



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Første Afdeling)

14. marts 2013 *

»Direktiv 93/13/EØF — 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 anerkendelsessøgsmål — urimelige kontraktvilkår — bedømmelseskriterier«

I sag C-415/11,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona (Spanien) ved afgørelse af 19. juli 2011, indgået til Domstolen den 8. august 2011, i sagen:

Mohamed Aziz

mod

Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa),

har

DOMSTOLEN (Første Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, A. Tizzano (refererende dommer), og dommerne A. Borg Barthet, M. Ilešić, J.-J. Kasel og M. Berger,

generaladvokat: J. Kokott

justitssekretær: ekspeditionssekretær M. Ferreira,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 19. september 2012,

efter at der er afgivet indlæg af:

- M. Aziz ved abogado D. Moreno Trigo
- Caixa d'Estalvis de Catalunya Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa) ved abogado I. Fernández de Senespleda
- den spanske regering ved S. Centeno Huerta, som befuldmægtiget
- Europa-Kommissionen ved M. Owsiany-Hornung, J. Baquero Cruz og M. van Beek, som befuldmægtigede,

* Processprog: spansk.

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 8. november 2012,
afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen 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, herefter »direktivet«).
- 2 Denne anmodning er indgivet i forbindelse med en sag mellem Mohamed Aziz og Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa) (herefter »Catalunyacaixa«) vedrørende gyldigheden af visse vilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom, indgået mellem disse parter.

Retsforskrifter

EU-retten

- 3 Følgende fremgår af 16. betragtning til direktivet:

»[...] [D]en 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 Direktivets 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 Direktivets 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 Direktivets artikel 7, stk. 1, 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 omfatter bl.a. følgende vilkår:

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

[...]

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

[...]

q) at ophæve eller indskrænke forbrugerens adgang til at rejse søgsmål eller benytte andre retsmidler, navnlig ved at pålægge forbrugeren et krav om udelukkende at lade evt. tvister afgøre ved voldgift, der ikke er omfattet af retlige bestemmelser, ved uretmæssigt at begrænse de bevismuligheder, som forbrugeren har til rådighed, eller ved at pålægge denne en bevisbyrde, der ifølge gældende ret ligger hos en anden aftalepart.«

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 Almindelig lov nr. 26/1984 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 direktivet i spansk ret.

11 Endelig blev den kodificerede udgave af lov nr. 26/1984 med senere ændringer indarbejdet i 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 Det følger af artikel 82 i kongeligt lovdekret nr. 1/2007:

»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 forbrugerens og brugerens 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 For så vidt angår betalingspåkravsproceduren fastsætter lov om civil retspleje (Ley de Enjuiciamiento Civil) i den affattelse, der var gældende på det tidspunkt, hvor den procedure, der har givet anledning til, at tvisten i hovedsagen blev indledt, i kapitel V, afsnit IV, bog III med overskriften »Særlige forhold ved fuldbyrdelse af pantsatte værdier eller aktiver« navnlig i artikel 681-698 proceduren for realisering af pant i fast ejendom, som udgør kernen i hovedsagen.

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) Sikkerheden, eller den fordring, for hvilken sikkerheden er stillet, er bortfaldet, forudsat at der fremlægges et tingbevis, som viser, at pant i fast ejendom – eller, i påkommende tilfælde, sikkerhed uden besiddelse (registerpant) – er bortfaldet, eller en notarbekræftelse, som støtter modtagelsen af betaling, eller at sikkerheden er bortfaldet.
- (2) Den omstændighed, at der er begået fejl ved beregningen af det udestående skyldige beløb, når den sikrede fordring er resultatet af en endelig opgjort konto mellem rekvisitus og rekvirenten. Rekvisitus skal fremlægge sit eksemplar af kontoudtoget, og indsigelsen kan kun tages til følge, såfremt saldoen på dette udtog adskiller sig fra det kontoudtog, som rekvirenten har fremlagt.

[...]

- (3) [...] eksistensen af en anden sikkerhedsstillelse eller pant [...] der er registreret før den gæld, som ligger til grund for proceduren, sammen med 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 gå 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 og 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 indgivelse af den i stk. 1 nævnte påstand 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 af kreditor.

