

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

**Begäran om förhandsavgörande**

**Datum för ingivande:**

2 juni 2023

**Domstol som begär förhandsavgörande:**

Sąd Okręgowy w Warszawie (Polen)

**Datum för beslutet att begära förhandsavgörande:**

8 maj 2023

**Klagande:**

LB

JL

**Motpart:**

Getin Noble Bank S.A.

---

**Beslut**

[utelämnas]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (Regionala domstolen i Warszawa, tvistemålsavdelning 18) [utelämnas]

[utelämnas]

efter sammanträde [utelämnas]

mål som anhängiggjorts av **LB** och **JL**

mot **Getin Noble Bank S.A. med säte i Warszawa**

angående betalning,

<sup>i</sup> Det förevarande målets namn är ett fiktivt namn. Det överensstämmer inte med det verkliga namnet på någon av parterna i målet.

beslutar att:

1. med stöd av artikel 267 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, ställa följande fråga till Europeiska unionens domstol:

**Ska artikel 2 b och c i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal tolkas så, att en fysisk person som ingår ett avtal om hypotekslån i syfte att skaffa likvida medel för förvärv av en fastighet som ska hyras ut mot ersättning (buy-to-let), ska anses vara konsument i den mening som avses i detta direktiv,**

2. i enlighet med artikel 177 § 1 punkt 31 i k.p.c. (civilprocesslagen) vilandeförklara målet till dess att Europeiska unionens domstol har besvarat ovannämnda fråga.

[utelämnas]

### MOTIVERING TILL BESLUTET [utelämnas]

[utelämnas]

**1 [uppgifter angående den hänskjutande domstolen]**

2 [utelämnas]

**3 (Parterna i det nationella målet och deras ombud).**

4 [utelämnas]

5 [utelämnas]

**6 Saken i målet vid den nationella domstolen och de faktiska omständigheterna.**

7 I en stämningsansökan som ingavs den 27 december 2019 [utelämnas] yrkade kärandena att svaranden skulle förpliktas att betala 764 938,17 PLN. Kärandena gjorde gällande att de hade ingått ett avtal om hypotekslån indexerat till CHF med svarandebanken (nedan kallad banken), och att avtalet är ogiltigt på grund av att det innehåller oskäliga villkor. Av denna anledning gör kärandena gällande krav på att banken ska återbetala motvärdet av samtliga avbetalningar som de betalat i enlighet med avtalet.

8 Svaranden yrkade i sitt svaromål att talan skulle ogillas, eftersom det låneavtal som ingåtts mellan parterna inte var ogiltigt och inte innehöll några oskäliga villkor.

9 [utelämnas] Den hänskjutande domstolen har fastställt att kärandena [utelämnas] bor i London och att de år 2008 bestämde sig för att förvärva en bostadsfastighet i Polen. Kärandena hade inte för avsikt att bo i fastigheten. Den polska

fastighetsförvaltaren, JP, [utelämnas] var därför ombud för kändandena när de ingick låneavtal, förvärvade fastigheten och hyrde ut den. JP skulle även sköta fastigheten och bistå hyresgästerna.

