



Samling af Afgørelser

DOMSTOLENS DOM (Niende Afdeling)

12. december 2024*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 93/13/EØF –
urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler – aftale om lån med pant i fast ejendom –
kontraktvilkår, der fastsætter en variabel rentesats – referenceindeks baseret på de årlige
omkostninger i procent (ÅOP) for lån med pant i fast ejendom, ydet af sparekasser –
officielt indeks fastsat ved en offentliggjort administrativ retsakt – angivelser i retsaktens
præambel – kontrol vedrørende kravet om gennemsigtighed – vurdering af, om der foreligger
misbrug – effektivitetsprincippet«

I sag C-300/23,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af
Juzgado de Primera Instancia n° 8 de Donostia – San Sebastián (retten i første instans nr. 8 i San
Sebastian, Spanien) ved afgørelse af 27. april 2023, indgået til Domstolen den 10. maj 2023, i sagen

NB

mod

Kutxabank SA,

procesdeltager:

Ministerio Fiscal,

har

DOMSTOLEN (Niende Afdeling),

sammensat af formanden for Ottende Afdeling, S. Rodin, som fungerende formand for Niende
Afdeling, og dommerne J. Passer og O. Spineanu-Matei (refererende dommer),

generaladvokat: L. Medina

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

* Processprog: spansk.

efter at der er afgivet indlæg af:

- NB ved abogados J.M. Erausquin Vázquez og M. Ortiz Pérez,
- Kutxabank SA ved abogado I. Ortega Ochoa og procurador S. Tamés Alonso,
- den spanske regering ved A. Gavela Llopis og A. Pérez-Zurita Gutiérrez, som befuldmægtigede,
- Europa-Kommissionen ved J. Baquero Cruz, P. Kienapfel og N. Ruiz García, som befuldmægtigede,

og idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet, at sagen skal pådømmes uden forslag til afgørelse,

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af for det første artikel 3, stk. 1, artikel 5, artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler (EFT 1993, L 95, s. 29), for det andet artikel 7 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF og Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 2006/2004 (direktivet om urimelig handelspraksis) (EUT 2005, L 149, s. 22) og for det tredje effektivitetsprincippet.
- 2 Denne anmodning er blevet fremsat i forbindelse med en tvist mellem NB og Kutxabank SA vedrørende gyldigheden af et vilkår om regelmæssig regulering af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom.

Retsforskrifter

EU-retten

Direktiv 93/13

- 3 Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 har følgende ordlyd:
»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.«
- 4 Dette direktivs artikel 4 bestemmer:
»1. 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.

2. Vurderingen af, om kontraktvilkårene er urimelige, omfatter hverken definitionen af aftalens hovedgenstand eller overensstemmelsen mellem pris og varer eller mellem tjenesteydelser og betalingen herfor, for så vidt disse vilkår er affattet klart og forståeligt.«

5 Nævnte direktivs artikel 5 er affattet således:

»I de aftaler, hvor alle eller nogle af de vilkår, der tilbydes forbrugeren, er i skriftlig form, skal disse vilkår altid være udarbejdet på en klar og forståelig måde. Hvis der opstår tvivl om et kontraktvilkårs betydning, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren. Denne fortolkningsregel gælder ikke i forbindelse med de procedurer, der er fastsat i artikel 7, stk. 2.«

6 Artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 foreskriver:

»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 Dette direktivs artikel 7, stk. 1, har følgende ordlyd:

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

8 Nævnte direktivs artikel 8 er sålydende:

»Medlemsstaterne kan inden for det område, der omfattes af dette direktiv, vedtage eller bevare strengere bestemmelser, der er forenelige med traktaten, for at sikre en mere omfattende beskyttelse af forbrugerne.«

Direktiv 2005/29

9 I henhold til artikel 19 i direktiv 2005/29 skulle medlemsstaterne inden den 12. juni 2007 have vedtaget og offentliggjort de nødvendige love og administrative bestemmelser for at efterkomme direktivet og straks underrette Europa-Kommissionen herom. Disse bestemmelser skulle finde anvendelse fra den 12. december 2007.

Spansk ret

Lov nr. 7/1998

10 Direktiv 93/13 blev gennemført i spansk ret ved ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación (lov nr. 7/1998 om almindelige kontraktvilkår) af 13. april 1998 (BOE nr. 89 af 14.4.1998, s. 12304).

- 11 Denne lovs artikel 5, stk. 5, som ændret ved Ley 5/2019, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario (lov nr. 5/2019 om regler for lån med sikkerhed i fast ejendom) af 15. marts 2019 (BOE nr. 65 af 16.3.2019), foreskriver, at betingelser, der ikke er indsat i aftaler på gennemsigtig vis til skade for forbrugerne, er ugyldige.

Den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere

- 12 Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (kongeligt lovdekret nr. 1/2007 om vedtagelse af den konsoliderede tekst til den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere og anden tilknyttet lovgivning) af 16. november 2007 (BOE nr. 287 af 30.11.2007, s. 49181) bekendtgjorde den konsoliderede tekst til denne lov, som ændrede lov nr. 5/2019 (herefter »den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere«).

- 13 Artikel 8 i den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere bestemmer:

»Forbrugerens og brugerens grundlæggende rettigheder består i:

[...]

- b) beskyttelse af deres legitime økonomiske og sociale interesser, navnlig over for urimelig handelspraksis og indføjeelse af urimelige vilkår i kontrakter

[...]

- d) nøjagtige oplysninger om de forskellige varer eller tjenesteydelser samt uddannelse og udbredelse for at fremme kendskabet til en hensigtsmæssig brug, forbrug eller udnyttelse heraf.

[...]«

- 14 Artikel 60 i denne generelle lov med overskriften »Oplysninger forud for aftaleindgåelsen« fastsætter følgende i stk. 1:

»Inden forbrugeren eller brugeren bliver bundet af en aftale eller et tilbud af samme type, giver den erhvervsdrivende på en klar og forståelig måde den pågældende de relevante, korrekte og tilstrækkelige oplysninger om aftalens primære kendetegn, og navnlig om dens retlige og økonomiske betingelser [...]«

- 15 Artikel 80, stk. 1, i nævnte generelle lov, der har overskriften »Krav til vilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling«, har følgende ordlyd:

»I kontrakter med forbrugere og brugere, som anvender vilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, herunder kontrakter indgået af den offentlige forvaltning og enheder og virksomheder, der henhører under den offentlige forvaltning, skal disse vilkår opfylde følgende krav:

- a) være affattet tydeligt, klart og enkelt, således at de kan forstås umiddelbart uden henvisning til tekster eller dokumenter, som ikke er fremlagt forud for eller samtidig med kontraktindgåelsen, og hvortil der under alle omstændigheder udtrykkeligt henvises i kontraktdokumentet

[...]

c) god tro og en rimelig balance mellem parternes rettigheder og forpligtelser, hvilket under alle omstændigheder udelukker anvendelsen af urimelige vilkår.«

- 16 Artikel 82, stk. 1, i den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere med overskriften »Begrebet urimelige vilkår« bestemmer:

»Alle kontraktvilkår, der ikke har været genstand for individuel forhandling, anses for urimelige, og alle de praksisser, der ikke følger af en udtrykkelig aftale, anses for urimelige, hvis de til trods for kravet om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren og brugeren.«

- 17 Artikel 83 i denne generelle lov med overskriften »Ugyldighedserklæring af urimelige vilkår og opretholdelse af aftalen« fastsætter:

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

Betingelser, der ikke er indsat i aftaler på gennemsigtig vis til skade for forbrugerne, er ugyldige.«

Den civile lovbog

- 18 Artikel 1303 i Código Civil (den civile lovbog) bestemmer:

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

- 19 Denne lovbogs artikel 1306, nr. 2), har følgende ordlyd:

»Såfremt den utilbørlige årsag ikke udgør en overtrædelse, skal følgende regler overholdes:

[...]

2) Når en enkelt kontrahent er involveret, kan den pågældende hverken kræve tilbagelevering af det, som vedkommende har leveret i henhold til kontrakten, eller kræve gennemførelse af det, som vedkommende er blevet tilbudt. Den anden part, der ikke er involveret i den utilbørlige årsag, kan kræve det, som vedkommende har leveret, uden forpligtelse til at gennemføre det, som vedkommende har tilbudt.«

Cirkulære nr. 8/1990 og nr. 5/1994

- 20 Banco de España (den spanske nationalbank) vedtog circular 8/1990, a entidades de crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela (cirkulære nr. 8/1990 til kreditinstitutterne om gennemsigtighed i transaktioner og beskyttelse af kunder) af 7. september 1990 (BOE nr. 226 af 20.9.1990, s. 27498).

- 21 Cirkulære nr. 8/1990 blev bl.a. ændret ved circular 5/1994 a entidades de crédito (cirkulære nr. 5/1994 til kreditinstitutterne) af 22. juli 1994 (BOE nr. 184 af 3.8.1994, s. 25109), som bl.a. tilføjede et bilag VIII til cirkulære nr. 8/1990. Juzgado de Primera Instancia n° 8 de Donostia – San Sebastián (retten i første instans nr. 8 i San Sebastian, Spanien), som er den forelæggende ret, har i denne henseende præciseret, at cirkulære nr. 8/1990, som ændret ved cirkulære nr. 5/1994 (herefter »cirkulære nr. 8/1990, med senere ændringer«), ikke er blevet gjort til genstand for en konsolideret udgave, der er offentliggjort i *Boletín Oficial del Estado*.
- 22 Ved cirkulære nr. 8/1990, med senere ændringer, fastsattes visse officielle referenceindekser for lån med pant i fast ejendom. Blandt disse var forskellige gennemsnitlige rentesatser for lån mod pant i fast ejendom med en løbetid på over tre år til køb af en bolig med fri prisfastsættelse (herefter »IRPH«), herunder IRPH for lån ydet af sparekasser (herefter »sparekassernes IRPH«).
- 23 Sparekassernes IRPH defineres således i bilag VIII til cirkulære nr. 8/1990, med senere ændringer:
- »[...] det simple gennemsnit af de gennemsnitlige renter vægtet med hovedstolen for lån, der er sikret ved pant i fast ejendom, på mindst tre års løbetid i forbindelse med køb af privat ejendom med fri prisfastsættelse, som alle sparekasser har oprettet eller fornyet i den måned, som indekset vedrører. Disse vægtede gennemsnitlige renter er de årlige ækvivalente rentesatser, som alle sparekasser opgiver til Banco de España for disse løbetider [...]«
- 24 Det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, at denne definition suppleres af angivelsen af, at »de vægtede gennemsnitlige renter« er de årlige omkostninger i procent (ÅOP), som meddeles til Banco de España (den spanske centralbank) af alle sparekasser vedrørende de pågældende transaktioner.
- 25 Det fremgår ligeledes af denne afgørelse, at cirkulære nr. 5/1994 indeholdt en advarsel til kreditinstitutterne, hvortil dette cirkulære var rettet, om at den direkte og blotte anvendelse af IRPH ville gøre ÅOP for lånetransaktionen højere end markedsrenten, hvilken situation ville blive undgået ved at anvende en passende negativ margin, hvis værdi varierede på baggrund af gebyrerne for denne transaktion og hyppigheden af betalingerne.

Lov nr. 14/2013

- 26 Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (lov nr. 14/2013 om støtte til iværksættere og deres internationalisering) af 27. september 2013 (BOE nr. 233 af 28.9.2013, s. 78787) indeholder en 15. tillægsbestemmelse, som bl.a. fastsætter, at sparekassernes IRPH ophører pr. 1. november 2013.
- 27 Denne bestemmelses stk. 2-4 har følgende ordlyd:
- »2. Henvisningerne til de i det foregående stykke omhandlede satser erstattes fra den kommende regulering af de gældende takster af den referencesats eller det referenceindeks, der er fastsat i kontrakten.
3. Såfremt der ikke er fastsat en referencesats eller et referenceindeks i aftalen, eller såfremt der er tale om et af de indekser eller en af de satser, der udgår, erstattes det pågældende indeks eller den pågældende sats af den officielle rentesats benævnt [kreditinstitutternes IRPH], på hvilken der

anvendes en margin svarende til det aritmetiske gennemsnit af forskellene mellem den sats, der udgår, og ovennævnte sats beregnet på grundlag af de oplysninger, der foreligger mellem datoen for indgåelse af aftalen og den dato, hvor satsen reelt erstattes.

[...]

