Samling af Afgørelser

FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT
M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
fremsat den 29. september 2022 [1]

Sag C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
mod
Verein für Konsumenteninformation

(anmodning om præjudiciel afgørelse indgivet af Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig))

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse – førtidig indfrielse af kreditbeløbet – nedsættelse af de samlede kreditomkostninger – forholdsmæssig nedsættelse af omkostninger – nedsættelse af omkostninger, der ikke afhænger af kontraktens varighed – omkostninger, der skal udbetales til tredjemand«

1. I årevis har forbrugerens ret som låntager til førtidig indfrielse af en kredit (med nedsættelse af renter og omkostninger, som er knyttet til den resterende løbetid) været anerkendt i EU-retten [2].

2. Denne anerkendelse omfatter både forbrugerkredit generelt (direktiv 2008/48/EF) [3] og specifikt forbrugerkredit i forbindelse med fast ejendom til beboelse (direktiv 2014/17/EU) [4].

3. I dom af 11. september 2019 [5] tog Domstolen stilling til de retlige konsekvenser af førtidig indfrielse af forbrugerkredit i forbindelse med en anmodning om præjudiciel afgørelse vedrørende fortolkningen af artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48/EF [6].

4. Nu anmodes Domstolen om fortolkning af artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 i forhold til et forudbestemt vilkår (et standardvilkår), som en bestemt bank har indføjet i sine kreditaftaler med pant i fast ejendom. Den forelæggende ret ønsker navnlig oplyst, om den er forpligtet til at følge den fremgangsmåde, der er fastlagt i Lexitor-dommen.

[1] – Originalsprog: spansk.

[2] – Den blev oprindeligt fastsat i artikel 8 i Rådets direktiv 87/102/EØF af 22.12.1986 om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkredit (EFT 1987, L 42, s. 48).

[3] – Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23.4.2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF (EUT 2008, L 133, s. 66).

[4] – Europa-Parlamentets og Rådets direktiv af 4.2.2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010 (EUT 2014, L 60, s. 34).

[5] – Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702, herefter »Lexitor-dommen« eller »Lexitor-løsningen«).

[6] – I denne forelæggelse drejede debatten sig om et gebyr, som de långivende banker opkræver af forbrugerne. Domstolen fastslog, at i henhold til artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48 »forbrugerens ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger i tilfælde af førtidig tilbagebetaling af kreditten omfatter alle de omkostninger, som pålægges forbrugeren«.

I. Retsforskrifter

A. EU-retten

1. Direktiv 2008/48

5. I artikel 3, litra g), hedder det:

»I dette direktiv forstås ved:

g) »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten«: alle omkostninger, herunder renter, provision, afgifter, og enhver anden form for honorar, som forbrugeren skal betale i forbindelse med kreditaftalen, og som kreditgiveren har kendskab til, bortset fra notarialgebyrer; omkostninger ved accessoriske tjenesteydelser i forbindelse med kreditaftalen, navnlig forsikringspræmier, medregnes også, såfremt indgåelsen af aftalen om tjenesteydelser desuden er obligatorisk for at opnå kreditten eller for at opnå kreditten på de annoncerede vilkår og betingelser.«

6. Artikel 16, stk. 1 bestemmer:

»Forbrugeren har til enhver tid ret til helt eller delvis at indfri sine forpligtelser i henhold til en kreditaftale. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid«.

2. Direktiv 2014/17

7. Navnlig 19., 50, og 66. betragtning er relevante i den foreliggende sag.

8. I artikel 4 defineres følgende med henblik på dette direktiv:

»[…]

13) »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten«: alle omkostninger i forbindelse med kreditten, som forbrugeren skal betale, som defineret i artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48/EF, herunder omkostninger i forbindelse med ejendomsvurdering, hvis en sådan vurdering er nødvendig for at opnå kreditten, men ikke tinglysningsomkostninger i forbindelse med overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom. De omfatter ikke de omkostninger, som forbrugeren skal betale i forbindelse med misligholdelse af de forpligtelser, der er fastsat i kreditaftalen

[…]

15) »årlige omkostninger i procent«: de samlede omkostninger for forbrugeren i forbindelse med kreditten udtrykt i procent pr. år af det samlede kreditbeløb, herunder i givet fald de omkostninger, der er nævnt i artikel 17, stk. 2, som på årsbasis svarer til nutidsværdien af alle fremtidige eller eksisterende forpligtelser (udnyttede kreditmuligheder, tilbagebetalinger og omkostninger), der er aftalt mellem kreditgiver og forbruger

[…]«.

9. I artikel 25 fastsættes følgende:

»1. Medlemsstaterne sikrer, at forbrugeren har ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale, før aftalen udløber. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af forbrugerens samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

2. Medlemsstaterne kan fastsætte, at udøvelsen af den i stk. 1 nævnte ret underlægges visse betingelser. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, en forskellig behandling, afhængigt af hvilken type debitorrente der er tale om, eller hvornår forbrugeren udøver sin rettighed, eller restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne rettighed kan udøves.

3. Medlemsstaterne kan fastsætte, at kreditgiver har ret til en rimelig og objektiv kompensation, når det er berettiget, for mulige omkostninger, som er direkte forbundet med den førtidige indfrielse, men pålægger ikke forbrugeren en sanktion. I den henseende overstiger kompensationen ikke kreditgivers økonomiske tab. Medlemsstaterne kan efter disse betingelser fastsætte, at kompensationen ikke må overstige et vist niveau eller kun tillades i et vist tidsrum.

[…]

5. Medlemsstaterne kan fastsætte, at udøvelsen af retten i stk. 1 er betinget af, at der foreligger en legitim interesse hos forbrugeren, hvis den førtidige indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning«.

B. Nationale bestemmelser

10. § 20 i Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (lov om realkredit og kredit i forbindelse med fast ejendom)[7] med overskriften »Førtidig indfrielse« omfattede i den affattelse, der var gældende indtil den 31. december 2020, følgende bestemmelser:

»1. Kredittageren har ret til helt eller delvis at indfri kreditbeløbet før udløbet af den aftalte periode, idet denne ret kan udøves på ethvert tidspunkt. En førtidig indfrielse af hele kreditbeløbet inklusive renter gælder som en opsigelse af kreditaftalen. De renter, som kredittageren skal betale, nedsættes ved en førtidig indfrielse af kreditten svarende til det herved reducerede udestående og eventuelt svarende til den herved forkortede aftalevarighed; løbetidsafhængige omkostninger nedsættes forholdsmæssigt.«

[7] – Af 26.11.2015 (BGBl.I nr. 135/2015). Teksten er blevet ændret ved Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (forbundslov om ændring af loven om forbrugerkredit og loven om realkredit og kredit i forbindelse med fast ejendom) af 5.1.2021 (BGBl. I nr. 1/2021).

II. De faktiske omstændigheder, hovedsagen og det præjudicielle spørgsmål

11. UniCredit Bank Austria AG (herefter »UniCredit«) anvender i sine forhold til forbrugere i forbindelse med låneaftaler med pant i fast ejendom formularer, der fastsætter retten til førtidig indfrielse af lånet med en nedsættelse af de skyldige renter og omkostninger, der afhænger af aftalens løbetid.

