Kohtulahendite kogumik

EUROOPA KOHTU OTSUS (viies koda)

14. märts 2024*

Eelotsusetaotlus – Tarbijakaitse – Direktiiv 2014/17/EL – Artikli 25 lõige 3 – Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingud – Ennetähtaegne tagasimaksmine – Krediidiandjale hüvitamine – Krediidiandja saamata jäänud tulu – Saamata jäänud tulu arvutusmeetod

Kohtuasjas C-536/22,

mille ese on ELTL artikli 267 alusel Landgericht Ravensburgi (Ravensburgi esimese astme kohus, Saksamaa) 8. augusti 2022. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 10. augustil 2022, menetluses

MW,

CY

versus

VR Bank Ravensburg-Weingarten eG,

EUROOPA KOHUS (viies koda),

koosseisus: koja president E. Regan, kohtunikud Z. Csehi (ettekandja), M. Ilešič, I. Jarukaitis ja D. Gratsias,

kohtujurist: M. Campos Sánchez-Bordona,

kohtusekretär: A. Calot Escobar,

arvestades kirjalikku menetlust,

arvestades seisukohti, mille esitasid:

– VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, esindaja: *Rechtsanwalt* T. Winter,

– Saksamaa valitsus, esindajad: J. Möller ja M. Hellmann,

– Euroopa Komisjon, esindajad: C. Auvret, H. Tserepa-Lacombe ja G. von Rintelen,

* Kohtumenetluse keel: saksa.

olles 28. septembri 2023. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

otsuse

1 Eelotsusetaotlus käsitleb küsimust, kuidas tõlgendada Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiivi 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT 2014, L 60, lk 34) artikli 25 lõiget 3.

2 Taotlus on esitatud ühelt poolt kahe Saksamaal elava tarbija MW ja CYi ning teiselt poolt Saksamaal asuva krediidiasutuse VR Bank Ravensburg-Weingarten eG (edaspidi „VR Bank“) vahelises kohtuvaidluses nõude üle saada tagasi elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu tasutud hüvitis.

Õiguslik raamistik

Liidu õigus

Direktiiv 2008/48/EÜ

3 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiivi 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ (ELT 2008, L 133, lk 66), artiklis 16 „Krediidi ennetähtaegne tagastamine“ on sätestatud:

„[…]

2. Krediidi ennetähtaegse tagastamise korral on krediidiandjal õigus saada õiglast ja objektiivselt põhjendatud hüvitist võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagastamisega tingimusel, et ennetähtaegne tagastamine toimus fikseeritud laenuintressiga perioodil.

Sellise hüvitise summa ei või ületada 1% ennetähtaegselt tagastatud krediidi summast, juhul kui krediidi ennetähtaegse tagastamise ja kokkulepitud krediidilepingu lõpetamise vaheline periood on pikem kui üks aasta. Kui periood ei ületa ühte aastat, ei või hüvitise summa ületada 0,5% ennetähtaegselt tagastatud krediidi summast.

[…]

4. Liikmesriigid võivad sätestada, et:

a) krediidiandja võib sellist hüvitist nõuda ainult tingimusel, et ennetähtaegselt tagastatud krediidi kogusumma ületab siseriikliku õigusega kehtestatud künnise. Nimetatud künnis ei ületa kaheteistkümne kuu jooksul 10 000 eurot;

b) krediidiandja võib erandkorras nõuda suuremat hüvitist, kui ta suudab tõendada, et tema poolt ennetähtaegse tagastamise tõttu kantud kahju ületab lõike 2 kohaselt määratletud summat.

Kui krediidiandja poolt nõutav hüvitis ületab tegelikult kantud kahju, võib tarbija nõuda vastavat vähendamist.

Sellisel juhul koosneb kahju erinevusest esialgselt kokku lepitud intressimäära ja selle intressimäära vahel, millega krediidiandja saab ennetähtaegselt tagastatud summa ennetähtaegse tagastamise ajal turul välja laenata, ning võtab arvesse ennetähtaegse tagastamise mõju halduskuludele.

[…]“.

Direktiiv 2014/17

4 Direktiiviga 2014/17 muudeti direktiivi 2008/48.

5 Direktiivi 2014/17 põhjendused 5–7, 21 ja 66 on sõnastatud järgmiselt:

„(5) Selleks et aidata kaasa kõrgetasemelise tarbijakaitsega ja hästitoimiva siseturu tekkele kinnisvaraga seotud krediidilepingute valdkonnas ning tagada, et tarbijad, kes soovivad sõlmida selliseid lepinguid, saavad olla kindlad, et asjaomane ettevõtja tegutseb professionaalselt ja vastutustundlikult, tuleb mitmes valdkonnas kehtestada asjakohaselt ühtlustatud [Euroopa] liidu õigusraamistik, võttes arvesse krediidilepingute erinevusi, mis tulenevad eelkõige riikide ja piirkondade kinnisvaraturgude erinevustest.

(6) Käesoleva direktiiviga tuleks seetõttu kujundada ühtsete, paindlike ja õiglaste kinnisvaraga seotud krediidilepingute kaudu läbipaistvam, tõhusam ja konkurentsivõimelisem siseturg ning ühtlasi edendada jätkusuutlikku laenuandmist ja -võtmist ning finantsalast kaasamist, millega tagatakse kõrgel tasemel tarbijakaitse.