4. Parterne har ingen mulighed for at kræve en ændring, en ensidig ændring eller en opsigelse af lånet eller kreditten som kompensation for anvendelsen af nærværende bestemmelse.«

Twisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

- 28 Den 11. september 2006 indgik NB en aftale om lån med pant i fast ejendom med Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián, nu Kutxabank (herefter »den i hovedsagen omhandlede låneaftale«) med en løbetid på 35 år.
- 29 I henhold til denne aftales artikel 3a (herefter »det omtvistede vilkår«) er rentesatsen variabel, idet der jævnligt skal fastsættes en ny rentesats i forhold til sparekassernes IRPH.
- 30 Det præciseres i det omtvistede vilkår, at dette indeks svarer til det simple gennemsnit af de gennemsnitlige rentesatser vægtet med hovedstolen for lån med pant i fast ejendom ydet af sparekasser med mindst tre års løbetid i forbindelse med køb af bolig med fri prisfastsættelse uden justering, og at referenceværdien er værdien for det seneste offentliggjorte indeks fra Banco de España (den spanske centralbank) i måneden forud for hver frist for ændring af satsen eller, subsidiært, det seneste indeks, som Banco de España (den spanske centralbank) har offentliggjort før ovennævnte måned.
- 31 Det fremgår af forelæggelsesafgørelsen, at det omtvistede vilkår ikke omtaler den sidste del af definitionen af sparekassernes IRPH i bilag VIII til cirkulære nr. 8/1990, med senere ændringer, hvori præciseres, at »de vægtede gennemsnitlige renter« er ÅOP, som meddeles til Banco de España (den spanske centralbank) af alle sparekasser vedrørende de pågældende transaktioner.
- 32 Den 4. marts 2022 har NB anlagt søgsmål ved den forelæggende ret bl.a. med påstand om, at det fastslås, at det omtvistede vilkår er urimeligt.
- 33 Den forelæggende ret har præciseret, at IRPH fastsættes på grundlag af de gennemsnitlige ÅOP, som anvendes på tilsvarende transaktioner. Tilpasningen af en rentesats i en given aftale på baggrund af IRPH medfører således en forhøjelse af denne rentesats, idet det beløb, som de af alle de aftaler, der har dannet grundlag for denne IRPH, berørte låntagere har betalt i medfør af den nominelle rente, samt alle afgifter og omkostninger til eventuelle gebyrer medregnes, mens for så vidt angår kontrakter, hvor rentesatsen således er indekseret, tilsvarende omkostninger samt en margin tilføjes og et gebyr allerede er blevet betalt. Den forelæggende ret har tilføjet, at visse elementer, der faktisk er taget hensyn til i de ÅOP, som tjente som grundlag for fastsættelsen af IRPH, fulgte af kontraktvilkår, hvis urimelige karakter senere er blevet konstateret eller er tvivlsom.
- 34 I første række ønsker den forelæggende ret ved undersøgelsen af det omtvistede vilkår i forhold til kravet om gennemsigtighed oplyst, om dette krav er overholdt, idet dette kontraktvilkår ikke gør det muligt for forbrugeren at få præcist kendskab til de økonomiske konsekvenser, som kontraktvilkåret har som led i en aftale med en varighed på 35 år.

- 35 Den forelæggende ret ønsker indledningsvis oplyst, om en forbruger selv kan forstå forskellene mellem begreberne »rentesats« og »referenceindeks« eller »ÅOP« og dermed, hvordan beregningen af referenceindekser fastlagt på grundlag af ÅOP fungerer.
- 36 Den forelæggende ret har desuden anført, at det omtvistede vilkår indeholder en definition af sparekassernes IRPH, som ikke omfatter den sidste del af definitionen vedrørende den omstændighed, at dette indeks er baseret på ÅOP. Den forelæggende ret har heraf udledt, at en gennemsnitsforbruger, som ikke har kendskab til Banco de Españas (den spanske centralbank) cirkulærer til kreditinstitutterne, og som af sin medkontrahent hverken er blevet oplyst om den omstændighed, at sparekassernes IRPH svarer til ÅOP, eller om de præciseringer, der fremgår af cirkulære nr. 5/1994 vedrørende niveauet af IRPH i forhold til markedsrenten, ikke har nogen anledning til at anmode om oplysninger desangående i perioden forud for indgåelsen af kontrakten, idet vedkommende antager, at det forslag til kontrakt, som forelægges den pågældende, er interessant, eftersom det fastlægger en lavere margin end den, der sædvanligvis foreskrives i aftaler, hvis rentesats fastsættes i forhold til referenceindekset Euribor (Euro Inter Bank Offered Rate).
- 37 Disse betragtninger er fremført til støtte for det første til det tredje og det femte præjudicielle spørgsmål.
- 38 Den forelæggende ret har herefter omtalt praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol, Spanien), hvorefter kravet om gennemsigtighed vedrørende sammensætningen og beregningen af IRPH-indekserne nødvendigvis er opfyldt som følge af offentliggørelsen af cirkulære nr. 8/1990 og metoden til beregning af disse indekser i *Boletín Oficial del Estado* (det spanske statstidende), således at et kreditinstitut, som indfører et sådant indeks i sine kontraktvilkår, ikke har pligt til at anføre en fuldstændig definition af dette indeks i låneaftalen. Denne retspraksis er alene støttet på præmis 53 og 56 i dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138), og ikke denne doms præmis 51, 52, 54 og 55.
- 39 Den forelæggende ret er af den opfattelse, at denne doms præmis 53 og 56 er støttet på angivelser, der ikke er i fuld overensstemmelse med virkeligheden. For det første indeholder cirkulære nr. 8/1990, på hvis offentliggørelse nævnte dom er støttet, ingen omtale af IRPH-indekserne, eftersom disse blev indført ved cirkulære nr. 5/1994. For det andet gør læsningen af sidstnævnte cirkulære det under alle omstændigheder ikke muligt at få kendskab til metoden til beregningen af IRPH-indekser, eftersom denne metode ikke fremgår heraf, hvorfor forbrugeren skulle udlede de tilgængelige oplysninger, som IRPH-indekserne er, af ÅOP, som allerede omfatter marginer, gebyrer og omkostninger.
- 40 Disse betragtninger er fremført til støtte for det fjerde og det sjette til det ottende spørgsmål.
- 41 Den forelæggende ret nærer endvidere tvivl om, hvorvidt ovennævnte praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) er forenelig med Domstolens praksis i lyset af præmis 54 i dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138), og præmis 34 i kendelse af 17. november 2021, Gómez del Moral Guasch (C-655/20, EU:C:2021:943), for så vidt som det ved praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) er fastslået, at kreditinstitutterne betingelsesløst er fritaget fra i aftaler om lån med pant i fast ejendom at medtage en fuldstændig definition af det IRPH-indeks, der lægges til grund for den jævnlige tilpasning af rentesatserne, og fra at oplyse forbrugerne om den hidtidige udvikling af dette indeks, eftersom dette har været genstand for officielle offentliggørelser.

- 42 Denne tvivl danner grundlag for det niende og det tiende spørgsmål.
- 43 Endelig har den forelæggende ret ligeledes omtalt direktiv 2005/29, som efter denne rets opfattelse fandt anvendelse på tidspunktet for indgåelsen af den i hovedsagen omhandlede låneaftale. Den forelæggende ret har anført, at fraværet af afgørende oplysninger om definitionen af sparekassernes IRPH i denne aftale kan svare til udeladelsen af væsentlige oplysninger som omhandlet i dette direktivs artikel 7 og dermed udgøre en vildledende praksis. Såfremt dette er tilfældet, ønsker den forelæggende ret oplyst, om en sådan konstatering kan udelukke god tro som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13.
- 44 Disse betragtninger er fremført til støtte for det 11. og det 12. spørgsmål.
- 45 I anden række har den forelæggende ret omtalt det tilfælde, hvor det omtvistede vilkår skal anses for ikke at være i overensstemmelse med kravet om gennemsigtighed. I en sådan situation er det den forelæggende rets opfattelse, at den skal undersøge, om dette vilkår eventuelt er urimeligt, hvilket den ønsker bekræftet af Domstolen, eftersom Domstolens tidligere afgørelser kun vedrørte dette krav.
- 46 For det første har den forelæggende ret i dette tilfælde omtalt de nationale regler, som siden 2019 har bestemt, at kontraktvilkår, der til skade for forbrugerne ikke er indsat i aftaler på gennemsigtig vis, er ugyldige. Den forelæggende ret har anført, at Tribunal Supremo (øverste domstol) ikke har fastslået, at disse regler finder anvendelse med tilbagevirkende kraft. Med hensyn til de såkaldte »gulvklausuler«, hvorefter en variabel rentesats ikke kan være lavere end en bestemt tærskel, har denne øverste domstols praksis fastslået, at disse vilkår ikke er gennemsigtige og derfor er urimelige, for så vidt som de fastsætter en rentesats, der tilsyneladende er variabel, men som i virkeligheden kun er variabel, så den kan blive højere. Den forelæggende ret er af den opfattelse, at denne retspraksis skal finde analog anvendelse på den foreliggende sag, henset til det vildledende element i det omtvistede vilkår som følge af den manglende angivelse af den kontraktlige definition af IRPH-indekset om, at dette er AOP.
- 47 Disse betragtninger er fremført til støtte for det 13. og det 14. spørgsmål.
- 48 For det andet har den forelæggende ret omtalt praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol), hvorefter anvendelsen af et officielt indeks, som de offentlige myndigheder benytter til finansieringen af subsidierede boliger, ikke kan være i strid med kravet om god tro.
- 49 Den forelæggende ret har imidlertid anført, at der er pligt til at anvende et officielt indeks i tilfælde af indgåelse af en aftale om lån med pant i fast ejendom, og at offentlige myndigheder, som har anvendt et IRPH-indeks, har gjort dette under hensyntagen til advarslen fra Banco de España (den spanske centralbank) i præamblen til cirkulære nr. 5/1994.
- 50 Den forelæggende ret har desuden anført, at vurderingen af, om der foreligger et urimeligt kontraktvilkår, ikke vedrører anvendelsen af et IRPH-indeks, men det vilkår, som fastsatte anvendelsen heraf i en låneaftale. I lyset af præmis 69 i dom af 14. marts 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164), er det således relevant at afgøre, om långiver ved at handle loyalt og rimeligt med låntageren med rimelighed kunne forvente, at sidstnævnte ville acceptere indsættelsen af det omtvistede vilkår i den omhandlede låneaftale efter individuel forhandling, såfremt vedkommende havde forstået, hvordan metoden til beregning af sparekassernes IRPH fungerede, og på grundlag af præcise kriterier dermed kunne have vurderet de potentielt væsentlige økonomiske konsekvenser af anvendelsen af dette indeks, hvis vedkommende havde været

bekendt med udviklingen heraf i to år forud for indgåelsen af denne aftale, og hvis denne var blevet oplyst om, at cirkulære nr. 5/1994 indeholdt en advarsel om behovet for eventuelt at indføre en negativ margin, hvilken advarsel långiver ikke ville tage hensyn til.

- 51 Den forelæggende ret har anført, at der som led i denne vurdering bl.a. skal foretages en sammenligning af metoden til beregning af den kontraktlige rentesats og den faktiske rentesats som følge heraf med de beregningsmetoder, der sædvanligvis benyttes, og den lovbestemte rentesats samt de rentesatser, der anvendtes på markedet på tidspunktet for indgåelsen af den pågældende aftale for sammenlignelige lån, i lyset af præmis 67, andet led, i dom af 26. januar 2017, Banco Primus (C-421/14, EU:C:2017:60).
- 52 Disse betragtninger er fremført til støtte for det 15. til det 18. spørgsmål.
- 53 I tredje og sidste række er det den forelæggende rets opfattelse, at såfremt det fastslås, at det omtvistede vilkår er urimeligt, eller at den i hovedsagen omhandlede låneaftale principielt ikke kan opretholdes uden dette vilkår, skal den forelæggende ret gøre det muligt for forbrugeren at vælge mellem annullation af denne aftale eller opretholdelse heraf ved at erstatte det omtvistede vilkår med en henvisning til et lovbestemt deklaratorisk indeks i lyset af bl.a. præmis 52 i kendelse af 17. november 2021, Gómez del Moral Guasch (C-655/20, EU:C:2021:943).
- 54 For det første har den forelæggende ret anført, at såfremt forbrugeren måtte vælge at opretholde kontrakten, tilsigter den deklaratoriske bestemmelse, som denne ret har identificeret, og som skulle sikre kontinuiteten i kontrakten, efter udenretligt ophør af sparekassernes og bankernes IRPH, ifølge den forelæggende ret at bevare en balance i parternes ydelser, mens konstateringen af, at det omtvistede vilkår er urimeligt, indebærer, at dette skaber en ubalance, som skal afhjælpes. På denne baggrund er det den forelæggende rets opfattelse, at genskabelsen af en balance mellem parternes ydelser bevirker, at det referenceindeks, der er udpeget ved det omtvistede vilkår, skal anvendes med en negativ margin i overensstemmelse med det af Banco de España (den spanske centralbank) anbefalede i præamblen til cirkulære nr. 5/1994.
- 55 For det andet er det den forelæggende rets opfattelse, at såfremt forbrugeren måtte vælge at annullere kontrakten, begunstiger anvendelsen af artikel 1303 i den civile lovbog, som indebærer gensidig tilbagebetaling af ydelserne med tillæg af renter, finansieringsinstituttet, selv om dette finansieringsinstitut teoretisk set er ansvarlig for annullationen af denne kontrakt. Hvis denne artikel anvendes, vil finansieringsinstituttet nemlig have ret til renter til den lovbestemte sats, som overstiger den kontraktlige rentesats, for hele det lånte beløb fra tidspunktet for indgåelsen af nævnte kontrakt. Det vil tilsyneladende ikke forholde sig således, hvis denne lovbogs artikel 1306, nr. 2), anvendes, hvilket forekommer muligt, for så vidt som det fastslås, at den i hovedsagen omhandlede låneaftale skal annulleres som følge af »den utilbørlige årsag« heri som omhandlet i sidstnævnte bestemmelse, og at denne ugyldighedsgrund alene kan tilregnes dette institut, eftersom der er tale om en standardkontrakt, som låntager er blevet pålagt.
- 56 Disse betragtninger er fremført til støtte for det 19. til det 22. spørgsmål.