12. Aftalerne indeholder følgende standardvilkår: »Det præciseres, at de løbetidsuafhængige administrationsgebyrer ikke – heller ikke delvis – tilbagebetales.«

13. Verein für Konsumenteninformation (herefter »VKI«) er en forening til varetagelse af forbrugerinteresser, som har anlagt sag mod UniCredit ved Handelsgericht Wien (handelsretten i Wien) med påstand om, at UniCredit tilpligtes at ophøre med at anvende dette vilkår.

14. Retten i første instans forkastede dette søgsmål. Oberlandesgericht Wien (øverste regionale domstol i Wien, Østrig) tog imidlertid VKI's appel til følge og gav VKI medhold i de krav, der var fremsat i ansøgningen.

15. Oberster Gerichtshof (øverste domstol) skal nu træffe afgørelse om sagsøgtes revisionsappel, hvorved denne har nedlagt påstand om stadfæstelse af dommen i første instans. Forinden har den forelagt Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»Skal artikel 25, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010 fortolkes således, at den er til hinder for en national lovgivning, der i en situation, hvor kredittageren udøver sin ret til helt eller delvis at indfri kreditbeløbet før udløbet af den aftalte periode, bestemmer, at de renter, som kredittageren skal betale, og de omkostninger, som afhænger af løbetiden, nedsættes forholdsmæssigt, mens der ikke gælder en tilsvarende regel for de løbetidsuafhængige omkostninger?«

III. Retsforhandlinger for Domstolen

16. Anmodningen om præjudiciel afgørelse indgik til Domstolen den 9. september 2021.

17. Der er indgivet skriftlige indlæg af VKI, UniCredit, den italienske regering samt Europa-Kommissionen.

18. Den 7. juli 2022 blev der afholdt et retsmøde, hvori VKI, UniCredit, den tyske regering, den italienske regering og Kommissionen deltog.

IV. Bedømmelse

A. Indledende bemærkninger

19. Det første direktiv om forbrugerkredit stammer fra 1987. Kreditaftaler om erhvervelse eller bevarelse af ejendomsrettigheder til grundarealer eller fast ejendom – både opført og planlagt – og om renovering eller forbedring af fast ejendom var ikke omfattet af direktivets

anvendelsesområde. Kun visse af direktivets bestemmelser fandt anvendelse på kreditaftaler med pant i fast ejendom, som undtagelsesvis ikke allerede var undtaget fra direktivets anvendelsesområde.

20. Næsten 30 år senere er der med direktiv 2014/17 (delvist) indført en fælles lovgivningsmæssig ramme for forbrugerkreditaftaler med pant eller anden form for sikkerhedsstillelse i fast ejendom til beboelse.

21. De særskilte bestemmelser i sidstnævnte aftaler forklares som oftest ved at sondre mellem forbrugerkreditaftaler og kreditaftaler med henblik på erhvervelse eller renovering af boliger. Endvidere fremhæves forskellene mellem de ordninger, der anvendes i den enkelte udlånskategori, og de sædvanlige sikkerhedsstillelser i begge kategorier.

22. Lovgiver har uanset disse forskelle affattet flere bestemmelser i direktiv 2014/17 med direktiv 2008/48. I visse tilfælde henvises der i det sidstnævnte uden videre til det førstnævnte, eller der tilføjes nuancer og præciseringer [8].

23. Et forhold, der er fælles for begge direktiver, og som allerede var indeholdt i direktiv 87/102, er forbrugerens ret til førtidig indfrielse af kreditten. I alle tre instrumenter er denne ret knyttet til retten til at opnå en reduktion af de samlede kreditomkostninger, som:

– skal være rimelig i henhold til direktiv 87/102 (artikel 8)

– skal omfatte »renter og omkostninger i den resterende del af kontraktens løbetid« (artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48)

– skal omfatte »renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid« (artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17).

24. Domstolen har taget stilling til begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« inden for forbrugerkreditområdet [9]. I Lexitor-dommen fortolkede Domstolen, som jeg allerede har anført, reduktionen af disse omkostninger som følge af førtidig indfrielse af de forpligtelser, der følger af kreditaftalen, hvilket er tilladt i henhold til artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48.

25. For at besvare det præjudicielle spørgsmål, som den forelæggende ret nu har stillet, er det først og fremmest nødvendigt at forholde sig til begreberne »samlede kreditomkostninger« [10] og »reduktion af forbrugerens samlede kreditomkostninger« [11] i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17.

[8] – Dette er tilfældet med definitionen af »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« i artikel 4, nr. 13). Det samme er tilfældet med artikel 25, stk. 1.

[9] – Bl.a. i dom af 26.2.2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), af 3.9.2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 og C-252/19, EU:C:2020:631), og af 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] – Den opfattelse, som jeg vil redegøre for i forbindelse anvendelsen af Lexitor-dommen vedrørende de omkostninger, der betales til tredjemand, fritager mig i realiteten fra at undersøge, hvilke af disse der henhører under kategorien »samlede kreditomkostninger«. Jeg vil dog foretage en sådan vurdering, såfremt Domstolen skulle være af en anden opfattelse, og vurderingen da ville kunne anvendes.

[11] – I direktiv 2014/17 synes begreberne »omkostninger« og »udgifter« anvendt synonymt. Blandt de versioner, som jeg har kunnet anvende, er det kun artikel 25, stk. 1, i den franske version, der henviser til reduktion af »frais dus« (skyldige udgifter) som en del af »coût [total du crédit pour le consommateur]«, i den tyske, spanske, engelske, italienske og portugisiske version anvendes derimod henholdsvis »Kosten«, »costes«, »costs«, »costi« og »custos«.

26. Inden jeg foretager denne analyse, vil jeg anføre to betragtninger vedrørende virkningen af direktiv 2008/48 i denne sag:

– For det første er fortolkningen af direktiv 2008/48 væsentlig (eller kan være det) for fortolkningen af direktiv 2014/17, navnlig hvor sidstnævnte gengiver udtryk, der er anvendt i førstnævnte [12]. Denne fortolkning er imidlertid kun *ét* element, som skal kombineres med de sædvanlige fortolkningsmæssige kriterier og anvendes på de begreber og bestemmelser, der gælder for kreditaftaler med pant i fast ejendom [13].

– For det andet opstod tvisten i den foreliggende sag i forbindelse med et af UniCredit anvendt kontraktvilkår om beløb, der er betalt til tredjemand, som omdrejningspunkt for debatten [14]. I Lexitor-sagen var der derimod ikke tale om andre omkostninger end kreditgiverens, og der var heller ikke nogen henvisning til andre former for omkostninger [15]. I forbindelse med denne præjudicielle forelæggelse må betydningen af Lexitor-dommen anses for begrænset.

B. Samlede kreditomkostninger som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17

27. For så vidt som udøvelsen af retten til førtidig indfrielse af en kredit medfører en forholdsmæssig nedsættelse af forbrugerens samlede kreditomkostninger, skal det afklares, hvilke poster (ud over renter) der indgår i dette begreb.

1. Ordlydsfortolkning

28. Udtrykket »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« er defineret i artikel 4, nr. 13), i direktiv 2014/17 ved henvisning til direktiv 2008/48 med visse præciseringer, der ikke ændrer ved det principielle indhold [16].

29. Bogstaveligt talt omfatter de *samlede* omkostninger ved en kreditaftale med pant i fast ejendom *alle* omkostninger i forbindelse med denne kredit (medmindre lovgiver har udelukket dem), som opfylder to betingelser: at forbrugeren skal betale dem, og at kreditgiveren har (eller burde have) kendskab til dem [17].