- 10 Den 3 april 2008 ansökte kändandena om lån [utelämnas] indexerat till CHF hos Noble Bank S.A. i Warszawa (den bank som svaranden är rättslig företrädare för) för en period av 360 månader för att [utelämnas] förvärva en fastighet i Warszawa [utelämnas]. I ansökan anges att kändandena avser att förvärva fastigheten i syfte att hyra ut den mot ersättning (buy-to-let). Kändandena har därutöver angett att de är gifta och har gemensam egendom, att de är bosatta i London, att den första kändanden har en gymnasieutbildning och är polis och att den andra kändanden har en universitetsutbildning och är rektor för en skola.
- 11 I samband med låneansökan undertecknade kändandena en förklaring i vilken de dels bekräftade att de hade fått kännedom om begreppet valutarisk (nämligen att beloppet på avbetalningarna av lånet kan bli högre eller lägre beroende på fluktuationer i kursen för den valuta som lånet hade indexerats till) och dels att de tagit del av simuleringar över avbetalningsplanen för lånet [utelämnas] och ett diagram över valutakursutvecklingen för CHF/PLN för perioden 9 november 2004–2 juli 2006.
- 12 Den 20 juni 2008 ingick kändandena [utelämnas] ett avtal om hypotekslån [utelämnas] indexerat till CHF. [utelämnas] Banken beviljade dem ett lån om 710 407,07 PLN, vilket indexerades till CHF i enlighet med låneavtalet och ett villkor (§ 2.1). Lånet var avsett för förvärv av fast egendom på primärmarknaden [utelämnas] (§ 2.2). Lånetiden var 360 månader (§ 2.3). Lånet betalades ut i PLN och omvandlades vid tidpunkten för utbetalningen i den valuta som angavs i låneavtalet, i enlighet med den köpkurs för valutan som gällde för banken på utbetalningsdagen (§ 3.8). Samtliga avbetalningar på lånet betalades i PLN till kreditkontot (§ 4. 2). Metoden och tidpunkten för att fastställa växelkursen (på grundval av vilken man beräknar avbetalningsbeloppet och det utestående saldot) och villkoren för uppdatering av avbetalningsplanen reglerades i ett villkor (§ 4.4) Lånet löpte med en rörlig ränta och vid dagen för avtalets upprättade uppgick det till 6,66 procent per år, vilket var summan av referensräntan 3M LIBOR för CHF [utelämnas] och bankens fasta marginal på 3,95 procent (§ 5.1). Bankens interna föreskrifter om hypotekslån utgjorde en integrerad del av avtalet om hypotekslån [utelämnas] (§ 13).
- 13 I bankens föreskrifter om hypotekslån [utelämnas] föreskrevs det att när lån som uttrycks i utländsk valuta (eller del av det) betalas ut ska det utbetalade beloppet samtidigt omvandlas till PLN till den valuta som anges i låneavtalet enligt köpkursen för den valuta som fastställts i bankens växelkurstabell på utbetalningsdagen (§ 11.7). Om lånet är denominerat i utländsk valuta ska avbetalningsplanen för lånet anges i samma valuta som lånet. Avbetalningsbeloppet ska beräknas enligt säljkursen som fastställs i bankens växelkurstabell på dagen för betalningen (§ 12.7) [utelämnas].

14 Innehållet i låneavtalet eller bankens föreskrifter förhandlades inte. Banken betalade ut lånet efter det att låneavtalet hade ingåtts [utelämnas]. Fastigheten hyrdes ut mot ersättning och hyresintäkterna användes huvudsakligen för att betala av lånet. Kärandena var hela tiden bosatta i London och de [utelämnas] bedrev inte någon affärsverksamhet där. Kärandena var inte bosatta i fastigheten i Warszawa [utelämnas], samtidigt som JP skötte fastigheten, bistod hyresgästerna och betalade av lånet för deras räkning. Den 21 december 2009 ingick parterna en bilaga till låneavtalet som tillät kärandena att återbetala lånet direkt i CHF, men trots det avbetalade de lånet i PLN (totalt 764 938,17 PLN under perioden 7 juli 2008–10 maj 2019). Kärandena återbetalade hela lånet den 18 oktober 2019, varefter de sålde fastigheten på B-gatan i Warszawa.

## 15 Tillämpliga bestämmelser

### 16 Polska bestämmelser

17 **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (civillagen av den 23 april 1964) (Dz.U. nr 16, pos 93, i ändrad lydelse) (nedan kallad civillagen).**

18 Med konsument avses samtliga fysiska personer som vid ingående och genomförande av ett konsumentavtal med en näringsidkare handlar för ändamål som faller utanför hans näring eller yrke (artikel 22<sup>1</sup>).

19 En näringsidkare är en fysisk person, en juridisk person och en organisatorisk enhet som avses i artikel 331 § 1 och som bedriver närings- eller yrkesverksamhet i eget namn (artikel 43<sup>1</sup>).

