



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS KENDELSE (Første Afdeling)

14. november 2013*

»Direktiv 93/13/EØF — artikel 99 i Domstolens procesreglement — forbrugeraftaler — låneaftale med pant i fast ejendom — procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom — kompetencen for den nationale ret, der skal påkende et søgsmål om tvangsfuldbyrdelse — urimelige kontraktvilkår — bedømmelseskriterier«

I de forenede sager C-537/12 og C-116/13,

angående anmodninger om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja (Spanien) og af Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca (Spanien) ved afgørelser af 15. november 2012 og 26. februar 2013, indgået til Domstolen henholdsvis den 26. november 2012 og den 11. marts 2013, i sagerne

Banco Popular Español SA

mod

Maria Teodolinda Rivas Quichimbo,

Wilmar Edgar Cun Pérez (sag C-537/12),

og

Banco de Valencia SA

mod

Joaquín Valdeperas Tortosa,

María Ángeles Miret Jaume (sag C-116/13),

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, A. Tizzano (refererende dommer), og dommerne A. Borg Barthet, E. Levits, M. Berger og S. Rodin,

generaladvokat: J. Kokott

justitssekretær: A. Calot Escobar,

* Processprog: spansk.

idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet at træffe afgørelse ved begrundet kendelse i overensstemmelse med artikel 99 i Domstolens procesreglement,

afsagt følgende

Kendelse

- 1 Anmodningerne om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT L 95, s. 29).
- 2 Anmodningerne er indgivet i forbindelse med to sager mellem dels Banco Popular Español SA (herefter »Banco Popular«) og M.T. Rivas Quichimbo og W.E. Cun Pérez, dels Banco de Valencia SA (herefter »Banco Valencia«) og Valdeperas Tortosa og Miret Jaume, vedrørende inddrivelse af gæld i forbindelse med aftaler om lån med pant i fast ejendom indgået mellem disse parter.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 I 16. betragtning til direktiv 93/13 anføres:
»[...] den erhvervsdrivende kan opfylde kravet om god tro ved at handle loyalt og rimeligt med den anden part, hvis legitime interesser han skal tage hensyn til.«
- 4 Dette direktivs artikel 3 bestemmer:
»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 Direktivets artikel 4, stk. 1, har følgende ordlyd:
»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.«
- 6 Samme direktivs artikel 6, stk. 1, har følgende ordlyd:
»Medlemsstaterne fastsætter, at urimelige kontraktvilkår i en aftale, som en erhvervsdrivende har indgået med en forbruger, i henhold til deres nationale lovgivning ikke binder forbrugeren, og at aftalen forbliver bindende for parterne på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige kontraktvilkår.«

7 Artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 bestemmer:

»Medlemsstaterne sikrer, at der i forbrugernes og konkurrenternes interesse findes egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør.«

8 I nr. 1 i bilaget til direktivet opregnes de kontraktvilkår, som er omhandlet i direktivets artikel 3, stk. 3. Bilaget har følgende ordlyd:

»1. Kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er følgende:

[...]

e) at pålægge en forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, en uforholdsmæssigt stor godtgørelse

[...]

g) at tillade den erhvervsdrivende uden rimeligt varsel at bringe en aftale indgået på [ubestemt] tid til ophør, medmindre der er alvorlige grunde hertil.

2. Rækkevidden af litra g), j) og l)

a) Litra g) forhindrer ikke, at en leverandør af finansielle tjenesteydelser ensidigt og, hvis der foreligger gyldig grund, uden varsel kan bringe en aftale, der er indgået på ubestemt tid, til ophør, forudsat at den erhvervsdrivende forpligtes til omgående at give den anden eller de andre aftaleparter meddelelse herom.

[...]«

Spansk ret

9 I spansk ret var bestemmelserne om beskyttelse af forbrugerne mod urimelige kontraktvilkår først fastsat i Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (almindelig lov nr. 26/1984 om beskyttelse af forbrugere og brugere) af 19. juli 1984 (BOE nr. 176 af 24.7.1984, s. 21686).

10 Denne lov blev efterfølgende ændret ved Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación (lov nr. 7/1998 om generelle forretningsbetingelser) af 13. april 1998 (BOE nr. 89 af 14.4.1998, s. 12304), som gennemførte direktiv 93/13 i national spansk ret.

11 Endelig blev lov nr. 26/1984, som ændret ved lov nr. 7/1998, kodificeret ved Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (kongeligt lovdekret nr. 1/2007 om omarbejdning af den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere og anden tilknyttet lovgivning) af 16. november 2007 (BOE nr. 287 af 30.11.2007, s. 49181).

12 Artikel 82 i det kongelige lovdekret bestemmer:

»1. Alle kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, og alle former for praksis, hvorom der ikke er udtrykkelig enighed, anses for urimelige, hvis de til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugeren.

[...]

3. Karakteren af et urimeligt kontraktvilkår vurderes under hensyn til, hvilken type varer eller tjenesteydelser aftalen omfatter, og ved at tage hensyn til alle omstændigheder i forbindelse med dens indgåelse samt til alle andre vilkår i aftalen eller i en anden aftale, som hænger sammen med denne.