3. Hvis kreditor har stillet tilstrækkelig sikkerhed for det beløb, som skal deponeres i henhold til den i stk. 1 omhandlede sag, ophæves deponeringen.»

- 16 Artikel 131 i Ley Hipotecaria (lov om pant), hvis kodificerede udgave blev godkendt ved dekret af 8. februar 1964 (BOE nr. 58 af 27.2.1946, s. 1518), 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 Artikel 153a i lov om pant 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.»

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 18 Den 19. juli 2007 indgik den marokkanske statsborger, Mohamed Aziz, der siden december 1993 har arbejdet i Spanien, en låneaftale med Catalunyaixa med sikkerhed i fast ejendom, der blev oprettet for notar. Ejendommen, som var genstand for den nævnte sikkerhed, var Mohamed Aziz' families bolig, som han havde ejet siden 2003.
- 19 Lånet fra Catalunyaixa var på 138 000 EUR. Lånet skulle tilbagebetales i 33 årlige rater med 396 månedlige ydelser fra den 1. august 2007.
- 20 Som det fremgår af de for Domstolen fremlagte sagsakter, var der i kontraktvilkår nr. 6 i låneaftalen, som var indgået med Catalunyaixa, fastsat en årlig morarente på 18,75%, som automatisk fandt anvendelse på beløb, som ikke var betalt på forfaldsdatoen, uden at der skulle fremsættes selvstændigt krav herom.
- 21 Desuden gav kontraktvilkår nr. 6a Catalunyaixa ret til at anse hele lånet for forfaldent, hvis en af de aftalte rater forfaldt, og skyldner ikke havde opfyldt sin betalingsforpligtelse med hensyn til en del af lånekapitalen eller renter.

- 22 I kontraktvilkår nr. 15 i samme låneaftale, som omhandler fastlæggelsen af det udestående skyldige beløb, er det angivet, at Catalunyacaixa har mulighed for at overtage pantet for at få dækning for en eventuel gæld, men ligeledes med henblik herpå at kræve betaling direkte på grundlag af et egnet certifikat, der angiver det fordrede beløb.
- 23 Mohamed Aziz betalte regelmæssigt sine månedlige ydelser fra juli 2007 til maj 2008, men ophørte hermed i juni 2008. Catalunyacaixa henvendte sig på denne baggrund den 28. oktober 2008 til en notar for at få udstedt et dokument om fastlæggelse af gælden. Notaren bekræftede, at det fremgik af de fremlagte dokumenter og af indholdet af låneaftalen, at værdien af gælden var 139 764,64 EUR, som svarede til de månedlige ydelser, der ikke var blevet betalt, med tillæg af nominelle renter og morarenter.
- 24 Efter forgæves at have opfordret Mohamed Aziz til at betale, indledte Catalunyacaixa den 11. marts 2009 en fuldbyrdesprocedure ved Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell mod den pågældende med principal påstand om betaling af et beløb på 139 674,02 EUR, 90,74 EUR i forfaldne renter og 41 902,21 EUR i renter og omkostninger.
- 25 Idet Mohamed Aziz ikke gav møde i retten, traf retten den 15. december 2009 bestemmelse om fuldbyrdelse. Der blev således udstedt et betalingspålæg over for Mohamed Aziz, hvilket han hverken efterkom eller gjorde indsigelser imod.
- 26 På denne baggrund blev der den 20. juli 2010 afholdt en auktion over ejendommen, uden at der indkom noget bud. I overensstemmelse med bestemmelserne i lov om civil retspleje anordnede Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell således, at der blev foretaget udlæg i ejendommen svarende til 50% af dens værdi. Den nævnte ret fastsatte ligeledes den 20. januar 2011 som skæringsdato for overdragelse af ejendomsretten til budgiver. Mohamed Aziz blev følgelig udsat af sin bolig.
- 27 Kort før denne begivenhed, den 11. januar 2011, anlagde Mohamed Aziz imidlertid sag ved Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona med påstand om ophævelse af kontraktvilkår nr. 15 i låneaftalen, med henvisning til, at det udgjorde et urimeligt kontraktvilkår, som følgelig omfattede fuldbyrdesproceduren.
- 28 På denne baggrund har Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona udtrykt tvivl om overensstemmelsen mellem spansk ret og den retlige ramme, der er fastsat i direktivet.
- 29 Retten har navnlig understreget, at hvis kreditor med henblik på tvangsfuldbyrdelse vælger at realisere pantet, er mulighederne for at påberåbe sig, at et af kontraktvilkårene i låneaftalen er urimeligt, meget begrænsede, idet en sådan indsigelse først kan blive behandlet under et senere anerkendelsessøgsmål, som ikke har opsættende virkning. Den forelæggende ret er af den opfattelse, at det under disse omstændigheder er særdeles vanskeligt for en spansk ret at sikre en effektiv forbrugerbeskyttelse under den nævnte procedure for realisering af pant i fast ejendom såvel som under det modsvarende anerkendelsessøgsmål.
- 30 Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona finder endvidere, at afgørelsen i hovedsagen rejser andre spørgsmål, navnlig vedrørende fortolkningen af udtrykket »kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er at pålægge en forbruger, som ikke opfylder sine forpligtelser, en uforholdsmæssigt stor godtgørelse«, som indeholdt i nr. 1, litra e), i bilaget til direktivet, såvel som »kontraktvilkår, hvis formål eller virkning er at ophæve eller indskrænke forbrugerens adgang til at rejse søgsmål«, som fastsat i nr. 1, litra q), i det nævnte bilag. Besvarelsen af spørgsmålet om, hvorvidt kontraktvilkår om førtidig ophævelse, som er indeholdt i aftaler af længere varighed, fastsættelsen af morarenter samt lånegivers ensidige fastsættelse af afviklingsordninger af hele gælden er forenelige med disse bestemmelser i bilaget til direktivet, fremgår ikke klart.

