Kohtulahendite kogumik

KOHTUJURISTI ETTEPANEK
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
esitatud 29. septembril 2022 [1]

Kohtuasi C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
versus
Verein für Konsumenteninformation

(eelotsusetaotlus, mille on esitanud Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus))

Eelotsusetaotlus – Tarbijakaitse – Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingud – Krediidisumma ennetähtaegne tagasimaksmine – Krediidi kogumaksumuse vähendamine – Proportsionaalne kulude vähendamine – Lepingu kestusest sõltumatute kulude vähendamine – Kolmandatele isikutele makstavad kulud

1. Tarbija kui krediidisaaja õigust laen ennetähtaegselt tagasi maksta (intressi ja järelejäänud lepingu kestusega seotud kulude vähendamisega) on liidu õigusnormides tunnustatud juba aastaid. [2]

2. Seda õigust tunnustatakse nii tarbijakrediidi puhul üldiselt (direktiiv 2008/48/EÜ) [3] kui ka konkreetselt elamukinnisvara jaoks antud tarbijakrediidi puhul (direktiiv 2014/17/EL) [4].

3. Euroopa Kohus tegi tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimaksmise õiguslike tagajärgede kohta otsuse 11. septembri 2019. aasta kohtuotsuses [5] vastuseks eelotsusetaotlusele direktiivi 2008/48 artikli 16 lõike 1 tõlgendamise kohta [6].

4. Nüüd palutakse tal tõlgendada direktiivi 2014/17 artikli 25 lõiget 1 seoses eelnevalt koostatud lepingutingimusega (tüüptingimus), mida teatav pank kasutab hüpoteeklaenu lepingutes. Eelotsusetaotluse esitanud kohus küsib eelkõige, kas tuleb järgida kohtuotsuses Lexitor antud reeglit.

1 Algkeel: hispaania.

2 Algul reguleeris seda nõukogu 22. detsembri 1986. aasta direktiivi 87/102/EMÜ tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta (EÜT 1987, L 42, lk 48; ELT eriväljaanne 15/01, lk 326) artikkel 8.

3 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiiv, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ (ELT 2008, L 133, lk 66).

4 Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 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).

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; edaspidi „kohtuotsus Lexitor“ või „lahend Lexitor“).

6 Selles eelotsusetaotluses oli vaidluse keskmes lepingutasu, mida krediidiandjad pangad tarbijatelt said. Euroopa Kohus tuvastas, et direktiivi 2008/48 artikli 16 lõike 1 kohaselt hõlmab „tarbija õigus krediidi kogukulu vähendamisele krediidisumma ennetähtaegse tagasimaksmise korral […] kõiki tarbijalt nõutud kulusid“.

I. Õiguslik raamistik

A. Euroopa Liidu õigus

1. Direktiiv 2008/48

5. Artikli 3 punktis g on märgitud:

„Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

g) „krediidi kogukulu tarbijale“ – kõik kulud, kaasa arvatud intress, lepingutasud, maksud ja mis tahes muud tasud, mida tarbija on kohustatud seoses krediidilepinguga maksma ja mis on krediidiandjale teada, välja arvatud notaritasud; krediidilepinguga seotud kõrvalteenuste kulud, eelkõige kindlustusmaksed, kuuluvad samuti nende hulka, kui krediidi saamiseks või krediidi saamiseks reklaamitavatel lepingutingimustel on lisaks kohustuslik teenuste osutamise lepingu sõlmimine“.

6. Artikli 16 lõikes 1 on sätestatud:

„Tarbijal on õigus osaliselt või täielikult täita oma krediidilepingust tulenevad kohustused igal ajal. Sellistel juhtudel tuleks õiglaselt vähendada tarbija krediidi kogukulu, mis koosneb intressist ja kuludest lepingu järelejäänud kestuse jooksul“.

2. Direktiiv 2014/17

7. Käesolevas asjas on asjakohased eelkõige põhjendused 19, 50 ja 66.

8. Direktiivi artiklis 4 on määratletud selle direktiivi tähenduses:

„[…]

13) „krediidi kogukulu tarbijale“ – krediidi kogukulu tarbijale direktiivi 2008/48/EÜ 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;

[…]

15) „krediidi kulukuse aastamäär“– krediidi kogukulu tarbijale, mis on väljendatud aastase protsendimäärana krediidi kogusummast ja sisaldab vajaduse korral artikli 17 lõikes 2 osutatud kulusid ja mis võrdub kõigi selliste tulevaste või olemasolevate kohustuste (kasutusele võetud krediit, tagasimaksed ja seonduvad kulud) nüüdisväärtusega ühe aasta kohta, milles krediidiandja ja tarbija on omavahel kokku leppinud;

[…]“.

9. Artiklis 25 on sätestatud:

„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.

2. Liikmesriigid võivad sätestada, et lõike 1 kohast õigust saab kasutada teatavatel tingimustel. Sellised tingimused võivad hõlmata õiguse kasutamise ajalist piirangut, erinevat käsitlemist olenevalt laenuintressi laadist või ajast, mil tarbija oma õigust kasutab, või piiranguid seoses asjaoludega, mille korral saab õigust kasutada.

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.

[…]

5. Kui krediit makstakse enne tähtaega tagasi perioodil, mil laenuintress on fikseeritud, võivad liikmesriigid ette näha, et lõikes 1 osutatud õiguse kasutamine sõltub tarbija õiguspärase huvi olemasolust.“

B. Liikmesriigi õigus

10. Hüpoteek- ja kinnisvaralaenude seaduse (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz)[7] § 20 „Ennetähtaegne tagasimaksmine“ oli kuni 31. detsembrini 2020 kehtinud redaktsioonis sätestatud:

„1. Krediidisaajal on igal ajal õigus tagastada laenusumma osaliselt või tervikuna ennetähtaegselt. Kogu laenusumma koos intressiga ennetähtaegselt tagasimaksmise korral loetakse, et krediidileping on lõpetatud. Ennetähtaegse tagasimaksmise korral väheneb krediidisaaja poolt tasumisele kuuluv intress proportsionaalselt vähenenud laenujäägiga ja vajaduse korral ka proportsionaalselt lepingu lühenenud kestusega; lepingu kestusest sõltuvad kulud vähenevad proportsionaalselt“.

II. Asjaolud, põhikohtuasi ja eelotsuse küsimus

11. UniCredit Bank Austria AG (edaspidi „UniCredit“) kasutab tarbijatele mõeldud hüpoteeklaenulepingutes tüüptingimusi, mis reguleerivad laenu ennetähtaegselt tagasimaksmise õigust koos tasumisele kuuluva intressi ja lepingu kestusest sõltuvate seotud kulude vähendamisega.

[7] 26. novembri 2015. aasta seadus (*BGBl.* I nr 135/2015). Teksti muudeti 5. jaanuari 2021. aasta tarbijakrediidiseaduse ning hüpoteek- ja kinnisvaralaenude seaduse muutmise föderaalse seadusega (Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden; *BGBl.* I nr 1/2021).