30. Som eksempler på disse omkostninger nævnes i bestemmelsen »renter, provisioner, afgifter« og »omkostninger ved accessoriske tjenesteydelser i forbindelse med kreditaftalen, navnlig forsikringspræmier, […] såfremt indgåelsen af aftalen om tjenesteydelser desuden er obligatorisk for at opnå kreditten eller for at opnå kreditten på de annoncerede vilkår og betingelser«. Honorarer til kreditformidlere og omkostninger til ejendomsvurdering med henblik på kreditaftaler med pant i fast ejendom [18] kan også være omfattet af denne post.

[12] – Jf. 19. betragtning til direktiv 2014/17.

[13] – Dette følger af 22. betragtning til direktiv 2014/17.

[14] – Den forelæggende ret nævner navnlig omkostningerne til vurdering af ejendommen, bekræftelse af underskriften med henblik på tinglysning af panteretten, ansøgning om prioritetsforbehold og tinglysning af panteretten.

[15] – Heller ikke i generaladvokat Hogans forslag til afgørelse (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] – Disse præciseringer er irrelevante for forbrugerkreditaftaler, da de henviser til elementer, som pr. definition ikke findes i sådanne aftaler.

[17] – Artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48. Jf. også 50. betragtning til direktiv 2014/17, som desuden præciserer parametrene for vurderingen af kreditgiverens kendskab til omkostningerne.

[18] – Artikel 4, nr. 13), og 50. betragtning til direktiv 2014/17.

31. Det følger af denne opregning, at omkostningernes bindende karakter ikke nødvendigvis skyldes en ensidig opkrævning fra kreditgiverens side med henblik på at øge sin egen fortjeneste: De samlede kreditomkostninger kan dække honorarer til andre enheder end aftaleparterne [19] for poster af meget forskellig art.

32. Ud fra det bogstavelige perspektiv, som det nu drejer sig om, omfatter de samlede kreditomkostninger således også beløbene for accessoriske tjenesteydelser på de samme betingelser, nemlig at forbrugeren er forpligtet til at betale dem, og kreditgiveren har kendskab til dem [20].

33. Som eksempler på sådanne omkostninger nævnes forsikringspræmier på livsforsikringer og brandforsikringer [21] samt omkostninger til vurdering af den ejendom, der skal stilles som sikkerhed [22], til opretholdelse og forvaltning af en bankkonto, til anvendelse af betalingsmiddel i forbindelse med både transaktioner samt udnyttelse af kreditmuligheden og andre omkostninger i forbindelse med betalingstransaktioner [23].

34. Selv om de teoretisk set kunne indgå i begrebet samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten, indgår følgende omkostninger efter udtrykkelig beslutning fra lovgiver ikke i beregningen:

– notarialgebyrer, som er udelukket i henhold til artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48 [24]

– »tinglysningsomkostninger i forbindelse med overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom« [25], som er udelukket i henhold til artikel 4, stk. 13, i direktiv 2014/17

– de omkostninger, der kan pålægges forbrugeren ved misligholdelse af de forpligtelser, der er fastsat i kreditaftalen [26].

[19] – Hvilket fremgår af dom af 26.2.2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, præmis 48), vedrørende direktiv 2008/48. Begrebet samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten er »defineret særdeles bredt, således at den samlede sum af alle de omkostninger eller gebyrer, som forbrugeren skal betale, og som er forbundet med de *betalinger, som denne sidstnævnte foretager såvel til kreditgiveren som til tredjepersoner*, er klart angivet i forbrugerkreditaftaler«. Min fremhævelse.

[20] – I denne forbindelse kan en accessorisk tjenesteydelse betragtes som obligatorisk, når opnåelse af selve kreditten eller visse fordele er afhængig af, at der indgås en aftale om denne tjenesteydelse. Artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48 og 50. betragtning til direktiv 2014/17.

[21] – 50. betragtning til direktiv 2014/17.

[22] – Hvis en sådan vurdering er nødvendig for at opnå kreditten, jf. artikel 4, nr. 13), i direktiv 2014/17.

[23] – 50. betragtning til direktiv 2014/17 og artikel 17, stk. 2, i direktiv 2014/17 om beregning af de årlige omkostninger i procent. Artikel 19, stk. 2, i direktiv 2008/48 indeholder en tilsvarende bestemmelse. I begge tilfælde synes denne omtale alene at have et pædagogisk eller bekræftende formål. Jeg har ikke fundet indicier i forarbejderne til direktiverne, og der er heller ikke nogen argumenter (ud over den systematiske medtagelse) for at antage, at disse elementer *kun* udgør en del af de samlede omkostninger ved kreditten med henblik på beregning af de årlige omkostninger i procent.

[24] – Jf. i samme retning 50. betragtning til direktiv 2014/17. Udelukkelsen er kategorisk, selv om den kan diskuteres i forbindelse med kreditaftaler med pant i fast ejendom, hvor det i modsætning til forbrugerkredit sædvanligvis ikke er frivilligt at inddrage en notar ved oprettelsen af sikkerhedsstillelsen eller tinglysningen heraf. For en mulig forklaring af dette område henvises til fodnote 40.

[25] – Ikke at forveksle med omkostninger, der vedrører tinglysning af pant i fast ejendom. Begrebet »omkostning« har i denne sammenhæng en meget bred betydning.

[26] – Artikel 4, nr. 13), i direktiv 2014/17. I direktiv 2008/48 er disse omkostninger i henhold til artikel 19, stk. 2, med henblik på beregning af de årlige omkostninger i procent undtaget fra de samlede kreditomkostninger.

35. Ved at anvende denne kategorisering af omkostninger, der medregnes i (eller udelukkes fra) begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« på de af den forelæggende ret nævnte, er det min opfattelse, at begrebet som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17:

– omfatter *omkostninger til ejendomsvurdering*, når en sådan er nødvendig for at opnå kreditten, og kreditgiveren har kendskab hertil, og udgifter til ansøgning om *prioritetsforbehold* og *tinglysning af pantebrevet* i registret [27], som sædvanligvis er nødvendige for at etablere sikkerheden og sikre dens funktion

– ikke dækker udgifter til *notarial bekræftelse af underskrifter* (notarialgebyrer) med henblik på tinglysning af pantebrevet.

2. Fortolkning i lyset af bestemmelsens tilblivelseshistorie

36. En analyse af udviklingen af begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« i lovgivningsarbejdet forud for vedtagelsen af direktiv 2014/17 [28] bekræfter, at »omkostninger i forbindelse med tinglysning af lån med sikkerhed i fast ejendom« er nævnt heri, hvilket er et af de elementer, som den forelæggende ret har anført.

37. Kommissionens forslag til det (fremtidige) direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom indeholdt på dette punkt en simpel henvisning til direktiv 2008/48 [29].

38. Denne løsning blev forklaret som en afvejning af fordele og ulemper ved de forskellige metoder til beregning af den årlige rente i procent [30]. Det blev også taget i betragtning, at en tekst, der er parallel til den eksisterende tekst (den i direktiv 2008/48), ville gøre det lettere for forbrugerne at forstå og sammenligne kreditvilkårene [31].

39. Begrebet tog senere form ved at tilføje eller fjerne elementer uden dog at miste forbindelsen til artikel 3 i direktiv 2008/48.

40. I denne sammenhæng forekommer det mig relevant, at Parlamentets første betænkning om forslaget til direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom udtrykkeligt udelukkede »afgifter i forbindelse med tinglysning af pant eller anden tilsvarende sikkerhed« [32].