(7) Selleks et luua tõeline siseturg, kus on tagatud kõrgel tasemel ja võrdväärne tarbijakaitse, kehtestatakse käesolevas direktiivis sätted, mille puhul tuleb kohaldada maksimaalset ühtlustamist, nimelt sellise lepingueelse teabe puhul, mis antakse standardvormis Euroopa standardinfo teabelehel, ning krediidi kulukuse aastamäära arvutamise puhul. Võttes arvesse kinnisvarakrediidilepingute eripära ning turusuundumuste ja -tingimuste erinevusi liikmesriikides eelkõige seoses turustruktuuri ja -osaliste, kättesaadavate toodete kategooriate ning krediidi andmise protsessi toimingutega, tuleks liikmesriikidel siiski lubada säilitada või kehtestada käesolevas direktiivis sätestatust rangemaid sätteid nendes valdkondades, mille kohta ei ole selgelt öeldud, et nendele laieneb maksimaalne ühtlustamine. Selline sihipärane lähenemine on vajalik selleks, et vältida negatiivset mõju tarbijakaitse tasemele seoses käesoleva direktiivi kohaldamisalasse jäävate krediidilepingutega. Liikmesriikidel peaks näiteks olema lubatud säilitada või vastu võtta rangemaid sätteid seoses töötajate teadmistele ja pädevusele esitatavate nõuete ning Euroopa standardinfo teabelehe täitmise juhistega.

[…]

(21) […] Käesolev direktiiv ei tohiks mõjutada liikmesriigi üldist lepinguõigust, nagu lepingu kehtivust, sõlmimist ja tagajärgi käsitlevaid õigusnorme, kui üldise lepinguõiguse aspektid ei ole käesoleva direktiiviga reguleeritud.

[…]

(66) Tarbija suutlikkusel tagastada krediit enne krediidilepingu kehtivuse lõppu võib olla oluline osa konkurentsi edendamisel siseturul ning liidu kodanike vaba liikumise tagamisel, samuti krediidilepingu kehtivuse ajal paindlikkuse ülesnäitamisel, mis on vajalik finantsstabiilsuse toetamiseks vastavalt finantsstabiilsuse nõukogu soovitustele. Samas erinevad oluliselt riikides kehtivad põhimõtted ja tingimused, mille puhul tarbijal on õigus krediit tagasi maksta, ning ennetähtaegse tagasimaksmise tingimused. Kuigi tunnistades, et turul on väga erinevaid hüpoteeklaenude andmise viise ja hüpoteeklaenutooteid, tuleks liidu tasandil siiski kehtestada teatavad krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise nõuded, et tagada tarbijale võimalus täita oma kohustused enne krediidilepingus kokku lepitud tähtpäeva ning kindlustundega võrrelda pakkumisi, et leida toodet, mis kõige paremini vastab tema vajadustele. Seepärast peaksid liikmesriigid õigusaktide või muude vahenditega, näiteks lepingutingimustega tagama, et tarbijal on õigus laen ennetähtaegselt tagasi maksta. Samas peaks liikmesriikidel olema õigus määrata kindlaks sellise õiguse kasutamise tingimused. Kõnealused tingimused võivad hõlmata õiguse kasutamise ajalist piirangut, erinevat käsitlemist olenevalt laenuintressi liigist ja piiranguid seoses asjaoludega, mille korral saab õigust kasutada. Kui krediidi ennetähtaegne tagasi maksmine toimub ajal, mil laenuintress on fikseeritud, võib kõnealuse õiguse kasutamise võimaluse siduda asjaoluga, et tarbijal on selleks liikmesriigi poolt kindlaks määratud õiguspärane huvi. Selline õiguspärane huvi võib näiteks seisneda abielulahutuses või töötuks jäämises. Lisaks võivad liikmesriikide poolt kehtestatavad tingimused ette näha, et krediidiandjal peaks olema õigus saada õiglast ja objektiivselt põhjendatud hüvitist võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega. Kui liikmesriigid sätestavad, et krediidiandjal on õigus saada hüvitist, siis peaks see kooskõlas hüvitisi käsitlevate siseriiklike õigusnormidega olema õiglane ja objektiivselt põhjendatud hüvitis võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega. Hüvitis ei tohiks ületada krediidiandja kantud rahalist kahju.“

6 Direktiivi artiklis 1 „Reguleerimisese“ on ette nähtud:

„Käesoleva direktiiviga kehtestatakse ühine raamistik, millega reguleeritakse liikmesriikide õigus- ja haldusnormide teatavaid aspekte selliste lepingute puhul, mis hõlmavad tarbijatele hüpoteegiga tagatud krediidi andmist või on muul viisil seotud elamukinnisvaraga […].“

7 Direktiivi artikli 2 „Ühtlustamise tase“ lõikes 1 on sätestatud:

„Käesolev direktiiv ei takista liikmesriike tarbijate kaitseks säilitamast või kehtestamast rangemaid õigusnorme, tingimusel et sellised normid on kooskõlas liikmesriikide kohustustega, mis tulenevad liidu õigusest.“

8 Direktiivi artiklis 4 „Mõisted“ on sätestatud:

„Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

[…]

13) „krediidi kogukulu tarbijale“ – krediidi kogukulu tarbijale direktiivi [2008/48] artikli 3 punkti g mõistes, sealhulgas kinnisasja hindamise kulu, kui selline hindamine on vajalik krediidi saamiseks, kuid välja arvatud kinnisasja omandiõiguse ülemineku registreerimise tasud. Siia hulka ei kuulu tasud, mida tarbija maksab krediidilepingus sätestatud kohustuste täitmata jätmise eest;

[…]“.

9 Direktiivi 2014/17 artikli 14 „Lepingueelne teave“ lõigetes 1 ja 2 on ette nähtud:

„1. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandja ja asjakohasel juhul krediidivahendaja või määratud esindaja annab tarbijale isikupärastatud teavet, mida on vaja turul pakutavate krediiditoodete võrdlemiseks, nendega kaasnevate tagajärgede hindamiseks ja krediidilepingu sõlmimise kohta teadliku otsuse tegemiseks:

[…]

2. Lõikes 1 osutatud isikupärastatud teave, mis esitatakse paberil või muul püsival andmekandjal, antakse II lisas esitatud Euroopa standardinfo teabelehel.“

10 Direktiivi artiklis 25 „ Krediidi ennetähtaegne tagasimaksmine“ on ette nähtud:

„1. Liikmesriigid tagavad, et tarbijal on õigus täita krediidilepingust tulenevad kohustused täielikult või osaliselt enne kõnealuse lepingu kehtivuse lõppu. Sellistel juhtudel on tarbijal õigus sellele, et vähendatakse krediidi kogukulu tarbijale, mis hõlmab laenuintressi ja kulude vähendamist lepingu järelejäänud kestuse jooksul.

