Rättsfallssamlingen

DOMSTOLENS DOM (åttonde avdelningen)

den 27 oktober 2022 *

”Begäran om förhandsavgörande – Konsumentskydd – Direktiv 93/13/EEG – Oskäliga avtalsvillkor i konsumentavtal – Artikel 2 b – Begreppet konsument – Artikel 2 c – Begreppet näringsidkare – Fysisk person som äger en lägenhet i en fastighet med ägarlägenheter – Olika typer av rättsförhållanden som avser förvaltning och underhåll av fastigheten – Skillnad i behandling, vad gäller ställningen som konsument, som görs i en medlemsstats lagstiftning mellan lägenhetsinnehavare som ingått ett individuellt avtal för förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i en sådan fastighet och lägenhetsinnehavare som inte ingått ett sådant avtal”

I mål C-485/21,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 267 FEUF, framställd av Rayonen sad Nesebar (Distriktsdomstolen i Nesebar, Bulgarien) genom beslut av den 23 juli 2021, som inkom till domstolen den 5 augusti 2021, i målet

”S. V.” OOD

mot

E. Ts. D.,

meddelar

DOMSTOLEN (åttonde avdelningen)

sammansatt av tillförordnade avdelningsordföranden N. Piçarra samt domarna N. Jääskinen och M. Gavalec (referent),

generaladvokat: N. Emiliou,

justitiesekreterare: A. Calot Escobar,

efter det skriftliga förfarandet,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

– Österrikes regering, genom A. Posch, J. Schmoll och M. Winkler-Unger, samtliga i egenskap av ombud,

* Rättegångsspråk: bulgariska.

– Europeiska kommissionen, genom N. Nikolova, I. Rubene och N. Ruiz García, samtliga i egenskap av ombud,

med hänsyn till beslutet, efter att ha hört generaladvokaten, att avgöra målet utan förslag till avgörande,

följande

Dom

1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av artikel 2 b i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal (EGT L 95, 1993, s. 29; svensk specialutgåva, område 15, volym 12, s. 169) och av artikel 2 led 1 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/83/EU av den 25 oktober 2011 om konsumenträttigheter och om ändring av rådets direktiv 93/13/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/44/EG och om upphävande av rådets direktiv 85/577/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 97/7/EG (EUT L 304, 2011, s. 64).

2 Begäran har framställts i ett mål mellan ”S. V.” OOD, ett kommersiellt bolag som bildats enligt bulgarisk rätt, som förvaltar en fastighet med ägarlägenheter, och E. Ts. D., en fysisk person som äger en lägenhet i fastigheten. Målet rör betalning av utestående belopp för verkställigheten av ett avtal som ingåtts för förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i nämnda fastighet.

Tillämpliga bestämmelser

Unionsrätt

3 Tionde skälet i direktiv 93/13 har följande lydelse:

”Konsumenterna kan skyddas bättre genom att enhetliga regler antas i fråga om oskäliga villkor. Dessa regler bör gälla alla avtal som sluts mellan näringsidkare och konsumenter. …”

4 I artikel 1 i detta direktiv anges följande:

”1. Syftet med detta direktiv är att närma medlemsstaternas lagar och andra författningar till varandra i fråga om oskäliga villkor i avtal som sluts mellan en näringsidkare och en konsument.

2. Avtalsvillkor som avspeglar bindande författningsföreskrifter samt bestämmelser eller principer i internationella konventioner som medlemsstaterna eller gemenskapen har tillträtt, särskilt inom transportområdet, är inte underkastade bestämmelserna i detta direktiv.”

5 Artikel 2 b och c i nämnda direktiv har följande lydelse:

”I detta direktiv avses med

…

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.”

6 Det föreskrivs i artikel 3.1 i direktiv 93/13 att ”[e]tt avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling skall anses vara oskäligt om det i strid med kravet på god sed medför en betydande obalans i parternas rättigheter och skyldigheter enligt avtalet till nackdel för konsumenten”.

Bulgarisk rätt

7 I artikel 2.1 i Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (lagen om förvaltning av fastigheter med ägarlägenheter) (DV nr 6 av den 23 januari 2009), i den lydelse som är tillämplig på omständigheterna i det nationella målet (nedan kallad ZUES), föreskrivs följande:

”Förvaltning av gemensamma utrymmen i fastigheter som omfattas av reglerna om fastigheter med ägarlägenheter, när byggnaderna uppförts inom ramen för ett slutet bostadsprojekt, ska regleras i ett skriftligt avtal mellan byggherren och ägarna till bostadsenheterna vilket undertecknas inför notarius publicus.”

