



PRESSEMEDDELELSE NR. 74/25

Luxembourg den 24. juni 2025

Domstolens dom i sag C-351/23 | GR REAL

Forbrugerbeskyttelsen og kravet om en effektiv domstolsbeskyttelse kræver, at forbrugere under visse betingelser kan anfægte lovligheden af en overdragelse af ejendomsretten til tredjemand efter en tvangsfuldbyrdelse af et pant i deres familiebolig

Dette er tilfældet, hvis disse forbrugere er blevet frataget muligheden for ad rettens vej at opnå denne fuldbyrdes udsættelse eller ugyldighed som følge af, at der findes et urimeligt vilkår i den aftale, der ligger til grund for den nævnte fuldbyrdelse, på trods af samstemmende indicier for, at dette vilkår kan være urimeligt, og den omstændighed, at erhververen var informeret om, at der forelå en sådan retssag på tidspunktet for ejendomsoverdragelsen.

En regional slovakisk ret skal træffe afgørelse i en tvist, i forbindelse med hvilken et selskab, der har fået hammerslag på en families hus efter en udenretslig auktion, forsøger at opnå, at de tidligere ejere sættes ud af boligen. Disse tidligere ejere havde et realkreditlån sikret ved pant i dette hus. De hævder, at deres forbrugerrettigheder er blevet krænket, og nægter at forlade boligen. Den slovakiske ret anmodede Domstolen om at oplyse, om en sådan retssag er omfattet af anvendelsesområdet for direktivet om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler ¹. Denne ret ønsker ligeledes oplyst, om dette direktiv er til hinder for en national lovgivning, der tillader udenretslig tvangsfuldbyrdelse af pant i fast ejendom, selv om der foreligger en anmodning om udsættelse på grundlag af et eventuelt urimeligt kontraktvilkår i låneaftalen. Domstolen besvarede begge spørgsmål bekræftende.

I Slovakiet ydede en bank et ægtepar et lån på 63 000 EUR, som skulle tilbagebetales i månedlige afdrag indtil januar 2030. Et vilkår i de generelle kreditbetingelser bestemte, at banken i tilfælde af forsinket betaling straks kunne kræve fuld tilbagebetaling af hele den skyldige hovedstol, som var sikret ved pant i disse forbrugeres familiebolig.

Som følge af forsinkede betalinger forlangte banken tvangsfuldbyrdelse af dette pant i forbindelse med en udenretslig auktion. Låntagerne anlagde sag ved domstolene med henblik på at anfægte denne fremgangsmåde, idet de gjorde gældende, at banken havde krænket deres forbrugerrettigheder. Mens den anmodning om udsættelse af fuldbyrdelsen af pantet i fast ejendom, der blev fremsat i forbindelse med denne sag, stadig verserede, blev familieboligen solgt på auktion til et tredje selskab. Den person, der var ansvarlig for afviklingen af salget, og køberen blev underrettet om, at tvangsfuldbyrdelsen var blevet anfægtet ad rettens vej på tidspunktet for dette salg.

Låntagerne nægtede imidlertid at forlade huset, og selskabet anlagde sag mod dem med henblik på at sætte dem ud. Låntagerne anlagde herefter et kontrasøgsmål med henblik på at anfægte lovligheden af overdragelsen af ejendomsretten til den faste ejendom under påberåbelse af et indgreb i deres forbrugerrettigheder og deres ret til en bolig. Den regionale ret i Prešov (Slovakiet) har forelagt dette spørgsmål for Domstolen.

Domstolen svarer for det første, at **genstanden for tvisten i hovedsagen**, de omstændigheder, hvorunder

overførslen af ejendomsretten til den omtvistede faste ejendom havde fundet sted, dvs. den omstændighed, at **låntagerne ikke havde forholdt sig passive** i forbindelse med den udenretslige tvangsfuldbyrdsprocedure, og **tilstedeværelsen af samstemmende indicier for, at der eventuelt forelå et potentielt urimeligt kontraktvilkår i den aftale, der lå til grund for tvangsfuldbyrdsen, begrundet, at disse låntagere kan påberåbe sig de beskyttelsesmekanismer, der er fastsat i direktivet**. Forbrugerne havde nemlig anvendt de retsmidler, der er fastsat i slovakisk ret, til at modsætte sig denne fuldbyrdelse, samtidig med at de underrettede de personer, der var berørt af fuldbyrdsen, om deres handlinger.

Følgelig er beskyttelsen af retssikkerheden i forbindelse med en allerede gennemført overdragelse af ejendomsretten til tredjemand ikke absolut, hvilket ville have været til hinder for, at direktivet finder anvendelse. Retssagen ved den regionale ret i Prešov **er således omfattet af direktivets anvendelsesområde**.

Domstolen svarer for det andet, at **en national lovgivning, der tillader udenretslig tvangsfuldbyrdelse af pant i fast ejendom i en familiebolig til trods for en verserende anmodning om udsættelse, og selv om der foreligger samstemmende indicier for, at et urimeligt kontraktvilkår ligger til grund for denne fuldbyrdelse, er i strid med EU-retten**. Dette er så meget desto mere tilfældet, når denne lovgivning ikke giver mulighed for inden for rammerne af en procedure efter tvangsfuldbyrdsen ad rettens vej at opnå, at denne erklæres ugyldig, fordi der findes et sådant vilkår i den aftale, der ligger til grund for tvangsfuldbyrdsen.

BEMÆRKNING: Gennem en præjudiciel forelæggelse kan retterne i medlemsstaterne i forbindelse med retssager, der verserer for dem, forelægge Domstolen spørgsmål vedrørende fortolkningen af EU-retten eller gyldigheden af en EU-retsakt. Domstolen træffer ikke afgørelse i den nationale retstvst. Det tilkommer den nationale ret at afgøre sagen i overensstemmelse med Domstolens afgørelse. Denne afgørelse er på tilsvarende måde bindende for andre nationale retter i sager vedrørende en tilsvarende problemstilling.

Dette er et ikke-officielt dokument til mediernes brug og forpligter ikke Domstolen.

[Dommen og eventuelt et resumé af dommen](#) offentliggøres på webstedet CURIA på afsigelsesdagen.

Kontakt i Kontoret for Presse og Information: Gitte Stadler ☎ (+352) 4303 3127

Billeder fra domsafsigelsen er tilgængelige via »[Europe by Satellite](#)« ☎ (+32) 2 2964106

Følg Domstolen online!



¹ Rådets [direktiv 93/13/EØF](#) af 5.4.1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler.