

Sag C-738/19**Sammendrag af anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 98, stk. 1, i Domstolens procesreglement****Dato for indlevering:**

7. oktober 2019

Forelæggende ret:

Rechtbank Amsterdam (Nederlandene)

Afgørelse af:

19. september 2019

Sagsøger:

A

Sagsøgte:

B

C

Hovedsagens genstand

Hovedsagen drejer sig om en tvist mellem A, en stiftelse, der udlejer sociale boliger i Amsterdam, og B og C. A mener, at B har misligholdt en lejekontrakt indgået med A, fordi B ikke har anvendt den pågældende bolig som sin hovedbopæl men fremlejet den (til et større beløb end lejen) til sin datter C. Af denne grund kræver A, at B og C rømmer boligen, og at B betaler skyldig leje, fortjenesten ved fremlejen samt en bøde på grund af lejekontraktens misligholdelse.

Genstand og retsgrundlag for forelæggelsen

Denne anmodning i henhold til artikel 267 TEUF vedrører urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler. Særligt drejer det sig om spørgsmålet, om der ved bedømmelsen af, om et bødevilkår er urimeligt, skal tages hensyn til (alle) andre bødevilkår i aftalen, uanset om disse andre vilkår i det konkrete tilfælde faktisk er relevante og/eller gøres gældende.

Præjudicielt spørgsmål

Hvorledes skal direktiv 93/13, og nærmere bestemt det deri indeholdte princip om kumulative virkninger, fortolkes ved bedømmelsen af, om en godtgørelse, der pålægges en forbruger, der ikke opfylder sine forpligtelser (herefter »bødevilkåret«), er uforholdsmæssigt stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til dette direktiv, i et tilfælde hvor der er tale om bødevilkår, der er knyttet til misligholdelser af forskellig art, som efter deres art ikke behøver at foreligge samlet, hvilket de i det konkrete tilfælde heller ikke gør? Har det herved også betydning, at der i forbindelse med den misligholdelse, som der kræves bøde for, også kræves skadeserstatning i form af tilbagebetaling af uretmæssigt erhvervet fortjeneste?

Anførte EU-retlige bestemmelser

Artikel 3, stk. 1 og 3, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (herefter »direktiv 93/13«) og punkt 1, litra e), i bilaget til dette direktiv

Anførte nationale bestemmelser

Artikel 6:104 i Burgerlijk Wetboek (den borgerlige lovbog, herefter »BW«)

Kort fremstilling af de faktiske omstændigheder og retsforhandlingerne

- 1 I hovedsagen er det fastslået, at A havde udlejet en af de i Amsterdam sjældne sociale boliger til B, som i strid med lejekontrakten ikke selv havde taget hovedbopæl der, men oven i købet fremlejet boligen til sin datter C. Af denne grund indgav A begæring til afdelingen for foreløbige foranstaltninger ved rechtbank Amsterdam (ret i første instans) (herefter »den forelæggende ret«) med påstand om, at B og C forpligtedes til at rømme boligen og betale skyldig leje. Den forelæggende ret går ud fra, at rechtbank Amsterdam under hovedsagens behandling vil følge disse påstande, og at A, henset til knapheden på sociale boliger og den offentlige interesse heri, har en hastende interesse heri. Af denne grund har afdelingen for foreløbige foranstaltninger imødekommet disse krav.
- 2 Derudover indeholder algemene voorwaarden sociale woonruimte (almindelige betingelser for sociale boliger, herefter »AVSW«) af 1. november 2016, der finder anvendelse på lejekontrakten mellem A og B, et stort antal bødevilkår angående forskellige forhold. A har påberåbt sig et af disse vilkår for at kræve, at B dømmes til at betale en bøde på 5 000 EUR for i strid med lejekontrakten at have fremlejet boligen. Endvidere har A i henhold til BW's artikel 6:104 krævet, at B tilbagebetaler den fortjeneste, han har haft ved fremlejen.

- Den forelæggende ret er i tvivl med hensyn til, hvorledes den skal afgøre, om det bødevilkår, som A påberåber sig, er urimeligt, og om det på grundlag af BW's artikel 6:104 BW fremsatte krav og de øvrige – in casu ikke påberåbte – bødevilkår i AVSW herved har betydning. Af denne grund har retten udsat sin afgørelse af disse krav og forelagt Domstolen det ovenfor anførte præjudicielle spørgsmål.

Kort fremstilling af begrundelsen for forelæggelsen

- I henhold til artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 anses et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, 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. Bødevilkåret er et vilkår som i henhold til direktivets artikel 3, stk. 3, er optaget på den vejledende liste i bilaget til direktivet. Et vilkår på denne liste anses ikke nødvendigvis for urimeligt
- Den forelæggende ret finder, at det omhandlede vilkår – uanset bødebeløbets størrelse - isoleret set ikke er urimeligt, når henses til, at dets afskrækkende virkning tjener et samfundsmæssigt hensyn.
- I præmis 101 i Domstolens dom af 21. april 2016, Radlinger og Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283 (herefter »Radlinger-dommen«), udtalte Domstolen imidlertid, at »direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det for at vurdere, om størrelsen af den godtgørelse, der pålægges den forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, er en uforholdsmæssigt stor godtgørelse som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til dette direktiv, er nødvendigt at tage de kumulative virkninger af alle vilkår om den pågældende godtgørelse i den omhandlede aftale i betragtning, uanset om kreditoren rent faktisk vil efterstræbe hvert vilkårs fulde opfyldelse«.
- Herved opstår det spørgsmål, hvorledes denne udtalelse skal fortolkes med hensyn til ordene »alle vilkår om den pågældende godtgørelse«. I modsætning til Radlinger-dommen drejer det sig i den foreliggende sag nemlig ikke om et tilfælde, hvor en og samme misligholdelse efter aftalen er knyttet til mere end en sanktion, men om et tilfælde hvor bødevilkår er knyttet til en række misligholdelser af forskellig art, herunder brug af fælleslokaler eller brug af haven som lagerplads, udlejning af boligen til ferieophold, brug af boligen til fremstilling af euforiserende stoffer, lejers undladelse af selv at bruge boligen som hovedbopæl samt fremleje af boligen. I sagen var de kun tale om de to sidste – tæt sammenhængende – misligholdelser, og A har kun krævet bøde for fremlejen (ved siden af et lovbestemt krav på afståelse af oppebåret fortjeneste).
- Dette rejser det spørgsmål, om sanktioner, der er knyttet til andre, men efter deres art og indhold ikke hermed sammenhængende handlinger eller undladelser, skal tages i betragtning ved bedømmelsen af rimeligheden af et bødevilkår, knyttet til en handling, der er foretaget i strid med aftalen. Dette i praksis vigtige spørgsmål behandles ikke i Radlinger-dommen.

