Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Store Afdeling)

17. maj 2022*

»Præjudiciel forelæggelse – direktiv 93/13/EØF – urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – ækvivalensprincippet – effektivitetsprincippet – sag om realisering af pant i fast ejendom – urimelig karakter af låneaftalens vilkår om den nominelle morarentesats og vilkår om førtidig forfald – retskraft og præklusion – fortabelse af muligheden for for en ret at påberåbe sig, at kontraktvilkår er urimelige – nationale retters ex officio-prøvelse«

I sag C-600/19,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Audiencia Provincial de Zaragoza (den regionale domstol i Zaragoza, Spanien) ved afgørelse af 12. juli 2019, indgået til Domstolen den 6. august 2019, i sagen

MA

mod

Ibercaja Banco SA,

procesdeltager:

PO,

har

DOMSTOLEN (Store Afdeling),

sammensat af præsidenten, K. Lenaerts, afdelingsformændene A. Arabadjiev, K. Jürimäe, C. Lycourgos, E. Regan, S. Rodin (refererende dommer) og I. Jarukaitis samt dommerne M. Ilešič, J.-C. Bonichot, M. Safjan, F. Biltgen, P.G. Xuereb, N. Piçarra, L.S. Rossi og A. Kumin,

generaladvokat: E. Tanchev

justitssekretær: fuldmægtig L. Carrasco Marco,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 26. april 2021,

* Processprog: spansk.

efter at der er afgivet indlæg af:

– Ibercaja Banco SA ved abogados J. Rodríguez Cárcamo og A.M. Rodríguez Conde,

– den spanske regering ved S. Centeno Huerta, og J. Ruiz Sánchez, som befuldmægtigede,

– den italienske regering ved G. Palmieri, som befuldmægtiget, bistået af avvocati dello Stato C. Colelli og G. Greco,

– Europa-Kommissionen ved J. Baquero Cruz, N. Ruiz García og C. Valero, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 15. juli 2021,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 6, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29).

2 Anmodningen er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem MA og Ibercaja Banco SA vedrørende et krav om betaling af renter til banken som følge af, at MA og PO har misligholdt den aftale om lån med pant i fast ejendom, som disse parter har indgået.

Retsforskrifter

EU-retten

3 Det fremgår af 24. betragtning til direktiv 93/13, at »medlemsstaternes retsmyndigheder og administrative organer skal råde over tilstrækkelige og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige vilkår i forbrugeraftaler til ophør«.

4 Direktivets artikel 6, stk. 1, bestemmer:

»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.«

5 Nævnte direktivs 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.«

Spansk ret

6 Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (lov nr. 1/2000 om den civile retspleje) af 7. januar 2000 (BOE nr. 7 af 8.1.2000, s. 575) i den affattelse, der finder anvendelse på de faktiske omstændigheder i hovedsagen (herefter »LEC«), bestemmer i artikel 136 med overskriften »Rettighedsfortabelse« følgende:

»Når fristen for gennemførelse af et processuelt skridt er udløbet, prækluderes det pågældende skridt, og der er ikke længere mulighed for at foretage dette skridt. Justitssekretæren registrerer fristens udløb i et officielt dokument og anordner passende foranstaltningerne eller giver retten meddelelse herom, således at den tilsvarende afgørelse kan træffes.«

7 Følgende fastslås i LEC's artikel 207:

»1. Endelige afgørelser er de afgørelser, der afslutter behandlingen i første instans, samt dem, der afgør de fremsatte appeller over for disse.

2. Endelige afgørelser er dem, som ikke kan anfægtes, enten fordi loven ikke indeholder hjemmel hertil, eller, selv om loven indeholder en sådan hjemmel, fordi de lovbestemte frister er udløbet, uden at nogen af parterne har anlagt sag.

3. Endelige afgørelser får retskraft, idet den ret, hvor sagen behandles, under alle omstændigheder er bundet af den trufne afgørelse.

4. Ved udløbet af fristerne for appel af en afgørelse, uden at denne er blevet anfægtet, bliver afgørelsen endelig og får retskraft, idet den ret, hvor sagen behandles, under alle omstændigheder skal tage afgørelsens indhold til efterretning.«

8 LEC's artikel 222 foreskriver:

»1. Den retskraft, der er knyttet til endelige domme, hvorved en påstand enten tages til følge eller forkastes, er i overensstemmelse med loven til hinder for alle efterfølgende retsforhandlinger med samme genstand som den i den første dom omhandlede.

2. Retskraften er knyttet til påstande, der er nedlagt ved det oprindelige søgsmål, og modkrav samt forhold, hvortil der er henvist i denne lovs artikel 408, stk. 1 og 2.

Faktiske omstændigheder, der ligger efter udløbet af fristen for indgivelse af processkrifter i den sag, hvori sådanne påstande blev nedlagt, anses for nye og anderledes for så vidt angår det grundlag, hvorpå sådanne påstande blev nedlagt.

3. Retskraften er bindende for parterne i den sag, hvori den opstår, deres arvinger og de personer, som afleder rettigheder heraf, samt for personer, som uden at være part i sagen har rettigheder, der giver dem søgsmålskompetence i overensstemmelse med bestemmelserne i dennes lovs artikel 11.

[…]

4. Den materielle retskraft af en endelig afgørelse, som afslutter en sag, er bindende for en ret, der skal påkende en senere sag, såfremt den materielle retskraft fremstår som en logisk baggrund for

sidstnævnte sags genstand, idet parterne er de samme i de to sager, eller retskraften gælder for dem i henhold til lov.«

9 LEC's artikel 517 har følgende ordlyd:

»1. Fuldbyrdelsesforretningen skal være støttet på et dokument, der hjemler ret til eksekution af fordringer.

