



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Store Afdeling)

26. marts 2019*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 93/13/EØF – artikel 6 og 7 – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – vilkår om førtidig ophævelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom – erklæring om, at et kontraktvilkår er delvis urimeligt – den nationale retsinstans' beføjelser i forbindelse med et kontraktvilkår, der kvalificeres som »urimeligt« – erstatning af det urimelige kontraktvilkår med en bestemmelse i national ret«

I de forenede sager C-70/17 og C-179/17,

angående anmodninger om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af henholdsvis Tribunal Supremo (øverste domstol, Spanien) ved afgørelse af 8. februar 2017, indgået til Domstolen den 9. februar 2017, og af Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (retten i første instans nr. 1 i Barcelona, Spanien) ved afgørelse af 30. marts 2017, indgået til Domstolen den 7. april 2017, i sagerne

Abanca Corporación Bancaria SA

mod

Alberto García Salamanca Santos (sag C-70/17)

og

Bankia SA

mod

Alfonso Antonio Lau Mendoza,

Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez (sag C-179/17),

har

DOMSTOLEN (Store Afdeling),

sammensat af præsidenten, K. Lenaerts, vicepræsidenten, R. Silva de Lapuerta, afdelingsformændene A. Prechal, M. Vilaras, F. Biltgen, K. Jürimäe og C. Lycourgos samt dommerne E. Juhász, M. Ilešič, E. Levits, L. Bay Larsen, D. Šváby og S. Rodin (refererende dommer),

generaladvokat: M. Szpunar,

justitssekretær: fuldmægtig L. Carrasco Marco,

* Processprog: spansk.

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 15. maj 2018,

efter at der er afgivet indlæg af:

- Abanca Corporación Bancaria SA først ved abogados J. Massaguer Fuentes og C. Vendrell Cervantes, derefter ved abogado D. Sarmiento Ramírez-Escudero,
- Bankia SA ved abogados J.M. Rodríguez Cárcamo og A.M. Rodríguez Conde,
- den spanske regering ved M.J. García-Valdecasas Dorrego, som befuldmægtiget,
- den ungarske regering ved M.Z. Fehér, som befuldmægtiget,
- den polske regering ved B. Majczyna, som befuldmægtiget,
- Europa-Kommissionen ved J. Baquero Cruz, N. Ruiz García og A. Cleenewerck de Crayencour, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 13. september 2018,

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningerne om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29), navnlig dets artikel 6 og 7.
- 2 Anmodningen om præjudiciel afgørelse i sag C-70/17 er indgivet i forbindelse med en tvist mellem Abanca Corporación Bancaria SA og Alberto García Salamanca Santos om, hvilke konsekvenser der skal drages af konstateringen af, at det vilkår om førtidig ophævelse, der er indeholdt i punkt 6a i den aftale om lån med pant i fast ejendom, der er indgået mellem disse to parter, er urimeligt.
- 3 Anmodningen om præjudiciel afgørelse i sag C-179/17 er indgivet i forbindelse med en tvist mellem Bankia SA på den ene side og Alfonso Antonio Lau Mendoza og Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez på den anden side angående en begæring om realisering af pant i fast ejendom, der verserer for den forelæggende ret, vedrørende en ejendom, der er pantsat til sikkerhed for betaling af et lån.

Retsforskrifter

EU-retten

- 4 Af 24. betragtning til direktiv 93/13 fremgår, at »medlemsstaternes retsmyndigheder og administrative organer skal råde over tilstrækkelige og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige vilkår i forbrugeraftaler til ophør«.
- 5 Dette direktivs artikel 1, stk. 1, lyder således:

»Formålet med dette direktiv er indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem erhvervsdrivende og forbrugere.«

6 Nævnte direktivs 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.

[...]«

7 Samme direktivs artikel 6, stk. 1, fastsætter:

»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.«

8 Artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 har følgende ordlyd:

»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.«

Spansk ret

9 Artikel 1124 i Código Civil (den borgerlige lovbog) har følgende ordlyd:

»Adgangen til at træde tilbage fra en forpligtelse følger implicit af kontraktens gensidige karakter, såfremt en af de forpligtede ikke opfylder det, som vedkommende har forpligtet sig til.

Skadelidte kan vælge mellem at kræve forpligtelsen opfyldt eller ophævet, idet der i begge tilfælde betales skadeserstatning og renter. Der kan desuden hæves selv i en situation, hvor forpligtelsen oprindeligt krævedes opfyldt, såfremt dette ikke viser sig muligt.

Domstolene tager en påstand om ophævelse til følge, såfremt der ikke foreligger grunde, der tilsiger, at sagen bør udsættes.«

10 Den borgerlige lovbogs artikel 1303 har følgende ordlyd:

»Når en forpligtelse er erklæret ugyldig, skal de kontraherende parter gensidigt levere de ting tilbage, der var genstand for kontrakten, inklusive udbytter heraf og prisen med renter, dog med forbehold for nedenstående artikler.«

11 Denne lovbogs artikel 1857, nr. 1), fastsætter, at en væsentlig betingelse for aftaler om pant består i, at de er oprettet »med henblik på at sikre opfyldelsen af en hovedforpligtelse«.