4. Uanset bestemmelserne i de foregående stykker er kontraktvilkår under alle omstændigheder urimelige i henhold til bestemmelserne i artikel 85-90, hvis de:

- a) knytter kontrakten til den erhvervsdrivendes vilje
- b) begrænser forbrugernes og brugernes rettigheder
- c) bevirker manglende gensidighed i kontrakten
- d) pålægger forbrugeren eller brugeren uforholdsmæssige garantier eller uretmæssigt pålægger dem bevisbyrden
- e) er uforholdsmæssige i forhold til indgåelsen og gennemførelsen af aftalen, eller
- f) strider imod kompetencereglerne og gældende ret.«

13 Lov om civil retspleje (Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil) i den affattelse, der var gældende på det tidspunkt, hvor hovedsagen blev indledt (herefter »lov om civil retspleje«), regulerer i bog III, afsnit IV, kapitel V, med overskriften »Særlige forhold ved fuldbyrdelse af pantsatte værdier eller aktiver«, navnlig i artikel 681-698, proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom.

14 Artikel 695 i lov om civil retspleje bestemmer:

»1. I de procedurer, der er omfattet af nærværende kapitel, kan rekvisitus' indsigelse mod fuldbyrdelsen kun tages til følge, hvis den bygger på følgende grunde:

- 1.^a Sikkerheden eller den fordring, for hvilken sikkerheden er stillet, er bortfaldet, forudsat at der fremlægges uddrag af registret, som viser, at pant i fast ejendom – eller i givet fald sikkerhed uden fratagelse af besiddelse – er bortfaldet, eller et notarialdokument, som attesterer modtagelsen af betaling, eller at sikkerheden er bortfaldet.
- 2.^a Den omstændighed, at der er begået fejl ved beregningen af det udestående skyldige beløb, når den sikrede fordring svarer til resultatet af en endelig opgjort konto mellem rekvisitus og rekvirenten. Rekvisitus skal fremlægge sit eksemplar af kontoudskriften, og indsigelsen kan kun tages til følge, såfremt saldoen på dette udtog adskiller sig fra den kontoudskrift, som rekvirenten har fremlagt.

[...]

3.^a [...] eksistensen af en anden sikkerhedsstillelse eller pant [...], der er registreret før den gæld, som ligger til grund for proceduren, hvilket skal godtgøres ved det tilsvarende registreringsbevis.

2. Hvis der fremsættes en indsigelse som omhandlet i stk. 1, indstiller den kompetente embedsmand ved retten fuldbyrdelsen og indkalder parterne til møde ved den ret, der har anordnet fuldbyrdelsen. Der skal hengå mindst fire dage fra indkaldelsen til afholdelsen af det nævnte møde. Ved dette møde skal retten høre parterne og gennemgå skriftlige indlæg. Senest to dage efter mødet skal retten træffe afgørelse vedrørende spørgsmålet.

[...]«

15 Artikel 698 i lov om civil retspleje bestemmer:

»1. Ethvert krav, som debitor, tredjemand eller andre berørte kan fremsætte, og som ikke er omfattet af de foregående artikler, herunder vedrørende dokumentets ugyldighed eller fordringens forfaldstid, sikkerhed, ophør eller størrelse, behandles i en herfor fastsat procedure uden at føre til udsættelse eller forsinkelse af den procedure, der er fastsat i nærværende kapitel.

[...]

2. Ved fremsættelsen af det i det foregående [punkt] omhandlede krav eller under den sag, som dette har givet anledning til, kan der anmodes om, at opfyldelsen af den dom, der afsiges i sagen, sikres, ved indeholdelse af hele eller en del af det beløb, som i henhold til den procedure, der reguleres i nærværende kapitel, skal udbetales til kreditor.

Retten træffer afgørelse om denne indeholdelse på grundlag af de fremlagte dokumenter, hvis den finder de anførte grunde tilstrækkelige. Hvis den, der anmoder om indeholdelsen, ikke er åbenbart og tilstrækkeligt solvent, skal retten på forhånd kræve tilstrækkelig sikkerhedsstillelse til at svare morarenter og betale erstatning for andre skader, som kan forårsages kreditor.

3. Hvis kreditor stiller tilstrækkelig sikkerhed for det beløb, som skal indeholdes efter den i stk. 1 omhandlede procedure, ophæves indeholdelsen.«

16 Artikel 131 i Ley Hipotecaria (lov om pant), kodificeret ved dekret af 8. februar 1946 (BOE nr. 58 af 27.2.1946, s. 1518), der var gældende på tidspunktet for de faktiske omstændigheder i hovedsagen, fastsætter:

»Forbehold i tingbogen om pantets ugyldighed eller andre tilsvarende anmærkninger, som ikke støttes på et af de tilfælde, som kan føre til udsættelse af fuldbyrdelsen, bortfalder i medfør af kendelsen om bortfald som omhandlet i artikel 133, forudsat at anmærkningerne er påført senere end den dato, hvor der er gjort påtegning i margenen om udstedelse af hæftelsesbeviset. Påtegning om kvittering for betaling af det pantesikrede lån kan ikke optages i tingbogen, så længe den ovennævnte anmærkning i margenen ikke er bortfaldet efter afsigelse af kendelse herom.«

17 Denne lovs artikel 153a har følgende ordlyd:

»[...] [P]arterne kan aftale, at det udestående skyldige beløb i tilfælde af tvangssalg skal fastsættes af det finansielle låneinstitut på den måde, som parterne har fastsat i aftalen.

Ved den forfaldsdag, som er aftalt mellem de kontraherende parter, eller ved udløbet af en eventuelt forlænget frist kan en realisering af pantet gennemføres i henhold til artikel 129 og 153 i denne lov og i de lignende bestemmelser i lov om civil retspleje.«

Tvisterne i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

Sag C-537/12

18 Den 28. maj 2005 indgik Cun Pérez og Rivas Quichimbo en låneaftale for et beløb på 107 300 EUR med pant i familiens bolig.