57 På denne baggrund har Primera Instancia n° 8 de Donostia – San Sebastián (retten i første instans nr. 8 i San Sebastian) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

- »1) Henset til den omstændighed, at Banco de España [(den spanske centralbank)] i [cirkulære nr.] 5/1994 [...], hvorved den indførte rentesatserne efter IRPH-[indekserne] på det spanske marked for lån med pant i fast ejendom, ligeledes advarede om, at den direkte anvendelse heraf uden videre vil medføre, at [ÅOP] i forbindelse med lånet vil ligge højere end de [markedsbaserede] ÅOP, og at det for at undgå dette var nødvendigt at indføre en passende negativ margin, kan en ignorering af denne advarsel og en undladelse af at indføre en sådan negativ margin da anses for en måde at skabe en [...] skævhed [på] til trods for kravet om god tro, som er indeholdt i artikel 3, stk. 1, i direktiv [93/13]?
- 2) Kan den omstændighed, at de finansielle institutter udelukkende anvender negative margener, nedsættelseskoefficienter eller procentsatser efter IRPH-indekset, som fremført af Banco de España, i tilfælde, hvor aftalerne om lån med pant i fast ejendom vedrører køb af boliger til socialt boligbyggeri og er underlagt de offentlige myndigheders kontrol, men ikke anvender sådanne negative margener, nedsættelseskoefficienter eller procentsatser efter IRPH-indekset i tilfælde, hvor den indgåede aftale om lån med pant i fast ejendom vedrører køb af en bolig i fri handel og ikke er underlagt de offentlige myndigheders kontrol, udgøre en måde at skabe en [...] skævhed [på] til trods for kravet om god tro, som er indeholdt i artikel 3, stk. 1, i direktiv [93/13]?
- 3) Er det i strid med artikel 6, stk. 1, i direktiv [93/13] at opretholde gyldigheden af et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter [sparekassernes IRPH], som er blevet fastsat månedligt på grundlag af oplysninger, der er indhentet ved anvendelse af vilkår, som er blevet erklæret urimelige, såfremt elementer i ÅOP i forbindelse med lån med pant i fast ejendom, som er blevet anvendt med henblik på at fastsætte rentesatser efter [sparekassernes IRPH] månedligt, såsom oprettelsesgebyret eller visse omkostninger, som skulle [have været afholdt af] den erhvervsdrivende, er blevet erklæret urimelige?
- 4) Er det i strid med præmis 51, 52, 54 og 55 i [dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138)], at en national retspraksis som den, der er fastlagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)], fastsætter, at en national ret uden at skulle foretage den efterprøvelse og den kontrol, som kræves i henhold til de nævnte præmisser, skal lægge til grund, at kravet om gennemsigtighed for så vidt angår et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter [et] IRPH-[referenceindeks] i en aftale indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende i alle tilfælde er opfyldt på grund af den omstændighed, at definitionen af denne rentesats er fastsat i [...] cirkulære nr. 5/1994, som blev offentliggjort i [*Boletín Oficial del Estado* (BOE nr. 184 af 3.8.1994)] [...], hvilke oplysninger forbrugeren ikke er bekendt med?
- 5) Med henblik på at opfylde kravet om gennemsigtighed af et vilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med en variabel rente, hvori der for så vidt angår den ordinære rentesats henvises til et officielt indeks som IRPH-indekset, og som på grund af de karakteristika, der gør sig gældende for beregningen heraf, ikke kun afspejler den ordinære rente, men kræver, at der anvendes en margin, som det er vanskeligt at beregne, for at kunne sammenligne det med andre indeks, og for forbrugeren indebærer en potentiel risiko for, at denne til dels skal betale dobbelte bankgebyrer, skal artikel 5 i direktiv [93/13] da fortolkes således, at [denne bestemmelse] er til hinder for en bestemmelse eller retspraksis, hvorefter den

erhvervsdrivende i aftalen kan undlade at medtage følgende oplysninger eller undlade udtrykkeligt at meddele forbrugeren de nævnte oplysninger i tilstrækkelig tid før aftalens indgåelse:

- a) at referencesatsen ikke kun afspejler den ordinære rente, men også gebyrer[...]
- b) den specifikke forhøjelse, som dette medfører[...]
- c) hvorvidt der anvendes en negativ margin inden for rammerne af referencesatsen for at kompensere for denne forhøjelse [...]

[for så vidt som disse oplysninger] skal gøre det muligt for forbrugeren at foretage en reel sammenligning af de forskellige mulige referencesatser og at få kendskab til, om den pågældende i forbindelse med den aftale, vedkommende er ved at indgå, til dels vil være forpligtet til at betale dobbelte gebyrer, og således, at den pågældende i givet fald kan anfægte dem[?]

- 6) Er [punkt 57 i] Europa-Kommissionens [bemærkninger i sag C-125/18], punkt 2 og 125 i [generaladvokat Szpunars forslag til afgørelse Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2019:695),] og præmis 51, 52, 54 og 55 i [dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138),] tilsidesat ved en national retspraksis som den, der er fastlagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)], hvorefter den kontraherende erhvervsdrivende er fritaget for ethvert ansvar i forhold til at informere forbrugeren om, hvordan beregningsmetoden for rentesatsen efter IRPH-[referenceindekset] fungerer, og om de økonomiske følger heraf, idet den erhvervsdrivende overlader dette til forbrugeren, som trods sin manglende finansielle viden selv skal søge [...] oplysninger ved at finde frem til og forstå den definition, som er offentliggjort i [*Boletín Oficial del Estado*], og som ikke udtrykkeligt angiver noget om indførelsen af margener og omkostninger i forbindelse med [dette] indeks, hvilken omstændighed forbrugeren selv skal udlede ud fra et kendskab til, at [nævnte indeks] fastsættes månedligt på baggrund af gennemsnittet af [referencetransaktionernes] ÅOP?
- 7) Er en fortolkning af præmis 53 og 56 i [dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138)], hvorefter [den blotte] offentliggørelse i [*Boletín Oficial del Estado*] af definitionen af rentesatsen efter IRPH-indekset gør det muligt for den kontraherende forbruger at få kendskab til, at der [i dette indeks] indføres de margener og omkostninger, som [kredit]institutterne anvender, forenelig med Domstolens faste praksis, hvorefter forbrugeren er i en underlegen position i forhold til den erhvervsdrivende, som vedkommende indgår en aftale med for så vidt angår oplysninger, og punkt 2 i [generaladvokat Szpunars forslag til afgørelse Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2019:695)], hvorefter gennemsnitsforbrugeren er ude af stand til at forstå visse begreber som f.eks. »rente«, »referenceindeks« eller »[ÅOP]« og navnlig forskellene mellem disse begreber, og at det samme gælder funktionen eller den konkrete beregning ikke blot af variable renter, men også af de officielle referenceindeks for så vidt angår lån med pant i fast ejendom, og ÅOP, som disse rentesatser beregnes på grundlag af?
- 8) Er det i strid med Domstolens faste praksis, hvorefter forbrugeren er i en underlegen position i forhold til den erhvervsdrivende, som vedkommende indgår aftale med for så vidt angår oplysninger, og punkt 2 i [generaladvokat Szpunars forslag til afgørelse Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2019:695)], at fortolke præmis 53 og 56 i [dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138),] således, at en forbruger kan få kendskab til, at rentesatsen efter IRPH-indekset omfatter margener og omkostninger på baggrund af den definition, der er offentliggjort i [*Boletín Oficial del Estado*], når det med

henblik herpå er nødvendigt, at forbrugeren har kendskab til, hvad [ÅOP] er, og hvad den udgøres af, for således at kunne udlede, at eftersom rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] fastsættes ud fra et simpelt gennemsnit af ÅOP-rentesatserne, vil der nødvendigvis heri være indført de gebyrer, marginer og omkostninger, der anvendes af [kredit]institutterne?

- 9) Er den fritagelse, som er fastsat i [...] kendelse [af 17. november 2021, Gómez del Moral Guasch (C-655/20, EU:C:2021:943)], for den erhvervsdrivende fra forpligtelsen til i aftalen at inkludere den fuldstændige definition af det referenceindeks, der anvendes til beregning af den variable rente, og til at udlevere en informationsbrochure, der gengiver den tidligere udvikling i dette indeks, absolut og ubetinget, eller er den derimod betinget af, at den kontraherende forbruger med de oplysninger, som den erhvervsdrivende beviseligt har givet vedkommende, allerede er i stand til at forstå, hvordan beregningsmetoden for det omtvistede indeks fungerer, således at forbrugeren på grundlag af præcise og forståelige kriterier kan vurdere de potentielt alvorlige økonomiske følger for den pågældendes økonomi?
- 10) Omfatter en sådan fritagelse også de tilfælde, hvor det i henhold til de nationale bestemmelser, der er gældende på tidspunktet for aftalens indgåelse, er påkrævet i aftalen at medtage den fulde definition af det referenceindeks, der anvendes til beregning af den variable rentesats, og at udlevere en informationsbrochure, der gengiver den tidligere udvikling i dette indeks?
- 11) Henset til, at direktiv [2005/29] om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked finder anvendelse, kan det da anses for en vildledende praksis i lyset af direktivets artikel 7, at den erhvervsdrivende undlader at give relevante oplysninger, såsom den særlige funktionsmåde for metoden til beregning af [...] IRPH-indekset, dets fastsættelse på grundlag af [ÅOP] for referencetransaktioner, hvilket medfører, at der i dets nominelle værdi indføres de gennemsnitlige marginer, gebyrer og omkostninger i forbindelse med disse transaktioner, dets løbende udvikling, idet det i alle årene siden dets oprettelse har ligget over Euribor-[reference]indekset, [selv om] der foreligger en advarsel fra Banco de España rettet til de finansielle institutter for så vidt angår nødvendigheden af at indføre en negativ margin med henblik på at undgå, at lånets ÅOP er højere end de [markedsbaserede] ÅOP?
- 12) Såfremt den nationale ret konkluderer, at den erhvervsdrivendes praksis var vildledende i lyset af direktiv [2005/29], kan det da direkte lægges til grund, at vedkommendes adfærd forårsager [en betydelig] skævhed til trods for kravene om god tro som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv [93/13], eller er det derimod indbyrdes foreneligt, at en erhvervsdrivende kan handle på en vildledende måde i forhold til direktiv [2005/29] og være i god tro i henhold til direktiv [93/13]?
- 13) Er effektivitetsprincippet tilsidesat ved en national retspraksis som den, der er fastlagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)], hvorefter gælder, at når det vilkår, hvormed rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] indføres i en aftale indgået mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, er blevet erklæret uigennemsigtigt, kan bestemmelserne i artikel 83 i [den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere] og i artikel 5, stk. 5, i [lov nr. 7/1998 efter ændring heraf ved lov nr. 5/2019] ikke anvendes med tilbagevirkende kraft, hvilket giver anledning til to beskyttelsesniveauer for så vidt angår et identisk urimeligt kontraktvilkår, dvs. et for forbrugere, som indgik en aftale før denne ændring, og et andet for forbrugere, som indgik en aftale efter denne ændring?

- 14) Er effektivitetsprincippet tilsidesat ved en national retspraksis som den, der er fastlagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)], hvorefter manglende gennemsigtighed i forbindelse med et vilkår om aftalens pris, såsom gulvklausulen, medfører, at vilkåret er urimeligt, fordi det indeholder et vildledende element, mens manglende gennemsigtighed i forbindelse med et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] i aftalen, hvilket vilkår ligeledes påvirker aftalens pris, ikke medfører, at vilkåret er urimeligt?
- 15) Er præmis 69 i [dom af 14. marts 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164),] og begrebet skævhed »til trods for kravene om god tro« tilsidesat ved en national retspraksis som den, der er fastlagt af Tribunal Supremo [(øverste domstol)], hvorefter det anses for ulogisk at fastslå, at den erhvervsdrivende ikke har handlet i god tro ved at anvende [et officielt referenceindeks], der er reguleret af Banco de España, og som normalt anvendes af de offentlige myndigheder i forbindelse med deres planer for boliger til socialt boligbyggeri, og det således under alle omstændigheder skal konkluderes, at den erhvervsdrivende er i god tro, uden at det er nødvendigt at tage stilling til, om den erhvervsdrivende har kunnet antage, at forbrugeren ved at handle loyalt og rimeligt med denne havde accepteret det omtvistede vilkår efter en individuel forhandling?
- 16) Skal præmis 69 i [dom af 14. marts 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164),] i forbindelse med en tvist om indførelse i en aftale [om lån med pant i fast ejendom] af [et vilkår om] en rentesats efter [sparekassernes IRPH] med henblik på at fastsætte aftalens vederlag fortolkes således, at den nationale ret skal tage stilling til, om den erhvervsdrivende har kunnet antage, at en forbruger med kendskab til, hvordan beregningsmetoden for rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] fungerer, og til udviklingen i [dette indeks] i det mindste i de to år, der går forud for aftalens indgåelse, og som er blevet informeret om, at Banco de España i sit cirkulære nr. 5/1994 advarede om nødvendigheden af i givet fald at indføre en negativ margin, hvilken advarsel den erhvervsdrivende ikke havde til hensigt at følge, havde accepteret indførelsen af vilkåret efter en individuel forhandling?
- 17) Skal præmis 67 i [dom af 26. januar 2017, Banco Primus (C-421/14, EU:C:2017:60),] i forbindelse med et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] i en aftale indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger fortolkes således, at den nationale ret med henblik på at vurdere, om der foreligger en skævhed til trods for kravene om god tro skal sammenligne beregningsmetoden for [dette IRPH] med den metode, som anvendes til fastsættelse af rentesatsen efter Euribor-[reference]indekset, som er den mest udbredte rentesats, og de respektive effektive rentesatser for lån af tilsvarende beløb og varighed?
- 18) Er det i forhold til et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter IRPH Cajas-indekset i en aftale indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, og med henblik på at vurdere, om der foreligger en skævhed til trods for kravene om god tro som omhandlet i præmis 67 i [dom af 26. januar 2017, Banco Primus (C-421/14, EU:C:2017:60)], relevant, at den effektive rentesats, som følger af [...] Euribor-indekset[,] udgør den pris, til hvilken [kredit]institutterne skaffer sig de penge, som de efterfølgende låner ud til kunderne, mens de samlede omkostninger, som skal betales af de kunder, som sparekasserne har lånt pengene til, svarer til den effektive rentesats, som følger af fastsættelsen af rentesatsen efter [sparekassernes IRPH], og som altid er højere?