2. Kun følgende dokumenter hjemler ret til eksekution af fordringer:

1) en domfældelse, som ikke længere kan appelleres

[…]

9) andre processuelle afgørelser og dokumenter, som i henhold til denne lov eller en hvilken som helst anden lov kan tvangsfuldbyrdes.«

10 LEC's artikel 552 foreskriver:

»1. Såfremt retten er af den opfattelse, at de ved lov krævede vilkår og betingelser ikke er opfyldt for så vidt angår anordning af fuldbyrdelse, afsiger den en kendelse om, at fuldbyrdelse nægtes.

Retten undersøger af egen drift spørgsmålet, om et vilkår i et af de fuldbyrdelsesdokumenter, der er henvist til i artikel 557, stk. 1, kan anses for urimeligt. Såfremt retten er af den opfattelse, at et vilkår kan anses for urimeligt, hører den parterne inden for 15 dage. Efter at have hørt parterne træffer retten sin afgørelse inden for fem arbejdsdage i overensstemmelse med artikel 561, stk. 1, nr. 3).

2. Der kan direkte iværksættes appel til prøvelse af den kendelse, hvorved fuldbyrdelsen nægtes, med rekvirenten som eneste part i appelsagen. Rekvirenten kan ligeledes anmode om, at samme ret foretager en fornyet behandling af vedkommendes anmodning, inden der iværksættes appel.

3. Når kendelsen, hvorved fuldbyrdelsen blev nægtet, er retskraftig, kan rekvirenten udelukkende gøre sine rettigheder gældende i den foreskrevne almindelige civile retssag, såfremt retskraften af dommen eller den endelige afgørelse, som udgør grundlaget for fuldbyrdelsesbegæringen, ikke er til hinder herfor.«

11 LEC's artikel 556 med overskriften »Indsigelse mod fuldbyrdelse af processuelle afgørelser eller voldgiftsafgørelser eller aftaler indgået ved forlig« foreskriver i stk. 1 og 2 følgende:

»1. Hvis fuldbyrdelsesgrundlaget er en processuel afgørelse eller voldgiftsafgørelse eller en aftale indgået ved forlig, kan rekvisitus inden ti dage efter forkyndelsen af den kendelse, hvormed der udstedes en fuldbyrdelseskendelse, fremsætte en skriftlig indsigelse mod denne under påberåbelse af, at vedkommende har betalt eller opfyldt det i dommen, voldgiftsafgørelsen eller aftalen pålagte, hvilket skal kunne dokumenteres.

Der kan endvidere fremsættes indsigelse vedrørende præklusion af fuldbyrdelseshandlingen og de aftaler og forlig, der er indgået, med henblik på at undgå fuldbyrdelsen, under forudsætning af at disse aftaler og forlig fremgår af et notarbekræftet dokument.

2. En indsigelse, der fremsættes i de i det foregående stykke nævnte tilfælde, har ikke opsættende virkning for så vidt angår fuldbyrdelsen.«

12 Følgende fastslås i LEC's artikel 557:

»1. Når fuldbyrdelsen anordnes i henhold til et af de fuldbyrdelsesdokumenter, som er omhandlet i artikel 517, stk. 2, nr. 4), 5), 6) og 7), eller andre dokumenter, der er eksigible som omhandlet i artikel 517, stk. 2, nr. 9), kan rekvisitus alene fremsætte indsigelse mod disse inden for den frist og i den form, der er fastsat i ovenstående artikel, såfremt vedkommende henviser til en af følgende grunde:

[…]

7) Dokumentet indeholder urimelige vilkår.

2. Såfremt der fremsættes indsigelse som omhandlet i det foregående stykke, udsætter rettens justitskontor fuldbyrdelsen som et led i foranstaltningerne med henblik på sagens tilrettelæggelse.«

13 LEC's artikel 695 foreskriver:

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

[…]

4) at et kontraktvilkår, som udgør grundlaget for fuldbyrdelsen, eller som har gjort det muligt at beregne det 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. En kendelse, som tager en indsigelse til følge, der bygger på første og tredje grund i stk. 1 i nærværende artikel, indstiller fuldbyrdelsen; en kendelse, som tager en indsigelse til følge, som bygger på anden grund, fastsætter det beløb, for hvilket fuldbyrdelsen opretholdes.

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 fuldbyrdelsesprocedure, hvori kendelsen afsiges.«

14 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, herefter »lov nr. 1/2013«), som er én af de love, der har ændret LEC, har blandt indsigelsesgrundene indført muligheden for at påberåbe sig kontraktvilkårs urimelige karakter, såvel i forbindelse med en almindelig fuldbyrdelsesprocedure som i forbindelse med proceduren for realisering af pant i fast ejendom. Den fjerde overgangsbestemmelse i lov nr. 1/2013 bestemmer:

»1. De ved nærværende lov gennemførte ændringer af [LEC] finder for så vidt angår fuldbyrdelsessager, som verserer ved lovens ikrafttrædelse, alene anvendelse med hensyn til de fuldbyrdelsesforanstaltninger, der endnu ikke er blevet iværksat.

2. I de fuldbyrdelsesprocedurer, der verserer på tidspunktet for nærværende lovs ikrafttrædelse, og hvori den i [LEC's] artikel 556, stk. 1, fastsatte indsigelsesfrist på ti dage er udløbet, gives rekvisitus under alle omstændigheder en præklusiv frist på en måned til at fremsætte ekstraordinær indsigelse med støtte i de nye indsigelsesgrunde, der er fastsat i [LEC's] artikel 557, stk. 1, nr. 7), og artikel 695, stk. 1, nr. 4).