19 Efter den 31. oktober 2009 indledtes debitorernes misligholdelse af låneraterne.

- 20 Efter begæring fra Banco Popular indgivet den 20. januar 2012 udstedte Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja (retten i første instans nr. 1 i Catarroja) ved kendelse af 8. februar 2012 ordre om realisering af pant med hensyn til den faste ejendom, der var givet pant i, med krav om, at rekvisitus betalte 97 667,49 EUR i restgæld og 17 962,02 EUR i renter og omkostninger).
- 21 Den 18. maj 2012 appellerede Rivas Quichimbo, repræsenteret ved den beskikkede advokat, hun havde fået tildelt efter anmodning om retshjælp, fuldbyrdelseskendelsen og gjorde bl.a. gældende, at »gulvklausulen« (minimumsrentesats) udgjorde et urimeligt kontraktvilkår i låneaftalen, der sikrede kreditinstituttet en minimumsrente i tilfælde, hvor referencerenten blev lavere end en fastsat værdi, der reelt omdanner et lån med variabel rente til et lån med fast rente.
- 22 Under retsmødet den 10. juli 2012, efter at rekvisitus' advokat havde gentaget argumentet om det pågældende urimelige kontraktvilkår, gjorde Banco Popular gældende, at dette ikke var omfattet af de begrænsede indsigelsesgrunde, som er opregnet i artikel 695 i lov om civil retspleje, og at rekvisitus således skulle anlægge anerkendelsessøgsmål.
- 23 Ved afgørelse af 15. oktober 2012 meddelte Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja parterne, at den var i tvivl om, hvorvidt den spanske retsplejelov er i overensstemmelse med direktiv 93/13, for at de kunne fremsætte deres bemærkninger.
- 24 Retten redegjorde navnlig for, at hvis en kreditor med henblik på tvangsfuldbyrdelse vælger proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom, kan der kun nedlægges påstand om urimelige kontraktvilkår i den aftale, hvorfra gælden stammer, ved en anerkendelsessag uden opsættende virkning. I dette tilfælde er det, i betragtning af den manglende mulighed for, at den ret, der skal påkende et søgsmål om tvangsfuldbyrdelse, på fuldbyrdelsestidspunktet ex officio eller på en parts anmodning kan vurdere, om et sådant kontraktvilkår er urimeligt, yderst vanskeligt for en spansk ret at erstatte den manglende balance mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende i en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom.
- 25 Den spanske lovgivning, der regulerer denne procedure, er således i strid med den effektive beskyttelse af forbrugerne, som er tilsigtet med direktiv 93/13.
- 26 Denne konstatering følger ligeledes af præmis 53 i dommen af 14. juni 2012, Banco Español de Crédito (sag C-618/10), Sml., EU:C:2012:349, hvori Domstolen kom frem til den samme konklusion vedrørende en processuel ordning om betalingspåkrav som den, der gælder i Spanien, med den begrundelse, at den »gør det umuligt for en ret, som skal behandle en anmodning om udstedelse af et betalingspåkrav, ved indledningen af sagens behandling eller på noget andet tidspunkt af proceduren, selv om den allerede råder over alle de retlige og faktiske oplysninger, der er nødvendige i denne forbindelse, ex officio at efterprøve, om vilkår, der er indeholdt i en kontrakt, som er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, er urimelige, såfremt forbrugeren ikke har fremsat indsigelse«.
- 27 På denne baggrund har Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Skal direktiv 93/13 fortolkes således, at det er til hinder for en national bestemmelse, som forhindrer en domstol, der forestår en procedure med henblik på realisering af pant svarende til den, der er fastsat i artikel 681-695 i den spanske lov om civil retspleje [...], i ex officio eller på en parts anmodning at undersøge, om et vilkår indeholdt i en aftale indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger har urimelig karakter, uanset om forbrugeren har fremsat indsigelse eller ej?
- 2) Uanset om svaret på dette spørgsmål er bekræftende eller benægtende [...], skal [direktiv 93/13] da fortolkes således, at det er til hinder for en national bestemmelse, som forhindrer en domstol, der forestår en procedure med henblik på realisering af pant svarende til den, der er fastsat i

artikel 681-695 i den spanske lov om civil retspleje [...], i at udsætte denne procedure, såfremt der efterfølgende indledes en anerkendelsessag, hvorunder der nedlægges påstand om, at et vilkår indeholdt i en aftale indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger erklæres urimeligt, idet aftalen var blevet anvendt til at indlede den nævnte procedure med henblik på realisering af pant?»