12. Lepingud sisaldavad järgmist tüüptingimust: „Täpsustatakse, et laenu halduskulusid, mis ei sõltu lepingu kestusest, tagasi ei maksta (isegi mitte proportsionaalselt).“

13. Verein für Konsumenteninformation (edaspidi „VKI“) on tarbijate huve kaitsev ühing, kes esitas UniCrediti vastu hagi Handelsgericht Wienile (Viini kaubanduskohus, Austria) nõudega, et UniCreditit kohustataks selle tingimuse kasutamist lõpetama.

14. Esimese astme kohus jättis hagi rahuldamata. Seevastu Oberlandesgericht Wien (liidumaa kõrgeim kohus Viinis, Austria) rahuldas VKI apellatsioonkaebuse ja hagis esitatud nõuded.

15. Oberster Gerichtshof (Austria kõrgeim üldkohus) vaatab läbi apellatsiooniastmes tehtud kohtuotsuse peale UniCrediti esitatud kassatsioonkaebust, milles see palub lugeda õigeks esimeses kohtuastmes tehtud lahend. Enne otsuse tegemist esitab ta Euroopa Kohtule järgmise eelotsuse küsimuse:

„Kas […] direktiivi 2014/17/EL […] artikli 25 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus liikmesriigi õigusnorm, mis näeb ette, et kui krediidisaaja kasutab laenusumma osaliselt või täielikult ennetähtaegse tagasimaksmise õigust, siis vähenevad krediidisaaja poolt tasumisele kuuluv intress ja lepingu kestusest sõltuvad kulud proportsionaalselt, kuid lepingu kestusest sõltumatute kulude puhul ei ole seda ette nähtud?“

III. Menetlus Euroopa Kohtus

16. Eelotsusetaotlus registreeriti Euroopa Kohtus 9. septembril 2021.

17. Kirjalikud seisukohad on esitanud VKI, UniCredit, Itaalia valitsus ja Euroopa Komisjon.

18. 7. juulil 2022 toimus kohtuistung, millel osalesid VKI, UniCredit, Saksamaa valitsus, Itaalia valitsus ja komisjon.

IV. Õiguslik analüüs

A. Sissejuhatus

19. Esimene tarbijakrediidi direktiiv pärineb 1987. aastast. Selle kohaldamisalast olid välja jäetud krediidilepingud, mis olid mõeldud selleks, et omandada või säilitada omandiõigused maatükile või kinnisasjale, mis on ehitatud või projekteeritud, ning kinnisasja renoveerimiseks või parandamiseks. Ainult mõned selle sätted olid kohaldatavad kinnisvarale seatud hüpoteegiga tagatud krediidilepingutele, mida ei olnud erandlikult selle sättega juba direktiivi kohaldamisalast välja jäetud.

20. Ligi 30 aastat hiljem kehtestati direktiiviga 2014/17 (osaliselt) ühine õigusraamistik tarbijakrediidilepingutele, mis on tagatud hüpoteegi või muud tüüpi võrreldava tagatisega elamukinnisvarale.

21. Viimati nimetatud lepingute eraldi reguleerimine on üldjuhul seletatav erinevustega tarbijakrediidi turgude ning eluasemelaenu või elamute renoveerimise krediidi turgude vahel. Samuti tuuakse esile erinevused iga laenuliigi tehnika ja kummagi tavapäraste tagatiste vahel.

22. Nendele erinevustele vaatamata võttis seadusandja mitme direktiivi 2014/17 sätte väljatöötamisel abiks direktiivi 2008/48. Mõnikord ta ainult viitab selles viimati nimetatud direktiivile või nüansseerib ja selgitab seda. [8]

23. Nende kahe direktiivi ühine aspekt, mis oli sätestatud juba direktiivis 87/102, on tarbija õigus krediit ennetähtaegselt tagasi maksta. Kõigis kolmes õigusaktis on see õigus seotud õigusega krediidi kogukulu vähendamisele, mis:

– pidi direktiivi 87/102 (artikkel 8) kohaselt toimuma õiglaselt;

– peab hõlmama „intressi ja kulusid lepingu järelejäänud kestuse jooksul“ (direktiivi 2008/48 artikli 16 lõige 1);

– peab hõlmama „laenuintressi ja kulude vähendamist lepingu järelejäänud kestuse jooksul“ (direktiivi 2014/17 artikli 25 lõige 1).

24. Euroopa Kohus on võtnud seisukoha mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ kohta tarbijakrediidi valdkonnas. [9] Kohtuotsuses Lexitor tõlgendas Euroopa Kohus – nagu ma juba märkisin – selle kulu vähendamist krediidilepingust tulenevate kohustuste ennetähtaegse täitmise tõttu, mis on direktiivi 2008/48 artikli 16 lõikega 1 lubatud.

25. Selleks et vastata asja menetleva kohtu nüüd esitatud eelotsuse küsimusele, tuleb kõigepealt käsitleda direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 1 kasutatud mõisteid „krediidi kogukulu“ [10] ja „kogukulu vähendamine“ [11].

26. Enne selle analüüsi juurde asumist esitan kaks kaalutlust direktiivi 2008/48 mõju kohta selles kohtuasjas:

– Esiteks on (või võib olla) direktiivi 2008/48 tõlgendamine direktiivi 2014/17 tõlgendamisel oluline, eelkõige seal, kus viimati nimetatud direktiivis on üle võetud esimese sõnastus. [12] See on aga vaid *üks* element, mis tuleb ühendada tavapäraste tõlgendamiskriteeriumidega, kohaldades neid mõistetele ja sätetele, mis kehtivad kinnisvaralaenu valdkonnas. [13]

– Teiseks tekitas selles kohtuvaidluses vaidluse lepingutingimus, mida UniCredit kasutab, ja vaidluse keskmes on kolmandatele isikutele makstud summad. [14] Seevastu kohtuasjas Lexitor ei olnud kõne all ükski muu kulu peale krediidiandja oma ega viidatud muud liiki kuludele. [15] Võib õigusega väita, et käesoleva eelotsusetaotluse jaoks on selle kohtuotsuse väärtus piiratud.

[8] Nii on see artikli 4 punktis 13 määratletud mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ puhul. Samuti artikli 25 lõike 1 puhul.

[9] Muu hulgas 26. veebruari 2015. aasta kohtuotsuses Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), 3. septembri 2020. aasta kohtuotsuses Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 ja C-252/19, EU:C:2020:631) ja 16. juuli 2020. aasta kohtuotsuses Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Arvamus, mille ma esitan kohtuotsuse Lexitor mõju kohta tasule, mida makstakse kolmandatele isikutele, vabastaks mind tegelikult uurimisest, millised nendest kuuluvad „krediidi kogukulu“ kategooriasse. Analüüsin siiski seda küsimust, juhuks kui Euroopa Kohus arvab teisiti ja see osutub tarvilikuks.

[11] Näib, et direktiivis 2014/17 on kasutatud mõisteid „kulud“ (*costes*) ja „tasud“ (*gastos*) sünonüümidena. Versioonidest, mida mul oli võimalik kasutada, on ainult prantsuskeelse versiooni artikli 25 lõikes 1 mainitud „frais dus“ (kohustuslik tasu) vähendamist „krediidi kogukulu tarbijale“ hulka kuuluvana; seevastu saksa, hispaania, inglise, itaalia ja portugali keelsetes versioonides kasutatakse vastavalt sõnu „Kosten“, „costes“, „costs“, „costi“ ja „custos““.