12 Nævnte lovbogs artikel 1858 bestemmer:

»[...] et [andet] væsentligt element ved disse aftaler består i, at de formuegoder, der udgør pantet, når hovedforpligtelsen er forfalden, kan sælges for at fyldestgøre kreditor.«

13 Samme lovebogs artikel 1876 har følgende ordlyd:

»[...] [p]antet indebærer, at de formuegoder, som det omfatter, uanset i hvis besiddelse de er, direkte og umiddelbart tjener til opfyldelse af den forpligtelse, med henblik på hvilken det blev stiftet som sikkerhed.«

14 Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (lov nr. 1/2000 om civil retspleje) af 7. januar 2000 (BOE nr. 7 af 8.1.2000, s. 575, herefter »LEC«) blev ændret ved Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (lov nr. 1/2013 om forbedring af beskyttelsen af pantebrevsdebitorer, gældsomlægning og almene lejeboliger) af 14. maj 2013 (BOE nr. 116, af 15.5.2013, s. 36373), af Real Decreto-Ley 7/2013, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación (kongeligt lovdekret nr. 7/2013 om finansielle og budgetmæssige hasteforanstaltninger og om fremme af forskning, udvikling og innovation) af 28. juni 2013 (BOE nr. 155 af 29.6.2013, s. 48767) og derefter af Real Decreto-ley 11/2014 de medidas urgentes en materia concursal (kongeligt lovdekret nr. 11/2014 om hasteforanstaltninger vedrørende konkurs) af 5. september 2014 (BOE nr. 217 af 6.9.2014, s. 69767).

15 LEC's artikel 693, stk. 2, bestemte i den affattelse, der var gældende på tidspunktet for underskrivelsen af de i hovedsagerne omhandlede aftaler:

»Hele det skyldige beløb i form af hovedstol og renter kan kræves tilbagebetalt, såfremt der er indgået aftale om ophævelse af hele lånet i tilfælde af manglende betaling af en rate, og denne aftale er opført i registret.«

16 LEC's artikel 693, stk. 2, om førtidig ophævelse af lån, der skal tilbagebetales i rater, har i den affattelse, som var gældende efter underskrivelsen af de i hovedsagerne omhandlede aftaler, følgende ordlyd:

»Hele det skyldige beløb i form af hovedstol og renter kan kræves tilbagebetalt, såfremt der er indgået aftale om ophævelse af hele lånet i tilfælde af manglende betaling af mindst tre månedlige ydelser, uden at skyldneren har opfyldt sin betalingsforpligtelse, eller af et antal rater, som tilsammen indebærer, at skyldneren har misligholdt sin forpligtelse i et tidsrum, der som minimum svarer til tre måneder, og denne aftale indgår i oprettelsesdokumentet og fremgår af det tilsvarende register.«

17 LEC's artikel 695 om indsigelsesproceduren mod realisering af pant i fast ejendom har i den affattelse, som var gældende efter underskrivelsen af de i hovedsagerne omhandlede aftaler, følgende ordlyd:

»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:

[...]

4) at et kontraktvilkår, som udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, eller som er afgørende for beregningen af det udestående skyldige beløb, anses for urimeligt.

2. Når der er fremsat indsigelse som omhandlet i foregående stykke, udsætter rettens justitskontor fuldbyrdelsen og indkalder parterne til et møde for den ret, der har anordnet fuldbyrdelsen. Der skal hengå mindst 15 dage fra indkaldelsen til mødet for retten. Ved dette møde skal retten høre parterne og gennemgå de forelagte dokumenter. Senest to dage efter mødet skal retten ved kendelse meddele sin afgørelse i sagen.

3. [...]

Såfremt den fjerde indsigelsesgrund tages til følge, indstilles fuldbyrdelsen, hvis det pågældende kontraktvilkår udgør fuldbyrdelsesgrundlaget. I modsat fald opretholdes fuldbyrdelsen uden anvendelse af det urimelige kontraktvilkår.

4. Kendelser, hvorved det besluttes, at fuldbyrdelsen skal indstilles, eller at et urimeligt kontraktvilkår ikke skal finde anvendelse, eller at indsigelsen forkastes af den i nærværende artikels stk. 1, nr. 4), nævnte grund, kan appelleres.

I alle andre tilfælde kan kendelser, hvorved der tages stilling til indsigelsesgrunde, som er omfattet af denne artikel, ikke appelleres, og virkningen heraf gælder alene for den fuldbyrdelsessag, hvori kendelsen afsiges.»

- 18 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 vedtagelse af den konsoliderede tekst til 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), som ændret ved Ley 3/2014 (lov nr. 3/2014) af 27. marts 2014 (BOE nr. 76 af 28.3.2014, s. 26967), bestemmer i artikel 83:

»Urimelige kontraktvilkår er uden videre ugyldige og betragtes, som om de ikke var aftalte. Med henblik herpå fastslår retten efter at have hørt parterne, at kontraktens urimelige vilkår er ugyldige, idet kontrakten imidlertid forbliver bindende for parterne på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige vilkår.«

Twisterne i hovedsagerne og de præjudicielle spørgsmål

Sag C-70/17

- 19 Ved en aftale underskrevet den 30. maj 2008 optog Alberto García Salamanca Santos og Verónica Varela Pena et lån med pant i fast ejendom i banken Abanca Corporación Bancaria på 100 000 EUR med en aftalt løbetid på 30 år.