Sag C-116/13

- 28 Valdeperas Tortosa og Miret Jaume indgik ved et notarialdokument af 26. juli 2007 en aftale om lån i fast ejendom for et beløb på 300 000 EUR med Banco de Valencia for at finansiere købet af deres familiebolig. Ved samme dokument blev der givet pant i den finansierede faste ejendom som sikkerhed for tilbagebetaling af lånet.
- 29 Aftalen indeholdt et særligt vilkår »førtidig ophævelse af lånet«, hvorefter kreditinstituttet i tilfælde af misligholdelse af en forpligtelse i henhold til aftalen havde mulighed for ensidigt at ophæve låneaftalen, uden forudgående varsel og kræve betaling af restgælden, renter og udgifter. I henhold til dette vilkår kunne banken bl.a. ophæve kontrakten allerede efter den første misligholdelse af en månedlig lånerate uden først at tage hensyn til debtors tidligere overholdelse af aftalens bestemmelser.
- 30 Da debitorerne ikke betalte låneraterne for marts til og med juni 2012, opsagde Banco de Valencia lånet, og påbegyndte den 5. juni 2012 en fuldbyrdelsesprocedure med krav om tilbagebetaling af hovedstolen på 279 540,58 EUR, samt 83 862,17 EUR beregnet midlertidigt som forfaldne morarenter efter notarafregningen, der var vedlagt begæringen, udgifter og omkostninger.
- 31 Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca (retten i første instans n° 17 Palma de Mallorca), for hvilken fuldbyrdelsessagen er forelagt, har ligesom Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de Catarroja udtrykt tvivl om, hvorvidt den spanske procedure til tvangsfuldbyrdelse af pant er i overensstemmelse med direktiv 93/13. I henhold til denne procedure kan en ret dels ikke ex officio forud for sin afgørelse om at anordne fuldbyrdelse efterprøve, om et vilkår om førtidig ophævelse af et lån med pant i fast ejendom er urimeligt, idet rettens kompetence er begrænset til en formel efterprøvelse af fuldbyrdelsesgrundlaget og de dokumenter, der skal ledsage det, dels ikke opsætte realiseringen af pantet, når debitor indleder en anerkendelsessag for at fastslå vilkårets urimelighed.
- 32 Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca har således, under henvisning til generaladvokat Kokotts forslag til afgørelse i Aziz-sagen (dom af 14.3.2013, sag C-415/11), Sml., EU:C:2013:164, udtalt, at denne processuelle ordning risikerer at være i strid med den ordning, der er fastsat ved direktiv 93/13 på dette område, som fortolket i Domstolens faste praksis (jf. dom af 27.6.2000, forenede sager C-240/98 - C-244/98, Océano Grupo Editorial og Salvat Editores, Sml. I, s. 4941, af 26.10.2006, sag C-168/05, Mostaza Claro, Sml. I, s. 10421, og af 4.6.2009, sag C-243/08, Pannon GSM, Sml. I, s. 4713, samt dommen i sagen Banco Español de Crédito). Det fremgår således af retspraksis, at den nationale ret altid ex officio skal undersøge, hvorvidt et kontraktvilkår, der falder ind under dette direktivs anvendelsesområde, er urimeligt, i tilfælde, hvor retten er i besiddelse af de nødvendige retlige og faktiske omstændigheder.
- 33 Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca er i øvrigt af den opfattelse, at behandlingen af hovedsagen rejser andre spørgsmål bl.a. vedrørende fortolkningen af begrebet »urimeligt vilkår« i henhold til dette direktivs artikel 3, stk. 1 og 3, og punkt 1, litra e) og g), og punkt 2, litra a), i bilaget til direktivet. Det fremstår ikke klart, hvorvidt det i hovedsagen omhandlede vilkår, der vedrører ophør før udløbet af lånet med pant i fast ejendom, er foreneligt med disse bestemmelser.

- 34 På denne baggrund har Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Overholder den spanske procedure med henblik på realisering af pant artikel 7 i [direktiv 93/13], når den ikke som forudsætning for at tage stilling til udstedelsen af fuldbyrdelsesordren tillader en domstolsprøvelse ex officio af et vilkår om førtidig ophævelse af lånet alene på bankens anmodning, som anses for urimeligt i sig selv og i den konkrete anvendelse i sagen, idet den nævnte bestemmelse er en betingelse for at give den erhvervsdrivende långiver den privilegerede mulighed for fuldbyrdelse?
 - 2) I lyset af artikel 7 i [direktiv 93/13], hvad bør rækkevidden af rettens kompetence i forhold til ovennævnte vilkår være, når den skal tage stilling til udstedelse af en fuldbyrdelsesordre i proceduren med henblik på realisering af pant?
 - 3) Henset til artikel 3, stk. 1 og 3, i [direktiv 93/13], og punkt 1, litra e) og g), og punkt 2, litra a), i bilaget til direktivet kan et kontraktvilkår, som tillader det långivende finansieringsinstitut ensidigt at ophæve låneaftalen af fuldstændig objektive grunde, hvoraf nogle er uden forbindelse med aftalen, og i denne tvist på grund af misligholdelse af fire månedlige lånerater, anses for urimeligt i sig selv og ved sin konkrete anvendelse i den foreliggende sag?«
- 35 Ved kendelse afsagt af Domstolens præsident den 20. juni 2013 blev sagerne C-537/12 og C-116/13 forenet med henblik på den skriftlige forhandling, den mundtlige forhandling og dommen.

Om de præjudicielle spørgsmål

- 36 Det følger af artikel 99 i Domstolens procesreglement, at såfremt et præjudicielt spørgsmål er identisk med et spørgsmål, Domstolen allerede har afgjort, såfremt besvarelsen af et sådant spørgsmål klart kan udledes af retspraksis, eller såfremt besvarelsen af det præjudicielle spørgsmål ikke giver anledning til nogen rimelig tvivl, kan Domstolen til enhver tid på forslag fra den refererende dommer og efter at have hørt generaladvokaten beslutte at træffe afgørelse ved begrundet kendelse.
- 37 Denne artikel bør anvendes i disse forenede sager.

Om de to spørgsmål i sag C-537/12 og de to første spørgsmål i sag C-116/13

- 38 Med disse spørgsmål, som behandles samlet, ønsker de forelæggende retter nærmere bestemt oplyst, om direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det er til hinder for en medlemsstats ordning som den i hovedsagen omhandlede, hvorefter det ikke er muligt for en ret, i forbindelse med en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, ex officio eller på forbrugers anmodning at vurdere, om et kontraktvilkår i den kontrakt, der ligger til grund for inddrivelsen af den gæld, der kan tvangsfuldbyrdes, er urimeligt, eller at vedtage foreløbige forholdsregler, der sikrer den fulde virkning af den endelige afgørelse, som træffes af den ret, der behandler den tilsvarende anerkendelsessag, og som har kompetence til at prøve, hvorvidt vilkåret er urimeligt.
- 39 I denne henseende er det fast retspraksis, at den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning hviler på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau (Aziz-dommen, præmis 44).