- 19) Er det i strid med artikel 7, stk. 1, i direktiv [93/13], at et vilkår om [indførelse] af rentesatsen efter [sparekassernes IRPH] i en aftale [om lån med pant i fast ejendom] indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger er blevet erklæret urimeligt, og det viser sig, at aftalen ikke kan opretholdes, efter [at] vilkåret er blevet fjernet fra aftalen, erstattes i overensstemmelse med den 15. tillægsbestemmelse til [lov nr. 14/2013], hvilket medfører, at den samme situation med skævhed [som den, der fulgte af det vilkår], som var blevet ophævet af den nationale ret, opretholdes til fordel for den erhvervsdrivende, da en sådan deklaratorisk bestemmelse var fastsat med henblik på at udskifte [det heri fastsatte indeks] i ubestridte tilfælde, og at en sådan udskiftning ikke skulle ændre den situation, som forelå, før [det oprindelige indeks] blev afskaffet?
- 20) Skal artikel 6, stk. 1, i direktiv [93/13], henset til den omstændighed, at alle de kritikpunkter, der kan rettes mod rentesatsen efter [sparekassernes IRPH], efter Banco de Españas opfattelse ville have været undgået, hvis den tilsvarende negative margen var blevet indført, fortolkes således, at denne bestemmelse, såfremt et vilkår om [indførelse] af [sparekassernes IRPH] i en aftale [om lån med pant i fast ejendom] indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger er blevet erklæret urimeligt, ikke er til hinder for, at den nationale ret med tilbagevirkende kraft erstatter den [oprindeligt] indførte margen med den negative margen, som skulle have været indført på tidspunktet for indgåelsen af aftalen, med tilbagebetaling til forbrugeren af uretmæssigt betalte beløb med tillæg af renter, med henblik på at undgå aftalens ugyldighed og at omdanne den til den aftale, som, henset til Banco de Españas advarsel, burde være indgået?
- 21) Er det i strid med artikel 7, stk. 1, i direktiv [93/13], at såfremt et vilkår om [indførelse] af [sparekassernes IRPH] i en aftale [om lån med pant i fast ejendom] indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger er blevet erklæret urimeligt, og at aftalen er blevet erklæret ugyldig, fordi den ikke kan opretholdes, efter at vilkåret er blevet fjernet fra aftalen, da finder virkningerne af artikel 1303 i [den civile lovbog] anvendelse, således at den part, som er ansvarlig for tilsidesættelsen, vil drage fordel heraf, eftersom denne vil få tilbagebetalt det samlede lånebeløb med tillæg af lovbestemte renter, som er højere end dem, der er fastsat i aftalen, og som finder anvendelse på det samlede lånebeløb fra dag ét?
- 22) Skal artikel 7, stk. 1, i direktiv [93/13] – henset til den omstændighed, at der er tale om en standardkontrakt, som består af generelle vilkår, der ikke er forhandlet, og som er pålagt af den erhvervsdrivende, der er eneansvarlig for at have indført urimelige vilkår om væsentlige elementer for så vidt angår prisen – fortolkes således, at den erhvervsdrivende er ansvarlig for den årsag, der førte til, at aftalen i sin helhed var ugyldig, og at artikel 1306, [nr. 2], i den civile lovbog] følgelig finder anvendelse?»

Om anmodningen om præjudiciel afgørelse

Formaliteten

- 58 Den spanske regering har udtrykt tvivl om, hvorvidt anmodningen om præjudiciel afgørelse kan antages til realitetsbehandling. Denne regering har i denne henseende gjort gældende, at når der ikke foreligger tilstrækkelige angivelser med hensyn til de faktiske omstændigheder i hovedsagen, ligesom der endnu ikke er truffet afgørelse om, hvorvidt de af parterne i hovedsagen fremlagte beviser kan antages, og idet disse parters anbringender er ukendte, kan Domstolen ikke tage hensigtsmæssig stilling til de forelagte spørgsmål, da vurderingen af, om et vilkår er

gennemsigtigt eller urimeligt, skal støttes på alle de særlige omstændigheder i den konkrete sag. På denne baggrund skal Domstolen foretage en generel og abstrakt undersøgelse af direktiv 93/13 i forhold til anvendelsen af et IRPH som referenceindeks i aftaler om lån med pant i fast ejendom. Den spanske regering har ligeledes gjort gældende, at angivelsen af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) i forelæggelsesafgørelsen er tilnærmelsesvis eller endda unøjagtig, og at Domstolens praksis allerede besvarer flere af disse spørgsmål.

- 59 For det første skal det indledningsvis bemærkes, at det udelukkende tilkommer den nationale retsinstans, for hvilken en tvist er indbragt, og som har ansvaret for den retslige afgørelse, som skal træffes, på grundlag af omstændighederne i den konkrete sag at vurdere, såvel om en præjudiciel afgørelse er nødvendig for, at den kan afsige dom, som relevansen af de spørgsmål, den forelægger Domstolen, hvilke spørgsmål er omfattet af en formodning for at være relevante. Når de forelagte spørgsmål vedrører fortolkningen eller gyldigheden af en EU-retlig regel, er Domstolen derfor principielt forpligtet til at træffe afgørelse, medmindre det fremgår, at den ønskede fortolkning savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand, såfremt problemet er af hypotetisk karakter, eller såfremt Domstolen ikke råder over de faktiske og retlige oplysninger, som er nødvendige for, at den kan give en hensigtsmæssig besvarelse af disse spørgsmål (dom af 21.12.2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, præmis 25 og den deri nævnte retspraksis). For det andet skal forelæggelsesafgørelsen i henhold til artikel 94, litra a) og c), i Domstolens procesreglement indeholde »en kortfattet fremstilling« af de faktiske omstændigheder og en »fremstilling« af grundene til forelæggelsen.
- 60 Forelæggelsesafgørelsen indeholder indikationer om de faktuelle forhold i tvisten i hovedsagen, der, selv om de er begrænsede, ikke desto mindre er tilstrækkelige til at gøre det muligt at forstå rækkevidden af de forelagte spørgsmål og relevansen heraf med henblik på afgørelsen af denne sag, samt til, at Domstolen kan give en hensigtsmæssig besvarelse, samtidigt med at medlemsstaternes regeringer og andre interesserede parter kan afgive indlæg i overensstemmelse med artikel 23 i statuten for Den Europæiske Unions Domstol.
- 61 Det skal i denne henseende fremhæves, at det påhviler den nationale retsinstans og ikke Domstolen at tage hensyn til alle de særlige omstændigheder i den konkrete sag med henblik på at afgøre, om et kontraktvilkår, henset til kriterierne i artikel 3, stk. 1, og artikel 5 i direktiv 93/13, opfylder dette direktivs krav om god tro, jævnbyrdighed og gennemsigtighed (jf. i denne retning dom af 26.3.2019, Abanca Corporación Bancaria og Bankia, C-70/17 og C-179/17, EU:C:2019:250, præmis 50 og den deri nævnte retspraksis).
- 62 De nationale retsinstanser kan endvidere på ethvert tidspunkt under proceduren, som de finder passende, forelægge Domstolen spørgsmål, forudsat at de i det mindste forklarer de faktiske antagelser, som deres præjudicielle spørgsmål støttes på (jf. i denne retning kendelse af 25.3.2022, IP m.fl. (Fastlæggelse af eksistensen af de faktiske omstændigheder i hovedsagen), C-609/21, EU:C:2022:232, præmis 21 og den deri nævnte retspraksis).
- 63 Endelig er spørgsmål om EU-rettens fortolkning forelagt af den nationale retsinstans på baggrund af de retlige og faktiske omstændigheder, som denne har ansvaret for at fastlægge, og hvis rigtighed det ikke tilkommer Domstolen at efterprøve (jf. i denne retning dom af 8.6.2016, Hünnebeck, C-479/14, EU:C:2016:412, præmis 30 og den deri nævnte retspraksis).
- 64 Sagsøgte i hovedsagen har i praksis ligeledes bestridt formaliteten hvad angår alle de forelagte spørgsmål, med den begrundelse at Domstolens praksis allerede indeholder besvarelsen af disse.

- 65 Det skal i denne henseende fastslås, at en sådan omstændighed, selv hvis den antages godtgjort, udelukkende kan begrunde, at der træffes afgørelse ved begrundet kendelse i henhold til procesreglementets artikel 99, og ikke at anmodningen om præjudiciel afgørelse afvises. Det skal i øvrigt fastslås, at selv om besvarelsen af visse spørgsmål kan udledes af retspraksis, forholder det sig ikke således med hensyn til alle spørgsmålene.
- 66 Anmodningen om præjudiciel afgørelse kan følgelig antages til realitetsbehandling med forbehold af vurderingen af formaliteten med hensyn til visse spørgsmål.

De præjudicielle spørgsmål

- 67 Det fjerde og det syvende til det tiende spørgsmål samt til dels det femte spørgsmål vedrører spørgsmålet om, hvorvidt kontraktvilkår, som aftales med forbrugere ved indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom, og som omfatter et vilkår som det omtvistede vilkår, er i overensstemmelse med kravet om gennemsigtighed.
- 68 Det første til det tredje og det ellefte til det attende spørgsmål samt til dels det femte spørgsmål vedrører et sådant kontraktvilkårs eventuelt urimelige karakter.
- 69 Det 19. til det 22. spørgsmål vedrører følgerne af, at det eventuelt fastslås, at dette kontraktvilkår er urimeligt.
- 70 Disse spørgsmål skal undersøges i denne rækkefølge.

Det fjerde og det syvende til det tiende spørgsmål samt til dels det femte spørgsmål om overholdelsen af kravet om gennemsigtighed

- 71 Det skal indledningsvis bemærkes, at det følger af artikel 267, stk. 1, TEUF, at Domstolen alene har kompetence til at afgøre præjudicielle spørgsmål om fortolkningen af traktaterne og af retsakter udstedt af Den Europæiske Unions institutioner, organer, kontorer eller agenturer. Den kan således hverken træffe afgørelse om fortolkningen af generaladvokatens forslag til afgørelse som led i en tidligere præjudiciel forelæggelse eller af de indlæg, som en institution har afgivet som led i en sådan præjudiciel forelæggelse.
- 72 Domstolen har følgelig ikke kompetence til at besvare det sjette til det ottende sjette spørgsmål, for så vidt som disse spørgsmål vedrører fortolkningen af sådanne forslag til afgørelse eller sådanne indlæg.
- 73 Når dette er sagt, ønsker den forelæggende ret med det fjerde og det sjette til det tiende samt til dels det femte spørgsmål, som skal undersøges samlet, nærmere bestemt oplyst, om artikel 4, stk. 2, og artikel 5 i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at kravet om gennemsigtighed i medfør af disse bestemmelser er overholdt ved indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom hvad angår et kontraktvilkår heri, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et officielt indeks, der er indført ved en administrativ retsakt, som indeholder definitionen heraf, alene fordi denne retsakt og de tidligere værdier i det pågældende indeks er blevet offentliggjort i den pågældende medlemsstats statstidende, uden at långiver således selv skal underrette forbrugeren om fastlæggelsen af dette indeks, selv om dette som følge af metoden til beregning heraf ikke svarer til en ordinær rentesats, men til ÅOP, eftersom denne beregningsmetode ligeledes tager hensyn til de i tilsvarende kontrakter fastsatte margener,

gebyrer og omkostninger, som tjener til at fastsætte de senere værdier af nævnte indeks. Den forelæggende ret nærer endvidere tvivl om betydningen af den omstændighed, at den nationale lovgivning, der fandt anvendelse på tidspunktet for den pågældende aftales indgåelse, bestemte, at kreditinstitutterne i aftaler, der indgås med borgere, skal indføre definitionen af det referenceindeks, der anvendes til den jævnlige tilpasning af rentesatsen, og fremlægge et dokument, der viser den hidtidige udvikling af dette referenceindeks i en bestemt periode.

- 74 Den forelæggende ret har i denne henseende fremhævet, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende hvad angår oplysninger, herunder med hensyn til den præcise rækkevidde af begrebet »ÅOP«, at metoden til beregning af et indeks som IRPH kan gøre det vanskeligt at sammenligne et forslag til kontrakt, som indeholder et kontraktvilkår om tilpasning af renten med henvisning til et sådant indeks, med forslag, der foreskriver tilpasning af rentesatsen med henvisning til indeks, der svarer til ordinære rentesatser og ikke ÅOP, og at det for forbrugeren er svært at afgøre, i hvilket omfang anvendelsen af et indeks som IRPH indirekte medfører betaling af andre marginer, gebyrer og omkostninger end dem, der er udtrykkeligt fastsat i vedkommendes egen kontrakt.
- 75 For at besvare disse spørgsmål, som de er omformuleret i nærværende doms præmis 73, skal det bemærkes, at det er af afgørende betydning for forbrugeren, at den pågældende før indgåelsen af en aftale oplyses om kontraktvilkårene og konsekvenserne af denne indgåelse. Det er bl.a. på grundlag af disse oplysninger, at denne forbruger tager stilling til, om vedkommende ønsker at lade sig binde af de vilkår, som den erhvervsdrivende forinden har udarbejdet (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 51 og den deri nævnte retspraksis).
- 76 Eftersom den ved direktiv 93/13 indførte beskyttelsesordning hviler på den betragtning, at forbrugeren befinder sig i en svagere stilling end den erhvervsdrivende hvad angår bl.a. informationsniveau, skal dette krav følgelig fortolkes bredt (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 52 og den deri nævnte retspraksis).
- 77 Konkret indebærer kravet om, at et kontraktvilkår skal affattes klart og forståeligt, at finansieringsinstitutterne i forbindelse med kreditaftaler skal give låntagerne tilstrækkelige oplysninger til, at de gør det muligt for disse at træffe velunderbyggede og forsigtige beslutninger. Det påhviler i denne henseende den nationale retsinstans, når denne tager alle omstændighederne i forbindelse med indgåelse af aftalen i betragtning, at efterprøve, om den pågældende forbruger er blevet meddelt samtlige de enkeltheder, der kan have indflydelse på omfanget af vedkommendes forpligtelse, og som navnlig gør det muligt for denne at vurdere de samlede omkostninger ved lånet (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 53 og den deri nævnte retspraksis).
- 78 Ved denne vurdering spiller det en afgørende rolle, dels hvorvidt vilkårene er udarbejdet på en klar og forståelig måde, således at de gør det muligt for en gennemsnitsforbruger, dvs. en almindeligt oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet forbruger, at vurdere sådanne omkostninger, dels, hvorvidt der i kreditaftalen er eller ikke er sket angivelse af de oplysninger, som anses for at være væsentlige i forhold til arten af de af denne aftale omfattede varer eller tjenesteydelser (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 54 og den deri nævnte retspraksis).