[27] – Det europæiske standardiserede informationsark (»ESIS«) i del A i bilag II til direktiv 2014/17 og vejledningen til supplering heraf i del B i samme bilag understøtter denne påstand.

[28] – Den første definition findes i direktiv 87/102; den oprindelige tekst er senere blevet ændret i et forsøg på at standardisere beregningen af de årlige omkostninger i procent. Dokumenterne fra forhandlingerne om vedtagelsen af direktiv 2008/48 viser, at der var lange drøftelser om, hvorvidt udgifter til tredjemand, navnlig skatter og notarialgebyrer, skulle medregnes eller udelukkes fra omkostningerne. I den endelige tekst anerkendes skatter som en kompromisløsning, mens der ikke er nogen angivelse af grunden til, at notarialgebyrer udelukkes. Jf. Kommissionens meddelelse til Europa-Parlamentet i henhold til EF-traktatens artikel 251, stk. 2, andet afsnit, vedrørende Rådets fælles holdning med henblik på vedtagelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om forbrugerkreditaftaler, KOM(2007) 546 endelig, stk. 3.2.

[29] – Forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse [KOM(2011) 142 endelig, artikel 3, litra k)]. 23. betragtning til forslaget indeholdt elementer fra 20. betragtning til og artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48.

[30] – Arbejdsdokument vedlagt forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, SEC(2011) 356 endelig, bind II, s. 130 ff.

[31] – Ibidem, s. 134. Visse medlemsstater havde udvidet eller overvejet at udvide reglerne om forbrugerkredit til lån mod pant i fast ejendom: jf. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, s. 29 ff.

[32] – Første betænkning om forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse (KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dok. PE469.842v04-00, ændringsforslag 48.

41. De vedtagne ændringer omfatter dog følgende: »De samlede omkostninger ved forbrugerkreditten bør ikke omfatte de omkostninger, som forbrugeren betaler ved køb af fast ejendom eller grund, *såsom tilknyttede afgifter og notaromkostninger eller tinglysningsomkostninger*« [33] (min fremhævelse).

42. Det er ikke godtgjort, at det på et senere tidspunkt blev drøftet, om »tinglysningsafgifterne« skulle medregnes i de samlede kreditomkostninger, eller om de afgifter, der er forbundet med erhvervelse af ejendommen, skulle udelukkes [34].

3. Kontekstuel og teleologisk fortolkning

43. Begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« i direktiv 2014/17 er, ligesom i direktiv 2008/48, funktionelt. Det har først og fremmest til formål at skabe to begreber:

– begrebet »samlet beløb, der skal betales af forbrugeren«, som svarer til begrebet som defineret i artikel 3, litra h), i direktiv 2008/48 [35], og

– begrebet »årlige omkostninger i procent«, som omfatter de samlede omkostninger for forbrugeren i forbindelse med kreditten udtrykt i procent pr. år af det samlede kreditbeløb [36].

44. Domstolen har forbundet dette begreb med målsætningen om en vidtgående forbrugerbeskyttelse og har fortolket det i overensstemmelse hermed [37]. Beskyttelse betyder, at forbrugeren skal have adgang til generelle oplysninger, navnlig forud for kontraktindgåelse, med henblik på (ideelt set) at gøre det muligt at vælge et kreditprodukt, der passer til forbrugerens personlige situation og interesser. Dette er i sidste ende *hovedformålet* med begrebet »samlede kreditomkostninger«.

45. Et skridt på forbrugerens vej til at vælge den bedste og mest passende aftale er at få mulighed for at sammenligne tilbud på nationalt niveau og på tværs af grænser. Den beskyttelse, som ydes i direktiv 2008/48 og 2014/17, er en del af den overordnede målsætning om at skabe et indre

[33] – Ændringer vedtaget af Europa-Parlamentet om forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse (KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dok. P7_TA(2013)0341, af 13.9.2013: Jf. 50. betragtning og artikel 4, nr. 13). Det er ikke blevet afdækket, hvorfor denne udelukkelse udtrykkeligt er nævnt, hvilket efter min opfattelse kan forklares ved, at der ikke er nogen direkte forbindelse mellem de pågældende omkostninger og selve kreditaftalen. Det er måske relevant at minde om status quo med hensyn til de forhold, der før vedtagelsen af den ensartede regel blev lagt til grund for beregningen af de årlige omkostninger i procent (eller et lignende begreb) i medlemsstaternes retssystemer. Disse omfattede, om end kun i et mindretal af staterne, notaromkostninger og ejendomsoverdragelsesafgifter: Jf. tabel 39 i *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009.

[34] – Rådets forskellige retsakter indeholder en udelukkelse af omkostninger i forbindelse med erhvervelse af ejendom, såsom afgifter i forbindelse med tinglysning af ejendommen og notarialgebyrer: jf. 23. betragtning til Rådets formandskabs kompromisforslag, note fra generalsekretariatet til delegationerne af 3.11.2011, dok. 16325/11, og 34. betragtning til Rådets generelle indstilling til forslaget til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse (realkreditdirektivet), note fra generalsekretariatet til delegationerne af 30.5.2012, dok. 10587/12.

[35] – Begreberne »samlede kreditbeløb« og »samlet beløb, der skal betales af forbrugeren« i direktiv 2014/17 afspejler uden videre begreberne i direktiv 2008/48, idet der i artikel 4, nr. 12) og 14), i direktiv 2014/17 henvises hertil. Vedrørende sammenhængen mellem disse to begreber, jf. dom af 21.4.2016, Radlinger y Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), præmis 85 og 86, og af 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582), præmis 38 og 42.

[36] – Artikel 4, nr. 15), i direktiv 2014/17.

[37] – For så vidt angår direktiv 2008/48, jf. dom af 26.3.2020, Mikrokasa og Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236), præmis 39 og den deri nævnte retspraksis, og af 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582), præmis 31.

kreditmarked [38]. Den årlige rente i procent, som angiver prisen (de samlede omkostninger) for kreditten efter en matematisk formel, der er den samme i hele Unionen, er afgørende for en sådan sammenligning.

46. Der er imidlertid et vist modsætningsforhold mellem målsætningen om at give forbrugeren de mest fyldestgørende oplysninger og at gøre det på en måde, der muliggør en sammenligning af kreditgivernes tilbud inden for en rimelig tidsfrist.

47. Intuitivt set ville forbrugerens udgangspunkt være så meget desto bedre, jo flere data (vedrørende omkostninger ud over renterne) der var medregnet i den årlige rente i procent, og jo færre ressourcer forbrugeren selv skulle bruge på at afdække andre omkostninger i forbindelse med kreditten, navnlig uden for et juridisk miljø, der ofte er lokalt begrænset.

48. Dette er forklaringen på, at begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« dækker en lang række omkostninger i forbindelse med kredittransaktionen. Om end det ikke er ukompliceret, har kreditgiveren lettere adgang til oplysninger end forbrugeren [39].

49. Samtidig påvirker medtagelsen af poster i beregningen af de årlige omkostninger i procent, som på grund af medlemsstaternes nationale regulering varierer meget, sammenligneligheden af tilbuddene [40]. Dette forekommer i sidste ende at være til skade for kreditgivernes aktiviteter på tværs af landegrænser og for dennes hverv af kunder fra andre medlemsstater.