20 Villkor i ett konsumentavtal som inte har varit föremål för individuell förhandling är inte bindande för konsumenten om hans eller hennes rättigheter och skyldigheter enligt nämnda avtalsvillkor är utformade på ett sätt som strider mot god sed och allvarligt åsidosätter konsumentens intressen (oskäligen avtalsvillkor). Detta gäller inte villkor som fastställer parternas huvudsakliga prestationer, såsom pris eller vederlag, om de är tydligt formulerade (artikel 385<sup>1</sup> § 1).

21 När ett avtalsvillkor inte är bindande för konsumenten enligt § 1, förblir övriga delar av avtalet bindande för parterna (artikel 385<sup>1</sup> § 2).

22 Bedömningen av om ett avtalsvillkor är förenligt med god sed ska ske vid tidpunkten för ingåendet av avtalet med beaktande av dess innehåll, omständigheterna vid avtalets ingående och med hänsyn tagen till avtal som har samband med det avtal som innehåller det villkor som är föremål för bedömning (artikel 385<sup>2</sup>).

### 23 Unionsrätten

24 **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 (nedan kallad direktiv 93/13)).**

25 I detta direktiv avses med: a) oskäligen villkor: avtalsvillkor som definieras i artikel 3, 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 (artikel 2).

## 26 Skälen till begäran om förhandsavgörande.

27 Behovet av att ställa denna tolkningsfråga grundas på att det är nödvändigt att tolka unionsrätten för att korrekt kunna klassificera en låntagare (som konsument eller näringsidkare) som förvärvar en fastighet i syfte att hyra ut den. Denna fråga är av avgörande betydelse för utgången i det aktuella målet, eftersom den avgör om bestämmelserna i direktiv 93/13 är tillämpliga. En kvalificering av kändena som konsument gör det nämligen möjligt att dra slutsatsen att det villkor i avtalet om hypotekslån som reglerar att lånebeloppet indexeras till CHF (§ 2.1 i avtalet) och de villkor som reglerar att växelkursen för CHF/PLN fastställs på grundval av ett ensidigt beslut av banken (§ 3.8 i avtalet och § 11.7 och § 12.7 i bankens föreskrifter om hypotekslån) är oskäligen. Dessa avtalsvillkor har inte varit föremål för någon individuell förhandling (samtidigt som de definierar avtalets huvudföremål), de är inte klart och begripligt formulerade och de strider mot kravet på god sed, vilket medför en betydande obalans i parternas avtalsenliga rättigheter och skyldigheter till nackdel för kändena. Detta grundas i det faktum att kändena i samband med ingåendet av låneavtalet belastades med en obegränsad valutakursrisk utan att ha informerats om de potentiella konsekvenserna av en negativ utveckling av växelkursen för CHF/PLN. Kändena har visserligen tagit del av ett diagram över valutakursutvecklingen för CHF/PLN och en simulering av lånets avbetalningsbelopp om kursen skulle öka, men den kursutveckling som lades fram i båda fallen var obetydlig. Dessutom var valutorna CHF och PLN främmande för kändena, eftersom de uppbar sina inkomster i GBP, och ingen av de simuleringar och diagram som banken tillhandahöll innehöll någon hänvisning till denna valuta. Det bör tilläggas att villkoren i låneavtalet och bankens föreskrifter gjorde det möjligt för banken att anpassa växelkursen för CHF/PLN på så sätt att banken hade möjlighet att direkt påverka beloppet på de avbetalningar som sedermera betalades av kändena. Om man däremot fastställer att nämnda avtalsvillkor var oskäligen och därför inte bindande för kändena, innebär det att låneavtalet inte är bindande för dem, och är därför ogiltigt samtidigt som alla avbetalningar som kändena har gjort ska anses vara felaktigt utbetalda belopp, vilka ska återbetalas till kändena i enlighet med deras yrkande. Att kvalificera kändena som konsument utgör ett skäl till att talan ska bifallas, medan det i det motsatta fallet (att kändena inte är konsument) skulle innebära att bestämmelserna i direktiv 93/13, och följaktligen polska bestämmelser om oskäligen villkor, inte är tillämpligen i förevarande fall, varför talan ska ogillas.