- 20 Denne aftales vilkår 6a om førtidig ophævelse af aftalen har følgende ordlyd:

»6a. Kreditinstituttets førtidige ophævelse

»I følgende tilfælde kan [banken], uden at det er nødvendigt at fremsætte påkrav, erklære lånet for forfaldent og ved domstolene gøre tilbagebetaling af hele gælden gældende, såvel de forfaldne som fremtidigt forfaldne beløb med tillæg af renter, morarenter og omkostninger:

- a) manglende betaling af et hvilket som helst forfaldent rentebeløb eller afdragsbeløb, herunder alle elementer, som indgår heri, idet parterne udtrykkeligt anmoder om indførelse af dette vilkår i tingbogen i overensstemmelse med artikel 693 i lov nr. 1/2000.

[...]«

- 21 Alberto García Salamanca Santos anlagde sag ved den kompetente spanske ret i første instans med påstand om annullation af en række vilkår i den nævnte aftale om lån med pant i fast ejendom, herunder vilkår 6a, idet han gjorde gældende, at de er urimelige.

- 22 Denne ret tog dette søgsmål til følge og annullerede bl.a. vilkår 6a i samme aftale om lån med pant i fast ejendom.

- 23 Abanca Corporación Bancaria appellerede denne dom til Audiencia Provincial de Pontevedra (den regionale domstol i Pontevedra, Spanien), der ved dom af 14. maj 2014 forkastede appellen og dermed stadfæstede den af retten i første instans afsagte dom.
- 24 Abanca Corporación Bancaria har iværksat kassationsappel ved Tribunal Supremo (øverste domstol, Spanien) til prøvelse af den af Audiencia Provincial de Pontevedra (den regionale domstol i Pontevedra) afsagte dom.
- 25 Den forelæggende ret er for det første af den opfattelse, at vilkår 6a er urimeligt, for så vidt som det tillader førtidig ophævelse af aftalen om lån med pant i fast ejendom i tilfælde af debtors manglende betaling af blot en enkelt månedlig ydelse. Den giver udtryk for tvivl med hensyn til muligheden for, henset til artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13, at erklære et kontraktvilkår delvis urimeligt og dermed bevare den del af dette vilkår, der ikke anses for at være urimelig. I denne henseende er den forelæggende ret i det væsentlige af den opfattelse, at udeladelse af den urimelige del af et kontraktvilkår og opretholdelse af dets øvrige indhold, der ikke er af urimelig karakter, ikke udgør en ændring eller erstatning af det kontraktlige indhold.
- 26 Den forelæggende ret rejser endvidere spørgsmålet, om det er i overensstemmelse med bestemmelserne i direktiv 93/13 at anvende en bestemmelse i national ret supplerende for at muliggøre fortsættelsen af en procedure for realisering af pant i fast ejendom, der er indledt på grundlag af et vilkår om førtidig ophævelse af en låneaftale, hvis urimelige karakter er blevet fastslået af en national ret, såfremt denne procedure anses for at være gunstigere for forbrugerne end den almindelige fuldbyrdelsesprocedure.
- 27 Under disse omstændigheder har Tribunal Supremo (øverste domstol) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Skal artikel 6, stk. 1, i [direktiv 93/13] fortolkes således, at en national ret – når den skal bedømme, om et vilkår om førtidig tilbagebetaling, der er indeholdt i en aftale om lån mod pant i fast ejendom, som er indgået med en forbruger, og hvorved foreskrives tilbagebetaling, såfremt et afdrag ikke betales, samt andre følger, såfremt flere afdrag ikke betales, er urimeligt – kan vurdere, at alene [den del eller det tilfælde, der vedrører] den manglende betaling af et afdrag, er urimeligt, og opretholde gyldigheden af den aftale om førtidig tilbagebetaling ved manglende betaling af afdrag, som ligeledes er generelt fastsat i dette vilkår, uanset om den konkrete bedømmelse af gyldigheden eller urimeligheden skal udsættes til tidspunktet for udøvelsen af denne mulighed?
- 2) Kan en national ret i henhold til [direktiv 93/13], når et vilkår om førtidig tilbagebetaling i en aftale om lån mod pant i fast ejendom er erklæret urimeligt, vurdere, at den supplerende anvendelse af en national retsforordning, selv om den afgør begyndelsen eller fortsættelsen af realiseringsproceduren i forhold til forbrugeren, er mere fordelagtig for denne end at indstille denne særlige procedure vedrørende realisering af pant i fast ejendom og give kreditor mulighed for at anmode om ophævelse af låneaftalen eller opkræve de skyldige beløb og den deraf følgende fuldbyrdelse af domfældelsen uden de fordele, som den særlige realisering af pant i fast ejendom indrømmer forbrugeren?»

Sag C-179/17

- 28 Den 22. juni 2005 indgik Verónica Yuliana Rodríguez Ramírez og Alfonso Antonio Lau Mendoza en aftale med banken Bankia om et lån med pant i fast ejendom på 188 000 EUR og med en løbetid på 37 år.