- 40 Under hensyntagen til denne svagere stilling fastsætter direktivets artikel 6, stk. 1, at urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren. Som det fremgår af retspraksis, er der tale om en præceptiv bestemmelse, der har til formål at erstatte den formelle balance, som kontrakten indfører mellem kontraktparternes rettigheder og forpligtelser, med en reel balance, der skal genindføre ligheden mellem parterne (Aziz-dommen, præmis 45).
- 41 I denne sammenhæng har Domstolen allerede flere gange fastslået, at de nationale retter af egen drift skal efterprøve, om et kontraktvilkår, der henhører under direktivets anvendelsesområde, er urimeligt, og dermed afhjælpe den manglende ligevægt mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende, så snart den råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver (Aziz-dommen, præmis 46 og den deri nævnte retspraksis).
- 42 Domstolen har i øvrigt fastslået, at direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det er til hinder for en ordning i en medlemsstat, hvorefter en ret, der skal behandle en anmodning om udstedelse af et betalingspåkrav, hverken ved indledningen af sagens behandling eller på noget andet tidspunkt af proceduren, selv om den råder over de retlige og faktiske oplysninger, der er nødvendige i denne forbindelse, ex officio må efterprøve, om et vilkår om morarenter, der er indeholdt i en kontrakt, som udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, er urimeligt, såfremt forbrugeren ikke har fremsat indsigelse vedrørende vilkåret (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 57).
- 43 Desuden har Domstolen i præmis 64 i Aziz-dommen fastslået, at direktivet skal fortolkes således, at det er til hinder for en ordning i en medlemsstat, som – inden for rammerne af en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom – ikke fastsætter bestemmelse om indsigelsesgrunde knyttet til et urimeligt vilkår i en aftale, som er indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, og hvor den ret, der skal påkende anerkendelsessøgsmålet, og som har kompetence til at efterprøve, om et sådant vilkår er urimeligt, ikke har mulighed for at vedtage foreløbige forholdsregler med henblik på at sikre den fulde virkning af sin endelige afgørelse.
- 44 Under disse omstændigheder bemærkes, at denne retspraksis gør det muligt klart at udlede svaret på de præjudicielle spørgsmål, for så vidt som de i det væsentlige vedrører definitionen, i henhold til direktivet, af rettens kompetence til udstedelse af en fuldbyrdelsesordre i proceduren med henblik på realisering af pant, i den samme processuelle ordning som den, Domstolen har analyseret i Aziz-dommen.
- 45 I denne forbindelse bemærkes, at da der ikke er sket en harmonisering af de nationale mekanismer for tvangsfuldbyrdelse, henhører dels måderne for iværksættelse af indsigelsesgrunde inden for rammerne af en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, dels de beføjelser, der på dette trin er tillagt den ret, der skal påkende et søgsmål om tvangsfuldbyrdelse, til at tage stilling til lovligheden af kontraktvilkår i forbrugeraftaler, under medlemsstaternes nationale retsordener i medfør af princippet om sidstnævntes procesautonomi, dog på betingelse af, at disse bestemmelser ikke må være mindre gunstige end dem, der gælder for tilsvarende situationer, der er underlagt national ret (ækvivalensprincippet), og at de i praksis ikke må gøre det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at udøve de rettigheder, der er tillagt forbrugerne ved EU-retten (effektivitetsprincippet) (jf. analogt Aziz-dommen, præmis 50).
- 46 Hvad angår ækvivalensprincippet bemærkes, at Domstolen ikke råder over nogen oplysninger, der kan give anledning til tvivl om, hvorvidt den ordning, der omhandles i hovedsagerne, er forenelig med dette princip.
- 47 Det fremgår nemlig af sagsakterne, at den spanske processuelle ordning inden for rammerne af en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom forhindrer retten i ex officio eller på en parts anmodning at analysere den aftale, der danner grundlag for den gæld, der kræves betalt af andre grunde end de indsigelsesgrunde, der udtrykkeligt er fastsat, eller at vedtage foreløbige forholdsregler for at sikre den fulde virkning af den endelige afgørelse fra retten i anerkendelsessagen, ikke kun når

denne efterprøver, om et vilkår i en aftale, der er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, er urimeligt i henhold til artikel 6 i direktiv 93/13, men ligeledes når den undersøger, om et sådant vilkår tilsidesætter nationale ufravigelige retsgrundsætninger, hvilket det dog tilkommer retten at efterprøve.