28 I direktiv 93/13 definieras de avtal som direktivet är tillämpligt på med hänvisning till avtalsparternas ställning, beroende på om parterna handlar för ändamål som

har samband med deras egen näring eller yrkesverksamhet.<sup>1</sup> Vad gäller begreppet konsument i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13 så har det en objektiv karaktär oberoende av vilka konkreta kunskaper som ifrågavarande person har eller de upplysningar som denna person faktiskt förfogar över.<sup>2</sup> Bedömningen ska göras mot bakgrund av ett funktionellt kriterium, vilken går ut på att bedöma huruvida avtalsförhållandet i fråga ingår i en verksamhet som inte är förenad med utövandet av ett yrke.<sup>3</sup> Det kan inte uteslutas att begreppet konsument inte inrymmer en hypotetisk möjlighet för den fysiska personen i fråga att använda en fastighet för dels bostadsändamål (dennes personliga bostad) och dels affärs- och yrkesändamål, såsom arbete som utförs hemifrån i syfte att utöva en anställning eller ett fritt yrke.<sup>4</sup> Begreppet näringsidkare i den mening som avses i artikel 2 c i direktiv 93/13 är ett funktionellt begrepp vilket innebär att man ska bedöma huruvida ett visst avtalsförhållande ingår i en persons närings- eller yrkesverksamhet.<sup>5</sup> På samma sätt som begreppet konsument, i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13, är begreppet näringsidkare i den mening som avses i artikel 2 c i det direktivet av objektiv karaktär och är inte beroende av

1

EU-domstolen dom av den 27 oktober 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, punkt 24,

EU-domstolens dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, punkt 23, och

EU-domstolens dom av den 17 maj 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punkt 53.

2

EU-domstolens dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, punkt 24 och

EU-domstolens dom av den 3 september 2015, Costea, C-110/14, punkt 21.

3

EU-domstolen dom av den 27 oktober 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, punkt 25,

EU-domstolens beslut av den 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, punkt 32, och

EU-domstolens beslut av den 19 november 2015, C-74/15, punkt 27.

4

EU-domstolen dom av den 27 oktober 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, punkt 32.

5

EU-domstolens dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, punkt 36 och

EU-domstolens dom av 17 maj 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punkt 55.

6

vilken verksamhet som näringsidkaren beslutar ska vara dess huvudsakliga verksamhet respektive sidoverksamhet av underordnad betydelse.<sup>6</sup>