Den præklusive frist på en måned regnes fra dagen efter ikrafttrædelsen af nærværende lov, og parternes eventuelle indsigelse indebærer i henhold til [LEC's] artikel 558 ff. og artikel 695, at sagen udsættes, indtil indsigelsen er blevet behandlet.

Denne overgangsbestemmelse finder anvendelse på enhver fuldbyrdelsesprocedure, som ikke har ført til, at den faste ejendom er blevet overdraget til erhververen i henhold til bestemmelserne i [LEC's] artikel 675.

3. I de verserende fuldbyrdelsesprocedurer, hvori den i [LEC's] artikel 556, stk. 1, fastsatte indsigelsesfrist på ti dage allerede er påbegyndt på tidspunktet for nærværende lovs ikrafttræden, gives rekvisitus den samme præklusive frist på en måned som i ovennævnte stk. 2 til at fremsætte indsigelse med støtte i en hvilken som helst af indsigelsesgrundene i [LEC's] artikel 557 og 695.

4. Nærværende bestemmelse får ved sin offentliggørelse fuld virkning med hensyn til forkyndelse og beregning af fristerne i denne artikels stk. 2 og 3, hvorfor det under ingen omstændigheder er nødvendigt at træffe udtrykkelig afgørelse herom. […]«

15 Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédit inmobiliario (lov nr. 5/2019 om realkreditaftaler) af 15. marts 2019 (BOE nr. 65 af 16.3.2019, s. 26329) indeholder en tredje overgangsbestemmelse vedrørende den særlige ordning for fuldbyrdelsessager, der verserer på tidspunktet for ikrafttrædelsen af lov nr. 1/2013. I henhold til denne bestemmelse har rekvisitus i fuldbyrdelsessager, der verserede på datoen for ikrafttrædelse af lov nr. 5/2019, og hvor indsigelsesfristen på ti dage i LEC's artikel 556, stk. 1, var udløbet på datoen for ikrafttrædelsen af lov nr. 1/2013, igen en frist på ti dage til at fremsætte en ekstraordinær indsigelse under henvisning til, at der foreligger urimelige kontraktvilkår. Den ret, der således er tillagt ved nævnte overgangsbestemmelse, finder anvendelse på alle fuldbyrdelsesprocedurer, som ikke har ført til, at erhververen af ejendommen har overtaget denne, navnlig for så vidt som retten endnu ikke ex officio har efterprøvet, om kontraktvilkårene er urimelige.

Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

16 Ved aftale indgået i henhold til et officielt bekræftet dokument af 6. maj 2005 ydede Ibercaja Banco PO og MA et lån med pant i fast ejendom på 198 400 EUR, der skulle tilbagebetales inden den 31. maj 2040. Lånet var sikret ved pant i en enfamiliebolig vurderet til 299 290 EUR.

17 Lånet var fastforrentet med en rentesats på 2,75% p.a. indtil den 30. november 2005 og løb derefter videre med variabel rente fra denne dato og indtil aftalens ophør. I henhold til aftalens punkt 3a var den variable rentesats resultatet af en sammenlægning af den faste margen eller faste difference med referencesatsen og blev for hele aftalens løbetid fastsat til 0,95 point eller mindre, hvis de fastsatte objektive betingelser for tilknytning var opfyldt. Under alle omstændigheder blev det aftalt, at den minimumsdifference, der kunne anvendes på satsen, ville være mindst 0,5% (herefter »gulvklausulen«). Den nominelle årlige morarentesats, der var fastsat i aftalens punkt 6, blev fastsat til 19% (herefter »vilkåret om morarenter«). Samme aftales punkt 6a bestemte, at banken kunne kræve hele lånet tilbagebetalt i tilfælde af misligholdelse af ethvert skyldigt beløb (herefter »vilkåret om førtidig forfald«).

18 Da MA og PO ikke havde betalt de månedlige afdrag for perioden mellem den 31. maj og den 31. oktober 2014, fremsatte Ibercaja Banco den 30. december 2014 en begæring om realisering af pant i fast ejendom. Ibercaja Banco afkrævede forbrugerne betaling af et beløb på 164 676,53 EUR svarende til hovedstolen og forfaldne og ubetalte renter pr. 5. november 2014, forhøjet med et foreløbigt beregnet beløb på 49 402 EUR med forbehold for efterfølgende justering af morarenter beregnet med den årlige nominelle sats på 12% fra kontoopgørelsen den 5. november 2014 og indtil fuld betaling.

19 Ved kendelse af 26. januar 2015 traf den kompetente ret afgørelse om realisering af det pantebrev, som Ibercaja Banco var i besiddelse af, gav tilladelse til, at der blev foretaget udlæg hos MA og PO for så vidt angik det krævede beløb, pålagde dem at betale beløbet og gav dem en frist på ti dage til at fremsætte indsigelse mod fuldbyrdelsen i overensstemmelse med LEC's artikel 695. Samme dag anmodede justitssekretæren ved denne ret Registro de la propiedad (ejendomsregistret, Spanien) om at fremsende skøde og bevis for andre tinglige rettigheder samt en attestering af, at der bestod en panteret til fordel for Ibercaja Banco.

20 Den nævnte kendelse og den nævnte anmodning blev forkyndt for MA og PO henholdsvis den 9. februar 2015 og den 18. februar 2015.