50. Efter min opfattelse har lovgiver valgt en løsning, der forsøger at forene de forskellige interesser ved at kombinere flere elementer:

– en bred opfattelse af forbrugerens samlede kreditomkostninger, der dog er begrænset til de omkostninger, der er forbundet med selve kreditaftalen, idet omkostningerne ved den handel, der finansieres af kreditaftalen, ikke medregnes

– kreditgiverens forpligtelse til i dette begreb at medtage de omkostninger, som han er bekendt med eller burde været bekendt med, under anvendelse af et højt niveau af omhu inden for sektoren

– forpligtelsen til at give forbrugeren individuelt tilpassede oplysninger forud for kontraktindgåelsen ved hjælp af ESIS som fastsat i bilag II til direktiv 2014/17

– opregningen i ESIS af omkostninger med angivelsen »følgende omkostninger kendes ikke af långiver og medregnes derfor ikke i ÅOP«, som forbrugeren skal afholde, og som burde indgå i de årlige omkostninger i procent, men som kreditgiveren ikke er bekendt med [41]

[38] – Dette formål gennemsyrer bestemmelserne som helhed. Dette fremgår udtrykkeligt af første til niende betragtning til direktiv 2008/48 og anden og femte til ottende betragtning til direktiv 2014/17.

[39] – Blandt grundene til, at kreditaftaler med pant i fast ejendom på tværs af landegrænser er ringe udbredt, er – set fra kreditgivernes synspunkt – de risici og hindringer, der er forbundet med anvendelsen af udenlandsk lovgivning på en juridisk korrekt måde, hvilket mindsker omkostningseffektiviteten af transaktioner på tværs af grænser, jf. Kommissionens rapport til Europa-Parlamentet og Rådet om revisionen af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse (COM(2021) 229 final, afsnit 2.2).

[40] – Det er således muligt, at udelukkelsen af notarialgebyrer fra forbrugerens samlede kreditomkostninger skyldes, at de kan have en negativ indvirkning på sammenligneligheden mellem produkterne. Forskellene i notarialgebyrer kan være betydelige: ikke alene mellem medlemsstater, men også i samme stat, når de (helt eller delvist) er omsættelige mellem notaren og klienten. Kommissionen har ligeledes anført denne forklaring som den mest sandsynlige som svar på et spørgsmål i retsmødet.

[41] – ESIS' punkt 4 i, »Rentesats og andre omkostninger«.

– tilføjelsen af denne advarsel i ESIS: »Vær venligst opmærksom på alle andre afgifter og omkostninger i forbindelse med lånet« [42]

– forpligtelsen til i generelle oplysninger om lån med pant i fast ejendom at medtage en angivelse af eventuelle omkostninger for forbrugeren, som ikke indgår i det samlede kreditbeløb [43].

51. Jeg forstår, at gennemsnitsforbrugeren således råder over de oplysninger, som er nødvendige for at kunne træffe afgørelse om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom efter en sammenligning af produkter, som er baseret på de årlige omkostninger [44]. Forbrugeren er desuden bekendt med, at der kan være yderligere omkostninger: enten vedrørende den årlige rente i procent, som er ukendte for kreditgiveren, eller som ikke vedrører de samlede kreditomkostninger, som kreditgiveren er bekendt med.

4. Foreløbig konklusion

52. På baggrund af det ovenstående er det min opfattelse, at et svar til den forelæggende ret om de anførte poster med hensyn til, hvorvidt de hører under de samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten, jf. artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17, kan være som følger:

– Dette begreb omfatter omkostningerne ved ejendomsvurdering, ved ansøgning om prioritetsforbehold og ved tinglysning af panteretten i registret, når disse er nødvendige for at yde kreditten (dvs. pålægges låntageren), og når de er kendt af kreditgiveren.

– Det omfatter ikke udgifter til notarbekræftelse af underskrifter med henblik på tinglysning af panteretten i registret.

C. Krav om reduktion i medfør af artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17. Omkostninger, som er omfattet heraf

53. Den forelæggende ret ønsker oplyst, om den forholdsmæssige nedsættelse, når låntageren udøver sin ret til at indfri hele eller en del af kreditbeløbet før udløbet af den aftalte periode, kun omfatter de skyldige renter og de omkostninger, der afhænger af kontraktens løbetid, eller om den også omfatter de omkostninger, der ikke afhænger af kontraktens løbetid.

54. Den låntager, der foretager en førtidig indfrielse af kreditten, har ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger. I henhold til artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal denne anvendes på »renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid« [45].

55. For så vidt som artikel 25, stk. 1, ikke sondrer mellem de forskellige kategorier af omkostninger, kunne det se ud som om, at reduktionen finder anvendelse på ethvert beløb, der indgår i de samlede kreditomkostninger (med den tidsbestemte karakter, hvilket jeg straks vil

[42] – Ibidem.

[43] – Artikel 13, stk. 1, litra h), i direktiv 2014/17.

[44] – Som jeg allerede har udtalt ved en anden lejlighed (mit forslag til afgørelse DenizBank, C-287/19, EU:C:2020:322), kan jeg ikke skjule, at hele denne juridiske konstruktion i virkeligheden har et meget spinkelt faktisk grundlag. En stor del af låntagerne vil, medmindre de har en solid finansiel baggrund, have meget svært ved at forstå de juridiske kategorier, der anvendes i forbindelse med tildelingen af deres kreditaftaler med pant i fast ejendom.

[45] – Som jeg allerede har fremhævet, følger denne formulering ordlyden i direktiv 2008/48, der igen erstatter »rimelig reduktion« i direktiv 87/102.

fremhæve). Med forbehold af det, som jeg vil påpege senere [46], er jeg tværtimod af den opfattelse, at den ikke uden forskel omfatter hver enkelt post, der tilsammen over for forbrugeren angiver de samlede kreditomkostninger forud for aftalens indgåelse.

56. Direktiv 2014/17 lader visse aspekter af ordningen for førtidig indfrielse stå åbne (til rådighed for medlemsstaterne) [47]. Selve retten til at indfri hele eller en del af gælden forud for det aftalte tidspunkt er imidlertid ikke overladt til den enkelte nationale lovgiver, og det samme gælder konsekvenserne af udøvelsen af denne ret (reduktion af de samlede kreditomkostninger) [48].

57. Der er således ingen henvisning til medlemsstaterne med henblik på at fastlægge de omkostningsposter, der skal være genstand for reduktion. Fortolkningen vedrørende »hvad« der skal reduceres, skal derfor være ensartet, ligesom fortolkningen af ethvert andet selvstændigt begreb i EU-retten.

1. Ordlydsfortolkning

58. Som allerede nævnt i det foregående, præciserer artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 ikke, hvilke poster (blandt dem, der udgør de samlede kreditomkostninger), der skal reduceres [49]. Det kan kun med sikkerhed udledes af ordlyden, at en sådan reduktion ikke vedrører elementer, der ikke er omfattet af disse omkostninger [50].

59. Under alle omstændigheder indeholder bestemmelsen en tidsmæssig præcisering, som forekommer mig at være væsentlig: De renter og omkostninger, der skal reduceres ved førtidig indfrielse af kreditten, er »renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid«.

60. Sammenhængen mellem de poster, der skal reduceres, og kontraktens resterende løbetid synes at indikere, at disse poster skal betales for tjenesteydelser, som på tidspunktet for den førtidige indfrielse endnu ikke er blevet udført og ikke længere vil blive udført [51].