8 Enligt artikel 6.1.10 i denna lag är ägarna skyldiga att betala kostnader för förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen.

9 I artikel 9 i nämnda lag föreskrivs följande:

”Förvaltningen av fastigheten med ägarlägenheter ska ombesörjas genom föreningsstämman och/eller ägarföreningen.”

10 I artikel 195.1 och 195.5 i Zakon za ustroystvo na teritoriata (plan- och bygglagen) (DV nr 1, av den 2 januari 2001), i den lydelse som är tillämplig på omständigheterna i det nationella målet, anges följande:

”1) Ägarna till byggnaderna är skyldiga att bevara dessa i ett tekniskt skick som uppfyller de väsentliga kraven i artikel 169.1 och 169.3 …

…

5) Kommunens borgmästare kan genom beslut ålägga ägare till byggnader att utföra sådana arbeten … som är nödvändiga med hänsyn till intresset av säkerhet, trafiksäkerhet, hälsa, hygien, skönhet, renlighet och medborgarnas lugn och ro.”

Målet vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

11 E. Ts. D. äger en lägenhet som utgör en del av en fastighet med ägarlägenheter vilken är belägen i Nesebar (Bulgarien).

12 Den 9 januari 2012 ingicks tills vidare ett avtal om underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen. Enligt avtalet, vilket angav S.V. som ”förvaltare och hade undertecknats av E. Ts. D., är den senare, i egenskap av lägenhetsinnehavare, skyldig att till detta bolag betala en årsavgift på sex euro per kvadratmeter, exklusive mervärdesskatt, för förvaltningen och underhållet av fastighetens gemensamma utrymmen. Enligt avtalet har bolaget vid sen betalning rätt att på det utestående beloppet ta ut ränta med 0,1 procent för varje dags försening.

13 S. V. delgav E. Ts. D., den 26 augusti 2020, en av notarius publicus bestyrkt betalningsuppmaning, i vilken E. Ts. D. anmodades att före den 31 augusti 2020 betala de utestående årsavgifterna för perioden efter år 2012. Därefter väckte S.V. talan vid den hänskjutande domstolen, Rayonen sad Nesebar (Distriktsdomstolen i Nesebar, Bulgarien), om förpliktande för E. Ts. D. att till bolaget betala 1 112,40 euro, motsvarande beloppet avseende årsavgifterna för åren 2017–2019, samt 717,87 euro i dröjsmålsränta.

14 Vid denna domstol har E. Ts. D. särskilt gjort gällande att det avtal som avses i punkt 12 ovan innehåller oskäliga villkor, som tvingar konsumenten att betala en orimligt hög ersättning vid dröjsmål och som varken är klara eller begripliga. E. Ts. D. anser sig ha ställning som ”konsument” och har understrukit att det, när avtalet ingicks, inte förekom någon individuell förhandling.

15 Den hänskjutande domstolen vill, för det första, få klarhet i huruvida en ägare till en lägenhet i en fastighet med ägarlägenheter har ställning som ”konsument”, i den mening som avses i direktiven 93/13 och 2011/83, mot bakgrund av att vissa delar av avtalsförhållandet avseende förvaltningen av en sådan fastighets gemensamma delar regleras direkt i bulgarisk lagstiftning. Nämnda domstol frågar sig, för det andra, huruvida ställningen som ”konsument” är beroende av de olika ordningar som föreskrivs i denna lagstiftning för denna förvaltning. Den hänskjutande domstolen har dessutom uttryckt tvivel beträffande den skillnad i behandling som görs i nämnda lagstiftning mellan de lägenhetsinnehavare som ingått ett avtal om förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i en fastighet med ägarlägenheter och de som inte har ingått något sådant avtal. I det senare fallet är föreningsstämman det organ som ansvarar för förvaltningen av de gemensamma utrymmena.

16 Rayonen sad Nesebar (Distriktsdomstolen i Nesebar) ansåg att målets utgång var beroende av tolkningen av bestämmelserna i direktiven 93/13 och 2011/83 och beslutade därför att vilandeförklara målet och ställa följande frågor till EU-domstolen:

”1) Har fysiska personer som äger bostadsenheter i en fastighet som omfattas av reglerna om fastigheter med ägarlägenheter ställning som ’konsumenter’ (i den mening som avses i artikel 2 b i [direktiv 93/13] och artikel 2 led 1 i [direktiv 2011/83] i de rättsförhållanden som de har ingått med avseende på förvaltning och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen?