21 Efter PO's død blev dennes legale arvinger, SP og JK, ved kendelse af 9. juni 2016 anerkendt som parter i sagen.

22 Den fuldbyrdende ret afholdt i henhold til kendelse af 28. juni 2016, afsagt på anmodning af Ibercaja Banco, en auktion af den pantsatte ejendom, i hvilken forbindelse ingen afgav bud. Ibercaja Banco anmodede om, at banken fik overdraget ejendommen for et beløb på 179 574 EUR, idet banken oplyste, at den agtede at overdrage rettighederne til erhvervelse af ejendommen til Residencial Murillo SA efter aftale med dette selskab. Ibercaja Banco fremlagde bevis for, at det ovennævnte beløb – svarende til overdragelsesbeløbet – var blevet deponeret.

23 Den 25. oktober 2016 krævede Ibercaja Banco betaling af omkostninger, der var opgjort til 2 886,19 EUR, og betaling af renter på 32 538,28 EUR, hvilket beløb blev beregnet ved anvendelse af en sats på 12% i henhold til bestemmelserne i lov nr. 1/2013. Kravet blev forkyndt for rekvisitus.

24 Den 9. november 2016 fremsatte MA skriftlig indsigelse mod kravet om betaling af renter, idet den pågældende gjorde gældende, at vilkåret om morarenter og vilkåret om gulvklausulen var urimelige.

25 Ved kendelse af 8. marts 2017 besluttede Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Zaragoza (retten i første instans nr. 2 i Zaragoza, Spanien) – efter at have konstateret, at vilkåret om førtidig forfald kunne være urimeligt – i forbindelse med en foranstaltning med henblik på sagens tilrettelæggelse at undersøge, om vilkårene i fuldbyrdelsesdokumentet eventuelt var urimelige. Retten gav parterne en frist på 15 dage til at kunne fremsætte bemærkninger hertil samt til en eventuel udsættelse af sagen.

26 Ibercaja Banco modsatte sig udsættelsen af sagen og gjorde gældende, at det ikke længere kunne fastslås, at kontraktvilkårene var urimelige, med den begrundelse, at de rettigheder, der var forbundet med overdragelsen, var blevet overført, og at sagsomkostningerne var blevet fastsat. Ibercaja Banco bemærkede, at banken under alle omstændigheder ikke havde krævet morarenter på 19%, og at flere afdrag ikke var blevet betalt, da kontoen blev opgjort.

27 Ved kendelse af 20. november 2017 fastslog Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Zaragoza (retten i første instans nr. 2 i Zaragoza), at vilkåret om førtidig forfald var urimeligt, og bestemte, at fuldbyrdelsen skulle indstilles, uden at der blev pålagt sagsomkostninger. Ibercaja Banco iværksatte appel til prøvelse af denne kendelse ved Audiencia Provincial de Zaragoza (den regionale domstol i Zaragoza, Spanien).

28 Ved kendelse af 28. marts 2018 ændrede appelretten kendelsen af 20. november 2017 og bestemte, at fuldbyrdelsesproceduren skulle videreføres med den begrundelse, at det ikke længere var muligt at undersøge, om låneaftalens vilkår var urimelige, da denne aftale allerede var trådt i kraft, idet pantet allerede var blevet realiseret, og ejendomsretten overført. Appelretten støttede sig således på retssikkerhedsprincippet i forhold til de allerede etablerede ejendomsforhold.

29 Ved kendelse af 31. juli 2018 forkastede Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Zaragoza (retten i første instans nr. 2 i Zaragoza) indsigelsen vedrørende fastsættelsen af rentebeløbet og godkendte således beløbet på 32 389,89 EUR med den begrundelse, at eftersom sagen var blevet anlagt efter lov nr. 1/2013, uden at der var rejst indsigelse herimod, kunne den eventuelle urimelige karakter af vilkårene ikke længere efterprøves på grund af den retskraft, der er knyttet til kendelsen af 26. januar 2015.

30 MA har iværksat appel til prøvelse af denne kendelse ved Audiencia Provincial de Zaragoza (den regionale domstol i Zaragoza).

31 Den forelæggende ret har anført, at retten i henhold til de processuelle regler for procedurer om realisering af pant i fast ejendom, der er fastsat i spansk ret, i forbindelse med sagens første trin er forpligtet til ex officio i henhold til LEC's artikel 552 at undersøge, om vilkårene i den aftale om lån med pant i fast ejendom, der udgør grundlaget for fuldbyrdelsesordren, eventuelt er urimelige. Denne undersøgelse indebærer en negativ vurdering, for så vidt som retten i den afgørelse, som godkender realiseringen af pant i fast ejendom, ikke giver nogen udtrykkelig begrundelse for så vidt angår andre vilkår end dem, der anses for urimelige. De nationale retter kan følgelig ikke rejse spørgsmålet om, hvorvidt kontraktvilkårene er urimelige, på et senere tidspunkt i sagen, og tilsvarende vil en forbruger, der ikke fremsætter indsigelse mod fuldbyrdelsen inden for den fastsatte frist, ikke kunne gøre denne urimelige karakter gældende i

den samme sag eller i et efterfølgende anerkendelsessøgsmål. Spørgsmålet er således, om disse processuelle regler er i overensstemmelse med artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 og effektivitetsprincippet.

32 Den forelæggende ret ønsker endvidere oplyst, fra hvilket tidspunkt proceduren for realisering af pant i fast ejendom skal anses for afsluttet i forhold til undersøgelsen af, om kontraktvilkår er urimelige, enten af en ret, der handler ex officio, eller efter anmodning fra den part, der er genstand for fuldbyrdelsen. Nærmere bestemt opstår spørgsmålet, om denne procedure afsluttes, når pantet er blevet realiseret, den pantsatte ejendom solgt og ejendomsretten til denne ejendom overført, eller om den nævnte procedure ikke afsluttes efter overførslen af ejendomsretten, og det fortsat er muligt at undersøge, hvorvidt kontraktvilkårene har urimelig karakter, indtil det øjeblik, hvor debitor er blevet sat ud af ejendommen, hvilket kan føre til annullation af proceduren for realisering af pant i fast ejendom eller påvirke de betingelser, hvorunder auktionen over ejendommen har fundet sted.

33 På denne baggrund har Audiencia Provincial de Zaragoza (den regionale domstol i Zaragoza) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Er en national lovgivning, hvoraf det følger, at såfremt et bestemt urimeligt kontraktvilkår har været underkastet den indledende domstolsprøvelse ex officio ved anordningen af fuldbyrdelse [negativ kontrol af gyldigheden af vilkårene], er denne prøvelse til hinder for, at den samme ret efterfølgende ex officio efterprøver det pågældende kontraktvilkår, når de faktiske og retlige oplysninger[, der gjorde det muligt at fastslå vilkårenes urimelige karakter,] forelå allerede fra begyndelsen, selv om der intet er anført vedrørende gyldigheden af kontraktvilkårene i hverken konklusionen eller begrundelsen vedrørende denne indledende prøvelse, i overensstemmelse med effektivitetsprincippet, som er fastlagt i artikel 6, stk. 1, i [direktiv 93/13], i henhold til den af Domstolen anlagte fortolkning heraf?

2) Dernæst opstår spørgsmålet, om rekvisitus, når de faktiske og retlige oplysninger, som afgør, om et vilkår i en forbrugeraftale, er urimeligt, allerede foreligger, ikke rejser indsigelse mod vilkåret under en indsigelsesprocedure som fastsat i loven, efter afgørelsen af denne sag kan indlede en ny procedure, hvorunder det undersøges, om et eller flere andre kontraktvilkår er urimelige, når den pågældende havde mulighed for at rejse indsigelse mod disse under den almindelige procedure i henhold til loven? Det ønskes nærmere bestemt oplyst, om der indtræder en præklusionsvirkning, som er til hinder for, at forbrugeren under samme fuldbyrdelses[procedure] eller i et efterfølgende anerkendelsessøgsmål på ny rejser spørgsmålet om, hvorvidt et andet kontraktvilkår er urimeligt?

3) Det tredje spørgsmål vedrører det tilfælde, at det anses for at være i overensstemmelse direktiv 93/13 […], at parten ikke kan indlede en anden eller yderligere indsigelsesprocedure med henblik på at gøre gældende, at et vilkår, som parten tidligere har kunnet rejse indsigelse mod, fordi de nødvendige faktiske og retlige oplysninger allerede var fastlagt, er urimeligt, idet det ønskes oplyst, om denne omstændighed kan tjene som grundlag for, at retten – som har fået kendskab til vilkårets urimelige karakter – kan udøve sin kontrolbeføjelse ex officio?

4) Det fjerde spørgsmål har til formål at afgøre, om det – efter [accepten af det bedste bud, og efter [at] ejendommen er bortauktioneret, som i teorien kan ske til fordel for den samme kreditor], og som ligeledes har den virkning, at ejendomsretten til den ejendom, der blev stillet som garanti[, hvilken garanti] er blevet realiseret, er blevet overført – er foreneligt med EU-retten, at der anlægges en fortolkning, hvorefter det, efter [at] proceduren er afsluttet, og

formålet med proceduren er opnået, dvs. realiseringen af sikkerheden, er muligt for debitor at indlede nye procedurer med påstand om, at det fastslås, at et urimeligt kontraktvilkår er ugyldigt, hvilket har indflydelse på fuldbyrdelses[proceduren], eller om det, når denne over[førsel], som kan være til kreditor og omfatte optagelse i ejendomsregistret, er sket, er muligt for retten at foretage en prøvelse ex officio, som medfører, at hele fuldbyrdelses[proceduren] annulleres eller ender med at påvirke de beløb, der er dækket af pantet, hvilket kan have indvirkning på de betingelser, hvorunder buddene blev afgivet?«

Om de præjudicielle spørgsmål

Det første, det andet og det tredje spørgsmål

34 Med det første, det andet og det tredje spørgsmål, som skal behandles samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for en national lovgivning, der som følge af virkningen af retskraften og præklusion hverken gør det muligt for en ret ex officio at undersøge, om der foreligger urimelige kontraktvilkår i forbindelse med en sag om realisering af pant i fast ejendom, eller for forbrugeren – efter udløbet af indsigelsesfristen – at påberåbe sig den urimelige karakter af disse vilkår i denne sag eller i et efterfølgende anerkendelsessøgsmål, når de nævnte vilkårs eventuelt urimelige karakter allerede i forbindelse med indledningen af sagen om realisering af pant i fast ejendom er blevet undersøgt ex officio af retten, men hvor den retlige afgørelse, der anordner fuldbyrdelsen af pant i fast ejendom, ikke indeholder nogen begrundelse, der selv i summarisk form lader forstå, at denne undersøgelse har fundet sted, eller angiver, at rettens vurdering efter afslutningen af den nævnte undersøgelse ikke længere kan anfægtes, såfremt der ikke gøres indsigelse inden for den nævnte frist.

35 I henhold til Domstolens faste praksis hviler den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende såvel hvad angår forhandlingsstyrke som informationsniveau (jf. bl.a. dom af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 40 og den deri nævnte retspraksis).

36 Under hensyntagen til denne svagere stilling fastsætter direktivets artikel 6, stk. 1, at urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren. Der er 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 (jf. bl.a. dom af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 41 og den deri nævnte retspraksis).

