YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (viides jaosto)
1 päivänä huhtikuuta 2004 *

Asiassa C-237/02,

jonka Bundesgerichtshof (Saksa) on saattanut EY 234 artiklan nojalla yhteisöjen tuomioistuimen käsiteltäväksi saadakseen tässä kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa asiassa

Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG

vastaan

Ludger Hofstetter ja

Ulrike Hofstetter

ennakkoratkaisun kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL L 95, s. 29) 3 artiklan 1 kohdan tulkinnasta,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (viides jaosto),

toimien kokoonpanossa: P. Jann (esittelevä tuomari), joka hoitaa viidennen jaoston puheenjohtajan tehtäviä, sekä tuomarit C. W. A. Timmermans, A. Rosas, A. La Pergola ja S. von Bahr,

julkisasiamies: L. A. Geelhoed,
kirjaaja: R. Grass,

ottaen huomioon kirjalliset huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

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

— U. Hofstetter ja L. Hofstetter, edustajanaan Rechtsanwältin D. Fiebelkorn,

— Saksan hallitus, asiamiehenään W.-D. Plessing,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään M. França ja H. Kreppel,

ottaen huomioon esittelevän tuomarin kertomuksen,

ottaen huomioon julkisasiamiehen 25.9.2003 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Bundesgerichtshof on esittänyt yhteisöjen tuomioistuimelle 2.5.2002 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 27.6.2002, EY 234 artiklan nojalla ennakkoratkaisukysymyksen kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY (EYVL L 95, s. 29; jäljempänä direktiivi) 3 artiklan 1 kohdan tulkinnasta.

2 Tämä kysymys on esitetty asiassa, jossa kantajana pääasiassa on Freiburger Kommunalbauten GmbH Baugesellschaft & Co. KG (jäljempänä Freiburger Kommunalbauten) ja jossa vastaajina pääasiassa ovat U. Hofstetter ja L. Hofstetter ja jossa on kysymys viivästyskorkojen maksamisesta pysäköintipaikan rakentamisen ja ostamisen kauppahinnan maksun viivästymisen vuoksi.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Direktiivi

3 Direktiivin 1 artiklan 1 kohdan mukaan direktiivin tarkoituksena on lähentää jäsenvaltioiden elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välillä tehtyjen sopimusten kohtuuttomia ehtoja koskevia lakeja, asetuksia ja hallinnollisia määräyksiä.

4 Direktiivin 3 artiklassa säädetään seuraavaa:

"1. Sopimusehtoa, josta ei ole erikseen neuvoteltu, pidetään kohtuuttomana, jos se hyvän tavan vastaisesti aiheuttaa kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille.

2. Sopimusehtoa ei koskaan pidetä erikseen neuvoteltuna, jos se on ennakolta laadittu, eikä kuluttaja ole näin ollen voinut vaikuttaa sen sisältöön, varsinkaan ennakolta muotoiltujen vakiosopimusten yhteydessä.

— —

3. Liitteessä on ohjeellinen luettelo, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina."

5 Tässä liitteessä mainittuja ehtoja ovat

"ehdot, joiden tarkoituksena tai seurauksena on:

— —

b) kuluttajan laillisten oikeuksien poissulkeminen tai niiden rajoittaminen sopimattomasti elinkeinonharjoittajan tai toisen osapuolen suhteen siinä tapauksessa, että elinkeinonharjoittaja jättää kokonaan tai osittain täyttämättä sopimuksesta johtuvia velvollisuuksiaan tai täyttää ne puutteellisesti — —;

— —

o) kuluttajan velvoittaminen täyttämään kaikki velvollisuutensa, kun elinkeinonharjoittaja ei täytä omiaan;

— — ."

6 Direktiivin 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

"Sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan ottaen huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja viitaten sopimuksentekohetkellä kaikkiin sopimuksen tekoon liittyviin olosuhteisiin sekä kaikkiin muihin sopimuksen ehtoihin tai toiseen sopimukseen, josta se on riippuvainen, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 7 artiklan soveltamista."