31 Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona, der er i tvivl om den korrekte fortolkning af EU-retten, har under disse omstændigheder besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

- »1) Udgør ordningen vedrørende fuldbyrdelse af retsafgørelser om pantsatte værdier eller værdier, der stilles som sikkerhed, der er fastsat i artikel 695 ff. i lov om civil retspleje, med de begrænsninger med hensyn til indsigelsesgrunde, der er fastsat i den spanske procesret, en klar begrænsning af forbrugerbeskyttelsen, idet den formelt og materielt indebærer en klar hindring for forbrugeren med hensyn til at anlægge søgsmål eller benytte andre retsmidler, som sikrer en effektiv beskyttelse af hans rettigheder?
- 2) [Hvordan skal] begrebet uforholdsmæssig [forstås] med hensyn til:
- a) muligheden for førtidig ophævelse af aftaler, der er planlagt for et langt tidsrum – i dette tilfælde 33 år – på grund af misligholdelse i et yderst begrænset og konkret tidsrum.
 - b) fastsættelse af morarenter – i dette tilfælde over 18% – som ikke svarer til kriterierne for fastsættelsen af morarenter i andre aftaler, som vedrører forbrugere (forbrugercredit), og som på andre områder af indgåelse af forbrugeraftaler kan anses for urimelige, og som ikke desto mindre i forbindelse med aftaler om fast ejendom ikke har en klar lovbestemt grænse, heller ikke i de tilfælde, hvor de ikke alene skal anvendes på forfaldne ydelser, men på alle de ved den førtidige ophævelse skyldige ydelser
 - c) fastsættelse af afviklingsordninger og fastsættelse af variable renter – både nominelle renter og morarenter – gennemført ensidigt af kreditgiver i tilknytning til muligheden for realisering af pantet, og som ikke giver skyldner mulighed for at gøre indsigelse mod opgørelsen af gælden under selve fuldbyrdelsesproceduren, men må henvise vedkommende til at anlægge et anerkendelsessøgsmål, under hvilken fuldbyrdelsen, når der er opnået en endelig afgørelse, vil være afsluttet, eller skyldneren har mistet den værdi, der er givet som pant eller sikkerhedsstilling, hvilket spørgsmål er af særlig betydning, når der er tale om lån til at købe bolig for, og fuldbyrdelsen medfører fraflytning af ejendommen?»