37 I denne sammenhæng har Domstolen allerede flere gange fastslået, at de nationale retter af egen drift skal efterprøve, om et kontraktvilkår, der henhører under anvendelsesområdet for direktiv 93/13, er urimeligt, og dermed afhjælpe den manglende ligevægt mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende, eftersom den råder over de oplysninger vedrørende de retlige eller faktiske omstændigheder, som denne prøvelse kræver (dom af 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 46 og den deri nævnte retspraksis, af 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo m.fl., C-154/15, C-307/15 og C-308/15, EU:C:2016:980, præmis 58, og af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 43).

38 Desuden pålægger direktiv 93/13 medlemsstaterne, således som det fremgår af dets artikel 7, stk. 1, sammenholdt med 24. betragtning hertil, at fastsætte egnede og effektive midler til at bringe anvendelsen af urimelige kontraktvilkår i aftaler, der indgås mellem forbrugere og en erhvervsdrivende, til ophør (dom af 26.6.2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, præmis 44 og den deri nævnte retspraksis).

39 Selv om Domstolen således flere gange og under hensyn til kravene i artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 har opstillet rammer for den måde, hvorpå de nationale retter skal sikre beskyttelsen af de rettigheder, som tilkommer forbrugerne i henhold til dette direktiv, harmoniserer EU-lovgivningen principielt ikke procedurerne for undersøgelsen af den hævdede urimelighed i et kontraktvilkår, og disse falder derfor under medlemsstaternes nationale retsordener i medfør af princippet om sidstnævntes procesautonomi, dog forudsat at de ikke må være mindre gunstige end dem, der gælder for tilsvarende situationer, der er underlagt national ret (ækvivalensprincippet), og at de ikke må gøre det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at udøve de rettigheder, der er tillagt forbrugerne ved EU-retten (effektivitetsprincippet) (jf. bl.a. dom af 26.6.2019, Addiko Bank, C-407/18, EU:C:2019:537, præmis 45 og 46 og den deri nævnte retspraksis).

40 Under disse omstændigheder skal det afgøres, om disse bestemmelser kræver, at den fuldbyrdende ret efterprøver, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, uanset de nationale processuelle regler, der gennemfører princippet om retskraft i forhold til en retsafgørelse, hvoraf der ikke fremgår nogen udtrykkelig undersøgelse på dette punkt.

41 Der henvises i denne forbindelse til den betydning, som princippet om retskraft har i Unionens retsorden og i de nationale retsordener. Domstolen har nemlig allerede haft lejlighed til at præcisere, at såvel hensynet til at sikre en stabil retstilstand og stabile retlige relationer som retsplejehensyn gør det påkrævet, at retsafgørelser, der er blevet endelige, efter at de hjemlede appelmuligheder er udnyttet, eller efter at appelfristerne er udløbet, ikke længere kan anfægtes (jf. bl.a. dom af 6.10.2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, præmis 35 og 36, og af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 46).

42 Domstolen har desuden anerkendt, at forbrugerbeskyttelsen ikke er absolut. Den har nærmere bestemt medgivet, at EU-retten ikke pålægger en national ret at undlade at anvende interne processuelle regler, der tillægger en afgørelse retskraft, selv om dette gør det muligt at afhjælpe en tilsidesættelse af en bestemmelse i direktiv 93/13, uanset dennes karakter (jf. bl.a. dom af 6.10.2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08, EU:C:2009:615, præmis 37, og af 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo m.fl., C-154/15, C-307/15 og C-308/15, EU:C:2016:980, præmis 68), dog – i overensstemmelse med den i denne doms præmis 39 nævnte retspraksis – med forbehold for overholdelsen af ækvivalensprincippet og effektivitetsprincippet.

43 Hvad angår ækvivalensprincippet bemærkes, at Domstolen ikke råder over nogen oplysninger, der kan give anledning til at betvivle, at de nationale bestemmelser, der omhandles i hovedsagen, er i overensstemmelse med dette princip. Det fremgår ikke af de sagsakter, som Domstolen råder over, at den nationale lovgivning gør det muligt for den fuldbyrdende ret at foretage en fornyet prøvelse af en retskraftig retsafgørelse, selv i tilfælde af en eventuel tilsidesættelse af nationale ufravigelige retsgrundsætninger.

44 Hvad angår effektivitetsprincippet har Domstolen fastslået, at hvert enkelt tilfælde, hvor der opstår spørgsmål om, hvorvidt en national processuel regel gør det umuligt eller uforholdsmæssigt vanskeligt at anvende EU-retten, skal bedømmes under hensyn til, hvilken

stilling bestemmelsen indtager i den samlede procedure, herunder procedurens forløb og særlige kendetegn, samt i givet fald til de principper, der ligger til grund for den nationale retsplejeordning, såsom beskyttelsen af retten til forsvar, retssikkerhedsprincippet og princippet om en hensigtsmæssig sagsbehandling (dom af 22.4.2021, Profi Credit Slovakia, C-485/19, EU:C:2021:313, præmis 53). Domstolen har fastslået, at respekten for effektivitetsprincippet ikke må føre til, at der skal kompenseres for den pågældende forbrugers fuldstændige passivitet (dom af 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, præmis 62).

45 Domstolen har endvidere præciseret, at medlemsstaternes forpligtelse til at sikre beskyttelsen af de rettigheder, som EU-retten medfører for borgerne, navnlig for rettigheder, der følger af direktiv 93/13, indebærer et krav om effektiv domstolsbeskyttelse, hvilket bekræftes i dette direktivs artikel 7, stk. 1, og ligeledes er sikret ved artikel 47 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder, der bl.a. finder anvendelse på definitionen af de processuelle regler vedrørende søgsmål, der støttes på sådanne rettigheder (jf. i denne retning dom af 10.6.2021, BNP Paribas Personal Finance SA, C-776/19 – C-782/19, EU:C:2021:470, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis).