- 29 Denne aftales vilkår 6a med overskriften »Kreditinstituttets førtidige ophævelse« bestemmer følgende:
- »Uanset den i nærværende aftale fastsatte løbetid kan banken erklære lånet forfaldent og anse det for ophævet og hele gælden for forfalden til førtidig betaling bl.a. i tilfælde af manglende betaling ved forfald af en, flere eller samtlige rater, der er fastsat i det andet vilkår [om afvikling af gælden].«
- 30 Efter at de sagsøgte i hovedsagen havde undladt at betale 36 månedlige ydelser, indgav Bankia en begæring til Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (retten i første instans nr. 1 i Barcelona, Spanien) om realisering af pant i fast ejendom vedrørende den ejendom, der var pantsat til sikkerhed for betaling af det ydede lån.
- 31 Den forelæggende ret har anført, at det følger af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol), at såfremt en ret, for hvilken der verserer en særlig procedure for realisering af pant i fast ejendom, fastslår, at grundlaget for denne procedure er et urimeligt vilkår, som navnlig tillader førtidig ophævelse af låneaftalen i tilfælde af manglende betaling af en enkelt månedlig ydelse, skal denne ret, frem for at indstille realiseringen af pantet i medfør af LEC's artikel 695, stk. 1 og 3, fortsætte denne procedure. Dette resultat opnås ved at erstatte et sådant vilkår med den regel, der er fastsat i LEC's artikel 693, stk. 2, i den affattelse, som var gældende efter underskrivelsen af den i denne doms præmis 28 omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom, som tillader førtidig ophævelse af et lån i tilfælde af manglende betaling af mindst tre månedlige ydelser.
- 32 Ifølge den forelæggende ret fremgår det af denne retspraksis, at indstilling af realiseringen af pantet indebærer, at banken herefter kan påberåbe sig den borgerlige lovbogs artikel 1124, hvorefter der kan anlægges et søgsmål med krav om ophævelse af aftalen. Den retsafgørelse, som et sådant søgsmål resulterer i, gøres til genstand for en almindelig fuldbyrdelsesprocedure, i medfør af hvilken der kan gøres udlæg i alle debtors formuegoder, herunder dennes bolig.
- 33 Den forelæggende ret har endvidere anført, at det følger af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol), at når den pantsatte ejendom er debtors bolig, har den særlige procedure for realisering af pant i fast ejendom, i modsætning til den almindelige fuldbyrdelsesprocedure, en række særlige kendetegn, der har til formål at beskytte denne debitor. Blandt disse særlige kendetegn kan især nævnes debtors mulighed for ophævelse af arrest i ejendommen, anvendelse af en minimumspris, under hvilken debtors bolig ikke kan sælges på auktion, samt debtors adgang til at blive frigjort fra gælden, såfremt det beløb, der opnås ved salg på auktion, ikke er tilstrækkeligt til at dække det samlede tilgodehavende. Henset til disse særlige kendetegn har Tribunal Supremo (øverste domstol) fastslået, at den særlige procedure for realisering af pant i fast ejendom er gunstigere for forbrugernes interesser end den almindelige fuldbyrdelsesprocedure, som finder anvendelse efter et anerkendelsessøgsmål i henhold til den borgerlige lovbogs artikel 1124.
- 34 Den forelæggende ret nærer imidlertid tvivl med hensyn til foreneligheden af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) med artikel 6 og 7 i direktiv 93/13.
- 35 Dels rejser den tvivl om den mere fordelagtige karakter af proceduren for realisering af pant i fast ejendom i forhold til en retslig ophævelse af aftalen om lån med pant i fast ejendom på grundlag af den borgerlige lovbogs artikel 1124, efterfulgt af en almindelig fuldbyrdelsesprocedure I denne henseende har den anført, at forbrugeren i en almindelig fuldbyrdelsesprocedure i praksis er i stand til at vinde tid og foreløbigt undgå en udsættelse af sin bolig. Desuden viser en analyse af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) og af ordlyden af den borgerlige lovbogs artikel 1124, at det, hvor der er tale om lån med pant i fast ejendom bestemt til erhvervelse af en bolig, er forholdsvis sandsynligt, at et anerkendelsessøgsmål på grundlag af den borgerlige lovbogs artikel 1124 vil blive afvist, eftersom denne artikel ikke finder anvendelse på låneaftaler. Den forelæggende ret har anført, at selv i tilfælde af, at det anerkendes, at den borgerlige lovbogs artikel 1124 finder anvendelse på aftaler

om lån med pant i fast ejendom, kan det ikke udelukkes, at en påstand om ophævelse ikke bliver taget til følge, hvis retten finder det berettiget at indrømme debitor en frist, således som denne artikel udtrykkeligt giver mulighed for.