[12] Vt selle kohta direktiivi 2014/17 põhjendus 19.

[13] See järeldub direktiivi 2014/17 põhjendusest 22.

[14] Eelotsusetaotluse esitanud kohus mainib eeskätt kinnisasja hindamise ja allkirja õigsuse tõestamise kulusid hüpoteegi kinnistusraamatusse kandmiseks, hüpoteegi järjekoha omistamise taotluse esitamiseks ja hüpoteegi kinnistusraamatusse kandmiseks.

[15] Samuti mitte kohtujurist Hogani ettepanekus (C-383/18, EU:C:2019:451).

B. Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 mõiste „krediidi kogukulu“

27. Kuna ennetähtaegselt tagasimaksmise õiguse kasutamine tähendab krediidi kogukulu vastavat vähenemist tarbija jaoks, tuleb kindlaks teha, mis selle mõiste alla (lisaks intressile) veel kuulub.

1. Grammatiline tõlgendamine

28. Väljend „krediidi kogukulu tarbijale“ on määratletud direktiivi 2014/17 artikli 4 punktis 13 viitega direktiivile 2008/48 mõne täpsustusega, mis ei muuda põhimõttelist samasust.[16]

29. Sõnasõnaliselt hõlmab hüpoteeklaenu *kogu*kulu *kõiki* selle laenuga seotud kulusid (välja arvatud juhul, kui seadusandja on need välja jätnud), mis vastavad kahele tingimusele: need on tarbijale kohustuslikud ja on (või peavad olema) krediidiandjale teada.[17]

30. Neid kulusid iseloomustavate näidetena on selles artiklis loetletud „intress, lepingutasud, maksud“, samuti „krediidilepinguga seotud kõrvalteenuste kulud, eelkõige kindlustusmaksed, […] kui krediidi saamiseks või krediidi saamiseks reklaamitavatel lepingutingimustel on lisaks kohustuslik teenuste osutamise lepingu sõlmimine“. Siia võivad kuuluda ka krediidivahendajate tasu ja kinnisasja hindamise kulu hüpoteegi seadmise huvides.[18]

31. Sellest loetelust nähtub, et kulude kohustuslikkus ei tulene tingimata sellest, et krediidiandja on need oma kasumi suurendamiseks ühepoolselt kehtestanud: krediidi kogukulu võib hõlmata tasu teistele asutustele või isikutele peale lepingupoolte,[19] väga erinevat laadi asjade eest.

32. Sõnastuse järgi, mida me praegu analüüsime, hõlmab krediidi kogukulu seega kõrvalteenuste summasid samadel tingimustel, et need kulud on tarbijale kohustuslikud ja krediidiandjale teada.[20]

33. Seda tüüpi kulude näiteks on nimetatud elukindlustus- ja tulekahjukindlustusmakseid[21]; selle kinnisasja hindamise kulu, millele hüpoteek seatakse;[22] konto avamise ja omamise kulud; krediidi väljamaksete tegemise tehingute ja toimingute jaoks maksevahendi kasutamise kulud ja muud maksetehinguga seotud kulud.[23]

[16] Need on täpsustused, mis ei ole tarbijakrediidilepingute puhul asjasse puutuvad, kuna need puudutavad elemente, mida tarbijakrediidilepingutes põhimõtteliselt ei esine.

[17] Direktiivi 2008/48 artikli 3 punkt g. Vt ka direktiivi 2014/17 põhjendus 50, milles on lisaks täpsustatud krediidiandjale teada olemise hindamise parameetrid.

[18] Direktiivi 2014/17 artikli 4 punkt 13 ja põhjendus 50.

[19] Seda on seoses direktiiviga 2008/48 meenutatud 26. veebruari 2015. aasta kohtuotsuses Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punkt 48). Mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ „on määratletud iseäranis laialt, selleks et kõigi tarbija poolt makstavate kulude või tasude kogusumma, mis on seotud *tarbija poolt nii krediidiandjale kui ka kolmandale isikule tehtavate maksetega*, oleks tarbijakrediidilepingutes otsesõnu nimetatud“. Kohtujuristi kursiiv.

[20] Selles kontekstis võib kõrvalteenust pidada kohustuslikuks, kui krediidi enda või selle teatud eelistega saamine sõltub selle teenuse tellimisest. Direktiivi 2008/48 artikli 3 punkt g ja direktiivi 2014/17 põhjendus 50.

[21] Direktiivi 2014/17 põhjendus 50.

[22] Kui see hindamine on krediidi saamiseks vajalik, nagu on märgitud direktiivi 2014/17 artikli 4 punktis 13.

[23] Direktiivi 2014/17 põhjendus 50 ja direktiivi 2014/17 artikli 17 lõige 2, mis käsitleb krediidi kulukuse aastamäära arvutamist. Samaväärne säte on direktiivi 2008/48 artikli 19 lõikes 2. Mõlemal juhul näib, et neid on nimetatud ainult teada andmiseks või kinnitamiseks. Ma ei leidnud direktiive ettevalmistavatest materjalidest viiteid ega argumente (peale asukoha kohta süsteemis), et eeldada, et need elemendid kuuluvad krediidi kogukulu hulka *ainult* krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel.

34. Kuigi neid võiks teoreetiliselt mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ alla liigitada, on seadusandja sõnaselge otsusega selle kogukulu arvutamisest välja jäetud järgmised kulud:

– notaritasu, mis on direktiivi 2008/48 artikli 3 punkti g alusel välja jäetud;[24]

– „kinnisasja omandiõiguse ülemineku registreerimise tasud“,[25] mis on välistatud direktiivi 2014/17 artikli 4 punkti 13 alusel;

– tasu, mida tarbija maksab krediidilepingus sätestatud kohustuste täitmata jätmise eest.[26]

35. Kohaldades seda mõistega „krediidi kogukulu tarbijale“ hõlmatud (või sellest mõistest välja jäetud) kulude liigitust eelotsusetaotluse esitanud kohtu nimetatud kuludele, leian, et see mõiste direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 tähenduses:

– hõlmab kinnisasja *hindamise kulusid*, kui see on vajalik krediidi andmiseks ja kui need kulud on krediidiandjale teada, ning *hüpoteegi järjekoha omistamise* taotluse ja *hüpoteegi registreerimise* kulusid[27], mis on tavaliselt tagatise seadmiseks ja selle toimimise kindlustamiseks hädavajalikud;

– see ei hõlma *allkirjade notariaalselt tõestamise* kulusid (notarikulusid) hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse.

2. Tõlgendamine selle sätte taustast lähtudes

36. Direktiivi 2014/17 vastuvõtmisele eelnevates õigusaktides[28] kasutatud mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ arengu analüüs kinnitab, et eelotsusetaotluse esitanud kohtu viidatud kuludest nimetati seal „hüpoteegi registreerimise tasusid“.