[…]

3. Liikmesriigid võivad ette näha, et krediidiandjal on õigus saada põhjendatud juhtudel õiglast ja objektiivset kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega, kuid et nad ei või selle eest tarbijale määrata trahvi. Siinkohal ei või kompensatsioon ületada krediidiandja kantud rahalist kahju. Nende tingimuste raames võivad liikmesriigid ette näha, et kompensatsioon ei või ületada teatavat taset või et see on lubatud ainult teatava perioodi eest.

4. Kui tarbija taotleb krediidilepingust tulenevate kohustuste täitmist enne lepingu kehtivuse lõppu, esitab krediidiandja viivitamata pärast taotluse saamist tarbijale paberil või mõnel muul püsival andmekandjal teabe, mis on vajalik selle võimaluse kaalumiseks. Teabes märgitakse vähemalt ära enne krediidilepingu kehtivuse lõppu kohustuste täitmise rahalised tagajärjed ja osutatakse sõnaselgelt kasutatud eeldustele. Kasutatavad eeldused peavad olema mõistlikud ja põhjendatud.

[…]“.

11 Direktiivi II lisa „Euroopa standardinfo teabeleht“ A osa sisaldab standardinfo teabelehe näidist. Näidis näeb ette, et see teabeleht peab sisaldama muu hulgas järgmisi andmeid:

„[…]

9. Enne tähtaega tagasimaksmine

Teil on võimalik see laen täielikult või osaliselt enne tähtaega tagasi maksta.

[…]

(Asjakohasel juhul) Enne tähtaega tagasimaksmise tasu: [lisada summa, või kui see ei ole võimalik, siis arvutamise meetod]

[…]“.

12 II lisa sisaldab ka B osa „ Euroopa standardinfo teabelehe täitmise juhend“, mis on sõnastatud järgmiselt:

„Euroopa standardinfo teabelehe täitmisel tuleb järgida vähemalt järgmist juhendit. Liikmesriigid võivad siiski juhendit täiendada või täpsustada.

[…]

Jagu „9. Enne tähtaega tagasimaksmine“

[…]

2) Enne tähtaega tagasimaksmise tasu jaos juhib krediidiandja tarbija tähelepanu enne tähtaega tagasimakse tasule või muudele enne tähtaega tagasimaksmise korral krediidiandjale kompensatsiooniks makstavatele kuludele ning märgib võimaluse korral nende summa. Juhul kui kompensatsiooni suurus sõltub eri teguritest (näiteks juba tagasimakstud laenusumma või enne tähtaega tagasimakse ajal kehtiv intress), märgib krediidiandja, kuidas kompensatsioon arvutatakse ning esitab kõnealuse tasu võimaliku maksimumsumma, või kui see ei ole võimalik, siis illustreeriva näite, et kirjeldada tarbijale kompensatsiooni kujunemist eri stsenaariumide korral.“

Saksa õigus

13 Tsiviilseadustiku (Bürgerliches Gesetzbuch; edaspidi „BGB“) § 249 „Kahju hüvitamise viis ja ulatus“ lõikes 1 on sätestatud:

„Isik, kes on kohustatud kahju hüvitama, peab taastama olukorra, mis oleks olnud siis, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.“

14 BGB § 252 „Saamata jäänud tulu“ kohaselt:

„Hüvitatav kahju hõlmab ka saamata jäänud tulu. „Saamata jäänud tulu“ all mõistetakse tulu, mille saamist võis mõistlikult oodata asjade tavapärases käigus või sõltuvalt erilistest asjaoludest, eelkõige võetud meetmete ja tehtud ettevalmistuste tõttu.“

15 BGB § 490 „Erakorralise ülesütlemise õigus“ lõikes 2 on ette nähtud:

„Krediidisaaja võib § 488 lõike 3 teises lauses sätestatud tähtaja jooksul ennetähtaegselt lõpetada krediidilepingu, mille kohaselt krediidiintress on fikseeritud, ja mis on tagatud kinnistule või

kinnistatud laevale seatud hüpoteegiga, kui tema õiguspärased huvid seda nõuavad ja kui krediidisumma täielikust kättesaamisest on möödunud kuus kuud. Niisugune huvi esineb eelkõige siis, kui krediidisaajal on vaja krediidi tagatiseks hüpoteegiga koormatud vara muul viisil kasutada. Krediidisaaja on kohustatud hüvitama krediidiandjale kahju, mis on tekkinud ennetähtaegse lõpetamise tõttu […]“.

16 BGB § 500 „Krediidisaaja õigus leping üles öelda; ennetähtaegne tagasimaksmine“ lõikes 2 on sätestatud:

„Krediidisaaja võib talle tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused igal ajal kas osaliselt või tervikuna ennetähtaegselt täita. Erandina esimesest lausest võib krediidisaaja sellise kinnisvarakrediidi saamiseks sõlmitud tarbijalepingu alusel, mille suhtes on kokku lepitud fikseeritud krediidiintress, täita kõik oma kohustused või osa neist aja jooksul, mil kehtib fikseeritud krediidiintress, üksnes siis, kui tal on selleks õigustatud huvi.“

17 Direktiivi 2014/17 artikkel 25 võeti Saksa õigusesse üle BGB §-ga 502 „Ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitis“. Selles sättes on ette nähtud:

„(1) Krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral võib krediidiandja nõuda krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega otseselt seotud kahju asjakohast hüvitamist, kui laenusaaja on tagasimaksmise hetkel kohustatud maksma fikseeritud laenuintressi. […]

(2) Ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitise saamise õigus on välistatud, kui:

[…]

2. teave lepingu kestuse, krediidilepingu ülesütlemise õiguse või ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitise arvutamise kohta on lepingus ebapiisavalt esitatud.“

Põhikohtuasi ja eelotsuse küsimused

18 Põhikohtuasja hagejad sõlmisid 11. jaanuaril 2019 VR Bankiga kinnisvara puudutava tarbijakrediidilepingu, et saada 236 000 eurot (neto) korteri ostmiseks. Krediidi intressimäär oli kuni 30. jaanuarini 2029 fikseeritud. Krediidileping sisaldas ka sätteid krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise ja ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitise kohta. Nimetatud hüvitist käsitlev tingimus nägi ette, et ennetähtaegse tagasimaksmisega krediidiandjale tekkinud rahalise kahju arvutamiseks peab ta tuginema nn aktiva-passiva arvutusmeetodile, mille Bundesgerichtshof (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus) on tunnistanud vastuvõetavaks. See meetod põhineb põhimõttel, mille kohaselt arvutatakse krediidiandja saamata jäänud tulu nii, et võetakse arvesse arvestuslikku tulu, mida ta võiks oodata, kui ta reinvesteeriks ennetähtaegse tagasimaksmisega vabastatud vahendid sama tähtajaga hüpoteegikohustustesse nagu laenu oma.

19 Pärast seda, kui tööandja oli ühe põhikohtuasja hagejatest teisele töökohale üle viinud, müüsid nad eelmainitud kinnisasja 2020. aasta mais hinnaga 255 000 eurot. Nad ütlesid laenulepingu üles alates 30. juunist 2020. VR Bank nõudis 9. juuni 2020. aasta kirjas põhikohtuasja hagejatelt laenu ennetähtaegse tagasimaksmise eest 27 614,17 euro suurust hüvitist. Põhikohtuasja hagejad maksid selle hüvitise välja, kuid nõudsid 19. aprilli 2021. aasta kirjas VR Bankilt hüvitise tagasimaksmist, sest nende hinnangul ei kuulunud see tasumisele. Kuna VR Bank keeldus tagasimaksmisest, esitasid põhikohtuasja hagejad hagi eelotsusetaotluse esitanud kohtule, Landgericht Ravensburgile (Ravensburgi esimese astme kohus, Saksamaa).

20 Eelotsusetaotluse esitanud kohus tõstatas küsimuse, kas BGB § 502, mille alusel VR Bank nõuab õigust saada ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitist nn aktiva-passivameetodil arvutuse alusel, on kooskõlas direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikega 3. Eelkõige küsib see kohus oma kahe esimese küsimusega, kas krediidiandjale krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega seotud kulude hüvitamine, mis on nähtud ette direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 3, hõlmab ka krediidiandja saamata jäänud tulu. Sõltuvalt asjaoludest soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, millised on liidu õiguse nõuded saamata jäänud tulu arvutamiseks, eelkõige seoses reinvesteerimisest saadud tulu arvessevõtmisega.

21 Sellega seoses leiab eelotsusetaotluse esitanud kohus ühelt poolt, et asjaolu, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimese lause kohaselt võib nõuda üksnes krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega otseselt seotud võimalikke kulusid, välistab nende intresside arvessevõtmise, mida tarbija oleks pidanud maksma, kui ta ei oleks lepingut ennetähtaegselt üles öelnud. Lisaks peaksid liikmesriigid nimetatud direktiivi artikli 25 lõike 1 teise lause kohaselt tagama, et krediidi ennetähtaegse tagastamise korral on tarbijal õigus krediidi kogukulu vähendamisele, mis vastab lepingu järelejäänud kestuse jooksul tasumisele kuulunud intressile ja tasudele, mis võib viia selleni, et lepingu järelejäänud kestuse jooksul tekkivad intressid ja kulud enam tasumisele ei kuulu. Teiseks leiab eelotsusetaotluse esitanud kohus, et võimalus piirata kompensatsiooni maksmist teatava ajavahemikuga võib rääkida selle kasuks, et krediidiandja kompensatsiooni arvestamisel võetakse arvesse intresse, mida tarbija oleks pidanud maksma, kui ta ei oleks lepingut ennetähtaegselt lõpetanud.

22 Lisaks, mis puudutab liidu õigusest tulenevaid nõudeid saamata jäänud tulu arvutamiseks, siis märgib eelotsusetaotluse esitanud kohus, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimese lause sõnastus, mille kohaselt võivad liikmesriigid ette näha, et krediidiandjal on õigus saada „objektiivset“ kompensatsiooni, tähendab, et selle arvutamisel võib arvesse võtta üksnes tegelikult ja konkreetselt tekkinud kulusid. Seevastu direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 4 teine lause, mille kohaselt peab krediidiandja krediidi ennetähtaegse tagastamise korral esitatavas teabes tarbijale märkima „vähemalt“ ära „enne krediidilepingu kehtivuse lõppu kohustuste täitmise rahalised tagajärjed ja osutatakse sõnaselgelt kasutatud eeldustele“, annab aga alust arvata, et krediidiandja võib oma saamata jäänud tulu arvutamisel võtta arvesse sellisest tagasimaksmisest saadud summade reinvesteerimiselt saadavat kindlasummalist tulu.