46 Domstolen har i denne forbindelse fastslået, at i mangel af en effektiv prøvelse af den eventuelt urimelige karakter af kontraktvilkårene i den pågældende kontrakt er det ikke muligt at sikre, at de rettigheder, der er tillagt ved direktiv 93/13, overholdes (dom af 4.6.2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, præmis 35 og den deri nævnte retspraksis).

47 Det følger heraf, at de betingelser, der fastsættes i de nationale lovgivninger, som artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 henviser til, ikke må skade indholdet af den ret, som forbrugerne har i henhold til denne bestemmelse, hvorefter de ikke er bundet af et vilkår, der vurderes at være urimeligt (dom af 21.12.2016, Gutiérrez Naranjo m.fl., C-154/15, C-307/15 og C-308/15, EU:C:2016:980, præmis 71, og af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 51).

48 I hovedsagen fremgår det af forelæggelsesafgørelsen, at den kompetente ret i forbindelse med indledningen af fuldbyrdelsessagen, som allerede delvist anført i denne doms præmis 31, ex officio undersøgte, hvorvidt nogen af vilkårene i den omhandlede aftale kunne kvalificeres som urimelige. Efter at retten fastslog, at dette ikke var tilfældet, anordnede den fuldbyrdelsen, uden at den efterprøvelse ex officio, som den havde foretaget, udtrykkeligt blev nævnt i afgørelsen. Det fremgår ligeledes af denne afgørelse, at ved udløbet af en frist på ti dage, der løber fra meddelelsen heraf til at rejse indsigelse mod fuldbyrdelsen, er rekvisitus afskåret fra at anfægte fuldbyrdelsen, herunder af grunde, der vedrører den potentielt urimelige karakter af vilkår i en kontrakt indgået med en erhvervsdrivende.

49 Eftersom den afgørelse, hvorved retten anordnede, at proceduren for realisering af pant i fast ejendom skulle indledes, ikke indeholdt nogen begrundelse, der godtgjorde, at der var foretaget en prøvelse af, om de vilkår, der lå til grund for denne procedure, var urimelige, var forbrugeren ikke blevet oplyst om, at en sådan prøvelse havde fundet sted, eller, i det mindste summarisk, om begrundelsen for, at retten fandt, at de pågældende vilkår ikke var urimelige. Forbrugeren kunne derfor ikke med fuldt kendskab til omstændighederne vurdere, om der var anledning til at iværksætte en appel til prøvelse af denne afgørelse.

50 Som generaladvokaten har anført i punkt 63 i forslaget til afgørelse, er den nationale rets forpligtelse til ex officio at undersøge, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, begrundet i beskaffenheden og betydningen af den offentlige interesse, der ligger til grund for den

beskyttelse, som direktiv 93/13 tildeler forbrugerne. En effektiv prøvelse af, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, således som det kræves i medfør af direktiv 93/13, kan imidlertid ikke sikres, hvis retskraften også omfatter retsafgørelser, som ikke henviser til en sådan kontrol.

51 Det må derimod fastslås, at denne beskyttelse ville være sikret, hvis den nationale ret i det tilfælde, der er omhandlet i denne doms præmis 49 og 50, i sin afgørelse om godkendelse af realisering af pant i fast ejendom udtrykkeligt fastslog, at den havde foretaget en ex officio-undersøgelse af den urimelige karakter af de vilkår, der ligger til grund for sagen om realisering af pant i fast ejendom, at denne – i det mindste summarisk begrundede – undersøgelse ikke har afsløret, at der foreligger nogen urimelige kontraktvilkår, og at forbrugeren, såfremt denne ikke rejser indsigelse inden for den i den nationale lovgivning fastsatte frist, vil være afskåret fra at påberåbe sig disse vilkårs eventuelt urimelige karakter.

52 Det følger af det ovenstående, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for en national lovgivning, der som følge af virkningen af retskraften og præklusion hverken gør det muligt for en ret ex officio at undersøge, om der foreligger urimelige kontraktvilkår i forbindelse med en sag om realisering af pant i fast ejendom, eller for forbrugeren – efter udløbet af indsigelsesfristen – at påberåbe sig den urimelige karakter af disse vilkår i denne sag eller i et efterfølgende anerkendelsessøgsmål, når de nævnte vilkårs eventuelt urimelige karakter allerede i forbindelse med indledningen af sagen om realisering af pant i fast ejendom er blevet undersøgt ex officio af retten, men hvor den retlige afgørelse, der anordner fuldbyrdelsen af pant i fast ejendom, ikke indeholder nogen begrundelse, der selv i summarisk form lader forstå, at denne undersøgelse har fundet sted, eller angiver, at rettens vurdering efter afslutningen af den nævnte undersøgelse ikke længere kan anfægtes, såfremt der ikke gøres indsigelse inden for den nævnte frist.

Det fjerde spørgsmål

53 Med det fjerde spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for en national lovgivning, der ikke tillader en national ret – idet den handler ex officio eller efter anmodning fra forbrugeren – at undersøge, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, når pantet først er blevet realiseret, den pantsatte ejendom solgt og ejendomsretten til den ejendom, som er genstand for den pågældende aftale, overført til tredjemand.