37. Komisjoni ettepanek (tulevase) kinnisvaralaenu direktiivi kohta sisaldas selles valdkonnas lihtsalt viidet direktiivile 2008/48.[29]

[24] Samamoodi on see direktiivi 2014/17 põhjenduses 50. Väljaarvamine on ilmselge, isegi kui see on vaieldav hüpoteeklaenu osas, kus erinevalt tarbijakrediidist ei ole notariaalne vormistamine tagatiseks seadmiseks või registreerimiseks harilikult valikuline. Vt selle võimalikku selgitust joonealuses märkuses 40.

[25] Neid ei tohi segi ajada hüpoteegi registreerimise tasudega. Mõistel „tasu“ on selles kontekstis väga lai tähendus.

[26] Direktiivi 2014/17 artikli 4 punkt 13. Direktiivis 2008/48 jäetakse need kulud vastavalt artikli 19 lõikele 2 krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel krediidi kogukulust välja.

[27] Seda väidet toetavad direktiivi 2014/17 II lisa A osas esitatud Euroopa standardinfo teabeleht (edaspidi „teabeleht“) ning selle täitmise juhised sama lisa B osas.

[28] Esimene määratlus anti direktiivis 87/102; hiljem algset teksti muudeti, sedamööda, kuidas rahaliste kohustuste aastamäära arvutamist püüti ühtlustada. Direktiivi 2008/48 vastuvõtmiseks toimunud läbirääkimiste dokumendid näitavad kahevahel olekut selles osas, kas arvata kolmandatele isikutele makstavad kulud, eelkõige maksud ja notaritasud kulude hulka või nendest välja jätta. Lõplikus tekstis arvatakse kompromisslahendusena maksud kulude hulka, samas kui ei ole märgitud mingit põhjust, miks notarikulud välja jäetakse. Vt komisjoni teatis Euroopa Parlamendile vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 251 lõike 2 teisele lõigule, mis käsitleb nõukogu ühist seisukohta eesmärgiga võtta vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv tarbijakrediidilepingute kohta, KOM(2007) 546 (lõplik), punkt 3.2.

[29] Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta, KOM(2011) 142 (lõplik), artikli 3 punkt k. Ettepaneku põhjendus 23 võttis kokku direktiivi 2008/48 põhjenduse 20 ja artikli 3 punkti g.

38. Lahendust seletati krediidi kulukuse aastamäära arvutamiseks kaalutud variantide eeliste ja puuduste kaalumisega.[30] Samuti võeti arvesse, et üks juba olemasoleva tekstiga (direktiiv 2008/48) sarnane tekst lihtsustaks tarbijatel krediitidest arusaamist ja nende võrdlemist.[31]

39. Seda mõistet piiritleti hiljem täpsemalt, lisades sellesse või eemaldades sellest elemente, kuid ei kaotatud selle seost direktiivi 2008/48 artikliga 3.

40. Selles kontekstis näib mulle oluline, et parlamendi esimeses aruandes kinnisvaralaenulepingute direktiivi ettepaneku kohta on „hüpoteegi või muu võrreldava tagatise registreerimistasud“ [mitteametlik tõlge] direktiivist sõnaselgelt välja jäetud.[32]

41. Vastu võetud muudatusettepanekute hulgas on seevastu muudatus, mis nägi ette: „Krediidi kogukulu tarbijale ei peaks hõlmama kulusid, mida tarbija kannab seoses kinnisvara ostmisega, *näiteks seotud ja notarikulud või maa kinnistamise kulud*“[33] [mitteametlik tõlge] (kohtujuristi kursiiv).

42. Ei ole teada, et omandi ostuga seonduva „hüpoteegi registreerimise tasu“ arvamist krediidi kogukulu hulka või sellest välja jätmist oleks muul ajal arutatud.[34]

3. Kontekstipõhine ja teleoloogiline tõlgendus

43. Direktiivis 2014/17 nagu ka direktiivis 2008/48 on mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ funktsionaalne. Seda kasutatakse ennekõike kahe mõiste moodustamiseks:

– mõiste „tarbija poolt makstav kogusumma“, mis vastab samale mõistele, nagu see on määratletud direktiivi 2008/48 artikli 3 punktis h;[35]

– ja „krediidi kulukuse aastamäär“, mis vastab krediidi kogukulule tarbijale ja mis on väljendatud aastase protsendimäärana krediidi kogusummast.[36]

[30] Töödokument, mis on lisatud ettepanekule: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta, SEC(2011) 356 (lõplik), II osa, lk 130 jj.

[31] *Id. loc.*, lk 134. Mõned liikmesriigid laiendasid või kavandasid laiendada tarbijakrediidi eeskirju hüpoteeklaenudele: vt *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, lk 29 jj.

[32] Esimene aruanne seoses ettepanekuga: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta (KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dokument PE469.842v04-00, muudatusettepanek 48.

[33] Euroopa Parlamendi poolt heaks kiidetud muudatusettepanekud seoses ettepanekuga: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta (KOM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), 13. septembri 2013. aasta dokument P7_TA(2013)0341: vt põhjendus 50 ja artikli 4 punkt 13. Ei selgitatud selle sõnaselge väljajätmise põhjust, mis on minu arvates seletatav võttes arvesse, et nimetatud kulude ja krediidi enda vahel ei ole otsest seost. Võib-olla on asjakohane meenutada *status quo*'d tegurite osas, mida võeti enne ühtse reegli vastuvõtmist liikmesriikide õiguskordades arvesse krediidi kulukuse aastamäära (või sarnase näitaja) arvutamisel. Nende hulgas olid, ehkki liikmesriikide vähemuse seas, notarikulud ja omandi ülemineku maksud: vt tabel 39 dokumendis „Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report“, november 2009.

[34] Nõukogu eri dokumentides on märgitud, et jäetakse välja kinnisasja ostuga seotud kulud, nagu kinnistamiskulud, ostuga seotud maksud ja notarikulud: vt nõukogu eesistumise kompromissettepaneku põhjendus 23, peasekretariaadi 3. novembri 2011. aasta teade delegatsioonidele, dokument 16325/11 ja nõukogu üldise lähenemisviisi seoses ettepanekuga: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta (hüpoteeklaenudirektiiv) põhjendus 34, peasekretariaadi 30. mai 2012. aasta teade delegatsioonidele, dokument 10587/12.

[35] Direktiivi 2014/17 mõisted „krediidi kogusumma“ ja „tarbija makstav kogusumma“ on viidetega vastavalt selle artikli 4 punktides 12 ja 14 lihtsalt üle võetud direktiivist 2008/48. Vt nende mõistete omavahelise seose kohta 21. aprilli 2016. aasta kohtuotsus Radlinger ja Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, punktid 85 ja 86) ja 16. juuli 2020. aasta kohtuotsus Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punktid 38 ja 42).

[36] Direktiivi 2014/17 artikli 4 punkt 15.

44. Euroopa Kohus seostas selle mõiste ulatust ulatusliku tarbijakaitse eesmärgiga ja tõlgendas seda kooskõlas selle kaitsega.[37] Kaitse väljendub selles, et tarbijale antakse üldist ja eelkõige lepingueelset teavet, mis võimaldab tal (ideaalselt) valida krediiditoode, mis vastab tema isiklikule olukorrale ja huvidele. Selline on lõppkokkuvõttes mõiste „krediidi kogukulu“ *peamine* eesmärk.