Kansallinen lainsäädäntö

7 Pääasian tosiseikkojen kannalta merkityksellisenä ajankohtana direktiivissä tarkoitettu kuluttajien suoja oli taattu Saksan oikeudessa 9.12.1976 annetulla Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen -nimisellä lailla (laki elinkeinonharjoittajien soveltamista yleisistä ehdoista; BGBl. 1976 I, s. 3317; jäljempänä AGBG). Tämän lain 9 §:ssä säädettiin seuraavaa:

"1. Elinkeinonharjoittajien soveltamia yleisiä ehtoja ei sovelleta silloin kun ne hyvän tavan vastaisesti ovat kohtuuttomalla tavalla epäedulliset sopimuspuolelle.

2. Sopimusehdon voidaan epäillä olevan kohtuuttomalla tavalla epäedullinen silloin kun:

1. se on yhteensopimaton sen lainsäädännön perusajatuksen kanssa, josta se poikkeaa, tai

2. sillä rajoitetaan sopimuksen luonteesta johtuvia keskeisiä oikeuksia tai velvollisuuksia siten, että sopimuksen tarkoituksen toteutuminen on uhattuna."

8 Siltä osin kuin on kyse urakkasopimuksesta, Bürgerliches Gesetzbuchin (Saksan siviililaki; jäljempänä BGB) 641 §:n 1 momentissa on korvauksen erääntymistä koskeva dispositiivinen säännös. Tämän säännöksen mukaan korvaus on maksettava silloin kun hanke vastaanotetaan.

Pääsian oikeudenkäynti

9 Freiburger Kommunalbauten, kunnallinen rakennusyritys, on 5.5.1998 notaarin luona tehdyllä sopimuksella myynyt kaupallisen toimintansa yhteydessä L. ja U. Hofstetterille yksityistä käyttöä varten pysäköintipaikan pysäköintitalossa, joka sen piti rakentaa.

10 Sopimuksen 5 kohdan mukaan koko kauppahinta oli maksettava sen jälkeen, kun urakoitsija oli antanut vakuuden. Maksun viivästyessä ostajan oli maksettava viivästyskorkoa.

11 Vakuus annettiin pankkitakauksen muodossa ja se toimitettiin L. ja U. Hofstetterille 20.5.1999. Takauksen antanut pankki otti siinä vastattavakseen ilman, että Freiburger Kommunalbautenin olisi perittävä saatavaansa ensin L. ja U. Hofstetterilta, kaikista mahdollisista pääasian vastaajien pääasian kantajaa vastaan esittämistä vaatimuksista, jotka koskevat ostohinnan palauttamista, jonka kantaja oli saanut tai jonka käyttöön sille oli annettu lupa.

12 L. ja U. Hofstetter kieltäytyivät maksamasta. He väittivät, että koko kauppahinnan erääntymistä koskeva määräys oli AGBG:n 9 §:n vastainen. He maksoivat hinnan vasta sen jälkeen kun he olivat saaneet pysäköintipaikan virheettömästi haltuunsa 21.12.1999.

13 Freiburger Kommunalbauten vaati viivästyskorkoa maksun viivästymisen vuoksi. Landgericht Freiburg (Saksa) hyväksyi vaatimuksen. Oberlandesgericht Karlsruhe (Saksa) hylkäsi vaatimuksen valituksen perusteella. Freiburger Kommunalbauten teki näin ollen Revision-valituksen Bundesgerichtshofiin.

14 Bundesgerichtshof totesi, että riidanalainen sopimus kuuluu direktiivin soveltamisalaan sellaisena kuin se on määritelty direktiivin 3 artiklan 2 kohdassa. Bundesgerichtshof on taipuvainen katsomaan, että riidanalaisen sopimuksen

5 kohta ei muodosta Saksan lainsäädännön mukaan kohtuutonta ehtoa. Se katsoo kuitenkin, että ottaen huomioon, että jäsenvaltioissa voimassa olevat lainsäädännöt ovat hyvin erilaisia, tämä arviointi ei ole täysin selvä. Näin ollen Bundesgerichtshof päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

"Onko sellaista luovuttajan yleisiin sopimusehtoihin sisältyvää ehtoa, jonka mukaan rakennettavan rakennuksen luovutuksensaajan on maksettava koko hinta rakennustöiden edistymisestä riippumatta sen jälkeen kun luovuttaja on antanut hänelle luottolaitoksen takauksen, jolla turvataan luovutuksensaajalle sopimuksen virheellisen täyttämisen tai sopimuksen täyttämättä jättämisen perusteella mahdollisesti syntyvät rahalliset vaatimukset, pidettävä kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/EY 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna kohtuuttomana sopimusehtona?"

