

**Sag C-347/23 [Zabitoń] <sup>i</sup>**

**Anmodning om præjudiciel afgørelse**

**Dato for indlevering:**

2. juni 2023

**Forelæggende ret:**

Sąd Okręgowy w Warszawie (Polen)

**Afgørelse af:**

8. maj 2023

**Sagsøgere:**

LB

JL

**Sagsøgt:**

Getin Noble Bank S.A.

---

**KENDELSE**

[Udelades]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny [den regionale ret i Warszawa, 28. Afdeling for civile sager] [udelades] har

[udelades]

efter behandling [udelades] i retsmøde

i et søgsmål anlagt af **LB, JL**

mod **Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie [Getin Noble Bank S.A. med hovedsæde i Warszawa]**

med påstand om betaling

<sup>i</sup> Den foreliggende sags navn er et vedtaget navn. Det svarer ikke til et navn på en part i sagen.

afsagt følgende kendelse:

1. I henhold til artikel 267 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsmåde forelægges Den Europæiske Unions Domstol det følgende præjudicielle spørgsmål:

**»Skal artikel 2, litra b) og c), i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler fortolkes således, at en fysisk person, der indgår en aftale om lån med pant i fast ejendom med henblik på at opnå finansiering af køb af ét lokale, som efterfølgende skal udlejes mod vederlag (»buy-to-let«), skal anses som »forbruger« i dette direktivs forstand?«**

2. I henhold til artikel 177, stk. 1, nr. 31, i Kodeks postępowania cywilnego (den civile retsplejelov) udsættes sagens behandling på Den Europæiske Unions Domstols afgørelse.

[Udelades]

#### **BEGRUNDELSE** [udelades]

[udelades]

#### **1 [Oplysninger om den forelæggende ret]**

2 [Udelades]

#### **3 [Oplysninger om hovedsagens parter og deres partsrepræsentanter]**

4 [Udelades]

5 [Udelades]

#### **6 Fremstilling af hovedsagens genstand og væsentlige faktiske omstændigheder**

7 Sagsøgerne har i stævning af 27. december 2019 nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at betale 764 938,17 PLN til sagsøgerne. Sagsøgerne har gjort gældende, at de med den sagsøgte bank indgik en aftale om lån med pant i fast ejendom indekseret efter schweizisk franc (CHF), der indeholder ulovlige kontraktlige bestemmelser, hvorfor aftalen er ugyldig. Som følge heraf har sagsøgerne rejst krav om, at den sagsøgte bank skal tilbagebetale et beløb, der svarer til de samtlige afdrag, som sagsøgerne har betalt til opfyldelse af denne aftale.

8 I svarskriftet har sagsøgte nedlagt påstand om frifindelse og gjort gældende, at den af parterne indgåede aftale ikke er ugyldig og ikke indeholder ulovlige kontraktlige bestemmelser.

9 [Udelades] Den forelæggende ret har fastslået, at sagsøgerne, der [udelades] har haft bopæl i London, i 2008 besluttede sig til at købe et beboelseslokale i Polen.

Sagsøgerne havde ikke til hensigt at bebo dette lokale. Med henblik på at gennemføre denne plan gjorde de brug af tjenesteydelser, som var udbudt af JP – en polsk ejendomsforvalter [udelades] [, der] blev befuldmægtiget af sagsøgerne og repræsenterede dem i forbindelse med indgåelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom, en aftale om køb af lokalet, lejeaftaler og ved kontakter med lejerne.

