DOMSTOLENS DOM (Femte Afdeling)
1. april 2004 *

I sag C-237/02,

angående en anmodning, som Bundesgerichtshof (Tyskland) i medfør af artikel 234 EF har indgivet til Domstolen for i den for nævnte ret verserende sag,

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

mod

Ludger Hofstetter,

Ulrike Hofstetter,

at opnå en præjudiciel afgørelse vedrørende fortolkningen af artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT L 95, s. 29),

* Processprog: tysk.

har

DOMSTOLEN (Femte Afdeling),

sammensat af P. Jann (refererende dommer) som fungerende formand for Femte Afdeling og dommerne C.W.A. Timmermans, A. Rosas, A. La Pergola og S. von Bahr,

generaladvokat: L.A. Geelhoed
justitssekretær: R. Grass,

efter at der er indgivet skriftlige indlæg af:

— Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG ved Rechtsanwalt U. Jeutter

— Ludger og Ulrike Hofstetter ved Rechtsanwältin D. Fiebelkorn

— den tyske regering ved W.-D. Plessing, som befuldmægtiget

— Kommissionen for De Europæiske Fælleskaber ved M. França og H. Kreppel, som befuldmægtigede,

på grundlag af den refererende dommers rapport,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 25. september 2003,

afsagt følgende

Dom

1 Ved kendelse af 2. maj 2002, indgået til Domstolen den 27. juni 2002, har Bundesgerichtshof i medfør af artikel 234 EF forelagt et præjudicielt spørgsmål vedrørende fortolkningen af artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT L 95, s. 29, herefter »direktivet«).

2 Spørgsmålet er blevet rejst under en sag, som sagsøgeren i hovedsagen, Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (herefter »Freiburger Kommunalbauten«), har anlagt mod sagsøgte i hovedsagen, Ludger og Ulrike Hofstetter, vedrørende betalingen af morarenter af den købesum, der skulle betales for opførelse og køb af en parkeringsplads.

Retsforskrifter

Direktivet

3 Formålet med direktivet er i henhold til dets artikel 1, stk. 1, en indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere.

4 Direktivets artikel 3 har følgende ordlyd:

»1. Et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses 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.

2. Et kontraktvilkår anses altid for ikke at have været genstand for individuel forhandling, når det er udarbejdet på forhånd, og forbrugeren derved ikke har haft nogen indflydelse på indholdet, navnlig i forbindelse med en standardkontrakt.

[...]

3. Bilaget indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige.«

5 De i bilaget anførte kontraktvilkår omfatter bl.a.:

»Kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er følgende:

[...]

b) at udelukke eller på uhensigtsmæssig vis at begrænse forbrugerens lovbestemte rettigheder over for den erhvervsdrivende eller en anden part i tilfælde af, at den erhvervsdrivende ikke har opfyldt forpligtelserne efter aftalen, eller kun har opfyldt dem delvis eller mangelfuldt [...]

[...]

o) at pålægge forbrugeren pligt til at opfylde sine forpligtelser, selv om den erhvervsdrivende ikke opfylder sine

[...]«

6 Direktivets artikel 4, stk. 1, bestemmer:

»Det vurderes, om et kontraktvilkår er urimeligt, under hensyn til hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved på tidspunktet for aftalens indgåelse at tage hensyn til alle omstændighederne i forbindelse med dens indgåelse samt til alle andre vilkår i aftalen eller i en anden aftale, som hænger sammen med denne, jf. dog artikel 7.«

National ret

7 På tidspunktet for omstændighederne i hovedsagen var den beskyttelse af forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår, som var fastsat i direktivet, i tysk ret omhandlet i Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (lov om almindelige forretningsbetingelser, BGBl. 1976, I, s. 3317, herefter »AGBG«,) af 9. december 1976. Lovens § 9 var affattet som følger:

»1. Generelle forretningsbetingelser er ugyldige, når de i strid med kravet om god tro er urimeligt byrdefulde for koncipistens medkontrahent.

2. I tvivlstilfælde anses en bestemmelse for at være urimeligt byrdefuld, når den:

1. er uforenelig med de grundlæggende tanker bag de lovbestemmelser, som fraviges, eller

2. indebærer en sådan indskrænkelse af de væsentlige rettigheder eller forpligtelser, der følger af aftalens karakter, at opfyldelsen af aftalens formål bringes i fare.«

8 Hvad angår entrepriseaftaler indeholder § 641, stk. 1, i Bürgerliches Gesetzbuch (herefter »BGB«) en deklaratorisk regel om, hvornår betaling skal finde sted. Ifølge denne bestemmelse betales købesummen ved arbejdets færdiggørelse.