61. Denne tankegang er let at forstå for så vidt angår renterne af kreditten. En førtidig indfrielse af kapitalen (af gældens hovedstol) indebærer i sig selv, at der fra denne dato ikke længere vil påløbe renter. En nedsættelse af de renter, der ikke er forfaldne på tidspunktet for den tidlige indfrielse, er ubestridt, og jeg kan ikke se, hvorfor bestemmelsen skulle forstås anderledes for så vidt angår de øvrige omkostninger.

62. Det bogstavelige element forekommer mig derfor at være afgørende: I artikel 25 er der kun tale om omkostninger, der er knyttet til tiden efter udøvelsen af indfrielsesretten (»den resterende del af aftalens løbetid«). Ikke desto mindre er de fleste sprogversioner af artikel 25,

[46] – Om anvendelse af Lexitor-løsningen i forbindelse med kreditaftaler med pant i fast ejendom.

[47] – Det tilkommer medlemsstaterne at afgøre, om rettigheden har sin oprindelse i en lovbestemmelse eller kan være kontraktlig, samt at afgøre visse betingelser for dens udøvelse.

[48] – Jf. imidlertid medlemsstaternes mulighed for at gøre udøvelsen af denne ret betinget af, at der foreligger legitim interesse hos forbrugeren som omhandlet i artikel 25, stk. 5, i direktiv 2014/17.

[49] – Dette er heller ikke tilfældet i 66. betragtning til direktiv 2014/17, som omhandler retten til førtidig indfrielse, omkostningsreduktion og kompensation til kreditgiveren.

[50] – De indgår således i det samlede kreditbeløb, som sammen med de samlede omkostninger udgør det samlede beløb, som kredittageren skal betale: Med hensyn til, at begreberne »samlet beløb« og »samlede kreditomkostninger« udelukker hinanden, henvises til de domme, der er nævnt i fodnote 35.

[51] – Spørgsmålet om hvordan eller hvornår er ikke relevant: Det beløb, der skal betales for en tilbagevendende tjenesteydelse, kan betales hver gang den pågældende tjenesteydelse udføres, eller der kan aftales en enkelt betaling i begyndelsen eller ved afslutningen af forholdet, uden at dette berører tjenesteydelsens karakter. Såfremt honoraret blev udbetalt ved forholdets begyndelse, ændres retten til nedsættelse til en ret til tilbagebetaling af det forudbetalte beløb.

stk. 1, i direktiv 2014/17 identiske med dem i artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48, og i forbindelse med sidstnævnte har Domstolen ikke fundet fortolkningen i henhold til ordlyden overbevisende [52], og jeg udelukker derfor ikke, at Domstolen heller ikke vil finde min fortolkning overbevisende i den foreliggende sag.

63. Såfremt dette er tilfældet, vil jeg analysere bestemmelsen i lyset af den sammenhæng, hvori den indgår, og af dens formål [53].

2. Kontekstuel og teleologisk fortolkning

64. Anerkendelsen af retten til førtidig indfrielse i direktiv 2014/17 er – ligesom direktivet i sin helhed – udtryk for ønsket om at fremme oprettelsen af et indre marked for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse.

65. I denne henseende forfølger retten til førtidig indfrielse et specifikt formål, som 66. betragtning til direktiv 2014/17 beskriver ved at henvise til at fremme konkurrencen på det indre marked, EU-borgernes frie bevægelighed og finansiel stabilitet. Fordelene for forbrugeren beskrives i anden række og begrænses til at give forbrugeren mulighed for at skifte produkt ved at søge den løsning, der bedst muligt dækker de konkrete behov på ethvert givet tidspunkt.

66. Lovgiver fastsætter, at retten til førtidig indfrielse skal være underlagt betingelser [54]. Dette understreges desuden ved en eventuel kompensation til kreditgiveren, som under visse omstændigheder kan virke afskrækkende på forbrugeren [55].

67. Det følger af disse bestemmelser, at retten til førtidig indfrielse af kreditten i mindre grad tilsigter at rette op på asymmetrier i et ulige forhold, mens den i højere grad har til formål at gøre en aftale, som løber over tid, fleksibel ved at give debitor mulighed for at opfylde sin forpligtelse før udløbet af den aftalte periode uden at skulle påberåbe sig eller bevise nogen årsag hertil [56].

68. Direktiv 2014/17 giver ikke udtryk for begrundelsen for den reduktion, der er fastsat i dets artikel 25, stk. 1, som en følge af retten til førtidig indfrielse. Dette forhold samt den omstændighed, at ingen drøftelser fandt sted under det forberedende arbejde, gør det muligt at fastslå, at en sådan tilpasning opfattes som en naturlig følge af den førtidige indfrielse, som medfører, at risikoen for den anden parts misligholdelse af aftalen bortfalder eller mindskes (i tilfælde af en delvis førtidig indfrielse). Hvis låntageren skulle bære de renter, der ville være

[52] – Lexitor-dommen, præmis 24 og 25.

[53] – En gennemgang af bestemmelsens tilblivelseshistorie og udvikling fra den første formulering i artikel 8 i direktiv 87/102 (hvor den var »rimelig«) til den nuværende formulering kaster ikke lys over arten af de omkostninger, der skal reduceres. Debatten drejede sig om retten til indfrielse og kompensation til kreditgiveren. Udgangspunktet viser, at der er store forskelle i medlemsstaternes løsninger og i forhandlernes holdninger til, hvordan man skal afbalancere aftaleparternes interesser, og hvilke konsekvenser en førtidig indfrielse vil få for kreditvirksomhed generelt.

[54] – Blandt dem er artikel 25, stk. 5, i direktiv 2014/17, som kræver, at der »foreligger en legitim interesse hos forbrugeren«.

[55] – Kompensationen har til formål at neutralisere kreditgiverens tab. I direktiv 2014/17 er en sådan kompensation ikke nødvendigvis begrænset til det rentebeløb, som forbrugeren skulle have betalt i perioden mellem den førtidige indfrielse og den aftalte dato for aftalens ophør. Eftersom forbrugeren på forhånd skal informeres om betingelserne for tilbagebetaling, vil den rationelle forbruger foretrække ikke at udøve sin ret til førtidig tilbagebetaling, hvis han er forpligtet til at kompensere kreditgiveren på en sådan måde, at der reelt ikke opstår nogen besparelse.

[56] – Med forbehold af artikel 25, stk. 5, i direktiv 2014/17 som nævnt ovenfor.

påløbet i den resterende løbetid, samt de andre udestående omkostninger, ville kreditgiveren desuden opnå en uberettiget berigelse og blive fritaget (om end ved en ensidig beslutning fra den anden part) fra sin gensidige kontraktlige forpligtelse [57].

69. Efter min opfattelse har den i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 omhandlede undtagelse derimod ikke til formål at bringe forbrugeren i samme situation, som hvis kreditten oprindeligt var blevet ydet for en kortere periode eller for et mindre beløb [58]. Retten til førtidig indfrielse ændrer ikke den oprindelige kreditaftale til det, *den kunne have været*, men gør det muligt at tilpasse den til de omstændigheder, der er opstået [59].

70. Disse betragtninger understøtter min overbevisning, som allerede er kommet til udtryk i forbindelse med fortolkningen af bestemmelsens ordlyd, om, at den nedsættelse, der finder anvendelse, er begrænset til de beløb, som forbrugeren skal betale for ydelser, der er verserende i forbindelse med gennemførelsen af selve aftalen.