- 10 Den 3. april 2008 indgav sagsøgerne i Noble Bank S.A. i Warszawa (hvis retlige efterfølger er sagsøgte) en ansøgning om lån med pant i fast ejendom [udelades] indekseret efter schweizisk franc (CHF) med en løbetid på 360 måneder til finansiering af køb [udelades] af et lokale beliggende i Warszawa [udelades]. I ansøgningen anførtes, at sagsøgerne ville erhverve dette lokale med henblik på udlejning af lokalet mod vederlag (»buy-to-let«). Endvidere anførte sagsøgerne, at deres ægteskab bestod og der gjaldt formuefællesskab mellem ægtefællerne, at de boede i London, at den mandlige sagsøger havde uddannelse på gymnasialt niveau og var politibetjent, og den kvindelige sagsøger havde videregående uddannelse og var skoleinspektør.
- 11 I tilknytning til ansøgningen om lån med pant i fast ejendom skrev sagsøgerne under på en erklæring, hvor de bekræftede, at de havde gjort sig bekendt med begreb af valutarisiko (hvorved forstås, at afdragsstørrelse kan variere nedad og opad, afhængig af kursudsving af den valuta, som lånet er optaget i), ligesom med modelsimuleringer af afdrag [udelade] og et historisk diagram for valutakurs af schweizisk franc (CHF) i forhold til polsk zloty (PLN) i perioden fra den 9. november 2004 til den 2. juli 2006.
- 12 Den 20. juni 2008 indgik sagsøgerne en aftale om lån med pant i fast ejendom indekseret efter schweizisk franc (CHF). [Udelades] Banken bevilgede låntagerne et lån stort 710 407,07 PLN indekseret efter kurs af schweizisk franc (CHF) og på de vilkår, der fremgik af låneaftalen og bankens reglement for almindelige vilkår for optagelse af lån med pant i fast ejendom (artikel 2, stk. 1). Lånet var optaget med det formål at købe en fast ejendom på det primære marked [udelades] (artikel 2, stk. 2). Lånets løbetid var fastsat til 360 måneder (artikel 2, stk. 3). Lånet var udbetalt i PLN og samtidig med, at udbetalingen foretoges på udbetalingsdagen skete omregning af det udbetalte beløb til den i låneaftalen angivne valuta efter købskurs for udenlandske valuta, der gjaldt i banken på dagen for udbetaling af lånet (artikel 3, stk. 8). Samtlige betalinger til nedskrivning af gælden i henhold til aftalen erlagdes i polske zloty (PLN) (artikel 4, stk. 2). Det fremgik af bankens reglement for almindelige vilkår for optagelse af lån med pant i fast ejendom, hvilken metode og hvilket tidspunkt, der anvendtes med henblik på fastsættelsen af valutakurs (der var lagt til grund for beregningen af afdragsstørrelse og opdateringen af den resterende gæld) samt betingelserne for aktualisering af tidsplanen for tilbagebetaling af lånet (artikel 4, stk. 4). Lånet var forrentet med en variabel rentesats og den årlige rente på dagen for aftalens indgåelse udgjorde 6,66%, idet renten var udgjort af summen af den gældende referencesats 3M LIBOR for schweizisk franc (CHF) [udelades] og bankens faste margin, der udgjorde 3,95% (artikel 5, stk. 1). Reglementet for almindelige vilkår for

optagelse af lån med pant i fast ejendom i Noble Bank S.A. i Warszawa [udelades] var en integrerende del af låneaftalen (artikel 13).

- 13 Det fremgik af Reglementet for almindelige vilkår for optagelse af lån med pant i fast ejendom i Noble Bank S.A. i Warszawa [udelades], at udbetaling af lån (eller del heraf), der var optaget i udenlandsk valuta, skete i PLN og samtidig med, at udbetalingen foretoges skete på udbetalingsdagen omregning af det udbetalte beløb til den i låneaftalen angivne valuta efter købskurs for denne valuta, der var fastsat af banken og fremgik af bankens valutakurstabel (artikel 11, stk. 7), i tilfælde af, at en aftale om lån med pant i fast ejendom var optaget i udenlandsk valuta, var afdrag i tidsplanen for tilbagebetaling af lånet angivet i den valuta, som lånet var optaget i, og afdragsstørrelse ville beregnes på grundlag af valutasalgskurs, der gjaldt i banken i henhold til den i banken på dagen for afdragsbetaling gældende valutakurstabel (artikel 12, stk. 7) [udelades].
- 14 Hverken aftalens eller reglementets indhold var genstand for forhandling. Efter indgåelsen af aftalen udbetalte banken lånet [udelades]. Det omhandlede lokale var udlejet mod vederlag og lejeindtægterne var primær bestemt til betaling af afdrag på lånet. Sagsøgerne var i hele den tid boende i London, hvor de [udelades] ikke drev nogen økonomisk virksomhed. Sagsøgerne beboede ikke det omhandlede lokale i Warszawa [udelades] og JP ordnede administrationen af lokalet, kontakter med lejerne og afviklingen af gælden på sagsøgernes vegne. Den 21. december 2009 indgik parterne et tillæg til låneaftalen, hvorefter sagsøgerne måtte erlægge afdrag direkte i schweizisk franc (CHF), ikke desto mindre var alle betalinger til opfyldelse af aftalen erlagt i PLN (i alt 764 938,17 PLN i perioden fra 7.7.2008 til 10.5.2019). Sagsøgerne afviklede hele gælden i henhold til låneaftalen den 18. oktober 2019, hvorefter de solgte det omhandlede lokale beliggende i Warszawa, i B-gade.
- 15 Relevante retsfor skrifter**
- 16 Polsk lovgivning**
- 17 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (lov af 23.4.1964 den civile lovbog) (Dz.U. nr. 16, pos. 93, m. ændringer, herefter »den civile lovbog«)**
- 18 Ved forbruger forstås en fysisk person, der som aktør i en retshandel, ikke handler som led i sin virksomhed eller sit erhverv (artikel 22<sup>1</sup>).
- 19 En erhvervsdrivende er en fysisk person, juridisk person og en organisatorisk enhed, som omhandlet i artikel 33<sup>1</sup>, stk.1, som i eget navn udøver erhvervsmæssig virksomhed (artikel 43<sup>1</sup>).
- 20 Bestemmelser i en forbrugeraftale, som ikke har været genstand for en individuel forhandling, er ikke bindende for forbrugeren, hvis de fastsætter hans rettigheder og pligter på en måde, som er i strid med god forretningsskik, og groft tilsidesætter hans interesser (ulovlige kontraktvilkår). Denne bestemmelse berører

ikke vilkår, som fastsætter parternes hovedydelser, herunder prisen eller vederlaget, hvis de er entydigt formuleret (artikel 385<sup>1</sup>, stk.1).

- 21 Såfremt et kontraktvilkår ikke er bindende for forbrugeren i medfør af stk. 1, forbliver aftalen i øvrigt bindende for parterne (artikel 385<sup>1</sup>, stk. 2).
- 22 Det afgørende for prøvelsen af, om et kontraktvilkår er foreneligt med god moral, er tidspunktet for kontraktens indgåelse under hensyntagen til kontraktens indhold, omstændighederne ved indgåelsen af kontrakten samt de øvrige kontrakter, der er forbundet med kontrakten (artikel 385<sup>2</sup>).

## 23 EU-retsforskrifter

### 24 Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29 – polsk specialudgave, kapitel 15, bind 2, side 288, herefter »direktiv 93/13«)

- 25 I dette direktiv forstås ved a) »urimelige vilkår«: kontraktvilkår som defineret i artikel 3, b) »forbruger«: en fysisk person, der i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aftaler ikke handler som led i sit erhverv, c) »erhvervsdrivende«: en fysisk eller juridisk person, der i forbindelse med de af dette direktiv omfattede aftaler handler som led i sit erhverv, hvad enten det er offentligt eller privat (artikel 2).

## 26 Begrundelse for anmodning om præjudiciel afgørelse

- 27 Behovet for at forelægge det nærværende præjudicielle spørgsmål er opstået som følge af, at det findes nødvendigt at fortolke EU-retten med henblik på en korrekt kvalificering (som forbruger eller erhvervsdrivende) af en låntager, der køber et lokale med det formål at leje det ud. Denne kvalificering er afgørende for at kunne træffe afgørelse i den omhandlede sag, idet denne er udslagsgivende for, hvorvidt bestemmelserne i direktiv 93/13 finder anvendelse i sagen. Såfremt sagsøgerne anses som forbrugere vil det åbne for at konstatere, at bestemmelser i aftalen om lån med pant i fast ejendom, hvorefter indekseringen sker efter schweizisk franc (CHF) (aftalens artikel 2, stk. 1) og fastsættelsen af valutakurs mellem schweizisk franc (CHF) og polske zloty (PLN) sker på grundlag af bankens ensidige beslutning (aftalens artikel 3, stk. 8, og reglementets artikel 11, stk. 7, og artikel 12, stk. 7) er urimelige. Disse bestemmelser var ikke genstand for individuel forhandling, selv om de vedrører aftalens hovedgenstand, er ikke udarbejdet på en klar og forståelig måde og til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren. Denne vurdering skyldes den omstændighed, at sagsøgerne som følge af aftalens indgåelse var blevet pålagt en ubegrænset valutarisiko, uden samtidig at være blevet orienteret om de mulige negative retsvirkninger af kursændring mellem CHF og PLN. Sandt nok blev et historisk diagram af valutakurs mellem CHF og PLN og simuleringer af ændringer af afdragsstørrelse, hvis kursen stiger, forelagt for sagsøgerne, men i begge tilfælde forekom den forelagte valutaudsving ubetydelig. Endvidere var både schweizisk franc (CHF)

og polske zloty (PLN) udenlandske valutaer for sagsøgerne, der oppebar deres løn i britiske pund (GBP), og ingen af de af banken forelagte simuleringer indeholdt nogen henvisninger til den sidstnævnte valuta. Aftalens og reglementets bestemmelser gav banken desuden muligheden for at påvirke valutakursniveau mellem CHF og PLN, hvorfor banken havde adgang til direkte at øve indflydelse på størrelsen af sagsøgernes ydelser. Den omstændighed, at de ovennævnte kontraktvilkår erklæres urimelige og derfor ikke-bindende for sagsøgerne betyder, at aftalen om lån med pant i fast ejendom ikke kunne være bindende og var af denne grund ugyldig, og som følge heraf udgør de samtlige låneafdrag, som sagsøgerne har betalt, uberettiget modtagne ydelser, der skal tilbageleveres til sagsøgerne, i henhold til stævningspåstanden. Såfremt sagsøgerne bliver anset som forbrugere, findes der dermed et grundlag for, at sagsøgernes påstand tages til følge, hvorimod såfremt det lægges til grund, at de ikke var forbrugere, vil det medføre, at bestemmelserne i direktiv 93/13 ikke finder anvendelse i sagen, og som resultat heraf vil bestemmelserne i polsk lovgivning om urimelige kontraktvilkår heller ikke kunne finde anvendelse og søgsmålet derfor bør forkastes.

- 28 Direktiv 93/13 definerer de aftaler, det finder anvendelse på, gennem en henvisning til karakteren af de kontraherende parter og om de handler inden for rammerne af deres erhvervsmæssige aktiviteter eller ej<sup>1</sup>. Hvad angår begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 skal det for det første bemærkes, at det har en objektiv karakter og er uafhængigt af den konkrete viden, som den pågældende person kan have, eller de oplysninger, som denne person faktisk besidder<sup>2</sup>. Dette begreb skal bedømmes på grundlag af et funktionelt kriterium, der består i at bedømme, om det pågældende kontraktforhold indgår i aktiviteter, der falder uden for deres erhverv<sup>3</sup>. Fra anvendelsesområdet for begrebet »forbruger« kan ikke udelukkes en situation,

<sup>1</sup>– seJf.:

- Domstolens dom af 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, præmis 24.
- Domstolens dom af 21.3.2019, Pouvin i Dijoux, C-590/17, præmis 23.
- Domstolens dom af 17.5.2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, præmis 53.

