



Luxembourg, 23. mai 2024

PRESSEMEDLING 07/2024

Dom i forente saker E-13/22 og 1/23 *Gylfason og Gröndal v Landsbankinn hf. og Sverrisdóttir og Sigurðsson v Íslandsbanki hf.*, og i sak E-4/23 *Neytendastofa v Íslandsbanki*

Transparens- og informasjonskrav til bolig- og kredittlånsavtaler med flytende rente

EFTA-domstolen avsa i dag to rådgivende uttalelser som svar på spørsmål i to forente saker forelagt av Reykjavík tingrett (*Héraðsdómur Reykjavíkur*) og Reykjanes tingrett (*Héraðsdómur Reykjaness*), og én sak fra den islandske lagmannsretten (*Landsréttur*). Sakene gjaldt transparens og tilstrekkelig informasjon til kunder om vilkår og betingelser for bolig- og kredittlånsavtaler med flytende rente.

I forente saker E-13/22 og E-1/23 *Gylfason og Gröndal v Landsbankinn hf. og Sverrisdóttir og Sigurðsson v Íslandsbanki hf.*, vurderte EFTA-domstolen spørsmålene i konteksten av EØS-rettens forbrukervern, herunder direktiv 93/13/EØF («forbrukeravtaledirektivet»). EFTA-domstolen fant at artikkel 5 i forbrukeravtaledirektivet må tolkes slik at avtalevilkåret ikke bare må være formelt og grammatisk forståelig, men også stille en vanlig forbruker i en posisjon til å forstå virkemåten til metoden som benyttes for å beregne renten, for dermed å kunne vurdere vilkårets potensielle økonomiske konsekvenser, basert på klare og forståelige vilkår.

EFTA-domstolen kom til at for å oppfylle kravet om god tro i forbrukeravtaledirektivet artikkel 3, er det ved vurderingen av et avtalevilkår som tillater en bank ensidig å endre renten av grunnleggende betydning at enhver justering gjøres på en måte som tillater en vanlig forbruker med tilstrekkelig forutsigbarhet å forutse vilkårene og fremgangsmåten for en slik endring. Generelle henvisninger til uforutsette potensielle økninger i kreditors kostnader kan per definisjon ikke etterprøves av en vanlig forbruker. Å inkludere slike henvisninger vil gjøre det umulig for en vanlig forbruker å vurdere avtalevilkårets økonomiske betydning for hans eller hennes økonomiske forpliktelser. EFTA-domstolen pekte også på at å inkludere uttrykk som «renter på markedet» og «endringer i bankens finansieringskostnader» i utgangspunktet ikke er transparente, selv om slike formuleringer i seg selv er grammatisk klare og forståelige. Videre forsterkes usikkerheten ved vilkårene i hovedsaken av uttrykket «blant annet». Slike uttrykk tillater etter sin natur å inkludere faktorer som er ukjente for forbrukeren når avtalen inngås. Det er opp til de anmodende domstolene å bekrefte, men slike kontraktsvilkår virker å kunne føre til en betydelig ubalanse i partenes rettigheter og forpliktelser.

EFTA-domstolen fant også at direktiv 2014/17/EU («boliglånsdirektivet») artikkel 24 vil miste sin effektivitet dersom andre elementer som brukes for å beregne lånerenten i tillegg til indekser eller referanserenter, ikke omfattes av en vurdering av transparens i utgangspunktet. Av den grunn gjelder kravene til klarhet, tilgjengelighet, objektivitet og etterprøvbarehet hver gang en indeks eller en referanserente benyttes for å beregne lånerenten. EFTA-domstolen kom også til at det vil være uforenelig med artikkel 24 om kontraktsvilkår og informasjonen som gis til forbruker ikke formelt eller grammatisk er forståelige, eller ikke gjør det mulig for en vanlig forbruker å forstå virkemåten til metoden som brukes for å beregne lånerenten og, hvor hensiktsmessig, forholdet mellom denne mekanismen og den som er fastsatt i andre kontraktsvilkår, slik at forbrukeren er i stand til å vurdere de økonomiske konsekvensene av boliglånet.

Videre pekte EFTA-domstolen på at det er for de anmodende domstolene å avgjøre om et vilkår i en låneavtale med flytende rente oppfyller kravene til god tro, balanse og transparens. Urimelighetsvurderingen må ta hensyn til det høye nivået for forbrukervern på området for forbrukerkreditt ved boliglånsavtaler. Vilkår slik som de i saken, må erklæres urimelige dersom slike vilkår forårsaker en betydelig ubalanse i partenes rettigheter og forpliktelser til ulempe for forbrukeren.

Til sist kom EFTA-domstolen til at det er opp til de anmodende domstolene å avgjøre om ugyldigheten av vilkår som anses å være urimelige i de aktuelle boliglånsavtalene, sannsynligvis vil være til hinder for at kontraktene fortsetter å virke. Dersom ugyldighet er til hinder for at kontraktene kan fortsette å virke, kan de anmodende domstolene erstatte de urimelige vilkårene med utfyllende bestemmelser i nasjonal rett. Dersom kontraktene kan fortsette å virke uten de aktuelle vilkårene, kan det urimelige vilkåret imidlertid ikke erstattes med en slik tilleggsbestemmelse.

I sak E-4/23 *Neytendastofa v Íslandsbanki hf.* ble EFTA-domstolen stilt en rekke spørsmål om informasjon gitt til en forbruker om vilkårene for å endre en flytende rente på kredittlån, forbrukerens samlede kredittkostnader, andre gebyr som følger av låneavtalen, og gebyr for forsinket betaling, var tilstrekkelig.

EFTA-domstolen kom til at direktiv 2008/48/EF (forbrukerkredittdirektivet) krever at en kreditor i skjemaet for standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt og i låneavtalen, uttømmende spesifiserer vilkårene for beslutningen om å endre renten for en kredittavtale med flytende rente. Informasjonskravene er ikke oppfylt ved en generell henvisning til en uforutsett økning i kreditors kostnader eller andre forhold som ikke er kjent for kreditor, eller dersom ordlyden av en bestemmelse i standardskjemaet inneholder generelle og åpne henvisninger slik som osv. uten annen tilstrekkelig kontekstuell informasjon. EFTA-domstolen pekte også på at vilkårenes mangel på klarhet forsterkes av bruken av «blant annet», som åpner for å inkludere faktorer som ikke er kjent for forbrukeren.

EFTA-domstolen kom videre til at forbrukerkredittdirektivet krever at alle gebyr som følger av låneavtalen må spesifiseres i skjemaet for standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt og i låneavtalen. Skjemaet for standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt må inneholde all informasjon om gebyr og vilkårene for å endre gebyrene, slik at forbrukeren kan sammenligne ulike tilbud og reelt gjøre seg kjent med sine rettigheter og plikter etter kredittavtalen. Dersom informasjon om gebyrer som følger av låneavtalen og vilkårene for å endre gebyrene ikke er gitt i selve låneavtalen, må avtalen spesifisere at slike gebyrer gjelder, at de kan endres, og inneholde en klar og presis henvisning til annet papir eller andre varige medier som inneholder ytterligere informasjon om disse aspektene.

Til sist kom EFTA-domstolen til at forbrukerkredittdirektivet krever at skjemaet for standardiserte europeiske opplysninger om forbrukerkreditt må inneholde all informasjon om gebyr som må betales for forsinket betaling og vilkårene for å endre gebyrene.

Avgjørelsene er tilgjengelige i fulltekst på EFTA-domstolens nettside, se www.eftacourt.int.

Denne pressemeldingen er et uoffisielt dokument, og er ikke bindende for EFTA-domstolen.