Om de præjudicielle spørgsmål

Formaliteten

- 32 Catalunyaacaixa og Kongeriget Spanien har udtrykt tvivl om, hvorvidt det første spørgsmål kan antages til realitetsbehandling, med henvisning til, at det ikke er nødvendigt for den forelæggende ret med henblik på at træffe afgørelse i den tvist, som er indbragt for den. I denne forbindelse gør de gældende, at denne tvist er opstået inden for rammerne af et anerkendelsessøgsmål, der er selvstændigt og separat i forhold til sagen om realisering af pant i fast ejendom og alene vedrører spørgsmålet, om kontraktvilkår nr. 15 i den i hovedsagen omhandlede låneaftale er ugyldigt i medfør af forbrugerbeskyttelseslovgivningen. Følgelig er et svar om foreneligheden mellem proceduren for realisering af pant i fast ejendom og direktivet hverken nødvendigt eller relevant for afgørelsen af denne tvist.
- 33 Ud fra samme synspunkt bestrider Kongeriget Spanien og Catalunyaacaixa ligeledes, at det andet spørgsmål kan antages til realitetsbehandling, idet der hermed søges en fortolkning af begrebet uforholdsmæssig som omhandlet i de relevante bestemmelser i direktivet i relation til kontraktvilkårene om førtidig ophævelse i aftaler af længere varighed og om fastsættelse af

morarenter. De gør gældende, at disse kontraktvilkår ikke har nogen forbindelse til hovedsagens genstand og heller ikke vil være relevante for bedømmelsen af, om kontraktvilkår nr. 15 i den i hovedsagen omhandlede låneaftale er urimeligt.

- 34 Herved bemærkes indledningsvis, at det i henhold til fast retspraksis, hvorefter det inden for rammerne af proceduren i henhold til artikel 267 TEUF, som er baseret på en klar adskillelse mellem de nationale retters og Domstolens funktioner, alene er den nationale ret, der har kompetence til at fastlægge og vurdere hovedsagens faktiske omstændigheder og til at fortolke og anvende den nationale ret. Det tilkommer ligeledes udelukkende den nationale ret, som tvisten er indbragt for, og som har ansvaret for den retsafgørelse, der skal træffes, på grundlag af omstændighederne i den konkrete sag at vurdere såvel nødvendigheden som relevansen af de spørgsmål, den forelægger Domstolen. Når de stillede spørgsmål vedrører fortolkningen af EU-retten, er Domstolen derfor principielt forpligtet til at træffe afgørelse (dom af 14.6.2012, sag C-618/10, Banco Español de Crédito, præmis 76 og den deri nævnte retspraksis).
- 35 Domstolen kan således kun afvise en anmodning om præjudiciel afgørelse 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 stillede spørgsmål (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 77 og den deri nævnte retspraksis).
- 36 Dette er imidlertid ikke tilfældet i den foreliggende sag.
- 37 Det bemærkes således, at i henhold til den spanske processuelle ordning kunne Mohamed Aziz, inden for rammerne af proceduren for realisering af pant i fast ejendom, der er indledt af Catalunya caixa mod ham, nemlig have anfægtet de urimelige kontraktvilkår, som knyttede ham til dette kreditinstitut, og som dannede grundlag for indledningen af fuldbyrdelsessagen, ganske vist ikke ved Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Martorell, der tog stilling til fuldbyrdelsespåstanden, men ved Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona, der skal tage stilling til anerkendelsessøgsmålet.
- 38 Som Europa-Kommissionen med rette har anført, skal det første spørgsmål, som Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona har stillet, på denne baggrund forstås i bred forstand, dvs. at det – henset til begrænsningen af de indsigelser, der er tilladt inden for rammerne af proceduren for realisering af pant i fast ejendom – nærmere bestemt skal afgøres, om de beføjelser, der er tillagt den ret, der skal tage stilling til anerkendelsessøgsmålet – og som dermed har kompetence til at afgøre, om de vilkår, der er fastsat i den i hovedsagen omhandlede aftale, der danner grundlag for den gæld, der kræves betalt på grundlag af den nævnte fuldbyrdelsesprocedure, er urimelige – er forenelige med direktivet.
- 39 Under disse omstændigheder og henset til, at det tilkommer Domstolen at give den forelæggende ret et hensigtsmæssigt svar, som sætter den i stand til at afgøre den tvist, der verserer for den (dom af 28.11.2000, sag C-88/99, Roquette Frères, Sml. I, s. 10465, præmis 18, og af 11.3.2010, sag C-384/08, Attanasio Group, Sml. I, s. 2055, præmis 19), må det konstateres, at det ikke klart fremgår, at den fortolkning af EU-retten, som ønskes med det første spørgsmål, er uden forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand.
- 40 På samme måde kan det ikke udelukkes, at fortolkningen af begrebet uforholdsmæssig som omhandlet i de relevante bestemmelser i direktivet, der er nævnt i det andet spørgsmål, kan være nyttigt for at kunne træffe afgørelse i den tvist, som er indbragt for Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona.
- 41 Selv om påstanden om klausulens bortfald, som er fremsat af Mohamed Aziz i tvisten i hovedsagen, alene vedrører gyldigheden af kontraktvilkår nr. 15 i låneaftalen, er det – som generaladvokaten har fremhævet i punkt 62 og 63 i forslaget til afgørelse – nemlig tilstrækkeligt at bemærke, dels at det følger af direktivets artikel 4, stk. 1, at det kan være relevant ved undersøgelsen af det vilkår, der er