- 29 Det framgår av de faktiska omständigheterna i förevarande mål att kärandena har tecknat ett banklån syfte att skaffa likvida medel för förvärv av en fastighet som skulle hyras. Kärandena har hela tiden haft hemvist i London [utelämnas] och var varken bosatta i, eller hade för avsikt att bosätta sig i, fastigheten eftersom de inte hade någon anknytning till Warszawa. Samtliga formaliteter i samband med lånet, förvärvet av fastigheten, uthyrningen och den efterföljande försäljningen sköttes av den fastighetsförvaltare som anlätades av dem för deras räkning. Det var kärändenas syfte att hyra ut fastigheten redan från första början, vilket bland annat framgår av innehållet i låneansökan, där de angav att lånemedlen var ämnade för ett fastighetsförvärv från en byggherre (buy-to-let). Kärändenas syfte var således inte att tillgodose sina egna bostadsbehov, utan att öka sina tillgångar. Att erhålla medel för köp av en fastighet (som sedan hyrs ut) utgjorde således en typ av investering. Samtidigt bedrev kärändena inte någon yrkesmässig näringsverksamhet, utan var anställda, och hyresintäkterna var avsedda att utgöra en ytterligare inkomstkälla för dem. Kärandena hyrde inte ut någon annan fastighet än den i Warszawa [utelämnas].
- 30 Den hänskjutande domstolen frågar sig om det i ovan situation finns skäl att anse att låntagarna kan anses vara en näringsidkare i den mening som avses i artikel 2 c i direktiv 93/13. Den relevanta frågan är huruvida den omständigheten att de handlar för ändamål att uppbära inkomster genom att hyra ut fastigheten privat innebär att de handlar för ändamål som rör näring eller yrkesverksamhet. Det är uppenbart att en fysisk person som tecknar ett lån i syfte att förvärva några eller tiotal fastigheter avsedda för uthyrning handlar för ändamål som rör näringsverksamhet, eftersom ett handlande i en sådan omfattning kräver en organisation som är karaktäristisk för företag. Även vid förvärv av en enda fastighet avsedd för uthyrning krävs det emellertid att handlingen i sig organiseras på ett lämpligt sätt (i förevarande fall anlätade kärändena en fastighetsförvaltare för att sköta alla formaliteter i samband med låneavtalet, förvärvet och uthyrningen av fastigheten samt för att bistå hyresgästerna). Dessutom kännetecknas uthyrning av fast egendom mot ersättning (i stor och liten omfattning) av ett vinstsyfte, vilket är det huvudsakliga syftet med att driva en näringsverksamhet.
- 31 Å andra sidan finns det emellertid starka skäl som talar för att tecknande av lån i syfte att förvärva en enda fastighet för uthyrning utgör en handling som saknar samband med näringsverksamhet och att låntagaren därför ska anses vara en konsument i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13. Även om fastighetsförvärv för uthyrning kräver ett visst mått av organisation, kan det antas att, med hänsyn till att det är fråga om en verksamhet i liten omfattning, en sådan

<sup>6</sup>

EU-domstolens dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, punkt 41.

verksamhet inte är karakteristisk för driften av en näringsverksamhet, eftersom även mikroföretag är verksamma i större omfattning. Även om en uthyrning av en fastighet till sin natur innebär en inkomst, är den inkomst som uppstår från en enda hyresfastighet inte betydande, samtidigt som inkomsten förblir betydligt lägre än för merparten av de näringsverksamheter som är verksamma på marknaden.

32 Mot bakgrund av de faktiska omständigheterna i förevarande mål förefaller det relevant att de båda kändena var anställda vid tidpunkten då låneavtalet ingicks, att de inte var yrkesmässigt verksamma inom fastighetsförvaltning och att de inte heller hade någon utbildning inom detta område. Att hyra ut fast egendom utgjorde således inte någon väsentligt affärsmässigt mening för dem och detta var inte heller avsett att vara deras huvudsakliga inkomstkälla. För dem skulle hyresintäkterna utgöra en form av investering, nämligen ett sätt för dem att differentiera deras besparingar som ett alternativ till att köpa aktier, obligationer eller andelar i investeringsfonder eller att göra insättningar eller öppna sparkonton i banker. Det är ostridigt att de sistnämnda investeringssätten inte är kopplade till en näringsverksamhet, vilket skulle kunna leda till en liknande bedömning även vid uthyrning av fastigheter i liten omfattning. Slutligen förefaller det som om en kvalificering av låntagare som konsument, i en sådan situation som den som är aktuell i förevarande mål, är bättre lämpad för att uppnå det syfte som eftersträvas med direktiv 93/13, nämligen att skydda konsumenterna mot oskäliga avtalsvillkor, särskilt med tanke på att investeringar i hyresfastigheter är ett populärt sätt för konsumenterna att öka sina besparingar, vilket dessutom medför sociala fördelar eftersom det gör det möjligt att tillgodose bostadsbehovet hos personer som själva inte äger fastigheter och som inte har möjlighet att köpa fastigheter.

**33 Tolkningsfrågan.**

34 [upprepning av tolkningsfrågan][utelämnas].

35 Mot bakgrund av de ovan anförda omständigheterna föreslår den hänskjutande domstolen att denna fråga ska besvaras jakande.

**36 Vilandeförklaring av målet vid den hänskjutande domstolen.**

37 [utelämnas]