- 79 Hvad nærmere bestemt angår et vilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom, hvorefter vederlaget for dette lån udgøres af renter, der beregnes på grundlag af en variabel sats, der som i hovedsagen fastsættes under henvisning til et officielt indeks, skal kravet om gennemsigtighed navnlig forstås således, at en almindeligt oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet gennemsnitsforbruger skal være i stand til at forstå, hvordan metoden til beregning af denne sats konkret fungerer, og dermed til på grundlag af klare og forståelige kriterier at vurdere, hvilke potentielt alvorlige økonomiske følger et sådant vilkår kan få for dennes finansielle forpligtelser (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 55 og den deri nævnte retspraksis).
- 80 Blandt de relevante forhold, som det påhviler den nationale retsinstans at tage i betragtning, når den foretager den nødvendige efterprøvelse i denne henseende, er ikke blot indholdet af de oplysninger, som långiver har afgivet i forbindelse med forhandlingen af den pågældende låneaftale, men ligeledes den omstændighed, at hovedelementerne vedrørende beregningen af referenceindekset er let tilgængelige på grund af offentliggørelsen heraf (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 56 og den deri nævnte retspraksis).
- 81 I forbindelse med en låneaftale, hvis rentesats er variabel, således at den præcise værdi af denne rentesats ikke kan fastlægges for hele aftalens løbetid, er det nemlig relevant, at det referenceindeks, hvortil nævnte aftale henviser, er fastlagt ved en administrativ retsakt, som har været genstand for officiel offentliggørelse, eftersom låntagerne dermed principielt har adgang til oplysninger, der kan gøre det muligt for en gennemsnitsforbruger at forstå metoden til beregning af dette indeks.
- 82 Selv om en sådan offentliggørelse kan fritage den erhvervsdrivende långiver fra at give visse oplysninger til den, der ansøger om et lån, hvad angår det kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i det påtænkte lån, forudsætter dette imidlertid, at en almindeligt oplyst, rimeligt opmærksom og velunderrettet gennemsnitsforbruger, henset til de offentligt tilgængelige oplysninger, der er til rådighed, samt til de oplysninger, som den erhvervsdrivende eventuelt har fremlagt, er i stand til at forstå, hvorledes beregningsmåden for den variable rentesats konkret fungerer, herunder for så vidt som dette indebærer et referenceindeks, og dermed til på grundlag af klare og forståelige kriterier at vurdere, hvilke potentielt alvorlige økonomiske følger et sådant vilkår kan få for den pågældendes finansielle forpligtelser (jf. i denne retning kendelse af 17.11.2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, EU:C:2021:943, præmis 29 og 34).
- 83 Det følger bl.a. heraf, at oplysningerne om visse kontraktlige aspekter, som er nødvendige for låneansøgerne med henblik på at forstå rækkevidden af accepten af et forslag til låneaftale, kan fremgå af visse kontraktlige elementer, som ikke fremlægges direkte af den erhvervsdrivende långiver, for så vidt som disse elementer er offentligt tilgængelige, eventuelt gennem visse indikationer, som denne erhvervsdrivende har givet i denne forbindelse.
- 84 Hvad navnlig angår tilgængeligheden af de oplysninger, som ikke fremlægges direkte af den erhvervsdrivende, fremgår det af præmis 60 i dom af 13. juli 2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks) (C-265/22, EU:C:2023:578), at denne erhvervsdrivende skal give låneansøgerne tilstrækkeligt præcise og nøjagtige oplysninger til, at sidstnævnte kan få kendskab til disse oplysninger uden at foretage en handling, som, idet den allerede henhører under juridisk forskning, ikke med rimelighed kan forventes af en gennemsnitsforbruger.

- 85 I det foreliggende tilfælde fremgår det ikke af forelæggelsesafgørelsen, at den i hovedsagen omhandlede låneaftale indeholder en henvisning til *Boletín Oficial del Estado* eller til det relevante cirkulære fra Banco de España (den spanske centralbank). Det følger af nærværende doms foregående præmis, at når der ikke er en pålidelig angivelse heraf, kan dette skade gennemsnitsforbrugerens adgang til de pågældende oplysninger.
- 86 Det omtvistede vilkår indeholder derimod en definition af sparekassernes IRPH. Den forelæggende ret har imidlertid præciseret, at denne definition er ufuldstændig, idet den kun gengiver den første del af den officielle definition af dette indeks i cirkulære nr. 5/1994, ifølge hvilken nævnte indeks er gennemsnittet af de gennemsnitlige rentesatser i låneaftaler svarende til den i hovedsagen omhandlede. Den anden del af denne officielle definition om, at disse »gennemsnitlige renter« er ÅOP, fremgår således ikke heraf.
- 87 Det omtvistede vilkår indeholder heller ikke en henvisning til den advarsel, som Banco de España (den spanske centralbank) udstedte i præamblen til dette cirkulære, om dette kendetegn, hvorved kreditinstitutternes opmærksomhed blev henledt på konsekvenserne heraf hvad angår IRPH-niveauet i forhold til markedssatsen og dermed på den omstændighed, at det var nødvendigt at anvende en negativ margin for at sidestille den pågældende transaktions ÅOP med markedets ÅOP.
- 88 Med hensyn til nævnte kendetegn i denne advarsel bemærkede Domstolen i præmis 59 i dom af 13. juli 2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks) (C-265/22, EU:C:2023:578), at den omstændighed, at den institution, der er ophavsmand til cirkulære nr. 5/1994, i præamblen har fundet det hensigtsmæssigt at henlede kreditinstitutternes opmærksomhed på IRPH-niveauerne i forhold til markedsrenten og nødvendigheden af at anvende en negativ margin for at tilpasse dem til denne sats, udgør et relevant indicium for, at sådanne oplysninger er nyttige for forbrugeren.
- 89 Med forbehold af den forelæggende rets efterprøvelse i denne henseende hvad angår nævnte advarsels præcise ordlyd, således som denne er gengivet i præmis 14 i dom af 13. juli 2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks) (C-265/22, EU:C:2023:578), kan denne advarsel endvidere være et relevant indicium for at fastlægge gennemsnitsforbrugerens forståelse af begrebet ÅOP i en sådan sammenhæng, eftersom det ses, at Banco de España (den spanske centralbank) fandt det hensigtsmæssigt at præcisere, at de gennemsnitlige satser på lån med pant i fast ejendom, der er taget i betragtning med henblik på fastsættelsen af værdien af et IRPH, er ÅOP, fordi de også omfatter gebyrernes virkninger.
- 90 Anvendelsen af IRPH kan derimod ikke skade muligheden for at sammenligne et forslag til aftale, som foreskriver dette, med andre forslag, som henviser til et indeks, der ikke svarer til ÅOP, for så vidt som den aktuelle værdi og de hidtidige successive værdier af disse to indeks gives eller er tilgængelige, således at låneansøgerne kan få kendskab hertil uden at foretage handlinger, som ikke med rimelighed kan forventes af en gennemsnitsforbruger. I dette tilfælde kan en gennemsnitsforbruger nemlig sammenligne rentesatserne fastsat i de forskellige forslag, eftersom det er tilstrækkeligt for vedkommende med hensyn til de enkelte satser at tilføje den fastsatte margin til de senere værdier af det valgte referenceindeks, uanset hvad dette er, med henblik på at opnå sammenlignelige værdier.
- 91 Når det er sagt, indebærer den omstændighed, at indeks som IRPH ved deres beregningsmetoder fastsættes med henvisning til ÅOP, ikke, at renten på et lån, der tilpasses jævnlige i forhold til de senere referenceværdier af et IRPH, omdannes til ÅOP, som kan deles op i dels en egentlig

ordinær rente, dels margener, gebyrer og omkostninger. Det vilkår i en låneaftale, som fastlægger det referenceindeks, der, uanset hvilket indeks der er tale om, finder anvendelse med henblik på den jævnlige tilpasning af rentesatsen, tilsigter nemlig kun at fastsætte den kontraktlige beregningsmetode til denne sats, uden at arten heraf ændres.

- 92 Endelig fremgår det med hensyn til den omstændighed, at den nationale lovgivning pålægger kreditinstitutterne visse specifikke oplysningsforpligtelser i forhold til låneansøgerne, af præmis 54 og 55 i dom af 3. marts 2020, Gómez del Moral Guasch (C-125/18, EU:C:2020:138), at den erhvervsdrivende skal overholde sådanne forpligtelser.
- 93 Artikel 8 i direktiv 93/13 tillader således udtrykkeligt medlemsstaterne inden for det område, der omfattes heraf, at vedtage strengere bestemmelser, der er forenelige med traktaten, for at sikre en mere omfattende beskyttelse af forbrugerne. Sådanne bestemmelser kan vedrøre visse oplysninger, som de erhvervsdrivende har pligt til at fastlægge i forbindelse med indgåelsen af bestemte kontrakter.
- 94 Det fjerde og det sjette til det tiende samt til dels det femte spørgsmål skal følgelig besvares med, at artikel 4, stk. 2, og artikel 5 i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at kravet om gennemsigtighed i medfør af disse bestemmelser er overholdt ved indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom hvad angår et kontraktvilkår heri, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et officielt indeks, der er indført ved en administrativ retsakt, som indeholder definitionen heraf, alene fordi denne retsakt og de tidligere værdier i dette indeks er blevet offentliggjort i den pågældende medlemsstats statstidende, uden at långiver således selv skal underrette forbrugeren om fastlæggelsen af nævnte indeks, selv om dette som følge af metoden til beregning heraf ikke svarer til en ordinær rentesats, men til ÅOP, for så vidt som disse oplysninger som følge af offentliggørelsen heraf er tilstrækkeligt tilgængelige for gennemsnitsforbrugeren takket være denne erhvervsdrivendes angivelser heraf. Hvis sådanne angivelser ikke foreligger, påhviler det den erhvervsdrivende direkte at fremlægge en fuldstændig definition af dette indeks og alle relevante oplysninger, herunder hvad angår en eventuel advarsel fra den myndighed, der har fastsat nævnte indeks, om disses særlige kendetegn og følger, som kan anses for væsentlige for forbrugeren med henblik på at foretage en korrekt vurdering af de økonomiske konsekvenser af den aftale om lån med pant i fast ejendom, som vedkommende er blevet tilbudt. Det påhviler under alle omstændigheder den erhvervsdrivende at give forbrugeren alle de oplysninger, som skal fremlægges i henhold til den nationale lovgivning, der finder anvendelse på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Det første til det tredje og det ellefte til det attende spørgsmål samt til dels det femte spørgsmål om et kontraktvilkårs eventuelt urimelige karakter

- 95 Det skal indledningsvis bemærkes, at det 11. og det 12. spørgsmål vedrører fortolkningen af direktiv 2005/29.
- 96 Som Domstolen fastslog i præmis 40 i dom af 13. juli 2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks) (C-265/22, EU:C:2023:578), blev direktiv 2005/29 gennemført i spansk ret ved ley 29/2009, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios (lov nr. 29/2009 om ændring af den retlige ordning for illoyal konkurrence og reklame med henblik på at forbedre beskyttelse af forbrugere og brugere) af 30. december 2009 (BOE nr. 315 af 31.12.2009, s. 112039).

- 97 Af de grunde, som er anført i præmis 37-39 og 42 i dom af 13. juli 2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks) (C-265/22, EU:C:2023:578), og eftersom direktiv 2005/29 ikke fandt anvendelse på tidspunktet for indgåelsen af den i hovedsagen omhandlede låneaftale, som skete den 11. september 2006, har fortolkningen af dette direktiv ikke forbindelse til afgørelsen af tvisten i hovedsagen.
- 98 Derefter tilsigter det 13. spørgsmål at opnå Domstolens stillingtagen til praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) vedrørende det tidsmæssige anvendelsesområde for en national lov om indførelse af en bestemmelse, der er mere gunstig for forbrugerne.
- 99 I denne henseende har Domstolen gentagne gange fastslået, at det som led i en præjudiciel forelæggelse ikke tilkommer den at tage stilling til fortolkningen af bestemmelser i national ret eller at beslutte, hvorvidt en national rets fortolkning af disse bestemmelser er korrekt, idet en sådan fortolkning er omfattet af de nationale retsinstansers enekompetence (jf. i denne retning dom af 16.2.2017, IOS Finance EFC, C-555/14, EU:C:2017:121, præmis 21 og den deri nævnte retspraksis).
- 100 Endelig tilsigter det 14. spørgsmål ikke at opnå Domstolens efterprøvelse af overensstemmelsen af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol) i forhold til en EU-retlig bestemmelse, men i forhold til to elementer i denne praksis, hvilke denne praksis ifølge den forelæggende ret fraviger uden gyldig grund.
- 101 Domstolen har heller ikke kompetence til at foretage en sådan efterprøvelse, eventuelt med forbehold af effektivitetsprincippet, som imidlertid ikke er relevant i det foreliggende tilfælde og i øvrigt ikke omtales af den forelæggende ret.
- 102 Det 11. til det 14. spørgsmål skal følgelig afvises.