Tvisten i hovedsagen

9 Ved kontrakt oprettet for notar den 5. maj 1998 solgte det kommunale byggeselskab, Freiburger Kommunalbauten, som led i sin erhvervsvirksomhed en parkeringsplads til Ludger og Ulrike Hofstetters private brug i et parkeringshus, som selskabet skulle opføre.

10 I henhold til kontraktens § 5 forfaldt den samlede købesum til betaling, når entreprenøren havde stillet sikkerhed. Ved for sen betaling skulle erhververen betale morarenter.

11 Sikkerhedsstillelsen i form af en bankgaranti blev overgivet til Ludger og Ulrike Hofstetter den 20. maj 1999. Den pågældende bank forpligtede sig som selvskyldnerkautionist til at stille garanti for Ludger og Ulrike Hofstetters eventuelle krav over for Freiburger Kommunalbauten om tilbagebetaling af den købesum, som selskabet måtte have modtaget eller være blevet bemyndiget til at anvende.

12 Ludger og Ulrike Hofstetter nægtede at betale. De gjorde gældende, at bestemmelsen om tidspunktet for betalingen af den samlede købesum var i strid med AGBG's § 9. De betalte først købesummen, efter at de havde modtaget parkeringspladsen i mangelfri stand den 21. december 1999.

13 Freiburger Kommunalbauten har nedlagt påstand om betaling af morarenter på grund af for sen betaling. Landgericht Freiburg (Tyskland) tog selskabets påstand til følge. Under appelsagen afviste Oberlandesgericht Karlsruhe (Tyskland) påstanden. Freiburger Kommunalbauten iværksatte derfor revisionsanke for Bundesgerichtshof.

14 Bundesgerichthof antog, at den anfægtede kontrakt henhører under direktivets anvendelsesområde, som defineret i direktivets artikel 3, stk. 2. Denne ret er tilbøjelig til at antage, at den anfægtede kontrakts § 5 ikke efter tysk ret er et

urimeligt kontraktvilkår. Den finder imidlertid, at denne vurdering, når henses til de forskellige bestemmelser, der er gældende i medlemsstaterne, ikke er ganske utvivlsom. Bundesgerichtshof har derfor besluttet at udsætte sagen og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Er et vilkår i en sælgers almindelige forretningsbetingelser, hvorefter erhververen af et endnu ikke opført bygningsværk skal betale den samlede pris herfor uafhængigt af, hvor langt byggeriet er fremskredet, når sælgeren forudgående over for ham stiller en bankgaranti til sikring af de krav, der kan opstå på grund af mangelfuld eller manglende opfyldelse af kontrakten, at anse for urimeligt i den forstand, hvori udtrykket anvendes i artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler?«

Det præjudicielle spørgsmål

15 I alle de indlæg, der er indgivet til Domstolen, foretages en afvejning mellem de fordele og ulemper, der er forbundet med det anfægtede kontraktvilkår inden for rammerne af national ret.

16 Freiburger Kommunalbauten og den tyske regering har gjort gældende, at det anfægtede kontraktvilkår ikke er urimeligt. De ulemper, der for forbrugeren kan være forbundet med en pligt til at betale købesummen inden aftalen er opfyldt, opvejes af den bankgaranti, som stilles af entreprenøren. Det er rigtigt, at kontraktvilkåret bytter om på den rækkefølge for levering af ydelser, der er fastsat

som deklaratorisk regel i BGB's § 641. Da vilkåret mindsker entreprenørens behov for at optage lån til finansiering af byggeriet, vil prisen på byggeriet dog kunne reduceres som følge heraf. Den bankgaranti, der stilles af entreprenøren, begrænser desuden ulemperne for erhververne, da de herved har sikkerhed for, at de kan få det erlagte beløb tilbagebetalt, hvis forpligtelserne efter aftalen ikke opfyldes eller udføres mangelfuldt, selv hvis entreprenøren er insolvent.

17 Ludger og Ulrike Hofstetter har anført, at det anfægtede kontraktvilkår er urimeligt og henhører under den kategori af kontraktvilkår, der er omhandlet i punkt 1, litra b) og o), i bilaget til direktivet. Det grundlæggende princip om, at gensidige ydelser skal leveres samtidigt, er anerkendt i alle ordninger på privatrettens område. Dette princip vil blive tilsidesat, og styrkeforholdet mellem aftaleparterne vil blive forrykket til skade for forbrugeren, hvis retsstilling vil blive væsentligt svækket, især hvis der anlægges en retssag vedrørende mangler i byggeriet. De har tilføjet, at kontraktvilkåret er overraskende, det er uklart og det er indsat af en entreprenør, der har en monopolstilling.

18 Efter en grundig vurdering af tysk ret er Kommissionen nået frem til den konklusion, at det anfægtede kontraktvilkår under alle omstændigheder indebærer en ulempe til skade for forbrugeren. Afgørelsen af, om vilkåret medfører en betydelig og uberettiget skævhed i direktivets artikel 3, stk. 1's forstand, beror på en vurdering, som det tilkommer den nationale ret at foretage.