Ennakkoratkaisukysymys

15 Kaikissa yhteisöjen tuomioistuimelle esitetyissä huomautuksissa vertaillaan niitä etuja ja haittoja, joita riidanalaiseen sopimusehtoon kansallisessa oikeudessa liittyy.

16 Freiburger Kommunalbauten ja Saksan hallitus katsovat, että riidanalainen sopimusehto ei ole kohtuuton. Niiden mukaan rakennuttajan antama pankkitakaus hyvittää haittoja, joita kuluttajalle mahdollisesti aiheutuu velvollisuudesta maksaa hinta ennen sopimuksen täyttämistä. On selvää, että tällä sopimuslausekkeella vaihdetaan suoritusten täyttämisen järjestys päinvastaiseksi kuin mistä

BGB:n 641 §:ssä dispositiivisesti säädetään. Ne katsovat kuitenkin, että siltä osin kuin siinä vähennetään rakennuttajan tarvetta ottaa lainaa hankkeen rahoittamiseksi, rakennuksen hinta voi tämän seurauksena laskea. Lisäksi rakennuttajan antamalla pankkitakauksella rajoitetaan luovutuksensaajille aiheutuvia haittoja, koska sillä taataan, että maksetut summat maksetaan takaisin sekä siinä tapauksessa, että sopimus jätetään täyttämättä, että siinä tapauksessa, että sopimus täytetään virheellisesti, myös silloin, kun rakennuttaja on maksukyvytön.

17 L. ja U. Hofstetter katsovat, että riidanalainen sopimusehto on kohtuuton ja kuuluu direktiivin liitteessä olevan 1 kohdan b ja o kohdassa tarkoitettujen ehtojen luokkaan. Vastaajat katsovat, että sitä kaikissa siviililainsäädännöissä tunnettua perusperiaatetta on rikottu, jonka mukaan vastavuoroiset suoritukset on täytettävä samanaikaisesti, ja että sopimuspuolten yhdenvertaisuutta on rikottu kuluttajan vahingoksi siten, että kuluttajan asemaa on huomattavasti heikennetty muun muassa siinä tilanteessa, että rakennuksen virheiden olemassaolosta syntyy riita-asia. Vastaajat lisäävät, että sopimusehto on yllättävä, että se ei ole selkeä ja että monopoliasemassa oleva rakennuttaja on sisällyttänyt sen sopimuksiin.

18 Euroopan yhteisöjen komissio on Saksan lainsäädäntöä perusteellisesti tutkittuaan tehnyt päätelmän, että riidanalaisesta sopimusehdosta aiheutuu joka tapauksessa haittaa kuluttajalle. Komission mukaan kysymys, joka koskee sitä, onko kyseessä direktiivin 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu huomattava epätasapaino, jota ei voida perustella, on arviointikysymys, johon kansallisten tuomioistuinten on vastattava.

19 Tältä osin on todettava, että direktiivin 3 artiklassa, jossa viitataan hyvän tavan sekä osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien huomattavan epätasapainon käsitteisiin, määritellään vain abstraktilla tavalla ne seikat, jotka tekevät sellaisesta sopimusehdosta kohtuuttoman, josta ei ole erikseen neuvoteltu (ks. tältä osin asia C-478/99, komissio v. Ruotsi, tuomio 7.5.2002, Kok. 2002, s. I-4147, 17 kohta).

20 Direktiivin 3 artiklan 3 kohdassa tarkoitettu liite sisältää vain ohjeellisen luettelon, joka ei ole tyhjentävä, niistä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina. Luettelossa olevaa ehtoa ei välttämättä ole pidettävä kohtuuttomana, ja päinvastoin sellainen ehto, joka ei ole luettelossa, voidaan todeta kohtuuttomaksi (em. asia komissio v. Ruotsi, tuomion 20 kohta).