23 Viimaseks soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas olukord, kus tarbija ütleb eluasemena kasutatava kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepingu üles, tuginedes riigisisese õiguses ette nähtud ülesütlemise õigusele, makstes seejärel krediidiandjale krediidisumma ennetähtaegselt tagasi, kuulub samuti direktiivi 2014/17 artikli 25 kohaldamisalasse. Eelotsusetaotlusest nähtub, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu küsimust selgitab see, et riigisiseses õiguses kehtivad kaks krediidiandjale kompenseerimise viisi, sõltuvalt sellest, kas ennetähtaegset tagasimaksmist taotleb tarbija otse BGB § 500 alusel, ilma et ta oleks enne lepingut üles öelnud, või toimub ennetähtaegne tagasimaksmine pärast seda, kui tarbija on kasutanud tal BGB § 490 kohaselt olevat õigust lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

24 Neil asjaoludel otsustas Landesgericht Ravensburg (Ravensburgi esimese astme kohus) menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:

„1. Kas [direktiivi 2014/17/EL] artikli 25 lõike 3 mõistet „õiglane ja objektiivne kompensatsioon selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega“ tuleb tõlgendada nii, et hüvitis hõlmab ka krediidiandja saamata jäänud tulu, eeskätt ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu tulevikus saamata jäävaid intressimakseid?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on jaatav, siis:

   kas liidu õigus, täpsemalt [direktiivi 2014/17] artikli 25 lõige 3 sisaldab saamata jäänud tulu arvutamisel juhiseid krediidiandja selliste tulude arvesse võtmise kohta, mida ta saab kinnisvara ostuks võetud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimakse reinvesteerimiselt, ja kui, siis milliseid?

Eeskätt:

a) kas arvutamist käsitlev liikmesriigi säte peab lähtuma sellest, kuidas krediidiandja ennetähtaegselt tagasi makstud summat tegelikult kasutab;

b) kas liikmesriigi säte võib krediidiandjal lubada krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise välja arvutada, tuginedes tagastatud summa fiktiivsele reinvesteerimisele kindlatesse [laenuga] sama tähtajaga kapitalituru instrumentidesse (nn aktiva-passivameetod)?

3. Kas [direktiivi 2014/17] artikli 25 kohaldamisalasse kuulub ka juhtum, mil tarbija ütleb oma kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepingu kõigepealt liikmesriigi seadusandja ette nähtud ülesütlemisõiguse alusel üles, enne kui ta krediidi ennetähtaegselt krediidiandjale tagasi maksab?“

Eelotsuse küsimuste analüüs

Kolmas küsimus

25 Kolmanda küsimusega, mida tuleb analüüsida esimesena, palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi 2014/17 artiklit 25 tuleb tõlgendada nii, et see on kohaldatav ka siis, kui tarbija täidab tal lasuvad kohustused ennetähtaegselt, olles elamukinnisvaraga seoses sõlmitud tarbijakrediidilepingu vastavalt riigisiseses õiguses ette nähtud tingimustele üles öelnud.

26 Kuivõrd VR Bank väidab sisuliselt, et see küsimus on vastuvõetamatu, kuna see ei ole põhikohtuasja lahendamise seisukohast asjakohane, siis piisab, kui tõdeda, et küsimus selle kohta, kas ja mil määral on direktiivi 2014/17 artikkel 25 kohaldatav sellisele juhtumile nagu põhikohtuasjas, kuulub kolmanda eelotsuse küsimuse sisu, mitte selle vastuvõetavuse valdkonda, mistõttu tuleb see vastuvõetamatuse vastuväide tagasi lükata.

27 Olgu märgitud, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 kohaselt tagavad liikmesriigid, et tarbijal on õigus täita krediidilepingust tulenevad kohustused täielikult või osaliselt enne kõnealuse lepingu kehtivuse lõppu.

28 Sellega seoses tuleb aga märkida, et direktiiv 2014/17 ei sisalda ühtegi sätet krediidisaajal oleva erakorralise ülesütlemise õiguse kasutamise korra, tingimuste ja õiguslike tagajärgede kohta. Vastupidi, nagu nähtub selle direktiivi põhjendusest 21, ei mõjuta see direktiiv liikmesriigi üldist lepinguõigust, nagu lepingu kehtivust, sõlmimist ja tagajärgi käsitlevaid õigusnorme, kui üldise lepinguõiguse aspektid ei ole direktiiviga 2014/17 reguleeritud.

29 Lisaks tuleb märkida, et vastavalt direktiivi 2014/17 artikli 2 lõikele 1 koostoimes direktiivi põhjendusega 7 võivad liikmesriigid tarbijate kaitseks kehtestada rangemaid õigusnorme, muu hulgas seoses turustruktuuri ja -osaliste, kättesaadavate toodete kategooriate ning krediidi andmise protsessi toimingutega.

30 Rangemaid norme vastu võttes peavad liikmesriigid siiski veenduma, et oleks tagatud direktiivi 2014/17 ja täpsemalt selle direktiivi artikli 25 soovitav toime, arvestades nende eesmärki (vt analoogia alusel 19. detsembri 2019. aasta kohtuotsus Rust-Hackner jt, C-355/18–C-357/18 ja C-479/18, EU:C:2019:1123, punktid 55 ja 62).

31 Ent nagu nähtub direktiivi 2014/17 põhjendusest 66, on selle direktiivi artikli 25 eesmärk tagada tarbijale võimalus täita oma kohustused enne krediidilepingus kokku lepitud tähtpäeva, et nad saaksid ühisturust maksimaalselt kasu, eriti võrreldes pakkumisi, et leida toodet, mis kõige paremini vastab tema vajadustele. Lisaks nähtub direktiivi põhjendustest 5 ja 6, et direktiivi eesmärkide hulgas on tarbijakaitse kõrge taseme tagamine.

32 Neil asjaoludel – nagu märgib kohtujurist oma ettepaneku punktides 82 ja 83 – annab direktiivi 2014/17 artikkel 25 tarbijale õiguse ennetähtaegsele tagasimaksmisele, ilma et oleks kindlaks määratud selle õiguse kasutamise korda. Kuigi see kord tuleb järelikult kindlaks määrata riigisiseses õiguses, oleks seevastu selle direktiivi eesmärgiga vastuolus asuda seisukohale, et kaitse, mille see tarbijale tagab, sõltub valikust, mille tarbija vajaduse korral teeb ühe või teise viisi osas, st kasutada oma õigust krediidilepingu ülesütlemisele kooskõlas riigisisese õigusega enne ennetähtaegset tagasimaksmist.