71. Jeg er ikke i tvivl om, at en anden fortolkning ville være mere fordelagtig for forbrugeren. Men ligesom forbrugeren ikke bør *straffes* for at indfri sin gæld før tid [60], bør retten til nedsættelse – for at beskytte forbrugeren, således som direktiv 2014/17 foreskriver – efter min opfattelse ikke nødvendigvis være af en sådan karakter, at forbrugeren *belønnes* [61] for en ændring, som pålægges den anden part [62].

72. Jeg er af samme grund af den opfattelse, at retten til nedsættelse ikke bør omfatte omkostninger, der er betalt til tredjemand i form af skatter, administrationsgebyrer eller erhvervsmæssige tjenesteydelser, såsom ejendomsvurdering eller formidling [63].

73. Jeg bestrider ikke, at de omkostninger, der betales til tredjemand, indgår i de samlede kreditomkostninger: Hvis det forholdt sig anderledes, ville forbrugeren ikke modtage alle de nødvendige oplysninger for at kunne foretage et valg mellem de forskellige kreditgiveres tilbud.

74. Jeg er derimod ikke enig i, at retten til reduktion som omhandlet i artikel 25 i direktiv 2014/17 af denne grund finder anvendelse på omkostninger, der ikke vedrører ydelser fra kreditgiveren, som endnu ikke er udført på tidspunktet for den førtidige indfrielse.

75. Visse af disse omkostninger udgør betaling for individuelle ydelser, der går forud for det fremtidige kontraktforhold (formidlingen). Andre bidrager til at finansiere offentlige udgifter (skatter) eller til at betale honorarer til den offentlige forvaltnings virksomhed eller tjenesteydelser, hvilket ikke blot er i parternes interesse, men også for samfundet som helhed og

[57] – Desuden vil kreditgiveren i teorien være i stand til at udlåne den genvundne kapital igen, eventuelt med en større fortjeneste end ved det tidligere lån. Denne fremstilling af virkeligheden er muligvis for forenklet, som det fremgår af debatten om dette forhold i forbindelse med direktiv 2014/17, som jeg har henvist til i fodnote 53.

[58] – Dvs. med en anden og angiveligt lavere rentesats og gebyrer. På samme måde ville de skatter, hvis beskatningsgrundlag er det lånte beløb, have været af et andet omfang.

[59] – Teknisk set afgør hver enkelt medlemsstat, om førtidig indfrielse fører til ophævelse af kontrakten eller, hvis der er tale om en delvis tilbagebetaling, til en ny ordning med annullerende virkning eller blot omdannelse af lånet.

[60] – Jf. artikel 25, stk. 3.

[61] – Dette ville være tilfældet, hvis forbrugeren skulle have tilbagebetalt, om end forholdsmæssigt, de betalte omkostninger, hvis beløb ville have været den samme for enhver anden kreditaftale.

[62] – Kompensationsmekanismen, der pålægges låntageren, er udformet som en reaktion på de negative følger, som indfrielsen har for kreditgiveren, hvis retsstilling ændres. Jf. fodnote 55.

[63] – Det er en anden sag, når aftaler med tredjemand, der er accessoriske til låneaftalen, og som skal opfyldes i løbet af samme periode som låneaftalen, slutter før dette tidspunkt på grund af låneaftalens opsigelse, og forbrugeren har en ret til nedsættelse af beløbet for den resterende periode. Direktiv 2014/17 indeholder ingen bestemmelser herom.

til retshandelen (tinglysning). Den omstændighed, at disse omkostninger skal tages i betragtning ved oplysning af forbrugeren om kredittens samlede »omkostninger«, jf. artikel 4, stk. 13, i direktiv 2014/17, uanset om de betales direkte til den endelige modtager eller via kreditgiveren, indebærer ikke – og jeg gentager det – at de skal indgå i de omkostninger, der vil blive reduceret i tilfælde af førtidig indfrielse.

76. Jeg finder ingen objektiv grund til, at den forholdsmæssige reduktion af omkostningerne i henhold til artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal gælde for beløb, som ikke vedrører kreditgiveren, der hverken foretager eller opkræver dem [64]. Når de pålægges låntageren ved lov, er min overbevisning endnu stærkere: Anvendelse af retten til nedsættelse på disse poster af de samlede kreditomkostninger ville medføre, at den offentlige myndighed eller tinglysningsansvarlige, som opkrævede disse omkostninger uden for det bilaterale forhold mellem kreditgiver og låntager, skulle tilbagebetale disse beløb forholdsmæssigt.

D. Lexitor-dommens betydning i forhold til den foreliggende sag

1. Omkostninger til fordel for kreditgiveren

77. Jeg mener ikke, at Lexitor-dommen ændrer det synspunkt, som jeg har redegjort for. Jeg er af den opfattelse, at Domstolen traf sin afgørelse på grundlag af mere pragmatiske overvejelser, som afspejles af de argumenter, der ligger til grund for dommens præmis 31-33. Dertil kommer argumentet om, at kreditgiveren, hvis interesser beskyttes ved bestemmelserne om kompensation, ikke skal stilles »uforholdsmæssigt ringere« [65].

78. Det er muligt, at disse argumenter var af betydning i det tilfælde, der dengang blev analyseret, men de ville højst kunne anvendes på et generelt plan på en hvilken som helst forbrugerkredit. De er efter min opfattelse ikke anvendelige på kreditaftaler med pant i fast ejendom.

79. For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt det er let eller vanskeligt at fastsætte nedsættelsens omfang, skal det for det første bemærkes, at ESIS (som er til obligatorisk brug, og som hverken medlemsstaterne eller kreditgiverne har ret til at ændre) gengiver de oplysninger om lån med pant i fast ejendom, som forbrugeren skal modtage forud for aftaleindgåelsen. Den opdeler navnlig omkostningerne efter, om de er tilbagevendende eller ikke-tilbagevendende: På denne måde bliver det lettere for forbrugeren eller dommeren at fastsætte visse omkostninger, der kan reduceres [66].

80. For det andet er der en væsentlig forskel mellem direktiv 2008/48 og 2014/17 for så vidt angår kreditgivers ret til kompensation for omkostninger, der er direkte forbundet med førtidig indfrielse: Den første bestemmelse fastslår i sig selv denne ret, mens dette ikke er tilfældet for den anden bestemmelse, som finder anvendelse på den foreliggende sag.

[64] – Kriteriet om tredjemands opfyldelse, som blev foreslået i retsmødet, forekommer mig yderst usikkert og lidet hensigtsmæssigt (begge parter er interesserede i indgåelsen af aftalen).

[65] – Lexitor-dommen, præmis 34.

[66] – Der er ligeledes fastsat standardiserede oplysninger i direktiv 2008/48, der imidlertid ikke omfatter det samme detaljeringsniveau for så vidt angår omkostningernes art.

81. Denne afgørende forskel mellem direktiv 2008/48 og 2014/17 forhindrer imidlertid ikke, at man kan se den begrebsmæssige sammenhæng mellem »reduktion« til fordel for forbrugeren og »kompensation« til fordel for kreditgiveren [67].

82. Den manglende harmoniserede regulering af retten til kompensation i direktiv 2014/17 er sandsynligvis et udtryk for vanskeligheden ved at nå til enighed om fælles regler og skyldes i sidste ende de mange forskellige mekanismer inden for realkreditfinansiering og den brede vifte af produkter [68], der afspejler de særlige forhold på medlemsstaternes finansielle markeder for kreditaftaler med pant i fast ejendom.

