detta villkor ska kvalificeras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, och på EU-domstolen att utifrån bestämmelserna i direktiv 93/13 fastställa de kriterier som den nationella domstolen kan eller ska tillämpa vid prövningen av avtalsvillkor mot bakgrund av dessa omständigheter (se, för ett liknande resonemang, dom av den 23 april 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, punkt 28 och där angiven rättspraxis).
- 32 Domstolen har vid flera tillfällen slagit fast att det ska beaktas vad för typ av skyldighet det är frågan om i det berörda avtalsförhållandet, bland annat om denna skyldighet eventuellt är av avgörande betydelse (se, för ett liknande resonemang, dom av den 14 mars 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punkt 73, beslut av den 14 november 2013, Banco Popular Español och Banco de Valencia, C-537/12 och C-116/13, EU:C:2013:759, punkt 70, och dom av den 26 januari 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, punkt 66).
- 33 I förevarande fall föreskrivs i klausul 7.14 i de allmänna avtalsvillkoren en sanktion för varje åsidosättande av förbudet mot andrahandsuthyrning och av skyldigheten att personligen vara bosatt i de uthyrda lokalerna. När hyresavtalet avser subventionerade bostäder är det uppenbart att ett sådant förbud och en sådan skyldighet är av särskild betydelse och utgör själva kärnan i avtalsförhållandet.
- 34 Vad beträffar den ersättning som A har begärt för den vinst som B har uppburit till följd av andrahandsuthyrningen, som i förevarande fall ska kumuleras med den avtalsenliga straffavgiften på 5 000 euro erinrar domstolen om att enligt artiklarna 1.1 och 3.1 i direktiv 93/13 ska direktivet tillämpas på villkor i avtal mellan en näringsidkare och en konsument som inte har varit föremål för individuell förhandling (dom av den 7 november 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 och C-483/18, EU:C:2019:930, punkt 51 och dom av den 4 juni 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, punkt 24).
- 35 I förevarande fall framgår det av de handlingar som ingetts till domstolen att yrkandet om ersättning inte grundar sig på hyresavtalet utan på den nationella lagstiftningen om civilrättsligt skadeståndsansvar, närmare bestämt artikel 6:104 i civillagen, enligt vilken den nationella domstolen – om en person, som är ansvarig gentemot en annan person på grund av en otillåten handling eller underlåtenhet att fullgöra en skyldighet gentemot denna andra person, har dragit fördel av denna handling eller underlåtenhet, på begäran av den andra personen – kan uppskatta skadan till ett belopp som motsvarar denna vinst eller en del av denna.

- 36 Den omständigheten att detta yrkande vilar på nationell lagstiftning utgör hinder för att en bestämmelse i nationell rätt, såsom artikel 6:104 i civillagen, omfattas av tillämpningsområdet för direktiv 93/13.
- 37 Vid bedömningen av huruvida det ifrågavarande avtalsvillkoret är oskäligt ska det visserligen tas hänsyn till det normativa sammanhang som tillsammans med detta villkor fastställer parternas rättigheter och skyldigheter (se, analogt, dom av den 15 mars 2012, Pereničová och Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, punkt 42).
- 38 Det ankommer emellertid på den hänskjutande domstolen att pröva i vilken mån tillämpningen av artikel 6:104 i civillagen, i vilken det föreskrivs att ett felaktigt belopp, såsom det belopp som härrör från de hyror som är aktuella i det nationella målet, ska återkrävas kan likställas med en sanktion.
- 39 Mot bakgrund av samtliga ovan angivna omständigheter ska frågorna besvaras enligt följande. Artiklarna 3.1, 3.3 och 4.1 i direktiv 93/13 ska tolkas så, att när en nationell domstol prövar om ett villkor i ett konsumentavtal i den mening som avses i dessa bestämmelser eventuellt är oskäligt ska den beakta, bland de villkor som omfattas av tillämpningsområdet för detta direktiv, hur det ifrågavarande villkoret samspelar med andra villkor, bland annat på grund av deras respektive räckvidd. För att bedöma huruvida det ersättningsbelopp som konsumenten ska betala i den mening som avses i punkt 1 e i bilagan till direktivet eventuellt är oproportionerligt stort ska en betydande vikt läggas vid de av dessa villkor som avser ett och samma avtalsbrott.

Rättegångskostnader

- 40 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i det nationella målet utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den hänskjutande 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 (sjätte avdelningen) följande:

Artiklarna 3.1, 3.3 och artikel 4.1 i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal ska tolkas så, att när en nationell domstol prövar om ett villkor i ett konsumentavtal i den mening som avses i dessa bestämmelser eventuellt är oskäligt ska den beakta, bland de villkor som omfattas av tillämpningsområdet för detta direktiv, hur det ifrågavarande villkoret samspelar med andra villkor, bland annat på grund av deras respektive räckvidd. För att bedöma huruvida det ersättningsbelopp som konsumenten ska betala i den mening som avses i punkt 1 e i bilagan till direktivet eventuellt är oproportionerligt stort, ska en betydande vikt läggas vid de av dessa villkor som avser ett och samma avtalsbrott.

Underskrifter