



PRESSMEDDELANDE nr 74/25

Luxemburg den 24 juni 2025

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

Konsumentskyddet och kravet på ett effektivt domstolsskydd innebär att konsumenter, under vissa omständigheter, ska kunna bestrida lagenligheten av att äganderätten överförs till en tredje part till följd av ett verkställighetsförfarande för utmätning av deras familjebostad

Detta gäller om konsumenterna inte har beretts möjlighet att genom domstolsprövning erhålla uppskov med eller ogiltigförklaring av verkställigheten med hänvisning till att det avtal som ligger till grund för denna verkställighet innehåller oskäligen avtalsvillkor, trots att det finns samstämmiga uppgifter om att avtalsvillkoren eventuellt är oskäligen och trots att den som förvärvade fastigheten hade informerats om att ett sådant domstolsförfarande pågick vid tidpunkten för överföringen av äganderätten

En regional slovakisk domstol hade att avgöra ett mål i vilket ett bolag, som förvärvat en familjebostad till följd av en utomrättslig auktion, försöker få de tidigare ägarna av fastigheten vräkta. Dessa hade beviljats ett hypotekslån med fastigheten som säkerhet. De har åberopat sina rättigheter i egenskap av konsumenter och vägrar att flytta från fastigheten. Den slovakiska domstolen har frågat EU-domstolen om ett sådant domstolsförfarande omfattas av tillämpningsområdet för direktivet om oskäligen villkor i konsumentavtal¹. Denna domstol vill även att EU-domstolen ska klargöra huruvida detta direktiv utgör hinder för nationell lagstiftning enligt vilken ett utomrättsligt förfarande för utmätning av inregistrerad egendom kan verkställas trots en ansökan om uppskov med verkställigheten på grund av ett potentiellt oskäligt villkor i låneavtalet. Domstolen besvarar dessa två frågor jakande.

En bank i Slovakien har beviljat en familj ett lån på 63 000 euro som skulle återbetalas genom månatliga avbetalningar fram till januari år 2030. Enligt en klausul i de allmänna lånevillkoren kunde banken vid dröjsmål med att fullgöra avbetalningarna direkt kräva återbetalning av hela det utestående beloppet, för vilket konsumenternas familjebostad hade ställts som säkerhet.

På grund av dröjsmål med att fullgöra dessa avbetalningar ansökte banken om utmätning av den inregistrerade fastigheten genom utomrättslig auktion. Låntagarna har väckt talan vid domstol för att förhindra denna utmätning och gjort gällande att banken har åsidosatt deras rättigheter i egenskap av konsumenter. Medan domstolsförfarandet för prövning av denna ansökan om uppskov med verkställigheten fortfarande pågick såldes familjebostaden genom utomrättslig auktion till ett bolag som var tredje part. Vid tidpunkten för försäljningen hade både auktionsförrättaren och det bolag som förvärvade fastigheten informerats om att låntagarna hade väckt talan vid domstol för att bestrida verkställighet av denna utmätning.

Låntagarna vägrade emellertid att flytta från sitt hus och bolaget ansökte därför om att de skulle vräkas. Låntagarna ingav då ett genkärsmål i syfte att bestrida lagenligheten av att äganderätten till denna fastighet överfördes och åberopade att deras rättigheter i egenskap av konsumenter och deras rätt till bostad hade åsidosatts. Den regionala domstolen i Prešov (Slovakien) har därför vänt sig till EU-domstolen för att få klarhet i hur unionsrätten ska tolkas.

EU-domstolen svarar, för det första, att **föremålet för förfarandet** i det nationella målet, de omständigheter under vilka äganderätten till den omstridda fastigheten överfördes, nämligen det förhållandet att **låntagarna inte förblev passiva** inom ramen för det utomrättsliga verkställighetsförfarandet, **och förekomsten av samstämmiga uppgifter om att det avtal som låg till grund för verkställigheten eventuellt innehöll oskäligen villkor, motiverar att dessa låntagare ska kunna dra nytta av de skyddsmekanismer som föreskrivs i direktivet.** Konsumenterna hade nämligen använt sig av de rättsmedel som föreskrivs i slovakisk rätt för att bestrida denna verkställighet, samtidigt som de informerade de personer som berördes av verkställigheten om sina ansatser.

Skyddet för rättssäkerheten vid en redan genomförd överföring av äganderätten till tredje man kan i förevarande fall således inte anses vara absolut, vilket skulle utgöra hinder för direktivets tillämpning. Domstolsförfarandet vid den regionala domstolen i Prešov **omfattas följaktligen av direktivets tillämpningsområde.**

EU-domstolen svarar, för det andra, att **nationell lagstiftning enligt vilken ett utomrättsligt förfarande för utmätning av en intecknad familjebostad kan verkställas trots en föreliggande ansökan om uppskov med verkställigheten och förekomsten av samstämmiga uppgifter om att ett potentiellt oskäligt avtalsvillkor ligger till grund för denna verkställighet, strider mot unionsrätten.** Detta gäller i ännu högre utsträckning när det enligt denna lagstiftning inte finns någon möjlighet att i efterhand yrka ogiltigförklaring av detta verkställighetsförfarande i samband med ett separat förfarande vid domstol med hänvisning till förekomsten av oskäligen villkor i det avtal som ligger till grund för denna utmätning.

PÅPEKAND: Begäran om förhandsavgörande gör det möjligt för domstolarna i medlemsstaterna att, i ett mål som pågår vid dem, vända sig till EU-domstolen med frågor om tolkningen av unionsrätten eller om giltigheten av en unionsrättsakt. Domstolen avgör inte målet vid den nationella domstolen. Det är den nationella domstolen som ska avgöra målet i enlighet med EU-domstolens avgörande. Detta avgörande är på samma sätt bindande för de övriga nationella domstolar där en liknande fråga uppkommer.

Detta är en icke-officiell handling avsedd för massmedia och den är inte bindande för domstolen.

Domen [i fulltext och eventuellt en resumé](#) av domen publiceras på webbplatsen CURIA dagen för avkunnandet.

Kontaktperson för press: Gitte Stadler ☎(+352) 4303 3127

Bilder från uppläsningen av domen finns tillgängliga på "[Europe by Satellite](#)" ☎(+32) 2 2964106.

Håll dig uppdaterad!



¹ [Rådets direktiv 93/13/EEG](#) av den 5 april 1993 om oskäligen villkor i konsumentavtal.