2) Är ställningen som ’konsumenter’ för fysiska personer som äger bostadsenheter i en fastighet som omfattas av reglerna om fastigheter med ägarlägenheter avhängig av vilken typ av rättsförhållanden som de har ingått (individuella avtal om förvaltning och underhåll av de gemensamma utrymmena, avtal som avses i artikel 2 [ZUES], eller förvaltning genom föreningsstämman)?

3) Är en nationell lagstiftning, enligt vilken det är tillåtet att behandla motsvarande ägare till lägenheter i en fastighet olika (vad gäller kvalificeringen som 'konsumenter') beroende på om de har ingått ett individuellt avtal om förvaltning och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen eller inte (i det sistnämnda fallet blir föreningsstämman det organ som ansvarar för förvaltningen av de gemensamma utrymmena), förenlig med [direktiv 2011/83]?"

Prövning av tolkningsfrågorna

17 EU-domstolen erinrar inledningsvis om att det av fast rättspraxis framgår att det enligt det förfarande för samarbete mellan nationella domstolar och EU-domstolen som införts genom artikel 267 FEUF ankommer på EU-domstolen att ge den nationella domstolen ett användbart svar, som gör det möjligt för den domstolen att avgöra det mål som den ska pröva. I detta syfte kan EU-domstolen behöva omformulera de frågor som hänskjutits (dom av den 17 juli 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, punkterna 22 och 23, och dom av den 18 november 2021, A. SA, C-212/20, EU:C:2021:934, punkt 36 och där angiven rättspraxis).

18 I förevarande fall ska det för det första påpekas att begäran om förhandsavgörande inte innehåller några uppgifter som tyder på att omständigheterna i det nationella målet omfattas av det materiella tillämpningsområdet för direktiv 2011/83 eller att en bestämmelse i den bulgariska lagstiftning som införlivar detta direktiv är tillämplig på det avtal som avses i punkt 12 ovan.

19 För det andra har den hänskjutande domstolen i sin begäran om förhandsavgörande inte förklarat vilken relevans dess frågeställningar har för att avgöra målet, i det typfall där föreningsstämman själv har åtagit sig att svara för förvaltningen av de gemensamma utrymmena i fastigheten med ägarlägenheter, eftersom det av denna begäran framgår att förvaltningen har anförtrotts en förvaltare, enligt ett avtal som ingåtts med förvaltaren. Nämnda domstol har inte heller förklarat på vilket sätt det, för att avgöra målet, är relevant att förvaltning av gemensamma utrymmen i fastigheter som omfattas av reglerna om fastigheter med ägarlägenheter, när byggnaderna uppförts inom ramen för ett slutet bostadsprojekt, enligt artikel 2.1 ZUES ska regleras i ett skriftligt avtal mellan byggherren och ägarna till bostadsenheterna som undertecknas inför notarius.

20 Under dessa omständigheter, och för att ge den hänskjutande domstolen ett användbart svar, ska de ställda frågorna omformuleras och den hänskjutande domstolen anses ha ställt dessa frågor för att få klarhet i huruvida artikel 1.1 och artikel 2 b och c i direktiv 93/13 ska tolkas på så sätt att en fysisk person som äger en lägenhet i en fastighet med ägarlägenheter ska anses vara "konsument", i den mening som avses i detta direktiv, när

– han eller hon ingår ett avtal med en förvaltare om förvaltning och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen, vilket omfattas av vissa bestämmelser i nationell lagstiftning,

– föreningsstämman eller föreningen för ägarna till nämnda fastighet i detta syfte ingår ett avtal med en förvaltare.

21 Det ska för det första erinras om att direktiv 93/13, såsom framgår av artiklarna 1.1 och 3.1 i direktivet, är tillämpligt på villkor i "avtal som sluts mellan en näringsidkare och en konsument", däribland sådana villkor som "inte har varit föremål för individuell förhandling" (se, för ett liknande resonemang, beslut av den 19 november 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, punkt 20 och där angiven rättspraxis).

22 Såsom anges i tionde skälet i direktiv 93/13 bör enhetliga regler i fråga om oskäliga villkor, med förbehåll för de undantag som anges i detta skäl, gälla ”alla avtal” som sluts mellan näringsidkare och konsumenter, såsom dessa definieras i artikel 2 b och c i direktivet (se, för ett liknande resonemang, beslut av den 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punkterna 26 och 27 och där angiven rättspraxis).