genstand for tvisten, at anlægge en helhedsvurdering af de øvrige kontraktvilkår i den aftale, der er nævnt i dette spørgsmål, dels at den nationale ret i henhold til Domstolens praksis er forpligtet til at efterprøve alle de kontraktvilkår, som er omfattet af direktivets anvendelsesområde, for at afgøre, om de er urimelige, selv i det tilfælde, at der ikke er fremsat udtrykkelig anmodning herom, så snart den råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver (jf. i denne retning dom af 4.6.2009, sag C-243/08, Pannon GSM, Sml. I, s. 4713, præmis 31 og 32, og dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 43).

- 42 De præjudicielle spørgsmål kan følgelig antages til realitetsbehandling i deres helhed.

Realiteten

Første spørgsmål

- 43 Med det første spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om direktivet skal fortolkes således, at det er til hinder for en ordning i en medlemsstat som den i hovedsagen omhandlede, 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 iværksætte foreløbige foranstaltninger med henblik på at sikre den fulde virkning af sin endelige afgørelse.
- 44 Med henblik på besvarelsen af dette spørgsmål skal det indledningsvis bemærkes, at den ved direktivet indførte beskyttelsesordning hviler på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 39).
- 45 Under hensyntagen til denne svagere stilling fastsætter direktivs 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 medkontrahenternes rettigheder og forpligtelser, med en reel balance, der skal genindføre ligheden mellem parterne (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 40 og den deri nævnte restpraksis).
- 46 I denne sammenhæng har Domstolen allerede flere gange understreget, 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 (Pannon GSM-dommen, præmis 31 og 32, og dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 42 og 43).
- 47 Domstolen har således i forbindelse med en anmodning om præjudiciel afgørelse, indgivet af en national ret, som skulle behandle en sag inden for rammerne af en kontradiktorisk procedure, som var blevet indledt, efter at en forbruger havde gjort indsigelse mod et betalingspåkrav, fastslået, at denne ret var forpligtet til ex officio at indlede en undersøgelse med henblik på at konstatere, om en værnetingsklausul om stedlig enekompetence i en kontrakt, som er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, falder inden for direktivets anvendelsesområde, og til i bekræftende fald ex officio at undersøge, om klausulen eventuelt er urimelig (dom af 9.11.2010, sag C-137/08, VB Pénzügyi Lízing, Sml. I, s. 10847, præmis 56).