33 Eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb kolmandale küsimusele vastata, et direktiivi 2014/17 artiklit 25 tuleb tõlgendada nii, et see on kohaldatav ka siis, kui tarbija täidab tal lasuvad kohustused ennetähtaegselt, olles elamukinnisvaraga seoses sõlmitud tarbijakrediidilepingu vastavalt riigisiseses õiguses ette nähtud tingimustele üles öelnud.

Esimene küsimus

34 Esimese küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimest lauset tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisesed õigusnormid, mis krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega otseselt kaasnevate võimalike kulude õiglaseks ja objektiivseks hüvitamiseks – millele krediidiandjal on õigus selle sätte alusel – võtavad arvesse krediidiandjal ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu otseselt saamata jäänud tulu ja eelkõige krediidilt kogunenud lepingulise intressi kaotust.

35 Euroopa Kohtu väljakujunenud praktika kohaselt ei tule liidu õigusnormi tõlgendamisel arvesse võtta mitte üksnes normi sõnastust, vaid ka konteksti ning selle õigusaktiga taotletavaid eesmärke, mille osa õigusnorm on (vt selle kohta 24. oktoobri 2019. aasta kohtuotsus Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (avaliku transporditeenuse otselepingu sõlmimine), C-515/18, EU:C:2019:893, punkt 23).

36 Sellega seoses tuleb märkida, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 kohaselt võivad liikmesriigid ette näha, et krediidiandjal on õigus saada õiglast ja objektiivset kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega, kuid nad ei või selle eest tarbijale määrata trahvi ja kompensatsioon ei või ületada krediidiandja kantud rahalist kahju. Peale selle võivad liikmesriigid nende tingimuste raames ette näha, et kompensatsioon ei või ületada teatavat taset või et see on lubatud ainult teatava perioodi eest.

37 Esimesena, mis puudutab mõistet „võimalikud kulud, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega“, siis tuleb märkida, et kuigi mõiste „kulud“ ei viita üheselt mõistetavale sisule, annab selle sätte tõlgendamise jaoks kasulikke juhiseid sätte konteksti analüüs.

38 Kõigepealt tuleb märkida, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 teine lause kehtestab selle hüvitise taseme, mida võib krediidiandjale maksta talle krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu tekkiva rahalise kahju eest. Nagu sisuliselt märkis kohtujurist oma ettepaneku punktis 29, tähendab selline ülempiir, et liidu seadusandja ei kavatsenud välistada, et sellist võimalikku kahju seoses intressidega, mida krediidiandja ei saa ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu, võidakse võtta arvesse niisuguse hüvitise arvutamisel.

39 Seejärel tuleb märkida, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 kolmandas lauses liikmesriikidele ette nähtud võimalus sätestada, et krediidiandja võib nõuda sellist hüvitist ainult teatava perioodi eest, kaotaks mõtte, kui hüvitise arvutamisel saaks arvesse võtta üksnes täiendavaid halduskulusid, mis krediidiandjal tekivad seoses ennetähtaegse tagasimaksmisega, kuna need halduskulud tekivad vaid üks kord ja ei kesta pikema aja jooksul.

40 Lõpuks näitab direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses lauses tehtud viide „võimalikele“ kuludele, et liidu seadusandja ei piiranud liikmesriikidele antud õigust kehtestada ainult nende ennetähtaegse tagasimaksmisega kaasnevate halduskulude hüvitamise kord, mida krediidiandja tegelikult kandis, vaid see kord võib hõlmata ka tema saamata jäänud tulu, mille suurus ei ole krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise hetkel veel kindlaks tehtud.

41 Teisena, seda tõlgendust kinnitab direktiivi 2014/17 artikli 25 ülesehituse analüüs. Nimelt tuleneb krediidiandja teavitamiskohustuse ulatusest, et liidu seadusandja lähtus põhimõttest, et krediidiandja õigus saada hüvitist, mis on jäetud liikmesriikide hinnata, võib hõlmata tema saamata jäänud tulu.

42 Nii on ühelt poolt direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 4 krediidiandjale ette nähtud kohustus esitada tarbijale teave, mis on vajalik selleks, et tarbija saaks kontrollida võimalust oma krediit ennetähtaegselt tagasi maksta. Sellest järeldub, et ei ole välistatud, et sellise tagasimaksmise korral on tarbijal krediidiandja ees muud kohustused kui jääksumma tagasimaksmine. Samamoodi näitab asjaolu, et selles sättes on viidatud krediidiandja „kasutatavatele eeldustele“, et ennetähtaegse tagasimaksmise korral ei piirdu krediidiandjale makstava hüvitise arvutamine üksnes olukorraga, kus tarbija tasub ennetähtaegse tagasimaksmisega kaasnevad halduskulud, mida krediidiandja tegelikult kandis.

43 Teiselt poolt tuleb märkida, et direktiivi 2014/17 artikli 14 lõigete 1 ja 2 kohaselt on krediidiandja kohustatud andma tarbijale Euroopa standardinfo teabelehe kaudu lepingueelset teavet, mille näidis on esitatud selle direktiivi II lisa A osas. Euroopa standardinfo teabelehe näidisvormi 9. jaos „Enne tähtaega tagasimaksmine“ on täpsustatud teave, mis tuleb tarbijale sel alusel esitada, kui selline tagasimaksmine nõuab tarbijalt „lepingu lõpetamise kulude“ tasumist.