– *Det første og det andet spørgsmål*

- 103 Den spanske regering har bestridt formaliteten med hensyn til det andet spørgsmål om kreditinstitutternes normale adfærd, når der indgås aftaler om lån med pant i fast ejendom under de offentlige myndigheders kontrol, med den begrundelse at dette spørgsmål er støttet på en hypotese, der er ufuldstændigt og unøjagtigt angivet. Den rente, som anvendes i aftaler om erhvervelse af subsidierede boliger, er nemlig fastlagt i national lovgivning, og der er således ikke tale om en situation med fri prisfastsættelse, i modsætning til de aftaler om lån med pant i fast ejendom, som indgås med henblik på erhvervelse af andre boliger, såsom den i hovedsagen omhandlede låneaftale.
- 104 Ifølge den retspraksis, der er omtalt i nærværende doms præmis 63, forelægges spørgsmål om EU-rettens fortolkning af den nationale retsinstans på baggrund af de retlige og faktiske omstændigheder, som denne har ansvaret for at fastlægge, og hvis rigtighed det ikke tilkommer Domstolen at efterprøve.
- 105 Det andet spørgsmål kan følgelig antages til realitetsbehandling.
- 106 Med det første og det andet spørgsmål, som skal undersøges samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det med henblik på at vurdere den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold

til værdien i et officielt indeks, er relevant, at dette kontraktvilkår direkte og udelukkende henviser til dette indeks, selv om det fremgår af angivelserne i den administrative retsakt, som indførte nævnte indeks, at det som følge af de særlige kendetegn ved metoden til beregning heraf er nødvendigt at anvende en negativ margen for at side sidestille ÅOP i den pågældende transaktion med ÅOP på markedet.

- 107 Den forelæggende ret har i denne henseende fremhævet, at kreditinstitutterne ikke desto mindre anvender en negativ margen i visse aftaler om lån med pant i fast ejendom, som indgås under de offentlige myndigheders kontrol.
- 108 Det skal bemærkes, at når den nationale retsinstans fastslår, at et kontraktvilkår om metoden for beregning af en variabel rentesats i en aftaler om lån med pant i fast ejendom ikke er affattet klart og forståeligt som omhandlet i artikel 4, stk. 2, i direktiv 93/13, påhviler det denne retsinstans at efterprøve, om dette vilkår er urimeligt som omhandlet i dette direktivs artikel 3, stk. 1 (dom af 26.1.2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, præmis 67, andet led; jf. ligeledes i denne retning kendelse af 17.11.2021, Gómez del Moral Guasch, C-655/20, EU:C:2021:943, præmis 46).
- 109 Besvarelsen af det første og det andet spørgsmål hvad angår den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår forudsætter følgelig, at det fremgår af den forelæggende rets forudgående vurdering, at dette kontraktvilkår ikke overholder det krav om gennemsigtighed, som er pålagt ved direktiv 93/13.
- 110 Spørgsmålet, om et kontraktvilkår er gennemsigtigt, således som krævet i artikel 5 i direktiv 93/13, er endvidere en af de faktorer, der skal tages hensyn til ved vurderingen af dette vilkårs urimelige karakter. Det følger imidlertid af dette direktivs artikel 4, stk. 2, at den omstændighed, at et kontraktvilkår ikke er affattet klart og forståeligt, ikke i sig selv kan medføre, at det er urimeligt (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 66 og den deri nævnte retspraksis).
- 111 Når dette er sagt, skal det bemærkes, at artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 foreskriver, at 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.
- 112 I forbindelse med den vurdering, som det tilkommer den nationale retsinstans at foretage i henhold til artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13, skal denne under hensyn til alle omstændighederne i sagen efterprøve først den eventuelt manglende overholdelse af kravet om god tro, og dernæst om der foreligger en betydelig skævhed til skade for forbrugeren som omhandlet i denne bestemmelse (dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 63 og den deri nævnte retspraksis).
- 113 Hvad angår spørgsmålet om, under hvilke omstændigheder der opstår en sådan skævhed »til trods for kravene om god tro« på baggrund af 16. betragtning til direktiv 93/13, skal den nationale ret 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 (dom af 14.3.2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, præmis 69, og af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 64 og den deri nævnte retspraksis).

- 114 Desuden skal der med henblik på afgørelsen af, om et kontraktvilkår bevirker en betydelig skævhed mellem parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13, tages hensyn til de gældende regler i den nationale lovgivning, såfremt der ikke foreligger en aftale mellem parterne herom, med henblik på at 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. Hvad angår et kontraktvilkår om beregning af renter af en låneaftale er det ligeledes relevant at sammenligne den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, og den lovbestemte rentesats såvel som rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af den i hovedsagen omhandlede låneaftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til den omhandlede låneaftale (jf. i denne retning dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 65 og den deri nævnte retspraksis).
- 115 I forbindelse med en aftale om lån med pant i fast ejendom, som indeholder et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår, har Domstolen allerede anerkendt relevansen af oplysninger i et cirkulære, hvorefter det, henset til metoden til beregningen referenceindekset, er nødvendigt at anvende en negativ margin for at sidestille kontraktens ÅOP med ÅOP på markedet (jf. i denne retning dom af 13.7.2023, Banco Santander (Henvisning til et officielt indeks), C-265/22, EU:C:2023:578, præmis 67).
- 116 Det følger af samtlige ovenstående betragtninger, at det første og det andet spørgsmål skal besvares med, at artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det med henblik på at vurdere den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et officielt indeks, er relevant, at dette kontraktvilkår direkte og udelukkende henviser til dette indeks, selv om det fremgår af angivelserne i den administrative retsakt, som indførte nævnte indeks, at det som følge af de særlige kendetegn ved metoden til beregning heraf er nødvendigt at anvende en negativ margin for at sidestille ÅOP i den pågældende transaktion med ÅOP på markedet, for så vidt som den erhvervsdrivende ikke har forelagt forbrugeren disse angivelser, og angivelserne ikke var tilstrækkeligt tilgængelige for en gennemsnitsforbruger.

– *Det tredje spørgsmål*

- 117 Den spanske regering har bestridt formaliteten med hensyn til det tredje spørgsmål, eftersom dette spørgsmål er støttet på en hypotese, der er ufuldstændigt og unøjagtigt angivet. Det fremgår nemlig ikke af praksis fra Tribunal Supremo (øverste domstol), at kontraktvilkår, som fastsætter de i dette spørgsmål omhandlede gebyrer og omkostninger, skal anses for at være urimelige.
- 118 Som anført i nærværende doms præmis 63 er det imidlertid alene den forelæggende rets ansvar at fastlægge de for de forelagte spørgsmål relevante nationale retsregler. Dette ansvar vedrører i givet fald den nationale retspraksis, som den forelæggende ret finder relevant. Det fremgår under alle omstændigheder af forelæggelsesafgørelsen, at den forelæggende ret inden for rammerne af det tredje spørgsmål om muligheden for, at et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår omvendt er urimeligt, for så vidt som dette vilkår i en kontrakt indfører visse elementer ved ÅOP vedrørende andre lån, som danner grundlag for fastlæggelsen af det IRPH, der finder anvendelse på denne

kontrakt, hvor disse elementer følger af urimelige kontraktvilkår, ikke alene har omtalt de kontraktvilkår, hvorom det står fast, at de er urimelige, men ligeledes kontraktvilkår, hvis lovlighed kan anfægtes.

- 119 Det tredje spørgsmål kan følgelig antages til realitetsbehandling.
- 120 Det skal indledningsvis bemærkes, at selv om dette spørgsmål vedrører fortolkningen af artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 om gyldigheden af et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår, vedrører den forelæggende rets spørgsmål nærmere bestemt et sådant kontraktvilkårs urimelige karakter, hvilket indebærer, at dette kontraktvilkår erklæres ugyldigt i forhold til forbrugeren som omhandlet i denne bestemmelse.
- 121 Det skal følgelig fastslås, at den forelæggende ret med nævnte spørgsmål nærmere bestemt ønsker oplyst, om artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at såfremt der i et kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, anvendes et referenceindeks, der er fastsat på grundlag af ÅOP, som finder anvendelse i de kontrakter, der tages i betragtning med henblik på beregningen af de senere værdier af dette indeks, indebærer den omstændighed, at ÅOP indeholder elementer, som følger af kontraktvilkår, hvis urimelige karakter efterfølgende konstateres, at kontraktvilkåret om tilpasning af rentesatsen i den pågældende aftale skal anses for urimeligt og dermed for ikke at kunne gøres gældende over for forbrugeren.
- 122 Det skal i denne henseende bemærkes, at som det fremgår af nærværende doms præmis 91, tilsigter henvisningen til et officielt indeks for den jævnlige tilpasning af den rentesats, der finder anvendelse i en låneaftale, kun at fastsætte den kontraktlige metode til beregning af denne sats, hvorfor metoden til fastsættelse af værdien af dette indeks ikke har indflydelse på arten af den pågældende kontrakts rentesats, uafhængigt af de forhold, der tages i betragtning som led i disse metoder. Denne rentesats kan følgelig ikke anses for at være ÅOP, hvoraf flere elementer kan anses for ugyldige og føre til ugyldigheden af det pågældende kontraktvilkår om jævnlig tilpasning af nævnte rentesats.
- 123 Den omstændighed, at visse elementer i kontrakternes ÅOP, der tages i betragtning med henblik på beregningen af de senere værdier af et indeks, kan følge af kontraktvilkår, som senere viser sig at være urimelige, kan hverken rejse tvivl om, at dette indeks har karakter af en officiel reference, eller med tilbagevirkende kraft påvirke gyldigheden af et kontraktvilkår i en anden kontrakt, der henviser hertil. Det følger nemlig af artikel 4, stk. 1, i direktiv 93/13 og af dette direktivs artikel 3 som fortolket af Domstolen, at efterprøvelsen af, om et kontraktvilkår er urimeligt, skal foretages under henvisning til tidspunktet for indgåelsen af den pågældende aftale (dom af 27.1.2021, Dexia Nederland, C-229/19 og C-289/19, EU:C:2021:68, præmis 52 og den deri nævnte retspraksis).
- 124 Det tredje spørgsmål skal følgelig besvares med, at artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at såfremt der i et kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, anvendes et referenceindeks, der er fastsat på grundlag af ÅOP, som finder anvendelse i de kontrakter, der tages i betragtning med henblik på beregningen af de senere værdier af dette indeks, indebærer den omstændighed, at ÅOP indeholder elementer, som følger af kontraktvilkår, hvis urimelige karakter efterfølgende konstateres, ikke, at kontraktvilkåret om tilpasning af rentesatsen i den pågældende aftale skal anses for urimeligt og dermed for ikke at kunne gøres gældende over for forbrugeren.

– *Det 15. og det 16. spørgsmål*

- 125 Med det 15. og det 16. spørgsmål, som skal undersøges samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det skal antages, at den erhvervsdrivende handler i god tro, når den pågældende anvender et referenceindeks i et kontraktvilkår om jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, alene fordi der er tale om et officielt indeks, som er fastsat af en administrativ myndighed, og som de offentlige myndigheder benytter.
- 126 Det skal i denne henseende indledningsvis fremhæves, at et særligt kontraktvilkårs konkrete kvalifikation i lyset af artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fastlægges på baggrund af de faktiske omstændigheder i det konkrete tilfælde (jf. i denne retning dom af 3.10.2019, Kiss og CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, præmis 47 og den deri nævnte retspraksis). Det kan således ikke umiddelbart fastslås, at det forhold, at den erhvervsdrivende indfører et givent vilkår i en kontrakt, som ikke har været genstand for individuel forhandling, nødvendigvis er foreneligt med det krav om god tro, der er pålagt ved denne bestemmelse, med forbehold af anvendelsen af dette direktivs artikel 1, stk. 2, som fra direktivets anvendelsesområde udelukker kontraktvilkår, der afspejler love eller bindende administrative bestemmelser, idet denne undtagelse er begrundet i den antagelse, at den nationale lovgiver har foretaget en afbalanceret afvejning af alle kontrahenternes rettigheder og forpligtelser, som EU-lovgiver udtrykkeligt har villet bevare (dom af 5.5.2022, Zagrebačka banka, C-567/20, EU:C:2022:352, præmis 57 og den deri nævnte retspraksis). Det fremgår imidlertid af forelæggelsesafgørelsen, at denne udelukkelse ikke finder anvendelse i det foreliggende tilfælde, eftersom IRPH er et af flere indeks, som i øvrigt kun anvendes af et mindretal af finansieringsinstitutterne.
- 127 Det fremgår desuden af ordlyden af artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13, at et kontraktvilkår 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.
- 128 Som anført i nærværende doms præmis 113 indebærer vurderingen af kravet om god tro med hensyn til et givent vilkår i en aftale, at det efterprøves, 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.
- 129 Dette kriterium forudsætter, at en sådan forhandling er foregået med kendskab til omstændighederne, dvs. med hensyn til et kontraktvilkår om beregningen af renterne i en låneaftale, således at forbrugeren var velunderrettet om alle oplysningerne i metoden til beregning af rentesatsen og kunne vurdere, hvilke potentielt alvorlige økonomiske følger dette vilkår kunne få for den pågældendes finansielle forpligtelser.
- 130 Det følger nemlig af den retspraksis, der er omtalt i nærværende doms præmis 110, at spørgsmålet, om et kontraktvilkår er gennemsigtigt, som det kræves i artikel 5 i direktiv 93/13, er en af de faktorer, der skal tages hensyn til ved vurderingen af dette vilkårs urimelige karakter. Som det fremgår af denne doms præmis 109, forudsætter undersøgelsen af det omtvistede vilkårs eventuelt urimelige karakter, at det allerede er fastslået, at dette vilkår ikke overholder kravet om gennemsigthed, hvilket er et relevant forhold, som skal tages i betragtning.
- 131 Et kontraktvilkårs urimelige karakter afhænger endelig ligeledes af, at der foreligger en betydelig skævhed til skade for forbrugeren som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13. Som det er anført i nærværende doms præmis 114, er det med henblik på i denne henseende at vurdere et

kontraktvilkår om beregning af renter af en låneaftale ligeledes relevant at sammenligne den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af denne aftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til nævnte aftale.