- 48 Hvad angår effektivitetsprincippet bemærkes, at det fremgår af fast praksis, at hvert enkelt tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om, hvorvidt en national processuel bestemmelse gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at anvende EU-retten, skal bedømmes under hensyn til, hvilken stilling bestemmelsen indtager i den samlede procedure, herunder dens forløb og dens særlige kendetegn, for de forskellige nationale retter (Aziz-dommen, præmis 53).
- 49 I den foreliggende sag fremgår det af sagsakterne for Domstolen, at rekvisitus' indsigelse under procedurerne med henblik på realisering af pant i henhold til artikel 695 i lov om civil retspleje kun kan tages til følge, hvis den støttes på, at sikkerheden eller den fordring, for hvilken sikkerheden er stillet, er bortfaldet, eller at der er begået fejl ved beregningen af det udestående skyldige beløb, når den sikrede fordring svarer til en endelig opgjort konto mellem rekvisitus og rekvirenten, eller på eksistensen af en anden panteret eller sikkerhedsstillelse, der er registreret før den fordring, som er genstand for proceduren.
- 50 I henhold til artikel 698 i lov om civil retspleje skal enhver anden indsigelse, som debitor kan fremsætte, herunder vedrørende dokumentets ugyldighed eller fordringens forfaldstid, sikkerhed, ophør eller størrelse, behandles i en herfor fastsat procedure, uden at føre til udsættelse eller forsinkelse af den fuldbyrdelsesprocedure, der er fastsat i det pågældende kapitel.
- 51 I medfør af artikel 131 i lov om pant bortfalder de forbehold om pantets gyldighed eller øvrige anmærkninger, der ikke støttes på et af de tilfælde, som kan føre til udsættelse af fuldbyrdelsen, når der afsiges kendelse herom som omhandlet i denne lovs artikel 133, forudsat at anmærkningerne er påført senere end den dato, hvor der er gjort påtegning i margenen om udstedelse af hæftelsesbeviset.
- 52 Det følger imidlertid af disse oplysninger, at den endelige overgivelse af det pantsatte gode til en tredjemand altid er uigenkaldelig i den spanske processuelle ordning, selv hvis den omstændighed, at det kontraktvilkår, som forbrugeren har anfægtet under et anerkendelsessøgsmål, er urimeligt og dermed fører til omstødelse af proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom, bortset fra det tilfælde, hvor denne forbruger har taget forbehold for påstanden om pantets gyldighed før denne påtegning i margen (Aziz-dommen, præmis 57).
- 53 I denne forbindelse bør det dog bemærkes, at i betragtning af forløbet af og særegenhederne ved den i hovedsagen omhandlede procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, skal en sådan mulighed anses for at være meget begrænset, idet der foreligger en ikke ubetydelig risiko for, at den berørte forbruger ikke tager det nævnte forbehold inden for den fastsatte frist, enten på grund af den ekstremt hurtige fuldbyrdelsesprocedure, der er omhandlet i sagen, eller fordi vedkommende ikke kender eller forstår omfanget af sine rettigheder (jf. Aziz-dommen, præmis 58).
- 54 Som Domstolen allerede har udtalt i præmis 59 i Aziz-dommen, er en sådan processuel ordning egnet til at gribe negativt ind i effektiviteten af den beskyttelse, der søges opnået med direktiv 93/13, idet den gør det umuligt for den ret, som behandler anerkendelsessøgsmålet, og ved hvilken forbrugeren har anlagt sag med påstand om, at det kontraktvilkår, som udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, er urimeligt, at iværksætte foreløbige forholdsregler, som kan føre til udsættelse af proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom eller være til hinder herfor, når iværksættelsen af sådanne forholdsregler synes nødvendige for at sikre den fulde virkning af rettens endelige afgørelse.
- 55 Det bemærkes ligeledes, at en sådan processuel ordning – idet den ligeledes gør det umuligt for den ret, der skal påkende et søgsmål om tvangsfuldbyrdelse, enten ex officio eller på forbrugeren anmodning at vurdere, om et kontraktvilkår i den kontrakt, der ligger til grund for inddrivelsen af

gælden, og som i det foreliggende tilfælde udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, er urimeligt, eller at iværksætte foreløbige forholdsregler, som kan føre til udsættelse af proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom eller være til hinder herfor, når iværksættelsen af sådanne forholdsregler synes nødvendig for at sikre den fulde virkning af den endelige afgørelse fra den ret, for hvilken forbrugeren har gjort vilkårets urimelige karakter gældende – er egnet til at gribe negativt ind i effektiviteten af den beskyttelse, der søges opnået med direktiv 93/13.

- 56 I alle de tilfælde, hvor realiseringen af den pantsatte faste ejendom, således som det er tilfældet i hovedsagen, gennemføres, før retten, der skal påkende anerkendelsessøgsmålet, har fastslået, at kontraktvilkåret, som ligger til grund for pantet, er urimeligt, og at fuldbyrdelsesproceduren således er ugyldig, vil denne afgørelse – således som Domstolen har fastslået – uden denne mulighed alene gøre det muligt at give forbrugeren en efterfølgende beskyttelse af rent erstatningsmæssig art, hvilket er en mangelfuld og utilstrækkelig beskyttelse og hverken udgør et egnet eller effektivt middel til at bringe anvendelsen af selv samme vilkår til ophør, i modsætning til, hvad der er fastsat i artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 (Aziz-dommen, præmis 60).
- 57 Dette gælder så meget desto mere, når den pantsatte ejendom, således som det er tilfældet i hovedsagerne, er den skadelidte forbrugers og dennes families bolig, eftersom denne mekanisme til beskyttelse af forbrugeren er begrænset til betaling af skadeserstatning og ikke giver mulighed for at forhindre det endelige og uigenkaldelige tab af boligen (Aziz-dommen, præmis 61).
- 58 Det er således tilstrækkeligt for de erhvervsdrivende, hvis betingelserne er opfyldt, at indlede en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, for i det væsentlige at fratage forbrugerne fordelene ved den beskyttelse, der søges opnået med direktiv 93/13, hvilket også er i strid med Domstolens praksis, hvorefter de særlige kendetegn ved de retssager, som inden for rammerne af national ret gennemføres mellem de erhvervsdrivende og forbrugerne, ikke kan udgøre en faktor, som kan påvirke den retlige beskyttelse, som forbrugerne nyder i medfør af bestemmelserne i dette direktiv (Aziz-dommen, præmis 62).
- 59 Under disse omstændigheder skal det fastslås, at den i hovedsagerne omhandlede spanske lovgivning ikke er forenelig med effektivitetsprincippet, for så vidt som de procedurer med henblik på realisering af pant i fast ejendom, der indledes af erhvervsdrivende, og hvori forbrugerne er modparter, gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at anvende den beskyttelse, som dette direktiv tilsigter at give forbrugerne (Aziz-dommen, præmis 63).
- 60 Henset til ovenstående betragtninger skal de to spørgsmål i sag C-537/12 og de to første spørgsmål i sag C-116/13 besvares med, at direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det er til hinder for en medlemsstats ordning som den i hovedsagerne omhandlede, hvorefter det ikke er muligt for en ret i forbindelse med en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, ex officio eller på forbrugers anmodning at vurdere, om et kontraktvilkår i den kontrakt, der ligger til grund for inddrivelsen af den gæld, der kan tvangsfuldbyrdes, er urimeligt, eller at vedtage foreløbige forholdsregler, herunder bl.a. opsættende virkning af fuldbyrdelsen, når iværksættelsen af disse forholdsregler er nødvendig for at sikre den fulde virkning af den endelige afgørelse, som træffes af den ret, der behandler anerkendelsessagen, og som har kompetence til at prøve hvorvidt vilkåret er urimeligt.