83. Den handlefrihed, der er overladt til medlemsstaterne med hensyn til at indføre eller undlade at indføre kompensation for kreditaftaler med pant i fast ejendom, kan få konsekvenser for visse medlemsstaters praksis [69] og fjerne den afvejning, der i Lexitor-dommen fik Domstolen til at træffe afgørelse, som den gjorde. Jeg gentager derfor, at denne dom ikke uden videre kan overføres på disse kreditaftaler.

2. Udgifter til tredjemand

84. Godtages argumentationen i Lexitor-dommen i den foreliggende sag, bør dette ikke nødvendigvis medføre, at den nedsættelse, der er forbundet med førtidig indfrielse, skal strække sig til at omfatte omkostninger i forbindelse med kreditaftaler med pant i fast ejendom, der har til formål at betale honorarer til tredjemand.

85. Ud over at denne dom, som jeg allerede har anført, ikke omhandlede sådanne omkostninger, er det ved kreditaftaler med pant i fast ejendom ikke kreditgiveren (i det foreliggende tilfælde banken), der opkræver disse beløb eller fastsætter deres størrelse: Kreditgiveren kan ikke drage fordel af dem og heller ikke manipulere dem.

86. Jeg ser således ingen grund til at behandle de beløb, der er udbetalt til tredjemand, på samme måde som de beløb, der var genstand for analyse i Lexitor-dommen.

87. Om end det ikke er et afgørende forhold, er det min opfattelse, at det igangværende lovgivningsarbejde vedrørende revision af direktiv 2008/48 understøtter mit synspunkt. Det præciseres i både Kommissionens forslag [70] og Rådets generelle indstilling [71], at nedsættelsen skal omfatte renter og omkostninger, som kreditgiveren har pålagt forbrugeren. Det er min opfattelse, at forslaget også gælder for kreditaftaler med pant i fast ejendom.

67 – Jf. fodnote 53.

68 – Jf. 66. betragtning til direktiv 2014/17.

69 – Ifølge undersøgelsen *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, foretaget af Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, bilag I, tabel 163, havde 20 medlemsstater i oktober 2020 vedtaget bestemmelser om kompensation til kreditgiveren i tilfælde af førtidig indfrielse, fire medlemsstater havde ikke vedtaget bestemmelser, og der manglede oplysninger om de tre øvrige medlemsstater. Ifølge deres repræsentanters indlæg i retsmødet er der i Italien – i modsætning til i Tyskland og Østrig – ikke fastsat nogen ret til kompensation (der er i Østrig fastsat strenge begrænsninger).

70 – Forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om forbrugerkredit (COM(2021) 347 final), artikel 29, stk. 1: »Ved beregningen af denne nedsættelse tages der hensyn til alle de omkostninger, som kreditgiveren har pålagt forbrugeren«.

71 – Note fra De Faste Repræsentanters Komité til Rådet af 7. juni 2022, dok. 9433/1/22 Rev. 1, punkt 13, litra c): »Delegationerne fandt det vigtigt at præcisere, at mindskelsen af de samlede kreditomkostninger i tilfælde af førtidig indfrielse vedrører de omkostninger, der pålægges af kreditgiveren, *og ikke afgifter eller gebyrer, som skal betales til tredjeparter*« (min fremhævelse).

88. Der kan ganske vist opstå en situation som den, der er beskrevet af VKI: Med henblik på at præsentere forbrugeren for et mere attraktivt tilbud udformer kreditgiveren aftalen således, at denne umiddelbart selv påtager sig at betale omkostningerne til tredjemand, men opkræver derefter disse omkostninger af låntageren i skjult form ved at udnytte sit råderum i forbindelse med fakturering [72].

89. Lexitor-dommen er imidlertid heller ikke egnet til at sætte en stopper for denne praksis, som ikke kun er svigagtig set ud fra den enkelte forbrugers synspunkt, men ligeledes for så vidt angår ufordrejet konkurrence. Den nedsættelse, der i henhold til Lexitor-dommen er gældende for alle de omkostninger, der er betalt til kreditgiveren, beregnes pro rata i forhold til den tilbageværende kontraktperiode på tidspunktet for indfrielsen. Det er med andre ord kun med Lexitor-løsningen, at forbrugeren aldrig får det fulde beløb tilbage, som kreditgiveren i teorien har påtaget sig, men i sidste ende har overvæltet på forbrugeren.

90. Jeg er af den opfattelse, at måden til at bremse dette misbrug bør være den, der ligger til grund for artikel 41 i direktiv 2014/17: Medlemsstaterne skal sikre, at forbrugerbeskyttelsen ikke kan omgås »som følge af den måde, aftalerne udformes på«.

3. Sammenfatning

91. Kort sagt, hvis Lexitor-dommen skulle anses for at finde anvendelse på kreditaftaler med pant i fast ejendom, ville artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 være til hinder for en national bestemmelse, der begrænser den forholdsmæssige nedsættelse i forbindelse med kredittens førtidige indfrielse til omkostninger, der afhænger af aftalens løbetid. Selv i denne situation (hvor Lexitor-løsningen udvides til at omfatte kreditaftaler med pant i fast ejendom) ville nedsættelsen imidlertid kun vedrøre omkostninger, der tjener til at betale kreditgiveren, dvs. andre omkostninger end dem, der betales til tredjemand.

E. Tidsmæssig begrænsning af dommens retsvirkninger

92. Hvis Domstolen skulle følge den opfattelse, som jeg argumenterer for, ville det være overflødigt at efterkomme den italienske regerings anmodning om en eventuel tidsmæssig begrænsning af dommens retsvirkninger. Jeg er i øvrigt af den opfattelse, at en sådan begrænsning ikke er hensigtsmæssig, eftersom det ikke er påvist, at de betingelser (navnlig alvorlige økonomiske følger), der i henhold til Domstolens praksis kræves i denne henseende, er opfyldt [73].

[72] – Punkt 4.4 i VKI's skriftlige indlæg. Teoretisk set er en sådan svigagtig handling også mulig, hvis kreditgiveren er lovmæssigt forpligtet til at bære tredjemands omkostninger.

[73] – Jf. dom af 16.9.2020, Romenergo og Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, præmis 49), af 6.10.2020, La Quadrature du Net m.fl. (C-511/18, C-512/18 og C-520/18, EU:C:2020:791, præmis 216), og af 22.6.2021, Latvijas Republikas Saeima (Point for trafikforseelser) (C-439/19, EU:C:2021:504, præmis 132).

V. Forslag til afgørelse

93. På baggrund af det ovenstående foreslår jeg, at Domstolen besvarer Oberster Gerichtshof (øverste domstol, Østrig) således:

Principalt:

»Artikel 25, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010 skal fortolkes således, at når låntageren udøver sin ret til helt eller delvis at indfri kreditbeløbet før udløbet af den aftalte periode, omfatter den forholdsmæssige nedsættelse kun de skyldige renter og de omkostninger, der afhænger af aftalens løbetid«.

Subsidiært:

»Artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal fortolkes således, at den er til hinder for en national lovgivning, hvorefter en nedsættelse af renterne og af de samlede kreditomkostninger, når låntageren udøver sin ret til helt eller delvis at indfri kreditbeløbet før udløbet af den aftalte periode, kun vedrører de omkostninger, der afhænger af aftalens løbetid. Bestemmelsen er imidlertid ikke til hinder for en national lovgivning, der begrænser denne nedsættelse til omkostninger, der uanset aftalens løbetid er til fordel for kreditgiveren, med undtagelse af omkostninger, der skal betales til tredjemand.«