- 9 Til støtte for en bekræftende besvarelse af dette spørgsmål kan ifølge den forelæggende ret anføres følgende. I Radlinger-dommen udtales uden forbehold, at det er nødvendigt at vurdere de kumulative virkninger af alle sådanne bestemmelser i aftalen, hvorved der skal tages hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med dens indgåelse *samt til alle andre vilkår i aftalen eller i en anden aftale, som afhænger af denne*. Derudover er der her tale om en forbrugerbeskyttelsesordning, hvorfor en vid fortolkning af ovenstående regel ligger lige for.
- 10 Til støtte for en benægtende besvarelse af dette spørgsmål kan det for det første anføres, at Radlinger-dommen angik et tilfælde, hvor en og samme misligholdelse efter aftalen var forbundet med mere end en sanktion. Hvad der skal gælde i et sådant tilfælde, gælder ikke uden videre også i et tilfælde, hvor det drejer sig om bødevilkår, der er forbundet med misligholdelser af forskellig art, som efter deres art ikke behøver at foreligge samlet, hvilket de i det konkrete tilfælde da heller ikke gør.
- 11 For det andet er ratio i den i den Radlinger-dommen opstillede regel åbenbart den, at forbrugeren, når han afvejer, om han skal overholde et aftalemæssigt forbud, kan og skal kunne tage alle tilfældets omstændigheder i betragtning, således også alle sanktioner, der efter aftalen er forbundet med den pågældende handling eller undladelse. Under denne synsvinkel er det principielt uden betydning, om modparten efterfølgende i en retssag faktisk også gør alle disse sanktioner gældende. Ved denne afvejning vil forbrugeren imidlertid ikke tage i betragtning, at der også gælder sanktioner for helt andre handlinger eller undladelser, som han slet ikke planlægger. Således har en lejer, der i strid med et kontraktmæssigt forbud planlægger at fremleje, ingen grund til at tage hensyn til, at der i aftalen også er fastsat en bøde for ikke forskriftsmæssig aflevering af det lejede eller for aktiviteter vedrørende euforiserende stoffer. Han vil derfor ikke holde sig tilbage fra at fremleje på grund af andre bødevilkår. Fornuftigvis må der derfor gås ud fra, at reglen i Radlinger-dommen efter sin ratio ikke vedrører sådanne tilfælde som her omhandlet.
- 12 For det tredje ville en bekræftende besvarelse af det førnævnte spørgsmål føre til uønskede retsvirkninger. I dette tilfælde ville den omstændighed, at den pågældende aftale indeholder et urimeligt vilkår vedrørende en handling eller undladelse, der slet ikke er sket, nemlig uden videre føre til, at vilkår, der i sig selv ikke er udtryk for misbrug, ikke kan kræves opfyldt. Særligt med henblik på forbudt fremleje ville dette betyde, at man ikke alene ville skade udlejerens berettigede interesse i, at han ikke vil lade sin ejendom misbruges af tredjemand, men også den samfundsmæssige interesse i lejers og udlejers påpasselighed med hensyn til lejemålet. Misbrug af en ejendom er jo ofte forbundet med gener for de omkringboende.
- 13 En fjerde grund til at besvare det nævnte spørgsmål benægtende er til slut det grundlæggende proportionalitetsprincip. Det ville være uforholdsmæssigt med sanktioner for handlinger, der reelt ikke er foretaget.

- 14 Henset til de anførte argumenter hælder den forelæggende ret til følgende fortolkning af direktiv 93/13 og Radlinger-dommen. Ved bedømmelsen af, om den godtgørelse, der pålægges en forbruger, der ikke opfylder sine forpligtelser, er uforholdsmæssigt stor som omhandlet i punkt 1, litra e), i bilaget til direktivet, er det nødvendigt at vurdere de kumulative virkninger af alle vilkår med en sanktionskarakter, som efter aftalen er forbundet med den pågældende misligholdelse, uanset om disse vilkår hver for sig ikke er urimelige. I denne forbindelse har vilkår med sanktionskarakter, som efter aftalen er forbundet med misligholdelser af anden art, ingen betydning, såfremt disse andre misligholdelser ikke foreligger i det konkrete tilfælde.
- 15 Da der kan være berettiget tvivl med hensyn til denne fortolkning, og det i praksis er vigtigt med klarhed for et stort antal verserende sager, har den forelæggende ret forelagt det ovenfor anførte præjudicielle spørgsmål for Domstolen.

ARBEJDSDOKUMENT