45. Osa protsessist, mille käigus tarbija valib talle kõige paremini sobiva variandi, on see, et tal võimaldatakse võrrelda pakkumusi riigisiseselt ja piiriüleselt. Tema kaitse üldeesmärk direktiivides 2008/48 ja 2014/17 on luua krediidisiseturg.[38] Krediidi kulukuse aastamäär, mis annab teada krediidi hinna (kogukulu) kogu liidus sama matemaatilise valemi järgi, on selle võrdluse jaoks esmatähtis.

46. Eesmärgid anda tarbijale parimat teavet ja teha seda nii, et tarbija saaks krediidiandjate pakkumusi mõistlikut aega ületamata võrrelda, on siiski teataval määral vastuolus.

47. Intuitiivselt on selge, et tarbija positsioon on seda parem, mida rohkem andmeid (muude kulude kohta lisaks intressile) on krediidi kulukuse aastamääras arvesse võetud ning mida vähem ressursse ta peab kulutama krediidiga seonduvate muude kulude ise kindlaks tegemiseks, eelkõige väljaspool õiguskeskkonda, mis harilikult piirdub kohalikuga.

48. See seletab, et mõiste „krediidi kogukulu tarbijale“ hõlmab ulatuslikku krediiditehinguga seotud kulude spektrit. Teabe kättesaamine on krediidiandja jaoks lihtsam kui tarbija jaoks, kuigi see ei ole ka krediidiandja jaoks tasuta toiming.[39]

49. Samal ajal kahjustab krediidi kulukuse aastamäära arvutusse selliste elementide lisamine, mis on riigiti väga erinevalt reguleeritud, pakkumuste võrreldavust.[40] See tuleb lõppkokkuvõttes krediidiandjate piiriülesele tegevusele ja teistest liikmesriikidest klientide võitmisele kahjuks.

50. Minu arvates valis seadusandja lahenduse, millega püütakse erinevaid muret tekitavaid aspekte omavahel ühitada mitme elemendi kombineerimise teel:

– krediidi kogukulu tarbijale lai käsitlus, kuigi see piirdub krediidilepingu enda kuludega, jättes välja selle tehingu kulud, mida krediidilepinguga rahastatakse;

– krediidiandja kohustus arvata selle näitaja sisse välja arvutatavad kulud, mis on või peaksid olema talle teada, järgides tavalisi ametialaseid hoolsusnõudeid;

– kohustus anda tarbijale isikustatud lepingueelset teavet direktiivi 2014/17 II lisas esitatud teabelehe abil;

[37] Vt direktiivi 2008/48 kohta 26. märtsi 2020. aasta kohtuotsus Mikrokasa ja Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punkt 39 ja seal viidatud kohtupraktika) ning 16. juuli 2020. aasta kohtuotsus Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punkt 31).

[38] See eesmärk on kõikides õigusaktides läbiv. Selle saab sõnaselgelt kindlaks teha direktiivi 2008/48 põhjendustes 1–9 ning direktiivi 2014/17 põhjendustes 2 ja 5–8.

[39] Üks põhjus, miks hüpoteeklaenulepinguid sõlmitakse harva piiriüleselt, on krediidiandjate seisukohast riskid ja takistused seoses välisriigi õigusaktide juriidiliselt õigesti kohaldamisega, mis vähendab piiriüleste tehingute kasumlikkust: vt komisjoni aruanne Euroopa Parlamendile ja nõukogule, milles käsitletakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/17/EL (elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta) läbivaatamist, COM(2021) 229 (final), punkt 2.2.

[40] Nimelt on võimalik, et notarikulude väljajätmine krediidi kogukulust tarbija jaoks on seletatav sellega, et see võib mõjutada toodete võrreldavust negatiivselt. Notaritasude erinevused võivad olla märkimisväärsed: mitte ainult liikmesriikide vahel, vaid ka ühes ja samas liikmesriigis, kui need on notari ja kliendi vahel (täielikult või osaliselt) kokkulepitavad. Komisjon nimetas kohtuistungil küsimusele vastates seda kõige tõenäolisema seletusena.

– teabelehel selliste kulude loetlemine, mida tuleb tarbijal kanda ja mis peaksid kuuluma krediidi kulukuse aastamäära hulka, kuid mis ei ole lepingupartnerile teada, märkega „Järgmised kulud ei ole laenuandjale teada, mistõttu ei ole neid krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel arvesse võetud“; [41]

– teabelehele järgmise hoiatuse lisamine: „Palun veenduge, et olete teadlik kõigist muudest teie laenuga kaasnevatest maksudest ja kuludest“ [42];

– kohustus lisada üldisesse teabesse hüpoteeklaenulepingute kohta märge võimalike lisakulude kohta tarbijale, mis ei sisaldu krediidi kogukulus. [43]

51. Ma saan aru, et sel viisil saab keskmine tarbija krediidi kulukuse aastamäära alusel toodete võrdlemise tulemusel teavet, mida tal on kinnisvaralaenulepingu kohta otsuse tegemiseks vaja. [44] Ta saab lisaks teada, et võib esineda lisakulusid, mis kas kuuluvad krediidi kulukuse aastamäära hulka, kuid ei ole krediidiandjale teada, või mis ei ole krediidi kogukuluga üldse seotud, ja teda hoiatatakse nende kohta.

4. Vahekokkuvõte

52. Eespool öeldut silmas pidades leian, et vastus asja menetlevale kohtule kulude kohta, mida ta nimetab selleks, et teada saada, kas need on hõlmatud krediidi kogukuluga tarbijale direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 tähenduses, võiks olla, et:

– see mõiste hõlmab kinnisasja hindamise, hüpoteegi järjekoha omistamise taotluse ja registreerimise kulusid, kui need on krediidi andmiseks vajalikud (see tähendab, et laenusaaja on kohustatud neid tasuma) ja tingimusel, et need on krediidiandjale teada;

– see ei hõlma allkirjade notariaalselt tõestamise kulusid hüpoteegi kandmiseks kinnistusraamatusse.

C. Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikega 1 nõutud vähendamine. Kulud, mille kohta see kehtib

53. Eelotsusetaotluse esitanud kohus soovib teada, kas juhul, kui laenusaaja kasutab oma õigust maksta kogu krediidisumma või osa sellest tagasi enne ettenähtud tähtaja möödumist, laieneb proportsionaalne vähendamine üksnes tasumisele kuuluvatele intressidele ja kuludele, mis sõltuvad lepingu kestusest, või ka nendele kuludele, mis sellest kestusest ei sõltu.

54. Võlgnikul, kes maksab laenu tagasi ennetähtaegselt, on nimelt õigus krediidi kogukulu vähendamisele. Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 kohaselt hõlmab vähendamine „laenuintressi ja kulude vähendamist lepingu järelejäänud kestuse jooksul“ [45].

[41] Teabelehe punkt 4, „Intressimäär ja muud kulud“.

[42] *Id. loc.*

[43] Direktiivi 2014/17 artikli 13 lõike 1 punkt h.