- 132 Med hensyn til et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår, der foreskriver tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom med henvisning til et officielt indeks, som, henset til kendetegnene herved, umiddelbart forekommer ufordelagtigt for forbrugeren, kræver en sådan vurdering, at der ikke alene tages hensyn til værdierne i dette referenceindeks, men også til den margin, der i henhold til aftalen anvendes herpå, således at den faktiske rentesats, der følger heraf, sammenlignes med de sædvanlige markedsrenter. Med forbehold af andre potentielt relevante faktorer ved metoden til beregning af den kontraktlige rentesats eller referenceindekset afhænger eksistensen af en eventuel skævhed til skade for forbrugeren som følge af et sådant kontraktvilkår i det væsentlige i sidste ende ikke af selve referenceindekset, men af den rentesats, der rent faktisk følger af dette kontraktvilkår, under hensyn til den forhøjelse, som er anvendt på værdien af dette indeks i medfør af nævnte kontraktvilkår.
- 133 Det 15. og det 16. spørgsmål skal følgelig besvares med, at artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det ikke kan antages, at den erhvervsdrivende handler i god tro, når den pågældende anvender et referenceindeks i et kontraktvilkår om jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, alene fordi der er tale om et officielt indeks, som er fastsat af en administrativ myndighed, og som de offentlige myndigheder benytter. Vurderingen af, om et sådant kontraktvilkår eventuelt er urimeligt, skal foretages under hensyntagen til de særlige omstændigheder i det konkrete tilfælde ved bl.a. at tage hensyn til en manglende overholdelse af kravet om gennemsigtighed og ved at sammenligne den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, og bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af den pågældende låneaftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til denne aftale.

– *Det 17. og det 18. spørgsmål*

- 134 Med det 17. og det 18. spørgsmål, som skal undersøges samlet, ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det ved vurderingen af den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til et bestemt referenceindeks, er relevant dels at sammenligne metoden til beregning af dette indeks med metoden for et andet referenceindeks, som anvendes i de fleste tilfælde for lignende aftaler i den pågældende medlemsstat, samt den faktiske rente, som følger af henholdsvis dette kontraktvilkår og sammenlignelige kontraktvilkår, der anvender dette andet referenceindeks, dels at tage hensyn til, hvad hver enkelt indeks repræsenterer.
- 135 Det fremgår af den retspraksis, der er omtalt i nærværende doms præmis 114, at det for at afgøre, om et kontraktvilkår om beregning af renter af en låneaftale skaber en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren som omhandlet i artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13, er relevant at sammenligne den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne

rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af den pågældende låneaftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til denne aftale.

- 136 Den forelæggende ret ønsker ligeledes oplysninger om den eventuelle relevans af metoden til beregning af de to indeks, som denne har omtalt, og hvad disse indeks repræsenterer, dvs. hvad nærmere bestemt angår et IRPH, de gennemsnitlige ÅOP i sammenlignelige aftaler om lån med pant i fast ejendom, og hvad angår Euribor, der er det andet referenceindeks, som den forelæggende ret har nævnt, den gennemsnitlige rentesats, til hvilken de europæiske banker indrømmer hinanden lån i euro.
- 137 Det skal i denne henseende fastslås, at både denne overensstemmelse, som følger af metoderne til beregning af nævnte indeks, og selve metoderne konkret udmønter sig i de respektive værdier heraf.
- 138 Det fremgår i øvrigt af nærværende doms præmis 132, at eksistensen af en eventuel skævhed til skade for forbrugeren som følge af et kontraktvilkår om beregningen af renterne af en låneaftale i det væsentlige i sidste ende ikke afhænger af selve referenceindekset, men af den rentesats, der rent faktisk følger af dette kontraktvilkår, under hensyn til den forhøjelse, som er anvendt på værdien af dette indeks i medfør af nævnte kontraktvilkår.
- 139 Det kan imidlertid ikke udelukkes, at visse særlige kendetegn ved metoden til beregning af den kontraktlige rentesats eller af selve referenceindekset kan skabe en skævhed til skade for forbrugeren, bl.a. som følge af disse kendetegns indvirkning på udviklingen af denne sats eller dette indeks.
- 140 Det 17. og det 18. spørgsmål skal følgelig besvares med, at artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at det ved vurderingen af den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til et bestemt referenceindeks, er relevant at sammenligne med den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af denne aftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til nævnte aftale. Andre aspekter ved metoden til beregning af den kontraktlige rentesats eller referenceindekset kan være relevante, hvis de kan skabe en skævhed til skade for forbrugeren.

Det 19. til det 22. spørgsmål vedrørende konsekvenserne af den eventuelle konstatering af, at et kontraktvilkår er urimeligt

- 141 Det 19. til det 22. spørgsmål vedrører de eventuelle konsekvenser af, at det fastslås, at et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår er urimeligt, i et tilfælde, hvor aftalen principielt ikke kan opretholdes uden dette vilkår.

– Det 19. og det 20. spørgsmål

- 142 Med det 19. og det 20. spørgsmål, som skal undersøges 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 den nationale retsinstans, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom med

variabel rente principielt ikke kan opretholdes uden det kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et bestemt referenceindeks, hvilket kontraktvilkårs urimelige karakter er konstateret, men hvor annullationen af denne aftale i sin helhed vil udsætte forbrugeren for særligt skadelige virkninger, skal erstatte dette kontraktvilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national lovgivning, selv om anvendelsen heraf indebærer, at der opretholdes en skævhed til skade for forbrugeren, som svarer til den, der blev taget i betragtning ved vurderingen af nævnte kontraktvilkårs urimelige karakter, og at denne retsinstans i benægtende fald med tilbagevirkende kraft kan tilpasse kontraktvilkåret ved i metoden til beregning af denne rentesats at indføre et element, som kan ophæve denne skævhed.

- 143 I henhold til artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 påhviler det den nationale retsinstans at udelukke anvendelsen af urimelige kontraktvilkår, således at disse vilkår ikke fører til bindende virkninger for forbrugeren, medmindre denne forbruger gør indsigelse. Aftalen skal principielt opretholdes uden nogen anden ændring end den, der følger af ophævelsen af urimelige kontraktvilkår, for så vidt som en sådan opretholdelse af aftalen retligt set er mulig i overensstemmelse med reglerne i national ret (dom af 25.11.2020, Banca B., C-269/19, EU:C:2020:954, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis).
- 144 Når det ikke er muligt at opretholde kontrakten, er artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 ikke til hinder for, at den nationale retsinstans i medfør af principperne i national aftaleret udelukker anvendelsen af det urimelige kontraktvilkår ved at erstatte dette vilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national lovgivning, når annullationen af kontrakten i sin helhed udsætter forbrugeren for særligt skadelige virkninger, hvorved denne forbruger straffes, og den afskrækkende virkning, som følger af annullationen af kontrakten, kan skades. Hvad angår en låneaftale har en sådan annullation i princippet til følge, at det skyldige lånebeløb straks forfalder til betaling og dette med et beløb, der kan række ud over forbrugeren økonomiske formåen, og dermed straffes forbrugeren snarere end långiver (jf. i denne retning dom af 25.11.2020, Banca B., C-269/19, EU:C:2020:954, præmis 32 og 34 og den deri nævnte retspraksis).
- 145 En sådan erstatning forudsætter imidlertid, at den pågældende bestemmelse rent faktisk er deklaratorisk, og at den har en rækkevidde, som svarer til rækkevidden af det kontraktvilkår, der skal erstattes.
- 146 I det foreliggende tilfælde synes den forelæggende ret at antage, at disse betingelser kan være opfyldt med hensyn til den 15. tillægsbestemmelse til lov nr. 14/2013.
- 147 For det første skal det hvad angår arten af denne bestemmelse bemærkes, at det tilkommer den nationale retsinstans at afgøre, om en bestemmelse i national ret kan anses for at have deklaratorisk karakter i henhold til national ret (jf. i denne retning dom af 3.3.2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, præmis 65 og 66). Med henblik herpå påhviler det den forelæggende ret at undersøge det præcise indhold af den 15. tillægsbestemmelse til lov nr. 14/2013.
- 148 Denne bestemmelse synes at indføre en overgangsordning, efter at to IRPH-indeks blev ophævet fra den 1. november 2013, idet det fastsættes, at i kontraktvilkår i aftaler om lån med pant i fast ejendom, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til et ophævet IRPH, erstattes denne henvisning for fremtiden med henvisningen til et andet IRPH, der fandtes, med visse påkrævede tilpasninger for at sikre en ensartethed.

- 149 Med forbehold for den efterprøvelse, som det tilkommer den forelæggende ret at foretage, synes en sådan overgangsbestemmelse ikke at svare til den generelt anerkendte definition af en deklaratorisk bestemmelse, som ifølge Domstolens praksis tager sigte på tilfælde, hvor parterne enten ikke har givet afkald på anvendelse af en standardforskrift, der er fastsat af den nationale lovgiver for de pågældende aftaler, eller udtrykkeligt har valgt, at en regel, der er indført af den nationale lovgiver i denne henseende, skal finde anvendelse (dom af 3.10.2019, Dziubak, C-260/18, EU:C:2019:819, præmis 60).
- 150 For det andet vedrører rækkevidden af den ved 15. tillægsbestemmelse til lov nr. 14/2013 fastsatte erstatning tilsyneladende ikke de omhandlede kontraktvilkår, men alene et af elementerne i disse vilkår, nemlig det referenceindeks, som udpeges heri, hvorimod der i det foreliggende tilfælde påtænkes erstatning af et kontraktvilkår.
- 151 Det skal endvidere bemærkes, at en sådan erstatningsmekanisme synes at forudsætte, at de pågældende kontraktvilkår er gyldige, hvilket oplysningerne i forelæggelsesafgørelsen ikke fuldstændigt synes at udelukke i det foreliggende tilfælde, eftersom bemærkningerne i nærværende dom om undersøgelsen af spørgsmålene om et kontraktvilkår som det omtvistede vilkårs urimelige karakter viser, at den forelæggende rets tvivl hovedsageligt hverken vedrører anvendelsen af et IRPH eller anvendelsen heraf uden en negativ margin som omtalt i præamblen til cirkulære nr. 5/1994. Det fremgår imidlertid af nærværende doms præmis 142, at det 19. og det 20. spørgsmål i det foreliggende tilfælde er forelagt, såfremt det fastslås, at et sådant kontraktvilkår er ugyldigt, fordi det er urimeligt.
- 152 Såfremt et kontraktvilkår, der er konstateret urimeligt, ikke kan udelukkes fra anvendelse eller erstattes med en deklaratorisk bestemmelse, skal det endvidere bemærkes, at den nationale retsinstans, når denne konstaterer, at et urimeligt kontraktvilkår i en aftale mellem en erhvervsdrivende og en forbruger er ugyldigt, ikke kan supplere denne aftale ved at ændre indholdet af dette vilkår. Hvis det stod en national retsinstans frit for at ændre indholdet af urimelige vilkår i en sådan aftale, ville en sådan adgang nemlig kunne skade gennemførelsen af det langsigtede mål, der er nævnt i artikel 7 i direktiv 93/13. Denne beføjelse ville bidrage til at eliminere den afskrækkende virkning for erhvervsdrivende, der opstår ved, at de erhvervsdrivende helt og holdent undlader at anvende sådanne urimelige vilkår over for forbrugerne, for så vidt som de erhvervsdrivende fortsat ville være fristede til at anvende disse vilkår, hvis de vidste, at aftalen, selv hvis disse vilkår skulle blive erklæret ugyldige, ikke desto mindre ville kunne tilpasses i nødvendigt omfang af den nationale retsinstans, således at deres interesse på denne måde blev sikret (dom af 25.11.2020, Banca B., C-269/19, EU:C:2020:954, præmis 30 og 31 og den deri nævnte retspraksis).
- 153 Såfremt metoderne for beregning af rentesatsen som de i et kontraktvilkår som det omtvistede vilkår fastsatte suppleres med et yderligere element, der skal afhjælpe en kontraktlig skævhed, som har bidraget til konstateringen af dette vilkårs urimelige karakter, ændres indholdet heraf.
- 154 Henset til samtlige ovenstående betragtninger skal det 19. og det 20. 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, at den nationale retsinstans, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente principielt ikke kan opretholdes uden det kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et bestemt referenceindeks, hvilket kontraktvilkårs urimelige karakter er konstateret, men hvor annullationen af denne aftale i sin helhed vil udsætte forbrugeren for særligt skadelige virkninger, erstatter dette kontraktvilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national lovgivning, forudsat at denne deklaratoriske

bestemmelse har en rækkevidde, der svarer til rækkevidden af det kontraktvilkår, som skal erstattes. Denne retsinstans kan derimod ikke ændre dette kontraktvilkår ved at tilføje elementer hertil, som kan afhjælpe den skævhed, som kontraktvilkåret medfører til skade for forbrugeren.