44 Direktiivi II lisa B osa 9. jaos on aga täpsustatud juhised Euroopa standardinfo teabelehe täiendamiseks eelkõige seoses ennetähtaegse tagasimaksmisega. Juhistest nähtub, et hüvitise summa võib sõltuda mitmest tegurist, sealhulgas „tagasimakstud summast või ennetähtaegse tagasimaksmise ajal kehtinud intressimäärast“. Need asjaolud näitavad, et mõiste „hüvitis“ võib katta muid kulusid peale krediidiandjale ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu tekkinud täiendavate halduskulude, kuna need kulud ei tohiks tavaliselt sõltuda „kehtivast intressimäärast“. Lisaks on krediidiandja II lisa B osa 9. jao kohaselt kohustatud juhtima tarbija tähelepanu Euroopa

standardinfo teabelehe lepingu lõpetamise kulusid käsitlevas jaos „enne tähtaega tagasimakse tasule või muudele enne tähtaega tagasimaksmise korral krediidiandjale kompensatsiooniks makstavatele kuludele“, mis näitab samuti, et mõiste „kulud“ võib ennetähtaegse tagasimaksmise korral katta muid kulusid peale täiendavate halduskulude.

45 Teiseks on direktiivi 2008/48 artikli 16 lõike 4 punktis b, milles on sätestatud tingimused, mille korral liikmesriigid võivad lubada direktiivi artikli 16 lõikes 2 ette nähtud kompensatsiooni ülemmäära ületamist, nähtud ette, et liikmesriigid võivad sätestada, et krediidiandja võib erandkorras nõuda sellest ülempiirist suuremat hüvitist, kui ta suudab tõendada, et tema poolt ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu kantud kahju ületab selle sätte kohaselt määratletud summat. See näitab – nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 54 ja 55 sisuliselt märkis –, et intressid, mida alates ennetähtaegselt tagasimaksmisest enam ei saada, võivad kuuluda hüvitamisele ja liidu seadusandja on leidnud, et krediidiandja rahaline kahju, mis vastab intressidele, võib olla osa võimalikest kuludest, mida ta selle tagasimaksmise tõttu kannab. Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 sõnastusest ei nähtu, et liidu seadusandja soovis seda olukorda muuta seoses elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingutega.

46 Kolmandana oleks tõlgendus, mis välistab liikmesriikide võimaluse näha ette hüvitis ennetähtaegse tagasimaksmise korral krediidiandja saamata jäänud tulu hüvitamiseks, vastuolus direktiivi 2014/17 eesmärgiga. Nimelt on direktiivi artiklis 1 ette nähtud, et selle direktiivi eesmärk on ühtlustada üksnes elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute teatavaid aspekte ja sama direktiivi põhjenduse 66 eelviimases lauses on täpsustatud, et selle arvutamine peab toimuma kooskõlas hüvitisi käsitlevate riigisiseste õigusnormidega. Seega tuleneb direktiivi 2014/17 artiklist 1 ja artikli 25 lõikest 3 koostoimes direktiivi põhjendusega 66, et liidu seadusandja on jätnud liikmesriikidele õiguse valida, milliseid kuluelemente aktsepteeritakse tingimusel, et tegemist on õiglase ja objektiivselt põhjendatud hüvitisega otseselt krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu kantud kulude eest, kui see ei kujuta endast leppetrahvi ega ületa krediidiandja rahalist kahju.

47 Ent nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 47 ja 51 sisuliselt märkis, ei piirdu direktiivi 2014/17 eesmärgid sooviga pakkuda kõrgetasemelist tarbijakaitset, vaid hõlmavad ka elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tõhusa ja konkurentsivõimelise siseturu loomist. Järelikult võib liikmesriigi seadusandja – arvestades talle jäetud võimalust määrata kindlaks lubatavad kuluelemendid – arvata hüvitatavate elementide hulka krediidiandja saamata jäänud tulu, kui ta leiab, et see on vältimatult vajalik direktiivi 2014/17 eesmärkide edendamiseks oma elamukinnisvara turul. Eelkõige, nagu kohtujurist oma ettepaneku punktis 50 täpsustas, on siis, kui tegemist on korraga, mis ei võimalda krediidiandjatel oodatava lepingulise intressi kaotuse eest hüvitist saada, mõeldav, et krediidiandjad valivad strateegia, millel on potentsiaalselt soovimatu mõju direktiivi 2014/17 eesmärkidele – näiteks krediiditoodete valiku piiramine pakkumuses või kõikidelt tarbijatelt kõrgemate intresside nõudmine.

48 Eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb esimesele küsimusele vastata, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimest lauset tuleb tõlgendada nii, et sellega ei ole vastuolus riigisisesed õigusnormid, mis elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral krediidiandja saadava hüvitise osas võtavad arvesse krediidiandjal otseselt ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu saamata jäänud tulu, ning eelkõige sellele krediidiandjale tekkinud rahalist kahju, mis võib olla seotud lepingulise jääkintressiga, mida enam ei saada – tingimusel, et tegemist on õiglase ja objektiivse hüvitisega, tarbijale ei määrata mingit trahvi ja hüvitis ei ületa seda rahalist kahju.

Teine küsimus

49 Teise küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus sisuliselt selgitada, kas direktiivi 2014/17 artikli 25 lõiget 3 tuleb tõlgendada nii, et see sisaldab nõudeid selle tulu arvutamise kohta, mis tekib krediidiandja poolt ennetähtaegselt tagasi makstud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidist saadud vahendite reinvesteerimisest, mida tuleb tema saamata jäänud tulu kindlaksmääramisel arvesse võtta, ja kui see on nii, siis kui liikmesriigi õigusnormid peavad nende ettekirjutuste alusel eelkõige arvesse võtma viisi, kuidas krediidiandja tegelikult kasutab ennetähtaegselt tagasimakstud summat, ja juhul, kui see on nii, siis kas liikmesriigi õigusnormid võivad lubada krediidiandjal arvutada saamata jäänud tulu, võttes arvesse erinevust laenuga seotud lepingulise intressi kaotuse ja ennetähtaegselt tagasimakstud summa kindlasummalise tootluse vahel, kui see reinvesteeritaks kindlatesse selle laenuga sama tähtajaga kapitalituru instrumentidesse.