[44] Ma ei saa varjata, nagu ma ühel teisel korral juba avaldasin (ettepanek kohtuasjas DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)), et kogu selle juriidilise konstruktsiooni faktiline alus on tegelikult väga nõrk. Suurel osal hüpoteeklaenu võtjatest peale nende, kellel on korralik finantsharidus, on äärmiselt raske nendest õiguskategooriatest, mida kasutatakse hüpoteeklaenude andmiseks, aru saada.

[45] Nagu ma juba rõhutasin, järgib see sõnastus direktiivi 2008/48 sõnastust, mis asendab omakorda direktiivi 87/102 „õiglast vähendamist“.

55. Kuna artikli 25 lõikes 1 ei tehta erinevatel kulukategooriatel vahet, võib näida, et vähendamist kohaldatakse kõigi summade suhtes, mis on hõlmatud krediidi kogukuluga (ajatingimusega, mida ma kohe rõhutan). Ilma et see mõjutaks seda, mida ma järgmisena selgitan,[46] leian vastupidi, et vähendamine ei toimu vahet tegemata iga kulu puhul, mis kokku liidetuna näitavad tarbijale krediidi kogukulu enne lepingu sõlmimist.

56. Direktiiv 2014/17 jätab ennetähtaegse tagasimaksmise korra teatavad aspektid (liikmesriikidele) lahtiseks.[47] Laenu täielikult või osaliselt enne kokkulepitud tähtaega tagasi maksmise õigus ise ei ole siiski jäetud iga liikmesriigi seadusandja otsustada, nagu ka mitte selle õiguse kasutamise tagajärjed (krediidi kogukulu vähendamine).[48]

57. Seega ei ole nende kulude kindlaksmääramist, mida tuleb vähendada, jäetud liikmesriikidele pädevusse. Seega peaks selle, „mida“ vähendatakse, tõlgendamine olema ühetaoline, nagu mis tahes muu liidu õiguse autonoomse mõiste tõlgendus.

1. Grammatiline tõlgendamine

58. Nagu ma eespool märkisin, ei ole direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 1 täpsustatud, milliseid kulusid (nendest, mis moodustavad krediidi kogukulu) vähendatakse.[49] Tekstist on võimalik ainult kindlalt järeldada, et see vähendamine ei puuduta kulusid, mida ei ole selle kulu hulka arvatud.[50]

59. Igal juhul sisaldab see artikkel ajalist täpsustust, mida ma pean oluliseks: krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise korral vähendatakse neid laenuintresse ja kulusid, mis kuuluvad maksmisele „lepingu järelejäänud kestuse jooksul“.

60. Seos nende kulude, mida tuleb vähendada, ja järelejäänud lepingukestuse vahel näib minu arvates viitavat sellele, et esimesed tuleb tasuda teenuste eest, mida ei ole ennetähtaegse tagasimaksmise hetkel veel osutatud ja mida ei osutata.[51]

61. See loogika on ilma raskusteta mõistetav krediidi intressi osas. Põhisumma (laenu põhisumma) ennetähtaegne tagasi maksmine tähendab *eo ipso*, et sellest kuupäevast alates enam põhisumma pealt intressi maksta ei tule. Ennetähtaegselt tagasimaksmise hetkeks veel mitte sissenõutavate intresside vähendamist ei ole vaidlustatud ning ma ei näe põhjust, miks peaks seda reeglit muude kulude osas mõistma teisiti.

62. Mulle näib seega, et võtmeks on grammatiline külg: artiklis 25 on juttu ainult kuludest, mis on seotud hilisema ajaga („järelejäänud kestuse jooksul“) pärast tagasimaksmise õiguse kasutamist. Kuna enamik direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 keeleversioonidest on identsed direktiivi

46 Lexitori lahenduse mõju kohta kinnisvaralaenulepingutele.

47 Liikmesriikide ülesanne on otsustada, kas õiguse alus on õigusnorm või võib see olla lepinguline, ja selle kasutamise teatud tingimused.

48 Vt siiski liikmesriikide võimalus seada selle õiguse kasutamine sõltuvusse tarbija õiguspärase huvi olemasolust direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 5 osutatud olukorras.

49 Seda ei ole täpsustatud ka direktiivi 2014/17 põhjenduses 66, mis käsitleb tagasimaksmise õigust, kulude vähendamist ja laenuandjale hüvitise maksmist.

50 Seega need, mis moodustavad krediidi kogusumma, mis liidetuna kogukulule moodustavad laenuvõtja makstava kogusumma: vt mõistete „krediidi kogusumma“ ja „krediidi kogukulu“ vastastikuse välistavuse kohta joonealuses märkuses 35 viidatud kohtuotsused.

51 Tasumise viis või aeg ei ole oluline: korduva teenuse eest tasumisele kuuluva summa võib tasuda iga kord, kui teenust osutatakse, või leppida kokku, et ühekordne makse tehakse kas suhte alguses või lõpus, ilma et see mõjutaks teenuse laadi. Kui tasu on makstud suhte alguses, muutub õigus vähendamisele õiguseks tehtud ettemaksed tagasi saada.

2008/48 artikli 16 lõike 1 omadega ning kuna viimati nimetatud direktiivi puhul ei pidanud Euroopa Kohus grammatilist argumenti veenvaks,[52] ei välista ma vaatamata sellele siiski, et minu tõlgendus ei ole ka nüüd talle veenev.

63. Juhuks kui see on nii, analüüsin õigusnormi selle kontekstis ja selle eesmärgi seisukohast.[53]

2. Kontekstipõhine ja teleoloogiline tõlgendus

64. Õiguse laen ennetähtaegselt tagasi maksta tunnustamine direktiivis 2014/17 vastab, nagu ka direktiiv tervikuna, soovile edendada elamukinnisvara krediidilepingute siseturu loomist.

65. Selles kontekstis on laenu ennetähtaegselt tagasimaksmise õigusel konkreetne eesmärk, mida on kirjeldatud direktiivi 2014/17 põhjenduses 66, viidates konkurentsi edendamisele, kodanike vabale liikumisele ja finantsstabiilsusele. Eelised, mida tarbija saab, ilmnevad ainult tagaplaanil, ja need on kokkuvõttes see, et tal on võimalik toodet vahetada, otsides toote, mis vastab igal hetkel kõige paremini tema vajadustele.

66. Seadusandja näeb laenu ennetähtaegselt tagasimaksmise õigusele ette tingimused.[54] Seda on lisaks nüansseeritud võimalusega, et krediidiandjale tuleb maksta hüvitist, teatavatel asjaoludel summas, mis on tarbijat heidutav.[55]

67. Sellest regulatsioonist tuleneb, et õigus krediit ennetähtaegselt tagasi maksta ei ole mõeldud mitte niivõrd asümmeetria korrigeerimiseks ebavõrdses suhtes, kuivõrd just pikaajalise lepingu paindlikumaks muutmiseks sellega, et võlgnikul võimaldatakse täita oma kohustus enne kokkulepitud tähtpäeva saabumist, ilma et oleks vaja väita või tõendada mingit põhjust.[56]

68. Direktiivis 2014/17 ei ole märgitud selle direktiivi artikli 25 lõikes 1 ette nähtud vähendamise põhjust, mis tuleneb ennetähtaegselt tagasimaksmise õigusest. See tegur, lisaks sellele, et ettevalmistavate tööde käigus ei tekkinud vaidlusi, võimaldab kinnitada, et sellist korrigeerimist tajutakse ennetähtaegse tagasimaksmise *loomuliku* tagajärjena, mille tagajärjel kaob või (osalise ennetähtaegselt tagasimaksmise korral) väheneb tasumata jäämise risk teise poole jaoks. Lisaks, kui laenusaaja peaks tasuma intressid ja muud kulud, mis ei ole veel sissenõutavad, oleks tegemist krediidiandja alusetu rikastumisega, kes (ehkki teise poole ühepoolse otsusega) vastavalt vabaneb oma lepingulisest vastukohustusest.[57]

[52] Kohtuotsus Lexitor (punktid 24 ja 25).