- 36 Dels er den forelæggende ret af den opfattelse, at den supplerende anvendelse af LEC's artikel 693, stk. 2, i den affattelse, der var gældende efter underskrivelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom, i stedet for et kontraktvilkår, der er blevet erklæret urimeligt, er problematisk i to henseender.
- 37 For det første kan den nationale ret ifølge Domstolens praksis, navnlig dom af 21. januar 2015, Unicaja Banco og Caixabank (C-482/13, C-484/13, C-485/13 og C-487/13, EU:C:2015:21), udelukkende erstatte et urimeligt kontraktvilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national ret i »hypotetiske situationer, hvor den omstændighed, at det urimelige vilkår erklæres ugyldigt, ville forpligte den nationale ret til at annullere aftalen i det hele, hvilket ville have negative følger for forbrugeren«.
- 38 For det andet er det, såfremt det antages, at den supplerende anvendelse af LEC's artikel 693, stk. 2, i den affattelse, der var gældende efter underskrivelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom, anses for at være mulig in abstracto, i henhold til denne bestemmelse en grundlæggende betingelse for, at den finder anvendelse, at der foreligger en aftale herom mellem parterne. I det foreliggende tilfælde var der ganske vist tale om en sådan aftale som følge af indgåelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom, men aftalen herom er netop blevet anset for at være urimelig og erklæret ugyldig.
- 39 Af disse grunde, som vedrører retlige spørgsmål, der vil kunne være af betydning i forbindelse med besvarelsen af den anmodning om præjudiciel afgørelse, der er indgivet af Tribunal Supremo (øverste domstol) i sag C-70/17, har den forelæggende ret fundet det hensigtsmæssigt og nødvendigt at forelægge Domstolen en ny anmodning om præjudiciel afgørelse med henblik på, at den i givet fald vil kunne forenes med den tidligere fremsatte anmodning i sag C-70/17.
- 40 På denne baggrund har Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Barcelona (retten i første instans nr. 1 i Barcelona) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Er artikel 6 og 7 i [direktiv 93/13] til hinder for en retspraksis (dom afsagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)] den 18. februar 2016), hvorefter realiseringen af pant i fast ejendom, selv om et kontraktvilkår om førtidig ophævelse er urimeligt, og selv om kontraktvilkåret er grundlaget for fuldbyrdelsesbegæringen, ikke skal indstilles, da en fortsættelse heraf er gunstigere for forbrugeren, eftersom forbrugeren ved en eventuel fuldbyrdelse af en dom, som er afsagt i forbindelse med et anerkendelsessøgsmål, der er anlagt i henhold til [den borgerlige lovbogs] artikel 1124, ikke er berettiget til de processuelle fordele, der er knyttet til realisering af pant i fast ejendom, men hvor den nævnte retspraksis ikke tager hensyn til, at [den borgerlige lovbogs] artikel 1124 (der gælder for aftaler, som skaber gensidige forpligtelser for parterne) ifølge Tribunal Supremos [(øverste domstol)] egen faste praksis ikke finder anvendelse på låneaftaler, idet det er en ensidig realkontrakt, der først er opfyldt, når pengene er betalt, og som således alene forpligter låntageren og ikke långiveren (kreditor), hvorfor forbrugeren, når denne praksis fra Tribunal Supremo [(øverste domstol)] følges i forbindelse med anerkendelsessøgsmålet, kan opnå, at der ikke gives medhold i en påstand om ophævelse og erstatning, og det ikke længere kan fastholdes, at en fortsættelse af realiseringen af pantet i fast ejendom er gunstigere for forbrugeren?
- 2) Såfremt [den borgerlige lovbogs] artikel 1124 kan finde anvendelse på låneaftaler eller på alle former for kreditaftaler, er artikel 6 og 7 i [direktiv 93/13] da til hinder for en retspraksis som den ovenfor nævnte, der med henblik på at vurdere, hvorvidt det er gunstigere for forbrugeren, at realisering af pant i fast ejendom fortsættes, end en behandling af et anerkendelsessøgsmål, som er anlagt i henhold til [den borgerlige lovbogs] artikel 1124, er skadelig for denne, ikke tager hensyn til, at en påstand om ophævelse af aftalen og erstatning i dette søgsmål kan forkastes, hvis domstolene anvender bestemmelsen i [den borgerlige lovbogs] artikel 1124, hvorefter

»[d]omstolene tager en påstand om ophævelse til følge, såfremt der ikke foreligger grunde, der tilsiger, at sagen bør udsættes«, når der henses til, at det netop i forbindelse med lån mod pant i fast ejendom med henblik på boligkøb med lange tilbagebetalingsfrister (20 eller 30 år) er forholdsvis sandsynligt, at domstolene anvender dette som grundlag for at forkaste påstanden, og navnlig når den faktiske misligholdelse af betalingsforpligtelsen ikke er særlig grov?

- 3) Såfremt det fastslås, at det er gunstigere for forbrugeren, at realiseringen af pantet i fast ejendom fortsættes ved førtidig ophævelse, er artikel 6 og 7 i [direktiv 93/13] da til hinder for en retspraksis som den ovenfor nævnte, hvorefter der på supplerende vis kan anvendes en retsforskrift (LEC's artikel 693, stk. 2), selv om aftalen fortsat kan være gældende uden vilkåret om førtidig ophævelse, og som anvender LEC's artikel 693, stk. 2, selv om en grundlæggende betingelse ikke er opfyldt: Der foreligger ikke nogen låneaftale med en gyldig og retskraftig aftale om førtidig ophævelse, da denne tværtimod netop er fundet urimelig, ugyldig og virkningsløs?»

Forening af sagerne C-70/17 og C-179/17

- 41 Henset til forbindelsen mellem sagerne C-70/17 og C-179/17 bør de i overensstemmelse med artikel 54 i Domstolens procesreglement forenes med henblik på nærværende dom.