– *Det 21. spørgsmål*

- 155 Sagsøgte i hovedsagen og den spanske regering har gjort gældende, at Domstolen ikke har kompetence til at besvare det 21. spørgsmål, eftersom dette spørgsmål vedrører anvendelsen af en bestemmelse i national ret.
- 156 Dette spørgsmål tilsigter imidlertid ikke, at Domstolen fortolker den heri omhandlede bestemmelse i national ret, men at den tager stilling til, om de konsekvenser, som den forelæggende ret har fremlagt som følger af denne bestemmelse, for så vidt som nævnte bestemmelse finder anvendelse, er forenelige med direktiv 93/13.
- 157 Nævnte spørgsmål skal følgelig besvares.
- 158 Det skal indledningsvis bemærkes, at selv om den forelæggende ret ikke har omtalt artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13, skal der tages hensyn til denne bestemmelse, eftersom den fastsætter følgerne af, at et kontraktvilkår er ugyldigt.
- 159 Det skal dermed fastslås, at den forelæggende ret med det 21. spørgsmål nærmere bestemt ønsker 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, at der, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom ikke kan opretholdes uden et kontraktvilkår, der er konstateret urimeligt, anvendes en bestemmelse i national ret, hvorefter den erhvervsdrivende har ret til at opnå tilbagebetaling af hele det lånte beløb med tillæg af renter, som beregnes efter den lovbestemte sats, fra den dato, hvor dette beløb blev stillet til rådighed for forbrugeren.
- 160 Det skal bemærkes, at det i artikel 6, stk. 1, i direktiv 93/13 bestemmes, at medlemsstaterne skal fastsætte, at urimelige kontraktvilkår ikke binder forbrugeren »i henhold til deres nationale lovgivning«. Affattelsen i national lovgivning af den beskyttelse, som direktiv 93/13 garanterer for brugerne, må imidlertid ikke ændre beskyttelsens udstrækning og dermed indholdet af denne beskyttelse og derved så tvivl om den styrkelse, som EU-lovgiver har tilsigtet, af den nævnte beskyttelses effektivitet gennem vedtagelse af ensartede bestemmelser vedrørende urimelige vilkår, således som anført i tiende betragtning til dette direktiv (dom af 15.6.2023, Bank M. (Konsekvenser af en annullation af aftalen), C-520/21, EU:C:2023:478, præmis 60 og den deri nævnte retspraksis).
- 161 Med hensyn til de praktiske konsekvenser af, at en aftale om lån med pant i fast ejendom er ugyldig som følge af, at der foreligger urimelige vilkår, har Domstolen fastslået, at foreneligheden med EU-retten af nationale regler, der regulerer disse konsekvenser, afhænger af, om disse bestemmelser dels gør det muligt at genoprette den retlige og faktiske situation for forbrugeren, som den pågældende ville have befundet sig i, hvis denne aftale ikke havde foreligget, dels ikke bringer den afskrækkende virkning, der tilstræbes med direktiv 93/13, i fare (dom af 15.6.2023, Bank M. (Konsekvenser af en annullation af aftalen), C-520/21, EU:C:2023:478, præmis 68).
- 162 De krav, som den erhvervsdrivende kan gøre gældende over for forbrugeren i en sådan situation, kan således kun tages til følge, hvis de ikke bringer de formål, der er nævnt i denne doms foregående præmis, i fare.

- 163 Såfremt et kreditinstitut tillægges retten til at kræve en kompensation af forbrugeren, som går ud over tilbagebetaling af den kapital, der er overført i forbindelse med opfyldelsen af denne aftale, samt eventuelt betaling af morarenter, ville dette kunne bringe den afskrækkende virkning, som tilstræbes med direktiv 93/13, i fare (dom af 15.6.2023, Bank M. (Konsekvenser af en annullation af aftalen), C-520/21, EU:C:2023:478, præmis 76).
- 164 Den erhvervsdrivendes mulighed for at opnå sådanne morarenter skal forstås som de renter, der forfalder efter kravet om tilbagebetaling af det beløb, der er modtaget til opfyldelse af den annullerede aftale. Såfremt den erhvervsdrivende kunne gøre krav på disse renter fra det tidspunkt, hvor det lånte beløb til opfyldelse af den annullerede aftale blev stillet til rådighed for låntager, ville denne erhvervsdrivende nemlig gives mulighed for at opnå vederlag for forbrugers anvendelse af dette beløb. En sådan mulighed vil skade såvel den afskrækkende virkning, som udøves på de erhvervsdrivende af den omstændighed, at aftaler, der er behæftet med et urimeligt kontraktvilkår, kan annulleres, som effektiviteten af den beskyttelse, som forbrugerne er indrømmet ved direktiv 93/13, eftersom disse forbrugere kan befinde sig i en situation, hvor det vil være mere fordelagtigt for dem at fortsætte opfyldelsen af en aftale, der indeholder et urimeligt vilkår, frem for at udøve de rettigheder, som de pågældende er tillagt i henhold dette direktiv (jf. i denne retning dom af 15.6.2023, Bank M. (Konsekvenser af en annullation af aftalen), C-520/21, EU:C:2023:478, præmis 78, 79 og 84).
- 165 Det skal desuden fremhæves, at en sådan løsning er i overensstemmelse med princippet *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (ingen kan påberåbe sig sin egen fejl), idet det hverken kan tillades, at en part drager økonomiske fordele af sin ulovlige adfærd, eller at denne modtager erstatning for de ulemper, som en sådan adfærd har fremkaldt (jf. i denne retning dom af 15.6.2023, Bank M. (Konsekvenser af en annullation af aftalen), C-520/21, EU:C:2023:478, præmis 81).
- 166 Det forholder sig så meget desto mere således, når den lovbestemte rentesats, som finder anvendelse i tilfælde af en forpligtelse til at tilbagebetale det beløb, der er modtaget til opfyldelse af en annulleret låneaftale, overstiger den i denne aftale fastsatte, således som det er tilfældet i den foreliggende sag.
- 167 Henset til samtlige ovenstående betragtninger skal det 21. spørgsmål besvares med, at artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13 skal fortolkes således, at disse bestemmelser er til hinder for, at der, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom ikke kan opretholdes uden et kontraktvilkår, der er konstateret urimeligt, anvendes en bestemmelse i national ret, hvorefter den erhvervsdrivende har ret til at opnå tilbagebetaling af hele det lånte beløb med tillæg af renter, som beregnes efter den lovbestemte sats, fra den dato, hvor dette beløb blev stillet til rådighed for forbrugeren.

– *Det 22. spørgsmål*

- 168 Sagsøgte i hovedsagen og den spanske regering har ligeledes gjort gældende, at Domstolen ikke har kompetence til at besvare det 22. spørgsmål, eftersom dette spørgsmål vedrører anvendelsen af en bestemmelse i national ret.
- 169 Det skal fastslås, at det med dette spørgsmål nærmere bestemt skal afgøres, om det forhold, at den erhvervsdrivende i en aftale har inkluderet et urimeligt kontraktvilkår, som ikke har været genstand for individuel forhandling, og hvis ugyldighed medfører aftalens ugyldighed, udgør en »utilbørlig årsag« som omhandlet i artikel 1306, nr. 2), i den civile lovbog.

- 170 Undersøgelsen af nævnte spørgsmål forudsætter en fortolkning af dette begreb i national ret, hvilken fortolkning, som det fremgår af den retspraksis, der er omtalt i nærværende doms præmis 63, ikke henhører under Domstolens kompetence.
- 171 Det er følgelig ufornuddent at besvare det 22. spørgsmål.

Sagsomkostninger

- 172 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 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 (Niende Afdeling) for ret:

- 1) Artikel 4, stk. 2, og artikel 5 i Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler**

skal fortolkes således, at

kravet om gennemsigtighed i medfør af disse bestemmelser er overholdt ved indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom hvad angår et kontraktvilkår heri, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et officielt indeks, der er indført ved en administrativ retsakt, som indeholder definitionen heraf, alene fordi denne retsakt og de tidligere værdier i dette indeks er blevet offentliggjort i den pågældende medlemsstats statstidende, uden at långiver således selv skal underrette forbrugeren om fastlæggelsen af nævnte indeks, selv om dette som følge af metoden til beregning heraf ikke svarer til en ordinær rentesats, men til de årlige omkostninger i procent (ÅOP), for så vidt som disse oplysninger som følge af offentliggørelsen heraf er tilstrækkeligt tilgængelige for gennemsnitsforbrugeren takket være denne erhvervsdrivendes angivelser heraf. Hvis sådanne angivelser ikke foreligger, påhviler det den erhvervsdrivende direkte at fremlægge en fuldstændig definition af dette indeks og alle relevante oplysninger, herunder hvad angår en eventuel advarsel fra den myndighed, der har fastsat nævnte indeks, om disses særlige kendetegn og følger, som kan anses for væsentlige for forbrugeren med henblik på at foretage en korrekt vurdering af de økonomiske konsekvenser af den aftale om lån med pant i fast ejendom, som vedkommende er blevet tilbudt. Det påhviler under alle omstændigheder den erhvervsdrivende at give forbrugeren alle de oplysninger, som skal fremlægges i henhold til den nationale lovgivning, der finder anvendelse på tidspunktet for aftalens indgåelse.

- 2) Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13**

skal fortolkes således, at

det med henblik på at vurdere den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et officielt indeks, er relevant, at dette kontraktvilkår direkte og udelukkende henviser til dette indeks, selv om det fremgår af

angivelserne i den administrative retsakt, som indførte nævnte indeks, at det som følge af de særlige kendetegn ved metoden til beregning heraf er nødvendigt at anvende en negativ margin for at sidestille de årlige omkostninger i procent (ÅOP) i den pågældende transaktion med ÅOP på markedet, for så vidt som den erhvervsdrivende ikke har forelagt forbrugeren disse angivelser, og angivelserne ikke var tilstrækkeligt tilgængelige for en gennemsnitsforbruger.

3) Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13

skal fortolkes således, at

såfremt der i et kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, anvendes et referenceindeks, der er fastsat på grundlag af de årlige omkostninger i procent (ÅOP), som finder anvendelse i de kontrakter, der tages i betragtning med henblik på beregningen af de senere værdier af dette indeks, indebærer den omstændighed, at ÅOP indeholder elementer, som følger af kontraktvilkår, hvis urimelige karakter efterfølgende konstateres, ikke, at kontraktvilkåret om tilpasning af rentesatsen i den pågældende aftale skal anses for urimeligt og dermed for ikke at kunne gøres gældende over for forbrugeren.

4) Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13

skal fortolkes således, at

det ikke kan antages, at den erhvervsdrivende handler i god tro, når den pågældende anvender et referenceindeks i et kontraktvilkår om jævnlig tilpasning af rentesatsen i en aftale om lån med pant i fast ejendom, alene fordi der er tale om et officielt indeks, som er fastsat af en administrativ myndighed, og som de offentlige myndigheder benytter. Vurderingen af, om et sådant kontraktvilkår eventuelt er urimeligt, skal foretages under hensyntagen til de særlige omstændigheder i det konkrete tilfælde ved bl.a. at tage hensyn til en manglende overholdelse af kravet om gennemsigtighed og ved at sammenligne den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, og bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af den pågældende låneaftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til denne aftale.

5) Artikel 3, stk. 1, i direktiv 93/13

skal fortolkes således, at

det ved vurderingen af den eventuelt urimelige karakter af et kontraktvilkår i en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til et bestemt referenceindeks, er relevant at sammenligne med den metode for beregning af den ordinære rentesats, der er fastsat i dette kontraktvilkår, og den faktiske størrelse af denne rentesats, der følger heraf, med de beregningsmetoder, der sædvanligvis anvendes, bl.a. rentesatsen på almindelige markedsvilkår på tidspunktet for indgåelsen af denne aftale for et beløb og et tidsrum, der svarer til nævnte aftale. Andre aspekter ved metoden til beregning af den

kontraktlige rentesats eller referenceindekset kan være relevante, hvis de kan skabe en skævhed til skade for forbrugeren.

6) Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13

skal fortolkes således, at

disse bestemmelser ikke er til hinder for, at den nationale retsinstans, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom med variabel rente principielt ikke kan opretholdes uden det kontraktvilkår, som foreskriver jævnlig tilpasning af rentesatsen i forhold til værdien i et bestemt referenceindeks, hvilket kontraktvilkårs urimelige karakter er konstateret, men hvor annullationen af denne aftale i sin helhed vil udsætte forbrugeren for særligt skadelige virkninger, erstatter dette kontraktvilkår med en deklaratorisk bestemmelse i national lovgivning, forudsat at denne deklaratoriske bestemmelse har en rækkevidde, der svarer til rækkevidden af det kontraktvilkår, som skal erstattes. Denne retsinstans kan derimod ikke ændre dette kontraktvilkår ved at tilføje elementer hertil, som kan afhjælpe den skævhed, som kontraktvilkåret medfører til skade for forbrugeren.

7) Artikel 6, stk. 1, og artikel 7, stk. 1, i direktiv 93/13

skal fortolkes således, at

disse bestemmelser er til hinder for, at der, såfremt en aftale om lån med pant i fast ejendom ikke kan opretholdes uden et kontraktvilkår, der er konstateret urimeligt, anvendes en bestemmelse i national ret, hvorefter den erhvervsdrivende har ret til at opnå tilbagebetaling af hele det lånte beløb med tillæg af renter, som beregnes efter den lovbestemte sats, fra den dato, hvor dette beløb blev stillet til rådighed for forbrugeren.

Underskrifter