[53] Selle tausta ja kujunemise analüüsist alates direktiivi 87/102 artikli 8 esimesest redaktsioonist (milles kasutati sõna „õiglane“) praeguseni ei selgu, mis laadi kulusid tuleb vähendada. Vaidlus puudutas küsimust, kas on õigus laen tagasi maksta ja krediidiandjal õigus hüvitist saada. Lähtepunkt näitab lahenduste olulist lahknevust liikmesriigiti, samuti läbirääkijate seisukohtades küsimuses, kuidas leida tasakaal lepingupoolte huvide vahel ja milline mõju on ennetähtaegsel tagasimaksmisel krediiditegevusele üldiselt.

[54] Nende hulgas on direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 5 seatud tingimus, mis nõuab konkreetse juhtumi puhul, et selle õiguse kasutamine sõltub „tarbija õiguspärase huvi olemasolust“.

[55] Hüvitise eesmärk on neutraliseerida krediidiandjale tekkinud kahju. Direktiivis 2014/17 ei piirdu selline hüvitis tingimata selle intressi suurusega, mida tarbija oleks tasunud ennetähtaegse tagasimaksmise ja lepingu lõpetamise kokkulepitud tähtaja vahelisel ajavahemikul. Arvestades, et tarbijat tuleb tagasimaksmise tingimustest eelnevalt teavitada, eelistab mõistlik tarbija ennetähtaegselt tagasimaksmise õigust mitte kasutada, kui ta on kohustatud krediidiandjale hüvitist maksma sellises summas, mis ei anna talle tegelikult mingit kokkuhoidu.

[56] Välja arvatud juba mainitud direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 5 nimetatud juhul.

[57] Lisaks võib krediidiandja tagasi saadud kapitali teoreetiliselt uuesti välja laenata, võimalik, et varasemast laenust suurema kasuga. Selline kujutus asjadest, nagu need tegelikult on, on vahest liiga lihtsustatud, nagu näitab sellekohane arutelu direktiivi 2014/17 üle, millele ma viitan joonealuses märkuses 53.

69. Ma ei arva aga, et direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikes 1 ette nähtud vähendamise eesmärk on panna tarbija samasse olukorda, milles ta oleks siis, kui krediit oleks algul antud lühemaks tähtajaks või väiksemas summas.[58] Ennetähtaegselt tagasimaksmise õigus ei muuda algset krediidilepingut teiseks, *mis oleks võinud olla*, vaid võimaldab seda kohandada tekkinud asjaoludele.[59]

70. Need kaalutlused kinnitavad minu veendumust, mida on juba väljendatud selle sätte grammatilise tõlgendamise raames, et vähendatakse ainult summasid, mis tarbijal tuleks maksta teenuste eest, mida lepingu alusel ei ole veel osutatud.

71. Ma ei kahtle, et teistsugune tõlgendus oleks tarbijale soodsam. Kuid, samamoodi nagu teda ei tohi võla ennetähtaegselt tagasimaksmise eest *karistada*,[60] ei leia ma ka, et selleks, et teda kaitsta nii, nagu nõuab direktiiv 2014/17, oleks vaja tema õigust kulusid vähendada niivõrd paisutada, et tarbijat *premeeritakse*[61] muutuse eest, milleks ta teist poolt kohustab.[62]

72. Samadel põhjustel olen ma samamoodi veendunud ka kulude osas, mida on makstud kolmandatele isikutele maksude, haldus- või teenustasudena, nagu kinnisasja hindamise või vahendustasud.[63]

73. Ma ei vaidle vastu sellele, et kolmandatele isikutele makstud kulud kuuluvad krediidi kogukulu hulka: vastasel juhul ei saaks tarbija kogu teavet, mida tal on vaja selleks, et teha eri krediidiandjate pakkumuste vahel valik.

74. Seevastu ei nõustu ma sellega, et direktiivi 2014/17 artiklis 25 sätestatud vähendamisõigus on seetõttu kohaldatav kuludele, mis ei vasta krediidiandja teenustele, mida ennetähtaegselt tagasimaksmise ajal ei ole veel osutatud.

75. Mõned nendest kuludest on tasu üksikute teenuste eest, millega valmistatakse ette tulevast lepingusuhet (vahendus). Teised aitavad toetada avalikke kulutusi (maksud) või on tasu ametiasutuste tegevuse või teenuste eest mitte ainult poolte huvides, vaid ka kogu ühiskonna ja õiguskäibe huvides (hüpoteegi registreerimine). Rõhutan, et asjaolu, et neid kulusid tuleb arvesse võtta selleks, et teavitada tarbijat krediidi „koguhinnast“ direktiivi 2014/17 artikli 4 lõike 13 tähenduses nii juhul, kui ta maksab need otse lõppsaajale, kui ka juhul, kui ta maksab need krediidiandja vahendusel, ei tähenda, et need kulud kuuluksid nende kulude hulka, mida ennetähtaegse tagasimaksmise korral vähendatakse.

58 See tähendab, teistsuguse, eeldatavalt väiksema intressi ja lepingutasuga. Ka maksud, mille maksubaas on laenusumma, oleksid olnud teise suurusega.

59 Tehniliselt otsustab iga liikmesriik, kas ennetähtaegselt tagasimaksmine lõpetab lepingu või, osalise ennetähtaegselt maksmise korral, tähendab lepingu uuendamist või ainult muutmist.

60 Vt artikli 25 lõige 3.

61 Nii oleks see juhul, kui kulude vähendamise tõttu tuleks talle tagasi maksta, ehkki proportsionaalselt, tasutud kulud, mille summa oleks olnud igasuguse krediidilepingu puhul sama.

62 Laenusaaja poolse hüvitamise mehhanism on mõeldud reageerimiseks tagasimaksmise kahjulikele tagajärgedele krediidiandja jaoks, kelle õiguslik seisund muutub. Vt joonealune märkus 55.

63 Iseasi on see, et kolmandate isikutega sõlmitud lepingud, mis on laenulepingu kõrvallepingud ja mida tuleb täita samal ajavahemikul kui laenulepingutki, lõpevad ennetähtaegselt siis, kui leping lõpeb, ja tarbijal on õigus veel maksta jäänud osa vähendamisele. Direktiivis 2014/17 ei ole selle kohta midagi ette nähtud.