23 Enligt nämnda artikel 2 b är en ”konsument” en fysisk person som i samband med avtal som omfattas av direktiv 93/13 handlar för ändamål som faller utanför hans näring eller yrke. Vidare är enligt nämnda artikel 2 c en ”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 (se, för ett liknande resonemang, dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punkt 22).

24 Det är således med hänvisning till avtalsparternas ställning – beroende på om de handlar för ändamål som har samband med deras närings- eller yrkesverksamhet eller inte – som direktiv 93/13 definierar de avtal som det är tillämpligt på (dom av den 21 mars 2019, Pouvin och Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punkt 23 och där angiven rättspraxis).

25 Vad gäller begreppet konsument, i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13, framgår det av domstolens fasta praxis att detta begrepp är av objektiv karaktär. Begreppet ska bedömas utifrån ett funktionellt kriterium, nämligen huruvida det aktuella avtalsförhållandet har uppkommit inom ramen för en verksamhet som inte utgör närings- eller yrkesverksamhet (beslut av den 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punkt 32 och där angiven rättspraxis).

26 Det ankommer på den nationella domstol som ska avgöra en tvist angående ett avtal som eventuellt omfattas av tillämpningsområdet för detta direktiv att med beaktande av samtliga omständigheter i det enskilda fallet och all bevisning pröva huruvida den aktuella avtalsparten kan betraktas som ”konsument”, i den mening som avses i direktivet (beslut av den 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punkt 33 och där angiven rättspraxis).

27 I förevarande fall framgår det av begäran om hänskjutande att E. Ts. D. är en fysisk person och att det avtal som avses i punkt 12 ovan syftar till förvaltning och underhåll av de gemensamma utrymmena i den fastighet med ägarlägenheter i vilken E. Ts. D. äger en lägenhet. För det fall denna person är part i avtalet och förutsatt att personen inte använder lägenheten för ändamål som uteslutande omfattas av vederbörandes närings- eller yrkesverksamhet, ska det således i princip anses att nämnda person i samband med avtalet handlar i egenskap av ”konsument”, i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13.

28 Vad beträffar begreppet näringsidkare, i den mening som avses i artikel 2 c i direktivet, har unionslagstiftaren, såsom framgår av domstolens praxis, avsett att ge begreppet en vid tolkning, vilket innebär att det ska anses omfatta varje fysisk eller juridisk person om vederbörande utövar en närings- eller yrkesverksamhet, inbegripet offentlig verksamhet och uppgifter av allmänt intresse (se, för ett liknande resonemang, dom av den 17 maj 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, punkterna 48–51 och där angiven rättspraxis).

29 Det har inte bestritts att det avtalsförhållande som är aktuellt i det nationella målet ingår i den verksamhet som ”S. V.” OOD, i egenskap av förvaltare, bedriver såsom närings- eller yrkesverksamhet.

30 Såsom Europeiska kommissionen har understrukit kan, i detta sammanhang, den omständigheten att en del av den verksamhet som består i förvaltning och underhåll av de gemensamma utrymmena i fastigheten med ägarlägenheter som är i fråga i det nationella målet och de årsavgifter som förvaltaren tar ut i detta avseende följer av nödvändigheten av att iaktta särskilda krav på säkerhet och fysisk planering, vilka föreskrivs i den nationella lagstiftning som är tillämplig, inte innebära att denna verksamhet och, därmed, det avtal som avses i punkt 12 ovan faller utanför tillämpningsområdet för artikel 2 c i direktiv 93/13.

31 Även om avtalsvillkor som avspeglar sådana lagbestämmelser undantas från direktivets tillämpningsområde enligt artikel 1.2 i direktiv 93/13, när dessa bestämmelser är bindande, innebär ett sådant undantag nämligen inte att giltigheten av andra villkor i samma avtal, vilka inte avspeglar nämnda bestämmelser, inte skulle kunna bedömas av den nationella domstolen mot bakgrund av nämnda direktiv (se, för ett liknande resonemang, dom av den 21 december 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, punkt 39 och där angiven rättspraxis).

32 För det andra ska, för det fall ett avtal om förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i en fastighet med ägarlägenheter ingås mellan förvaltaren och föreningsstämman eller föreningen för ägarna till denna fastighet, den som äger en lägenhet som utgör en del av fastigheten anses vara ”konsument”, i den mening som avses i artikel 2 b i direktiv 93/13, förutsatt att denna ägare för det första kan kvalificeras som ”part” i avtalet, för det andra är en fysisk person, och för det tredje inte uteslutande använder lägenheten för ändamål som omfattas vederbörandes närings- eller yrkesverksamhet. I sistnämnda avseende ska det preciseras att räckvidden av begreppet konsument inte kan uteslutas i det typfall där en fysisk person använder lägenheten som utgör hans eller hennes personliga bostad även för ändamål som motsvarar närings- eller yrkesverksamhet, såsom i samband med ett avlönat distansarbete eller utövande av ett fritt yrke.