19 Det bemærkes i denne forbindelse, at direktivets artikel 3 i relation til begrebet god tro og begrebet betydelig skævhed mellem parternes rettigheder og forpligtelser kun indeholder en abstrakt definition af, hvad der gør, at et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses for urimeligt (jf. i denne retning dom af 7.5.2002, sag C-478/99, Kommissionen mod Sverige, Sml. I, s. 4147, præmis 17).

20 Hvad angår det bilag, som direktivets artikel 3, stk. 3, henviser til, bemærkes, at det kun indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige. Et kontraktvilkår, der er opført på listen, skal ikke nødvendigvis anses for urimeligt, og omvendt, et kontraktvilkår, der ikke er opført på listen, kan alligevel betegnes som urimeligt. (dommen i sagen Kommissionen mod Sverige, præmis 20).

21 Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt et bestemt kontraktvilkår må anses for urimeligt, er det i direktivets artikel 4 anført, at afgørelsen heraf træffes under hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved at tage hensyn til alle de omstændigheder, der forelå på tidspunktet for aftalens indgåelse. Det bemærkes herved, at der ligeledes skal tages hensyn til, hvilke konsekvenser nævnte kontraktvilkår kan have i henhold til de retsregler, der finder anvendelse på kontrakten. Dette indebærer, at der må foretages en undersøgelse af den nationale retsorden.

22 Det følger heraf, som anført af generaladvokaten i punkt 25 i forslaget til afgørelse, at Domstolen i forbindelse med udøvelsen af den kompetence, som den i henhold til artikel 234 EF har til at fortolke fællesskabsretten, kan fortolke de generelle kriterier, som fællesskabslovgiver har anvendt som definition på begrebet urimeligt kontraktvilkår. Domstolen kan derimod ikke udtale sig om anvendelsen af disse generelle kriterier på et bestemt kontraktvilkår, som skal fortolkes under hensyn til de faktiske omstændigheder i det konkrete tilfælde.

23 Det er korrekt, at Domstolen i dom af 27. juni 2000, Océano Grupo Editorial og Salvat Editores (forenede sager C-240/98 — C-244/98, Sml. I, s. 4941, præmis 21-24), har fastslået, at et vilkår, hvis formål er i alle de tvister, der udspringer af

kontrakten, at henlægge kompetencen til retten i den retskreds, hvor den erhvervsdrivendes hjemsted befinder sig, opfylder alle kriterierne for at kunne karakteriseres som urimeligt i henhold til direktivet. Denne afgørelse blev imidlertid truffet i relation til et kontraktvilkår, der udelukkende og uden modydelse var til fordel for den erhvervsdrivende. Et sådant vilkår vil uanset kontraktens art begrænse effektiviteten af den retsbeskyttelse, som direktivet indrømmer forbrugerne. Det kunne således fastslås, at det omhandlede kontraktvilkår var urimeligt, uden at der var behov for at undersøge alle de faktiske omstændigheder ved kontraktens indgåelse, og uden at der var behov for at undersøge, hvilke fordele og ulemper der var forbundet med nævnte kontraktvilkår i den nationale lovgivning, der fandt anvendelse.

24 Som det fremgår af de indlæg, der er indgivet til Domstolen, er dette ikke tilfældet for det kontraktvilkår, som tvisten i hovedsagen angår.

25 Det forelagte spørgsmål skal herefter besvares med, at det tilkommer den nationale ret at tage stilling til, om et kontraktvilkår som det, tvisten i hovedsagen angår, opfylder alle kriterier for, at vilkåret kan kvalificeres som urimeligt i den forstand, hvori dette udtryk er anvendt i direktivets artikel 3, stk. 1.

Sagens omkostninger

26 De udgifter, der er afholdt af den tyske regering og af Kommissionen, som har indgivet indlæg til Domstolen, kan ikke erstattes. Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den nationale ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger.

På grundlag af disse præmisser

kender

DOMSTOLEN (Femte Afdeling)

vedrørende de spørgsmål, der er forelagt af Bundesgerichtshof ved kendelse af 2. maj 2002, for ret:

Det tilkommer den nationale ret at tage stilling til, om et kontraktvilkår som det, tvisten i hovedsagen angår, opfylder alle kriterier for, at vilkåret kan kvalificeres som urimeligt i den forstand, hvori dette udtryk er anvendt i artikel 3, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler.

Jann Timmermans Rosas

La Pergola von Bahr

Afsagt i offentligt retsmøde i Luxembourg den 1. april 2004.

R. Grass V. Skouris

Justitssekretær Præsident