Det tredje spørgsmål i sag C-116/13

- 61 Med dette spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt præciseringer vedrørende fortolkningen af artikel 3, stk. 1 og 3, i direktiv 93/13, og punkt 1, litra e) og g), og punkt 2, litra a), i bilaget til direktivet for at kunne vurdere, hvorvidt et kontraktvilkår som det, der er genstand for tvisten i hovedsagen, og som vedrører »førtidig ophævelse af lånet med pant i fast ejendom«, er urimeligt eller ej.

- 62 Det skal i denne henseende bemærkes, at Domstolen i Aziz-dommen blev foranlediget til at besvare en lignende anmodning for at gøre det muligt for den nationale ret at vurdere, bl.a. hvorvidt et vilkår om førtidig ophævelse af et lån med pant i fast ejendom af længere varighed var urimeligt. Det følger heraf, at svaret på det foreliggende spørgsmål klart kan udledes af de i nævnte dom anførte betragtninger.
- 63 Ifølge Domstolens faste retspraksis omfatter Domstolens kompetence fortolkning af begrebet »urimeligt kontraktvilkår« i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 og i direktivets bilag samt af de kriterier, som den nationale ret kan eller skal anvende ved undersøgelsen af et kontraktvilkår i lyset af direktivets bestemmelser, idet det tilkommer den pågældende ret under hensyn til disse kriterier at træffe afgørelse om et særligt kontraktvilkårs konkrete kvalifikation i lyset af de faktiske omstændigheder i den konkrete sag. Det fremgår heraf, at Domstolen skal begrænse sig til at give den forelæggende ret de oplysninger, som denne skal tage hensyn til ved bedømmelsen af, om det pågældende kontraktvilkår er urimeligt (jf. dom af 26.4.2012, sag C-472/10, Invitel, Sml., EU:C:2012:242, præmis 22, og Aziz-dommen, præmis 66).
- 64 Det bemærkes under disse omstændigheder, at direktivets artikel 3, stk. 1, i relation til begrebet god tro og begrebet betydelig skævhed mellem parternes rettigheder og forpligtelser, som følger af kontrakten, til skade for forbrugeren kun indeholder en abstrakt definition af, hvad der gør, at et kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses for urimeligt (jf. Aziz-dommen, præmis 67).
- 65 Som Domstolen allerede har fastslået, skal der med henblik på afgørelsen af, om et kontraktvilkår bevirker en »betydelig skævhed« i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren, navnlig tages hensyn til de gældende regler i den nationale lovgivning, såfremt der ikke foreligger en aftale mellem parterne herom. Det er ved hjælp af en sådan sammenlignende undersøgelse, at den nationale ret kan vurdere, om, og i givet fald i hvilket omfang, aftalen stiller forbrugeren i en mindre gunstig retlig situation end den, der følger af den gældende nationale lovgivning. Ligeledes med dette formål for øje er det relevant at foretage en undersøgelse af den retlige situation, som den nævnte forbruger befinder sig i, under hensyn til de midler, han råder over i medfør af den nationale lovgivning, med henblik på at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår til ophør (Aziz-dommen, præmis 68).
- 66 Hvad angår spørgsmålet om, under hvilke omstændigheder der opstår en sådan skævhed »til trods for kravene om god tro«, må det ifølge Domstolens praksis fastslås, at den nationale ret med henblik herpå skal efterprøve, om den erhvervsdrivende, ved at handle loyalt og rimeligt med forbrugeren, med rimelighed kunne forvente, at forbrugeren ville acceptere et sådant vilkår efter individuel forhandling (Aziz-dommen, præmis 69).
- 67 I denne forbindelse bemærkes ligeledes, at bilaget, som artikel 3, stk. 3, i direktiv 93/13 henviser til, kun indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige (jf. Aziz-dommen, præmis 70).
- 68 Punkt 1, litra e) og g), i bilaget til direktivet anfører kontraktvilkår, hvis formål eller følge er dels at pålægge en forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, en uforholdsmæssigt stor godtgørelse, dels at tillade den erhvervsdrivende uden rimeligt varsel at bringe en aftale indgået på ubestemt tid til ophør, medmindre der er alvorlige grunde hertil. Punkt 2, litra a), i bilaget præciserer desuden, at litra g) ikke forhindrer, at en leverandør af finansielle tjenesteydelser ensidigt og, hvis der foreligger gyldig grund, uden varsel kan bringe en aftale, der er indgået på ubestemt tid, til ophør, forudsat at den erhvervsdrivende forpligtes til omgående at give den anden eller de andre aftaleparter meddelelse herom.