50 Esimesena tuleb märkida, et nagu on märgitud käesoleva kohtuotsuse punktis 46, näitab asjaolu, et direktiivi 2014/17 põhjenduses 66 on sõnaselgelt viidatud hüvitist käsitlevatele riigisisestele õigusnormidele, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses ja teises lauses on piirdutud sätestamisega, et hüvitis peab olema õiglane ja objektiivne, hõlmama üksnes otsest kahju, see ei tohi olla tarbijale määratav trahv ega tohi ületada krediidiandja rahalist kahju. Muus osas ei sisalda see direktiiv ühtegi muud konkreetset viidet võimaliku hüvitise arvutamise kohta, mistõttu arvutamise üksikasjad on jäetud liikmesriikide otsustada.

51 Seda järeldust kinnitavad ühelt poolt direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimene ja kolmas lause, millest nähtub muu hulgas, et liikmesriigid „võivad ette näha“ hüvitamise tingimused. Teiselt poolt nähtub direktiivi 2014/17 II lisa A osas esitatud Euroopa standardinfo teabelehe 9. jaost, et krediidiandja peab märkima enne tähtaega tagasimaksmise tasu suuruse või, kui see ei ole võimalik, siis selle arvutusmeetodi, mis eeldab, et ennetähtaegse tagasimaksmise hüvitise arvutamiseks võib olla mitu meetodit.

52 Teisena, mis puudutab küsimust, kas riigisisesed õigusnormid peavad arvesse võtma viisi, kuidas krediidiandja tegelikult ennetähtaegselt tagasimakstud summat kasutab, siis on käesoleva kohtuotsuse punktis 40 juba märgitud, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 3 sisalduv viide krediidiandja kantud „võimalikele“ kuludele näitab, et nende kulude arvutamisel ei pea tingimata tuginema ennetähtaegselt tagasimakstud summa tegelikule kasutamisele, vaid et nende kulude arvutamise meetodis võib arvesse võtta ka krediidiandja saamata jäänud tulu, mille suurus ei ole krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise hetkel veel kindlaks määratud. Nagu kohtujurist oma ettepaneku punktides 60–62 sisuliselt märkis, siis juhul, kui direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses ja teises lauses ette nähtud nõuded on täidetud, ei ole direktiiviga 2014/17 vastuolus, kui hüvitis arvutatakse hüpoteetilist elementi sisaldava meetodi alusel.

53 Kolmandana, mis puudutab nn aktiva-passivameetodi lubatavust, siis peab eelotsusetaotluse esitanud kohus kontrollima, kas tootluse arvutamine, mis tuleneb ennetähtaegselt tagasimakstud krediidist saadud vahendite reinvesteerimisest kindlatesse krediidiga sama tähtajaga kapitalituru instrumentidesse, vastab direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 3 ette nähtud nõuetele, nimelt et tegemist on õiglase ja objektiivse hüvitisega, et tarbijale ei määrata mingit trahvi ja et hüvitis ei ületa krediidiandja rahalist kahju.

54 Eeltoodud kaalutlusi arvestades tuleb teisele küsimusele vastata, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõiget 3 tuleb tõlgendada nii, et elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral peavad liikmesriigid tagama, et krediidiandja saamata jäänud tulu

arvutamine, võttes arvesse ennetähtaegselt tagasimakstud summa kindlasummalist tootlust, viiks selleni, et hüvitis on õiglane ja objektiivne, et see ei ületa krediidiandja rahalist kahju ning et tarbijale ei määrata mingit trahvi. Direktiiv 2014/17 ei nõua, et sellise arvutuse puhul võetaks arvesse viisi, kuidas krediidiandja tegelikult ennetähtaegselt tagasi makstud summat kasutab.

Kohtukulud

55 Kuna põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus pooleli oleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse liikmesriigi kohus. Euroopa Kohtule seisukohtade esitamisega seotud kulusid, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (viies koda) otsustab:

1. **Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiivi 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 artiklit 25**

   tuleb tõlgendada nii, et

   see on kohaldatav ka siis, kui tarbija täidab tal lasuvad kohustused ennetähtaegselt, olles elamukinnisvaraga seoses sõlmitud tarbijakrediidilepingu vastavalt riigisiseses õiguses ette nähtud tingimustele üles öelnud.

2. **Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimest lauset**

   tuleb tõlgendada nii, et

   sellega ei ole vastuolus riigisisesed õigusnormid, mis elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral krediidiandja saadava hüvitise osas võtavad arvesse krediidiandjal otseselt ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu saamata jäänud tulu, ning eelkõige sellele krediidiandjale tekkinud rahalist kahju, mis võib olla seotud lepingulise jääkintressiga, mida enam ei saada – tingimusel, et tegemist on õiglase ja objektiivse hüvitisega, tarbijale ei määrata mingit trahvi ja hüvitis ei ületa seda rahalist kahju.

3. **Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõiget 3**

   tuleb tõlgendada nii, et

   elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral peavad liikmesriigid tagama, et krediidiandja saamata jäänud tulu arvutamine, võttes arvesse ennetähtaegselt tagasimakstud summa kindlasummalist tootlust, viiks selleni, et hüvitis on õiglane ja objektiivne, et see ei ületa krediidiandja rahalist kahju ning et tarbijale ei määrata mingit trahvi. Direktiiv 2014/17 ei nõua, et sellise arvutuse puhul võetaks arvesse viisi, kuidas krediidiandja tegelikult ennetähtaegselt tagasi makstud summat kasutab.

Allkirjad