Om de præjudicielle spørgsmål

Formaliteten med hensyn til anmodningen om præjudiciel afgørelse i sag C-179/17

- 42 Den spanske regering har gjort gældende, at anmodningen om præjudiciel afgørelse i sag C-179/17 ikke kan antages til realitetsbehandling, fordi denne anmodning tager sigte på at supplere de retlige rammer, som Tribunal Supremo (øverste domstol) har redegjort for i sag C-70/17, for at give Domstolen mulighed for at råde over samtlige relevante oplysninger med henblik på besvarelsen af de præjudicielle spørgsmål, som er forelagt i denne sag. Formålet med en præjudiciel forelæggelse er imidlertid at opnå en fortolkning af EU-retten og ikke at korrigere indholdet af præjudicielle spørgsmål, som er forelagt inden for rammerne af andre sager, der verserer for Domstolen. Den spanske regering har endvidere anført, at den forelæggende rets spørgsmål alene vedrører fortolkningen af nationale retsfor skrifter.
- 43 Der skal, som anført af generaladvokaten i punkt 43 i forslaget til afgørelse, henvises til, at det fremgår af fast retspraksis, at det inden for rammerne af det samarbejde, der i henhold artikel 267 TEUF er indført mellem Domstolen og de nationale retter, udelukkende tilkommer den nationale ret, som tvisten er indbragt for, og som har ansvaret for den retsafgørelse, som skal træffes, på grundlag af omstændighederne i den konkrete sag at vurdere, såvel om en præjudiciel afgørelse er nødvendig for, at den kan afsige dom, som relevansen af de spørgsmål, som den forelægger Domstolen (dom af 29.11.1978, Redmond, 83/78, EU:C:1978:214, præmis 25, og af 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, præmis 76 og den deri nævnte retspraksis).
- 44 Når det forelagte spørgsmål vedrører fortolkningen af EU-retten, er Domstolen derfor principielt forpligtet til at træffe afgørelse. Domstolen kan kun afslå at træffe afgørelse vedrørende et præjudicielt spørgsmål fra en national ret, såfremt det klart fremgår, at den ønskede fortolkning af EU-retten savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand, når problemet er af hypotetisk karakter, eller når Domstolen ikke råder over de faktiske og retlige oplysninger, som er nødvendige for, at den kan foretage en saglig korrekt besvarelse af de forelagte spørgsmål (dom af 16.6.2015, Gauweiler m.fl., C-62/14, EU:C:2015:400, præmis 25, og af 20.12.2017, Global Starnet, C-322/16, EU:C:2017:985, præmis 17).

- 45 I det foreliggende tilfælde vedrører anmodningen om præjudiciel afgørelse fortolkningen af artikel 6 og 7 i direktiv 93/13. Endvidere er de faktiske og retlige omstændigheder tilstrækkelig klart angivet i forelæggelsesafgørelsen til at fastlægge rækkevidden af de forelagte spørgsmål. Herudover fremgår det ikke, at den ønskede fortolkning af EU-retten savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand, eller at problemet er af hypotetisk karakter.
- 46 Endelig er spørgsmålet om, hvorvidt den forelæggende ret har til hensigt at supplere de retlige rammer i den af Tribunal Supremo (øverste domstol) indgivne anmodning om præjudiciel afgørelse i sag C-70/17, henset til den i denne doms præmis 44 anførte retspraksis, uden betydning for vurderingen af, om det første spørgsmål kan antages til realitetsbehandling.
- 47 Det følger heraf, at anmodningen om præjudiciel afgørelse i sag C-179/17 kan antages til realitetsbehandling.

Realiteten

- 48 Med spørgsmålene i sag C-70/17 og i sag C-179/17, der behandles samlet, ønsker de forelæggende retter nærmere bestemt oplyst, om artikel 6 og 7 i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at såfremt et kontraktvilkår om førtidig ophævelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom er erklæret urimeligt, kan det ikke desto mindre delvis opretholdes ved, at de elementer, der gør det urimeligt, fjernes, og, hvis dette ikke er tilfældet, at den procedure for realisering af pant i fast ejendom, der er indledt i henhold til dette kontraktvilkår, alligevel kan fortsættes ved supplerende anvendelse af en national retsforskrift, såfremt det kan være i strid med forbrugernes interesser, at det ikke er muligt at anvende denne procedure.
- 49 Ifølge fast retspraksis hviler den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende hvad angår såvel forhandlingsstyrke som informationsniveau, og at forbrugeren som følge heraf tiltræder betingelser, som på forhånd er udarbejdet af den erhvervsdrivende, uden at kunne øve nogen indflydelse på disses indhold (jf. bl.a. dom af 3.6.2010, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, C-484/08, EU:C:2010:309, præmis 27 og den deri nævnte retspraksis).
- 50 Under hensyntagen til denne svagere stilling forpligter direktiv 93/13 medlemsstaterne til at indføre en ordning, som sikrer, at alle kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, kan efterprøves med henblik på at afgøre, om de er urimelige. Det tilkommer i denne forbindelse den nationale ret under hensyntagen til kriterierne i artikel 3, stk. 1, og artikel 5 i direktiv 93/13 at afgøre, om et sådant vilkår under hensyntagen til omstændighederne i den konkrete sag opfylder det nævnte direktivs krav om god tro, jævnbyrdighed og gennemsigtighed (jf. i denne retning dom af 21.3.2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, præmis 42-48, og af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 40).
- 51 I det foreliggende tilfælde fremgår det af den forelæggende rets konstateringer, at de i hovedsagerne omhandlede vilkår, selv om de var inspireret af LEC's artikel 693, stk. 2, i den affattelse, der var gældende på tidspunktet for underskrivelsen af de i hovedsagerne omhandlede aftaler om lån med pant i fast ejendom, som disse vilkår indgik i, skal anses for at være urimelige, for så vidt som de bestemmer, at kreditinstituttet kan erklære aftalen førtidigt ophævet og kræve tilbagebetaling af lånet i tilfælde af debtors manglende betaling af en månedlig ydelse.
- 52 Der skal i denne sammenhæng for det første henvises til, at det i overensstemmelse med artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 påhviler de nationale retter at udelukke anvendelsen af urimelige kontraktvilkår, således at de ikke binder forbrugeren, medmindre forbrugeren gør indsigelse herimod (jf. i denne retning dom af 4.6.2009, Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, præmis 35, og af 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, præmis 65).