- 48 Domstolen har tilsvarende præciseret, at direktivet 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 er indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, er urimeligt, såfremt forbrugeren ikke har fremsat indsigelse vedrørende vilkåret (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 57).
- 49 Sagen i hovedsagen adskiller sig imidlertid fra den situation, der gav anledning til dommen i sagen VB Pénzügyi Lízing og i sagen Banco Español de Crédito, derved, at den vedrører fastlæggelsen af det ansvar, der påhviler den ret, som skal behandle anerkendelsessøgsmålet, der er knyttet til en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, for i givet fald at sikre den effektive virkning af afgørelsen i anerkendelsessøgsmålet, såfremt det heri fastslås, at kontraktvilkåret, der udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, er urimeligt, og dermed, at indledning af den nævnte fuldbyrdelsesprocedure var urimeligt.
- 50 I denne forbindelse bemærkes, at da der ikke er sket en harmonisering af de nationale mekanismer for tvangsfuldbyrdelse, henhører måderne for iværksættelse af indsigelsesgrunde inden for rammerne af en procedure med henblik på realisering af pant i fast ejendom, og de beføjelser, der er tillagt den ret, der skal påkende anerkendelsessøgsmålet, og som har kompetence til at tage stilling til lovligheden af de kontraktvilkår, som udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, 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. i denne retning dom af 26.10.2006, sag C-168/05, Mostaza Claro, Sml. I, s. 10421, præmis 24, og af 6.10.2009, sag C-40/08, Asturcom Telecomunicaciones, Sml. I, s. 9579, præmis 38).
- 51 Hvad angår ækvivalensprincippet bemærkes, at Domstolen ikke råder over nogen oplysninger, der kan give anledning til tvivl om, hvorvidt den ordning, der omhandles i hovedsagen, er forenelig med dette princip.
- 52 Det fremgår nemlig af sagsakterne, at den spanske processuelle ordning forbyder den ret, som påkender anerkendelsessøgsmålet, der er knyttet til proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom, at iværksætte midlertidige foranstaltninger med henblik på at sikre den fulde virkning af dens endelige retsafgørelse, 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 direktivets artikel 6, men ligeledes når den undersøger, om et sådant vilkår tilsidesætter nationale ufravigelige retsgrundsætninger, hvilket det dog tilkommer den forelæggende ret at efterprøve (jf. i denne retning dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 48).
- 53 Hvad angår effektivitetsprincippet bemærkes, at det fremgår af Domstolens faste 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 retsinstanser (dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 49).
- 54 I den foreliggende sag fremgår det af sagsakterne for Domstolen, at rekvisitus' indsigelse under procedurerne med henblik på realisering af pant i medfør af 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 er resultatet af 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.

- 55 I henhold til artikel 698 i lov om civil retspleje behandles alle andre krav, som debitor kan fremsætte, herunder vedrørende dokumentets ugyldighed eller fordringens forfaldstid, sikkerhed, ophør eller størrelse, i en herfor fastsat procedure, uden at det fører til udsættelse eller forsinkelse af den procedure, der er fastsat i det pågældende kapitel.
- 56 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 marginen om udstedelse af hæftelsesbeviset.
- 57 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 margin.
- 58 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. i denne retning dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 54).
- 59 Det må således fastslås, at en sådan processuel ordning er egnet til at gribe negativt ind i effektiviteten af den retsbeskyttelse, der søges opnået ved direktivet, idet den gør det umuligt for den ret, som behandler anerkendelsessøgsmålet, og hvorved forbrugeren har anlagt sag med påstand om, at det kontraktvilkår, som udgør fuldbyrdelsesgrundlaget, er urimeligt, at iværksætte foreløbige retsmidler, som kan føre til udsættelse af proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom eller være til hinder herfor, når anvendelsen af sådanne midler synes nødvendige for at sikre den fulde virkning af rettens endelig afgørelse (jf. i denne retning dom af 13.3.2007, sag C-432/05, Unibet, Sml. I, s. 2271, præmis 77).
- 60 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 generaladvokaten har anført i punkt 50 i forslaget til afgørelse – uden denne mulighed alene gøre det muligt at give forbrugeren en efterfølgende retsbeskyttelse 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.
- 61 Dette gælder så meget desto mere, når den pantsatte ejendom, således som det er tilfældet i hovedsagen, 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.

- 62 Som den forelæggende ret ligeledes har anført, er det 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 ved direktivet, 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 (jf. i denne retning dommen i sagen Banco Español de Crédito, præmis 55).
- 63 Under disse omstændigheder skal det fastslås, at den i hovedsagen 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 svært at anvende den beskyttelse, som direktivet tilsigter at give forbrugerne.
- 64 I lyset af disse betragtninger skal det første spørgsmål besvares med, at direktivet skal fortolkes således, at det er til hinder for en ordning i en medlemsstat som den i hovedsagen omhandlede, 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 iværksætte foreløbige forholdsregler, herunder navnlig udsættelse af den nævnte fuldbyrdelsesprocedure, med henblik på at sikre den fulde virkning af sin endelige afgørelse.