<sup>2</sup>– sJf.:

- Domstolens dom af 21.3.2019, Pouvin i Dijoux, C-590/17, præmis 24.
- Domstolens dom af 3.9.2015 r., Costea, C-110/14, præmis 21.

<sup>3</sup>– Jf.:

- Domstolens dom af 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, præmis 25.
- Domstolens kendelse af 14.9.2016, Dumitraș, C-534/15, præmis 32.
- Domstolens kendelse af 19.11.2015, C-74/15, præmis 27.

hvor en fysisk person ligeledes benytter den lejlighed, som udgør den pågældendes private bopæl, til erhvervsmæssige formål, såsom i forbindelse med lønnet hjemmearbejde eller udøvelse af et liberalt erhverv<sup>4</sup>. Begrebet »erhvervsdrivende« som omhandlet i artikel 2, litra c), i direktiv 93/13 er et funktionelt begreb, som indebærer en vurdering af, hvorvidt kontraktforholdet indgår i aktiviteter, der udføres som led i en persons erhverv<sup>5</sup>. Ligesom begrebet »forbruger« som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13 har begrebet »erhvervsdrivende« som omhandlet i dette direktivs artikel 2, litra c), en objektiv karakter og afhænger ikke af, om denne erhvervsdrivende beslutter at optræde som led i sin hovedaktivitet eller sekundære eller accessoriske aktivitet<sup>6</sup>.

- 29 Af de faktiske omstændigheder, der er fastlagt i hovedsagen, fremgår utvivlsomt, at sagsøgerne optog et lån med pant i fast ejendom til finansiering af køb af et lokale med det formål at leje det ud. Sagsøgerne boede i hele den periode i London, [udelades], beboede ikke og havde ikke til hensigt at bebo dette lokale, eftersom de ikke havde nogen tilknytning til Warszawa. Det var en ejendomsforvalter, der var ansat af sagsøgerne, der på sagsøgernes vegne gennemførte alle formaliteter i forbindelse med lånets afvikling og lokalets erhvervelse, udlejning og senere salg. Udlejning af lokalet var sagsøgernes hensigt allerede fra starten, hvilket dokumenteres ved indholdet af ansøgningen om lån, hvor sagsøgerne anførte, at de ville bruge lånmidlerne til køb fra en byherre af et lokale, der var beregnet til udlejning (»buy-to-let«). Sagsøgernes formål var dermed ikke opfyldelsen af egne boligbehov men formueforøgelsen. Opnåelse af finansiering af køb af et udlejningslokale udgjorde således en art investering. Samtidig beskæftigede sagsøgerne sig dog ikke professionelt med at drive økonomisk virksomhed, men var til gengæld ansat i henhold til ansættelseskontrakter, og lejeindtægterne skulle være en supplerende indtægtskilde. Sagsøgerne har ikke udlejet andre lokaler på nær den omhandlede lejlighed beliggende i Warszawa [udelades].
- 30 Den forelæggende ret ønsker nærmere bestemt oplyst, hvorvidt der i den omhandlede situation er grundlag for at anse låntagerne som »erhvervsdrivende« som omhandlet i artikel 2, litra c), i direktiv 93/13. En væsentlig betydning har bedømmelsen af, hvorvidt den omstændighed, at hensigten med en »privat«

<sup>4</sup> Jf.:

- Domstolens dom af 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, præmis 32.

<sup>5</sup> Jf.:

- Domstolens dom af 21.3.2019, Pouvin i Dijoux, C-590/17, præmis 36.

- Domstolens dom af 17.5.2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, præmis 55.