- 53 Endvidere skal artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 ifølge Domstolens praksis fortolkes således, at den er til hinder for en national bestemmelse, som gør det muligt for den nationale ret, når denne erklærer et vilkår i en aftale, som er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, ugyldigt, at tilpasse den nævnte kontrakt ved at ændre dette vilkårs indhold (dom af 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, præmis 73, og af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 77).
- 54 Hvis det stod en national retsinstans frit for at ændre indholdet af urimelige vilkår i en sådan aftale, ville en sådan adgang således kunne skade gennemførelsen af det langsigtede mål, der er nævnt i artikel 7 i direktiv 93/13. En sådan adgang kunne nemlig bidrage til at ophæve den afskrækkende virkning over for erhvervsdrivende, der opstår ved helt og holdent at undlade at anvende sådanne urimelige vilkår over for forbrugerne, for så vidt som de erhvervsdrivende fortsat ville være fristede til at anvende disse vilkår, vel vidende, at aftalen, selv hvis disse vilkår skulle blive erklæret ugyldige, ikke desto mindre ville kunne tilpasses i nødvendigt omfang af den nationale ret, således at deres interesse på denne måde blev sikret (dom af 14.6.2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, præmis 69, og af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 79).
- 55 I det foreliggende tilfælde ville det i sidste ende være ensbetydende med at ændre indholdet af de i hovedsagerne omhandlede kontraktvilkår og påvirke deres væsentlige indhold blot at fjerne den ophævelsesgrund, der gør dem urimelige. Følgelig kan en delvis opretholdelse af de nævnte vilkår ikke anerkendes, idet dette ville kunne være til direkte skade for den afskrækkende virkning, der er henvist til i denne doms foregående præmis.
- 56 Domstolen har imidlertid allerede fastslået, at det ikke følger af den i denne doms præmis 53 og 54 nævnte retspraksis, at artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 i en situation, hvor en aftale, der er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, ikke kan opretholdes, efter at et urimeligt vilkår er blevet ophævet, er til hinder for, at en national ret under anvendelse af aftaleretlige principper ophæver det urimelige vilkår og erstatte det med en deklaratorisk bestemmelse i national ret i situationer, hvor konstateringen af, at det urimelige vilkår er ugyldigt, ville forpligte retten til at annullere aftalen i det hele, hvilket ville have særligt skadelige virkninger for forbrugeren og dermed straffe denne (jf. i denne retning dom af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 80, 83 og 84).
- 57 I denne henseende har Domstolen fastslået, at det er fuldt ud berettiget, henset til formålet med direktiv 93/13, at foretage en sådan erstatning. Den er nemlig i overensstemmelse med formålet med artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13, da denne bestemmelse har til formål at erstatte den formelle balance, som kontrakten indfører mellem medkontrahenternes rettigheder og forpligtelser, med en reel balance, der skal genindføre ligheden mellem parterne, og ikke at annullere samtlige aftaler, der indeholder urimelige vilkår (jf. i denne retning dom af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 81 og 82 og den deri nævnte retspraksis).
- 58 Hvis det i en situation som den, der er beskrevet i denne doms præmis 56, ikke var tilladt at erstatte et urimeligt kontraktvilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national ret, ville den nationale ret være forpligtet til at annullere aftalen i det hele, hvilket ville have særligt skadelige virkninger for forbrugeren, og den forebyggende virkning af at annullere aftalen ville gå tabt. I princippet bevirker en sådan annulation for så vidt angår en låneaftale nemlig, at det skyldige lånebeløb straks forfalder til betaling og dette med et beløb, der rækker ud over forbrugeren økonomiske formåen, og dermed straffes forbrugeren snarere end långiver, som ikke vil blive afskrækket fra at indføre sådanne vilkår i de aftaler, som den pågældende udbyder (jf. i denne retning dom af 30.4.2014, Kásler og Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, præmis 83 og 84).
- 59 Af tilsvarende grunde må det antages, at artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 i en situation, hvor en aftale om lån med pant i fast ejendom, der er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, ikke kan opretholdes, efter at et urimeligt vilkår, hvis ordlyd var inspireret af en lovbestemmelse, der fandt anvendelse ved aftale herom mellem aftaleparterne, er blevet fjernet, ikke kan fortolkes således, at den

er til hinder for, at den nationale ret med henblik på at undgå ugyldighed af aftalen erstatter det urimelige vilkår med den nye affattelse af denne referencelovbestemmelse, som er blevet indført efter aftalens indgåelse, for så vidt som annulation af aftalen ville have særligt skadelige virkninger for forbrugeren.