Det andet spørgsmål

- 65 Med sit andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt at få præciseret de grundlæggende elementer i begrebet »urimeligt kontraktvilkår«, henset til direktivets artikel 3, stk. 1 og 3, samt bilaget hertil for at kunne afgøre, om de vilkår, som er genstand for tvisten i hovedsagen, og som omhandler førtidig ophævelse i aftaler af længere varighed, fastsættelse af morarenter samt aftalen om ophævelse, er urimelige.
- 66 I denne forbindelse skal det præciseres, at Domstolens kompetence ifølge fast retspraksis på dette område omfatter fortolkning af begrebet »urimeligt kontraktvilkår« i direktivets artikel 3, stk. 1, og i direktivets bilag samt af de kriterier, som den nationale retsinstans kan eller skal anvende ved undersøgelsen af et kontraktvilkår i lyset af direktivets bestemmelser, idet det tilkommer den pågældende retsinstans under hensyn til disse kriterier at træffe afgørelse om et særligt kontraktvilkårs konkrete kvalifikation i lyset af de faktiske omstændigheder i det konkrete tilfælde. 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, præmis 22 og den deri nævnte retspraksis).
- 67 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. dom af 1.4.2004, sag C-237/02, Freiburger Kommunalbauten, Sml. I, s. 3403, præmis 19, og Pannon GSM-dommen, præmis 37).
- 68 Som generaladvokaten har anført i punkt 71 i forslaget til afgørelse, 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 retsstilling end den, der følger af den gældende nationale lovgivning. Ligeledes med dette formål for øje forekommer det relevant at foretage en undersøgelse af den retsstilling, som forbrugeren befinder sig i, under hensyn til de midler, han råder over i medfør af den nationale ordning til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår til ophør.

- 69 Hvad angår spørgsmålet om, under hvilke omstændigheder der opstår en sådan skævhed »til trods for kravene om god tro«, må det, på baggrund af 16. betragtning til direktivet, og således som generaladvokaten nærmere bestemt har anført i punkt 74 i forslaget til afgørelse, 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.
- 70 I denne forbindelse bemærkes, at bilaget, som direktivets artikel 3, stk. 3, henviser til, kun indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige (jf. Invitel-dommen, præmis 25 og den deri nævnte retspraksis).
- 71 Desuden skal det i overensstemmelse med direktivets artikel 4, stk. 1, 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 (Pannon GSM-dommen, præmis 39, og dommen i sagen VB Pénzügyi Lízing, præmis 42). Det følger ud fra denne synsvinkel heraf, at der ligeledes skal tages hensyn til, hvilke konsekvenser nævnte kontraktvilkår kan have inden for rammerne af de retsregler, der finder anvendelse på kontrakten. Dette indebærer, at der må foretages en undersøgelse af den nationale retsorden (jf. Freiburger Kommunalbauten-dommen, præmis 21, og kendelse af 16.11.2010, sag C-76-10, Pohotovost, Sml. I, s. 11557, præmis 59).
- 72 Det er i lyset af disse kriterier, at det tilkommer Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona at afgøre, om de kontraktvilkår, hvortil der henvises i det andet spørgsmål, er urimelige.
- 73 Hvad for det første angår vilkåret om førtidig ophævelse i aftaler af længere varighed på grund af debtors misligholdelse i en begrænset periode tilkommer det navnlig den forelæggende ret – således som generaladvokaten har anført i punkt 77 og 78 i forslaget til afgørelse – at efterprøve, om den erhvervsdrivendes ret til at ophæve hele lånet er betinget af forbrugers manglende overholdelse af en forpligtelse, som er af afgørende betydning i forhold til den pågældende aftale, om denne mulighed er tænkt på tilfælde, hvor en sådan misligholdelse er tilstrækkeligt alvorlig hvad angår lånets varighed og størrelse, om den nævnte ret fraviger de gældende regler på området, og om den nationale lovgivning fastsætter egnede og effektive midler, som giver den forbruger, der er omfattet af et sådant vilkår, mulighed for at fjerne virkningerne af ophævelsen af lånet.
- 74 Hvad endvidere angår vilkåret om fastsættelsen af morarenter skal det i lyset af nr. 1, litra e), i bilaget til direktivet, sammenholdt med direktivets artikel 3, stk. 1, og artikel 4, stk. 1, erindres, at den nationale ret – således som generaladvokaten har anført i punkt 85-87 i forslaget til afgørelse – navnlig skal undersøge dels de nationale regler, som finder anvendelse mellem parterne i det tilfælde, hvor der ikke er aftalt nogen ordning i den omhandlede aftale eller i andre aftaler af denne type, indgået med forbrugerne, dels rentesatsen for den fastsatte morarente i forhold til den lovbestemte rente, for at kontrollere, at renten er egnet til at sikre opfyldelsen af de forfulgte mål i den pågældende medlemsstat, og at den ikke går ud over, hvad der er nødvendigt for at nå målene.
- 75 Hvad endelig angår vilkåret om långivers ensidige ophævelse af den misligholdte gæld, som er forbundet med muligheden for at indlede proceduren med henblik på realisering af pant i fast ejendom, skal det under henvisning til nr. 1, litra q), i bilaget til direktivet samt til de kriterier, der er indeholdt i direktivets artikel 3, stk. 1, og artikel 4, stk. 1, fastslås, at den nationale ret navnlig skal vurdere, om, og i givet fald i hvilket omfang, det omhandlede vilkår fraviger de regler, der finder