<sup>6</sup> Jf.:

- Domstolens dom af 21.3.2019, Pouvin i Dijoux, C-590/17, præmis 41.

udlejning af fast ejendom er at skabe indtægter, betyder, at der handles som led i éns erhverv. Det er indlysende, at en fysisk person, der optager et lån med pant i fast ejendom med henblik på at erhverve nogen få eller flere beboelseslokaler beregnet til udlejning, handler som led i sit erhverv, idet driften i så stort omfang kræver foranstaltninger som kendetegner erhvervsvirksomheder. Selv erhvervelsen af ét udlejningslokale kræver en vis tilrettelæggelse af aktiviteter (i den omhandlede sag ansatte sagsøgerne en professionel ejendomsforvalter, hvis opgave var at ordne alle formaliteter i forbindelse med låneaftalen samt lokalets erhvervelse og udlejning samt kontakter med lejerne). Udlejning af fast ejendom mod vederlag i både stort og lille omfang har til fælles, at disse foretages med henblik på at opnå en fortjeneste, der er hovedformålet med at drive en virksomhed.

- 31 På den anden side findes der væsentlige argumenter, der taler for den holdning, at én der opnår finansiering af erhvervelse af kun ét udlejningslokale, ikke handler som led i sit erhverv, således at denne låntager skal anses som forbruger som omhandlet i artikel 2, litra b), i direktiv 93/13. Erhvervelsen af et lokale med henblik på dets udlejning kræver nemlig en vis forberedelse, men det under hensyn til driftens ringe omfang kan antages, at denne aktivitet ikke er karakteristisk for erhvervsvirksomheder, idet selv mikrovirksomheder driver erhverv i større omfang. Endvidere er en fortjeneste ganske vist forudsætningen for en udlejningsvirksomhed, men indtægterne fra udlejning af blot ét lokale er ikke betydelige og markant mindre end de indtægter, som langt de fleste virksomheder på markedet opnår.
- 32 Henset til de faktiske omstændigheder i den omhandlede sag synes det også at have væsentlig betydning, at begge sagsøgerne på tidspunktet for aftalens indgåelse var ansat i henhold til ansættelseskontrakter, at de ikke professionelt beskæftigede sig med ejendomsadministrationen og at de ikke havde relevant uddannelse. Udlejning af fast ejendom var derfor ikke et væsentligt karrieremål for sagsøgerne, ligesom den ikke skulle udgøre deres hovedindtægtskilde. Lejeindtægterne skulle udgøre en vis form for investering, dvs. en fremgangsmåde for en formueforøgelse som et alternativ til erhvervelse af aktier, obligationer, andele i investeringsforeninger eller oprettelse af bankkonti med frivillig bunden opsparing eller øvrige opsparingskonti i banker. Der er ingen tvivl om, at de sidstnævnte af de anførte metoder for investering af opsparing intet har at gøre med en virksomhedsdrift, hvorfor en lignende konklusion kan formuleres med hensyn til udlejning af fast ejendom i mindre omfang. Endelig gennemfører det i højere grad formålet med direktiv 93/13, såsom beskyttelse af forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår, at låntagerne i en situation som den foreliggende anses som forbrugere, navnlig under hensyn til, at investeringen i udlejningsejendomme er en udbredt blandt forbrugerne fremgangsmåde for formueforøgelse, der i øvrigt har en positiv sideeffekt, eftersom denne bidrager til, at personer, der ikke råder over deres egen bolig og ikke har rådighed til at erhverve sådan en, kan opfylde deres boligbehov.

### 33 Det præjudicielle spørgsmål



- 34 [det præjudicielle spørgsmål gentages] [udelades].
- 35 Under hensyn til de forelagte omstændigheder foreslår den forelæggende ret, at det ovennævnte spørgsmål besvares bekræftende.
- 36 Udsættelse af sagen ved den forelæggende ret**
- 37 [Udelades]

ARBEJDSDOKUMENT