33 När en sådan lägenhetsinnehavare däremot inte kan kvalificeras som ”part” i nämnda avtal – och eftersom föreningsstämman eller föreningen för ägarna till en fastighet per definition inte är en ”fysisk person”, i den mening som avses i denna artikel 2 b, och följaktligen inte kan kvalificeras som konsument i den mening som avses i denna bestämmelse – omfattas ett sådant avtal inte av tillämpningsområdet för direktiv 93/13 (se, analogt, dom av den 2 april 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punkt 29).

34 Artikel 1.1 och artikel 2 b i direktivet utgör emellertid inte hinder för en nationell rättspraxis enligt vilken den lagstiftning som syftar till att införliva direktivet med nationell rätt tolkas så, att de bestämmelser om skydd för konsumenter som den innehåller även är tillämpliga på ett avtal som ingåtts av ett rättssubjekt, såsom en fastighet med ägarlägenheter vars rättskapacitet inte kan skiljas från den som dess delägare har, trots att ett sådant rättssubjekt inte omfattas av direktivets tillämpningsområde (se, för ett liknande resonemang, dom av den 2 april 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, punkterna 18 och 38).

35 Mot bakgrund av det ovan anförda ska tolkningsfrågorna besvaras enligt följande. Artikel 1.1 och artikel 2 b och c i direktiv 93/13 ska tolkas på så sätt att

– en fysisk person som äger en lägenhet i en fastighet med ägarlägenheter ska anses vara ”konsument”, i den mening som avses i detta direktiv, när han eller hon ingår ett avtal med en förvaltare om förvaltning och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen, förutsatt att personen i fråga inte använder lägenheten för ändamål som uteslutande omfattas av hans eller hennes närings- eller yrkesverksamhet. Den omständigheten att en del av de tjänster som

denna förvaltare tillhandahåller enligt avtalet följer av nödvändigheten av att iaktta särskilda krav på säkerhet och fysisk planering, vilka föreskrivs i den nationella lagstiftningen, innebär inte att nämnda avtal faller utanför tillämpningsområdet för nämnda direktiv,

– för det fall ett avtal om förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i en fastighet med ägarlägenheter ingås mellan förvaltaren och föreningsstämman eller föreningen för ägarna till denna fastighet, kan en fysisk person som äger en lägenhet i fastigheten anses vara ”konsument”, i den mening som avses i direktiv 93/13, förutsatt att han eller hon kan kvalificeras som ”part” i avtalet och att vederbörande inte uteslutande använder lägenheten för ändamål som omfattas hans eller hennes närings- eller yrkesverksamhet.

Rättegångskostnader

36 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i det nationella målet utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den hänskjutande domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (åttonde avdelningen) följande:

Artikel 1.1 och artikel 2 b och c i rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal

ska tolkas på så sätt att

– **en fysisk person som äger en lägenhet i en fastighet med ägarlägenheter ska anses vara ”konsument”, i den mening som avses i detta direktiv, när han eller hon ingår ett avtal med en förvaltare om förvaltning och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen, förutsatt att personen i fråga inte använder lägenheten för ändamål som uteslutande omfattas av hans eller hennes närings- eller yrkesverksamhet. Den omständigheten att en del av de tjänster som denna förvaltare tillhandahåller enligt avtalet följer av nödvändigheten av att iaktta särskilda krav på säkerhet och fysisk planering, vilka föreskrivs i den nationella lagstiftningen, innebär inte att nämnda avtal faller utanför tillämpningsområdet för nämnda direktiv,**

– **för det fall ett avtal om förvaltning och underhåll av gemensamma utrymmen i en fastighet med ägarlägenheter ingås mellan förvaltaren och föreningsstämman eller föreningen för ägarna till denna fastighet, kan en fysisk person som äger en lägenhet i fastigheten anses vara ”konsument”, i den mening som avses i direktiv 93/13, förutsatt att han eller hon kan kvalificeras som ”part” i avtalet och att vederbörande inte uteslutande använder lägenheten för ändamål som omfattas hans eller hennes närings- eller yrkesverksamhet.**

Underskrifter