21 Siltä osin kuin on kysymys siitä, onko tietty sopimusehto kohtuuton vai ei, direktiivin 4 artiklassa säädetään, että sitä arvioitaessa on otettava huomioon sopimuksen kohteena olevien tavaroiden ja palvelujen luonne ja kaikki sopimuksentekohetkellä vallinneet sopimuksen tekoon liittyvät olosuhteet. On todettava, että tässä asiayhteydessä on myös arvioitava seurauksia, joita kyseisellä ehdolla voi olla sopimukseen sovellettavan lainsäädännön puitteissa, mikä edellyttää kansallisen oikeusjärjestelmän arviointia.

22 Kuten julkisasiamies on ratkaisuehdotuksensa 25 kohdassa todennut, tästä seuraa, että yhteisöjen tuomioistuin voi EY 234 artiklassa sille myönnetyn yhteisön oikeuden tulkintaa koskevan toimivallan puitteissa tulkita yleisiä kriteerejä, joita yhteisön lainsäätäjä on käyttänyt kohtuuttoman sopimusehdon käsitteen määrittelemiseksi. Sen sijaan yhteisöjen tuomioistuin ei voi lausua näiden yleisten kriteerien soveltamisesta tiettyyn sopimusehtoon, jota on tarkasteltava yksittäistapauksen seikat huomioon ottaen.

23 On totta, että yhteisöjen tuomioistuin on todennut yhdistetyissä asioissa C-240/98–C-244/98, Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores, 27.6.2000 annetussa tuomiossa (Kok. 2000, s. I-4941, 21–24 kohta), että elinkeinon-

harjoittajan ennalta laatima ehto, jonka tarkoituksena on myöntää kaikkia sopimuksesta johtuvia riita-asioita koskeva toimivalta sen alueen tuomioistuimelle, jossa elinkeinonharjoittajan kotipaikka sijaitsee, täyttää kaikki edellytykset tulla luokitelluksi direktiivissä tarkoitetuksi kohtuuttomaksi ehdoksi. Tämä arviointi on kuitenkin tehty sellaiseen sopimusehtoon liittyen, josta elinkeinonharjoittaja sai kaiken edun ja josta kuluttaja ei saanut mitään vastinetta ja joka asetti kyseenalaiseksi, olipa sopimus minkä tyyppinen hyvänsä, direktiivissä kuluttajille myönnettyjen oikeuksien tehokkaan suojan tuomioistuimissa. Tämän sopimusehdon kohtuuttomuuden toteaminen oli siis mahdollista ilman, että oli tutkittava kaikkia sopimuksen tekemisen erityisiä olosuhteita, ja ilman, että oli arvioitava etuja ja haittoja, joita tähän sopimusehtoon liittyy sopimukseen sovellettavassa kansallisessa lainsäädännössä.

24 Kuten yhteisöjen tuomioistuimelle esitetyistä huomautuksista ilmenee, tästä ei ole kyse pääasian oikeudenkäynnissä kyseessä olevassa sopimusehdossa.

25 Esitettyyn kysymykseen on siis vastattava, että kansalliselle tuomioistuimelle kuuluu sen määritteleminen, täyttääkö pääasian oikeudenkäynnissä kyseessä olevan kaltainen sopimusehto kriteerit, joiden on täytyttävä, jotta se voidaan määritellä kohtuuttomaksi direktiivin 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

Oikeudenkäyntikulut

26 Yhteisöjen tuomioistuimelle huomautuksensa esittäneille Saksan hallitukselle ja komissiolle aiheutuneita oikeudenkäyntikuluja ei voida määrätä korvattaviksi. Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Näillä perusteilla

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (viides jaosto)

on ratkaissut Bundesgerichtshofin 2.5.2002 tekemällään päätöksellä esittämän kysymyksen seuraavasti:

Kansalliselle tuomioistuimelle kuuluu sen määritteleminen, täyttääkö pääasian oikeudenkäynnissä kyseessä olevan kaltainen sopimusehto edellytetyt kriteerit, jotta se voidaan määritellä kohtuuttomaksi kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

Jann Timmermans Rosas

La Pergola von Bahr

Julistettiin Luxemburgissa 1 päivänä huhtikuuta 2004.

R. Grass V. Skouris

kirjaaja presidentti