- 69 Det tilkommer Juzgado de Primera Instancia n° 17 de Palma de Mallorca i lyset af disse kriterier at vurdere, om det i hovedsagen omhandlede vilkår om førtidig ophævelse af lånet med pant i fast ejendom, hvorefter kreditinstituttet ensidigt kan ophæve låneaftaler indgået på bestemt tid og således kræve betaling af restgælden og renter på grund af en debtors misligholdelse i en begrænset periode af sine forpligtelser i henhold til aftalen, er urimeligt.
- 70 Det bemærkes i denne henseende, at det navnlig tilkommer den forelæggende ret at efterprøve, om den erhvervsdrivendes ret til at ensidigt at ophæve lånet afhænger af forbrugers manglende overholdelse af en forpligtelse, som er af afgørende betydning i det pågældende kontraktforhold, om denne ret er fastsat for de tilfælde, hvor en sådan misligholdelse er tilstrækkeligt alvorlig i forhold til lånets varighed og størrelse, om den nævnte ret fraviger de gældende regler, såfremt der ikke er indgået nogen aftale mellem parterne, således at det gøres vanskeligere for forbrugeren, henset til de proceduremæssige midler, han har til rådighed, at få adgang til domstolene og udøve sin ret til forsvar, og om den nationale lovgivning fastsætter egnede og effektive midler, som giver den forbruger, mod hvilken et sådant vilkår gøres gældende, mulighed for at afhjælpe virkningerne af den ensidige ophævelse af aftalen om lån (jf. i denne retning Aziz-dommen, præmis 73 og 75).
- 71 Henset til ovenstående betragtninger skal det tredje præjudicielle spørgsmål i sag C-116/13 besvares med, at artikel 3, stk. 1 og 3, i direktiv 93/13, punkt 1, litra e) og g), og punkt 2, litra a), i bilaget til direktivet skal fortolkes således, at for at vurdere, om et vilkår som det i hovedsagen omhandlede om førtidig ophævelse af et lån med pant i fast ejendom er urimeligt, er det navnlig af væsentlig betydning:
- om den erhvervsdrivendes ret til ensidigt at ophæve aftalen afhænger af forbrugers manglende overholdelse af en forpligtelse, som er af afgørende betydning i det pågældende kontraktforhold
 - om denne ret er fastsat for de tilfælde, hvor en sådan misligholdelse er tilstrækkeligt alvorlig i forhold til lånets varighed og størrelse
 - om den nævnte ret fraviger de gældende regler, såfremt der ikke er indgået nogen aftale mellem parterne, således at det gøres vanskeligere for forbrugeren, henset til de proceduremæssige midler, han har til rådighed, at få adgang til domstolene og udøve sin ret til forsvar
 - og om den nationale lovgivning fastsætter egnede og effektive midler, som giver den forbruger, mod hvilken et sådant vilkår gøres gældende, mulighed for at afhjælpe virkningerne af den ensidige ophævelse af lånet.

Det tilkommer den forelæggende ret og at foretage denne vurdering under hensyn til alle omstændighederne i den sag, der verserer for den.

Sagsomkostninger

- 72 Da sagernes behandling i forhold til hovedsagernes parter udgør et led i de sager, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Første Afdeling) for ret:

- 1) **Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugerftaler skal fortolkes således, at det er til hinder for en medlemsstats ordning som den i hovedsagerne omhandlede, hvorefter det ikke er muligt for en ret i forbindelse med en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, ex officio eller på forbrugers**

anmodning at vurdere, om et kontraktvilkår i den kontrakt, der ligger til grund for inddrivelsen af den gæld, der kan tvangsfuldbyrdes, er urimeligt, eller at vedtage foreløbige forholdsregler, herunder bl.a. opsættende virkning af fuldbyrdelsen, når iværksættelsen af disse forholdsregler er nødvendig for at sikre den fulde virkning af den endelige afgørelse, som træffes af den ret, der behandler anerkendelsessagen, og som har kompetence til at prøve, hvorvidt vilkåret er urimeligt.

2) Artikel 3, stk. 1 og 3, i direktiv 93/13, punkt 1, litra e) og g), og punkt 2, litra a), i bilaget til direktivets skal fortolkes således, at for at vurdere, om et vilkår som det i hovedsagen omhandlede om førtidig ophævelse af et lån med pant i fast ejendom er urimeligt, er det navnlig af væsentlig betydning:

- om den erhvervsdrivendes ret til ensidigt at ophæve aftalen afhænger af forbrugerens manglende overholdelse af en forpligtelse, som er af afgørende betydning i det pågældende kontraktforhold
- om denne ret er fastsat for de tilfælde, hvor en sådan misligholdelse er tilstrækkeligt alvorlig i forhold til lånets varighed og størrelse
- om den nævnte ret fraviger de gældende regler, såfremt der ikke er indgået nogen aftale mellem parterne, således at det gøres vanskeligere for forbrugeren, henset til de proceduremæssige midler, han har til rådighed, at få til adgang til domstolene og udøve sin ret til forsvar
- og om den nationale lovgivning fastsætter egnede og effektive midler, som giver den forbruger, mod hvilken et sådant vilkår gøres gældende, mulighed for at afhjælpe virkningerne af den ensidige ophævelse af lånet.

Det tilkommer den forelæggende ret at foretage denne vurdering under hensyn til alle omstændighederne i den sag, der verserer for den.

Underskrifter