54 Det bemærkes, at Domstolen i præmis 50 i dom af 7. december 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945), fastslog, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 ikke finder anvendelse på en procedure, der er indledt af den person, der har fået tildelt den faste ejendom efter udenretslig realisering af det pant, som forbrugeren har stillet til fordel for en erhvervsdrivende kreditor, hvilken procedure har til formål at beskytte de tinglige rettigheder, som den pågældende har erhvervet lovligt, dels for så vidt som denne procedure er uafhængig af retsforholdet mellem den erhvervsdrivende kreditor og forbrugeren, dels henset til, at pantet er blevet realiseret, den faste ejendom er blevet solgt, og de tinglige rettigheder, der knytter sig dertil, er blevet overført, uden at forbrugeren har gjort brug af de retsmidler, der er fastsat i denne sammenhæng. I denne doms præmis 44 påpegede Domstolen navnlig, at den omhandlede procedure ikke vedrørte tvangsrealisering af pantet og ikke var baseret på aftalen om lån med pant i fast ejendom.

55 Som generaladvokaten har anført i punkt 71 i forslaget til afgørelse, indgår den foreliggende sag derimod i en sag om realisering af pant i fast ejendom vedrørende det retlige forhold mellem en forbruger og en erhvervsdrivende kreditor, som har indgået en aftale om lån med pant i fast ejendom.

56 Som det fremgår af besvarelsen af det første til det tredje spørgsmål, forholder det sig således, at når en retlig afgørelse, som godkender realisering af pant i fast ejendom, er truffet, imens en ex officio-undersøgelse af, om de vilkår, der ligger til grund for denne sag, er urimelige, tidligere er blevet foretaget af en ret, men hvor denne afgørelse ikke indeholder nogen begrundelse, der selv i summarisk form lader forstå, at denne undersøgelse har fundet sted, eller angiver, at rettens vurdering efter afslutningen af den nævnte undersøgelse ikke længere kan anfægtes, såfremt der ikke rejses indsigelse inden for den herfor fastsatte frist, kan hverken retskraften eller præklusion gøres gældende over for en forbruger med henblik på at fratage sidstnævnte den beskyttelse mod urimelige kontraktvilkår, som denne har i medfør af artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, på de senere stadier i denne procedure – såsom et krav om betaling af renter til banken som følge af forbrugerens misligholdelse af den omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom eller et efterfølgende anerkendelsessøgsmål.

57 Når dette er sagt, kan retten i en situation som den i hovedsagen omhandlede, hvor proceduren for realisering af pant i fast ejendom er afsluttet, og ejendomsretten til denne ejendom er overført til tredjemand, ikke længere – ex officio eller efter anmodning fra forbrugeren – foretage en undersøgelse af vilkårenes urimelige karakter, der ville føre til annullation af de retsakter, hvorved ejendomsretten er blevet overført, og bringe retssikkerheden for den overførsel af ejerskabet til tredjemand, der allerede er foretaget, i fare.

58 I en sådan situation skal forbrugeren ikke desto mindre være i stand til i overensstemmelse med artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13, sammenholdt med effektivitetsprincippet, i en efterfølgende særskilt retssag at påberåbe sig den urimelige karakter af vilkårene i aftalen om lån med pant i fast ejendom med henblik på effektivt og fuldt ud at kunne udøve sine rettigheder i henhold til dette direktiv for at opnå erstatning for den økonomiske skade, der er forårsaget af anvendelsen af disse vilkår.

59 Følgelig skal det fjerde spørgsmål besvares med, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser ikke er til hinder for en national lovgivning, der ikke tillader en national ret – idet den handler ex officio eller efter anmodning fra forbrugeren – at undersøge, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, når pantet er blevet realiseret, den pantsatte ejendom solgt og ejendomsretten til ejendommen overført til tredjemand, på betingelse af, at den forbruger, hvis ejendom har været genstand for en sag om realisering af pant i fast ejendom, kan gøre sine rettigheder gældende i forbindelse med en efterfølgende sag med henblik på i henhold til dette direktiv at opnå erstatning for de finansielle følger af anvendelsen af urimelige vilkår.

Sagsomkostninger

60 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 sagsomkostningerne. Bortset fra de 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:

1) **Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for en national lovgivning, der som følge af virkningen af retskraften og præklusion hverken gør det muligt for en ret ex officio at undersøge, om der foreligger urimelige kontraktvilkår i forbindelse med en sag om realisering af pant i fast ejendom, eller for forbrugeren – efter udløbet af indsigelsesfristen – at påberåbe sig den urimelige karakter af disse vilkår i denne sag eller i et efterfølgende anerkendelsessøgsmål, når de nævnte vilkårs eventuelt urimelige karakter allerede i forbindelse med indledningen af sagen om realisering af pant i fast ejendom er blevet undersøgt ex officio af retten, men hvor den retlige afgørelse, der anordner fuldbyrdelsen af pant i fast ejendom, ikke indeholder nogen begrundelse, der selv i summarisk form lader forstå, at denne undersøgelse har fundet sted, eller angiver, at rettens vurdering efter afslutningen af den nævnte undersøgelse ikke længere kan anfægtes, såfremt der ikke gøres indsigelse inden for den nævnte frist.**

2) **Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser ikke er til hinder for en national lovgivning, der ikke tillader en national ret – idet den handler ex officio eller efter anmodning fra forbrugeren – at undersøge, om kontraktvilkår eventuelt er urimelige, når pantet er blevet realiseret, den pantsatte ejendom solgt og ejendomsretten til ejendommen overført til tredjemand, på betingelse af, at den forbruger, hvis ejendom har været genstand for en sag om realisering af pant i fast ejendom, kan gøre sine rettigheder gældende i forbindelse med en efterfølgende sag med henblik på i henhold til dette direktiv at opnå erstatning for de finansielle følger af anvendelsen af urimelige vilkår.**

Underskrifter