anvendelse, såfremt der ikke er indgået nogen aftale mellem parterne, på en sådan måde, at forbrugers adgang til domstolene og udøvelsen af hans ret til forsvar – under hensyn til de processuelle midler, han råder over – vanskeliggøres.

76 På baggrund af det ovenstående skal det andet spørgsmål besvares således:

— Direktivets artikel 3, stk. 1, skal fortolkes således, at:

- Begrebet »betydelig skævhed« til skade for forbrugeren skal vurderes på grundlag af en undersøgelse af de nationale regler, der ville finde anvendelse, såfremt parterne ikke havde indgået en aftale, med henblik på en vurdering af, om, og i givet fald i hvilket omfang, aftalen giver forbrugeren en mindre gunstig retsstilling 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.
- For at afgøre, under hvilke omstændigheder der opstår en sådan skævhed »til trods for kravene om god tro«, skal det efterprøves, om den erhvervsdrivende ved at handle loyalt og rimeligt med forbrugeren med rimelighed kunne forvente, at forbrugeren ville acceptere det omhandlede vilkår efter individuel forhandling.

— Direktivets artikel 3, stk. 3, skal fortolkes således, at bilaget, hvortil der henvises i denne bestemmelse, kun indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige.

Sagens omkostninger

77 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parter 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 forbruger aftaler skal fortolkes således, at det er til hinder for en ordning i en medlemsstat som den i hovedsagen omhandlede, 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 iværksætte foreløbige foranstaltninger med henblik på at sikre den fulde virkning af sin endelige afgørelse.
- 2) Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at:
 - Begrebet »betydelig skævhed« til skade for forbrugeren skal vurderes på grundlag af en undersøgelse af de nationale regler, der ville finde anvendelse, såfremt parterne ikke havde indgået en aftale, med henblik på en vurdering af, om, og i givet fald i hvilket omfang, aftalen giver forbrugeren en mindre gunstig retsstilling 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.

- For at afgøre, under hvilke omstændigheder der opstår en sådan skævhed »til trods for kravene om god tro«, skal det efterprøves, om den erhvervsdrivende ved at handle loyalt og rimeligt med forbrugeren med rimelighed kunne forvente, at forbrugeren ville acceptere det omhandlede vilkår efter individuel forhandling.

Artikel 3, stk. 3, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at bilaget, hvortil der henvises i denne bestemmelse, kun indeholder en vejledende og ikke-udtømmende liste over de kontraktvilkår, der kan betegnes som urimelige.

Underskrifter