- 60 I det foreliggende tilfælde vedrører de i hovedsagerne omhandlede aftaler på den ene side en banks ydelse af lån og på den anden side indrømmelse af pantesikkerhed vedrørende disse lån. De i hovedsagerne omhandlede vilkår, der er inspireret af affattelsen af LEC's artikel 693, stk. 2, i den affattelse, der var gældende på tidspunktet for underskrivelsen af disse aftaler, tillader i det væsentlige de pågældende banker at erklære lånet forfaldent og at kræve betaling af ethvert udestående beløb i tilfælde af manglende betaling af en hvilken som helst månedlig ydelse. Det påhviler de forelæggende retter i overensstemmelse med reglerne i national ret og ud fra en objektiv tilgang (jf. i denne retning dom af 15.3.2012, Pereničová og Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, præmis 32) at efterprøve, om fjernelse af disse vilkår vil indebære, at aftalerne om lån med pant i fast ejendom ikke længere kan opretholdes.
- 61 I så fald tilkommer det de forelæggende retter at undersøge, om annulation af de i hovedsagerne omhandlede aftaler om lån med pant i fast ejendom vil have særligt skadelige virkninger for de pågældende forbrugere. I denne henseende fremgår det af forelæggelsesafgørelserne, at en sådan annulation navnlig ville kunne have indflydelse på de processuelle regler i national ret, i henhold til hvilke bankerne kan gøre kravet om tilbagebetaling af hele det udestående lånebeløb, som skyldes af forbrugerne, gældende ved domstolene. I tilfælde af annulation af de i hovedsagerne omhandlede aftaler om lån med pant i fast ejendom skal inddrivelsen af bankernes tilgodehavender således gennemføres ved en almindelig fuldbyrdelsesprocedure, mens den særlige procedure for realisering af pant i fast ejendom fortsat finder anvendelse, hvis aftalerne opretholdes, idet det urimelige vilkår erstattes af den nye affattelse af LEC's artikel 693, stk. 2, som muliggør førtidig ophævelse af disse samme aftaler efter debtors manglende betaling af mindst tre månedlige ydelser. Disse to procedurer adskiller sig bl.a. ved den omstændighed, at den særlige procedure for realisering af pant i fast ejendom, når der er tale om den sædvanlige bolig, er kendetegnet ved en mulighed for debitor for at frigøre den pantsatte ejendom indtil tidspunktet for auktionen ved at deponere de udestående beløb, muligheden for at opnå en delvis gældseftergivelse samt garantien for, at den pantsatte ejendom ikke sælges til en pris, som ligger under 75% af dens ansatte værdi.
- 62 En sådan forringelse af de pågældende forbrugeres processuelle stilling på grund af anvendelsen af en almindelig fuldbyrdelsesprocedure frem for den særlige procedure for realisering af pant i fast ejendom er relevant i forbindelse med vurderingen af følgerne af, at de omhandlede aftaler annulleres, og vil derfor, i overensstemmelse med hvad der er fastslået i denne doms præmis 59, for så vidt som den vil have særligt skadelige virkninger for de pågældende forbrugere, kunne begrunde, at de forelæggende retter erstatter de ugyldige vilkår med den affattelse af den nævnte artikel 693, stk. 2, i LEC, som var gældende efter underskrivelsen af de i hovedsagerne omhandlede aftaler. Eftersom kendetegnene ved de nævnte fuldbyrdelsesprocedurer udelukkende henhører under national ret, tilkommer det imidlertid alene de forelæggende retter at foretage de nødvendige efterprøvelser og sammenligninger.
- 63 Hvis de forelæggende retter derimod skulle nå frem til den konklusion, at de omhandlede aftaler om lån med pant i fast ejendom kan opretholdes uden de i hovedsagerne omhandlede urimelige vilkår, tilkommer det dem i overensstemmelse med den i denne doms præmis 56 anførte retspraksis at undlade at anvende disse vilkår, medmindre forbrugeren gør indsigelse herimod, navnlig såfremt den pågældende er af den opfattelse, at en realisering af pantet i henhold til et sådant vilkår vil være mere gunstigt for vedkommende end en almindelig fuldbyrdelsesprocedure. Denne kontrakt skal nemlig principielt opretholdes uden nogen anden ændring end den, der følger af ophævelsen af de urimelige kontraktvilkår, for så vidt som en sådan opretholdelse af kontrakten retligt set er mulig i overensstemmelse med reglerne i national ret (jf. i denne retning dom af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 71).

- 64 På baggrund af ovenstående betragtninger skal de i sagerne C-70/17 og C-179/17 forelagte spørgsmål besvares med, at artikel 6 og 7 i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at de for det første er til hinder for, at et vilkår om førtidig ophævelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom, der er erklæret urimeligt, delvis opretholdes ved, at de elementer, der gør det urimeligt, fjernes, såfremt det ville være ensbetydende med at ændre indholdet af det nævnte vilkår og påvirke dets væsentlige indhold at fjerne disse elementer, og at disse samme artikler for det andet ikke er til hinder for, at den nationale ret afhjælper ugyldigheden af et sådant urimeligt vilkår ved at erstatte det med den nye affattelse af den lovbestemmelse, som dette vilkår var inspireret af, der finder anvendelse ved aftale herom mellem aftaleparterne, for så vidt som den omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom ikke kan opretholdes, såfremt det nævnte urimelige vilkår fjernes, og annullation af aftalen i dens helhed vil have særligt skadelige virkninger for forbrugeren.

Sagsomkostninger

- 65 Da sagens behandling i forhold til hovedsagernes parter udgør et led i den sag, 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 (Store Afdeling) for ret:

Artikel 6 og 7 i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler skal fortolkes således, at de for det første er til hinder for, at et vilkår om førtidig ophævelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom, der er erklæret urimeligt, delvis opretholdes ved, at de elementer, der gør det urimeligt, fjernes, såfremt det ville være ensbetydende med at ændre indholdet af det nævnte vilkår og påvirke dets væsentlige indhold at fjerne disse elementer, og at disse samme artikler for det andet ikke er til hinder for, at den nationale ret afhjælper ugyldigheden af et sådant urimeligt vilkår ved at erstatte det med den nye affattelse af den lovbestemmelse, som dette vilkår var inspireret af, der finder anvendelse ved aftale herom mellem aftaleparterne, for så vidt som den omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom ikke kan opretholdes, såfremt det nævnte urimelige vilkår fjernes, og annullation af aftalen i dens helhed vil have særligt skadelige virkninger for forbrugeren.

Underskrifter