76. Ma ei näe ühtegi objektiivset põhjust, miks tuleks proportsionaalselt vähendada direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 alusel summasid, mis ei ole seotud krediidiandja vastusooritustega, kes neid ei tee ega nõua neid sisse.[64] Kui krediidiandja on seadusega kohustatud neid sooritusi tegema, on minu veendumus veelgi kindlam: nendele krediidi kogukulu osaks olevatele kuludele vähendamisõiguse kohaldamine tähendaks, et ametiasutus, kes kogub tasu või peab registrit ja kes ei ole krediidiandja ja laenusaaja vahelise kahepoolse suhtega seotud, peaks need summad proportsionaalselt tagasi maksma.

D. Kohtuotsuse Lexitor mõju selles kohtuasjas

1. Kulud krediidiandja kasuks

77. Arvan, et kohtuotsus Lexitor minu esitatud seisukohta ei muuda. Leian, et Euroopa Kohus tegi selle otsuse pigem pragmaatilistel kaalutlustel, mis kajastuvad otsuse punktides 31–33. Nendele lisandub krediidiandja, kelle huvide alusel on ette nähtud talle hüvitise maksmine, võimaliku „ebaproportsionaalse kahju“ kaalutlus.[65]

78. Nendel argumentidel võis olla mõte juhul, mida seekord analüüsiti, ja äärmisel juhul on need üldistatavad igale tarbijakrediidile. Kinnisvaralaenu puhul need minu arvates ei kehti.

79. Esiteks, mis puutub sellesse, kas vähendamist on lihtne või keeruline kohaldada, siis tuletan meelde, et teabelehel (mille kasutamine on kohustuslik ja mida ei ole liikmesriikidel ega krediidiandjatel õigust muuta) on lahti kirjutatud, millist teavet kinnisvaralaenu kohta peab tarbija lepingueelses etapis saama. Seal on konkreetselt eraldi välja toodud kulud selle järgi, kas need on perioodilised või mitte: nii on tarbijal või kohtul kerge kindlaks teha kulud, mida saab vähendada.[66]

80. Teiseks on direktiivid 2008/48 ja 2014/17 erinevad krediidiandja õiguse osas saada hüvitist ennetähtaegse tagasimaksmisega otseselt seotud kulude eest: esimeses on see õigus sätestatud direktiivis endas; teises, mis on kohaldatav käesolevas asjas, seda tehtud ei ole.

81. See direktiivi 2008/48 ja 2014/17 vaheline fundamentaalne erinevus ei takista siiski mõista tarbija kasuks „vähendamise“ ja krediidiandjale „hüvitise maksmise“ vahelist kontseptuaalset suhet.[67]

82. Hüvitise saamise õiguse ühtlustatud regulatsiooni puudumine direktiivis 2014/17 väljendab tõenäoliselt ühiste eeskirjade kokkuleppimise keerukust ning on lõppkokkuvõttes tingitud hüpoteegi tagatisega finantseerimismehhanismide paljususest ja laiast tootevalikust,[68] mis peegeldab liikmesriikide hüpoteeklaenuturgude eripära.

[64] Kolmanda isiku teenusest kasu saava isiku kriteerium, mida pakuti välja kohtuistungil, ei ole minu arvates päris õige (kuna lepingu sõlmimisest on huvitatud mõlemad pooled) ja on äärmiselt ebakindel.

[65] Kohtuotsus Lexitor (punkt 34).

[66] Direktiivis 2008/48 on samuti ette nähtud standardteave; kulude laadi osas ei ole see siiski sama üksikasjalik.

[67] Vt joonealune märkus nr 53.

[68] Vt direktiivi 2014/17 põhjendus 66.

83. Asjaolul, et liikmesriikidele on jäetud kaalutlusruum, kas tagada kinnisvaralaenude puhul hüvitamine või mitte, võivad olla mõne liikmesriigis praktikas tagajärjed,[69] et kaotatakse tasakaalutegur, mille põhjal otsustas Euroopa Kohus kohtuotsuses Lexitor nii, nagu ta seda tegi. Seega kordan, et see kohtuotsus ei ole nendele laenudele niisama lihtsalt ülekantav.

2. Kolmandatele isikutele makstavad kulud

84. Kohtuotsuse Lexitor teesiga nõustumine ei peaks vältimatult viima selleni, et ennetähtaegse tagasimaksmisega kaasnev kulude vähendamine laieneb kinnisvaralaenu kuludele, mis on kolmandale isikule ette nähtud tasu.

85. Lisaks asjaolule, et – nagu ma juba ütlesin – kohtuotsus Lexitor ei puudutanud neid kulusid, ei saa neid summasid ega määra nende suurust hüpoteeklaenude puhul laenuandja (käesolevas asjas pank): ta ei teeni nende pealt kasu ega saa neid muuta.

86. Seega ei näe ma põhjust kohelda kolmandatele isikutele makstud summasid samamoodi nagu neid, mida analüüsiti kohtuotsuses Lexitor.

87. Kuigi see ei ole otsustava tähtsusega asjaolu, leian, et direktiivi 2008/48 muutmist praegu ettevalmistavad dokumendid kinnitavad minu arvamust. Nii komisjon oma ettepanekus[70] kui ka nõukogu üldises lähenemisviisis[71] täpsustavad, et kulude vähendamine puudutab intresse ja kulusid, mille on tarbijale kehtestanud krediidiandja. Leian, et ettepanek on kohaldatav ka hüpoteeklaenule.

88. Kindlasti võib esineda selline olukord, nagu VKI kirjeldab: tarbijale huvipakkuvama pakkumuse esitamiseks kavandab krediidiandja lepingu selliselt, et esmapilgul näib, et ta kannab kolmandatele isikutele makstavad kulud ise, kuid seejärel, kasutades talle arvete esitamise raames antud kaalutlusruumi, jätab ta need kulud varjatult laenuandja kanda.[72]

89. Ka kohtuotsus Lexitor ei ole sobiv selleks, et teha lõpp niisugusele praktikale, mis on pettus mitte ainult iga konkreetse tarbija seisukohast, vaid ka moonutamata konkurentsi seisukohast. Kohtuotsuse Lexitor kohaselt vähendatakse kõiki krediidiandjale tasutud kulusid proportsionaalselt tagasimaksmise ajal järelejäänud lepingu kestusega. Teisisõnu ei saa tarbija Lexitori lahendusega kunagi tagasi kogu summat, mille krediidiandja on teoreetiliselt enda kanda võtnud ja lõpuks tarbijalt sisse nõudnud.

90. Olen seisukohal, et õige viis nende kuritarvituste pidurdamiseks peab olema see, mis on ette nähtud direktiivi 2014/17 artiklis 41: liikmesriigid peavad tagama, et tarbijale antud kaitsest ei saa kõrvale hoida „kasutades selleks lepingute sõnastust“.

[69] Vastavalt uuringule *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, I lisa, tabel 163, olid 20 liikmesriiki võtnud 2020. aasta oktoobris meetmed krediidiandjale ennetähtaegse tagasimaksmise korral hüvitise maksmiseks; neli ei olnud seda teinud ja ülejäänud kolme kohta teave puudus. Itaalia esindajate sõnavõttude järgi kohtuistungil ei ole Itaalias hüvitise saamise õigust ette nähtud, erinevalt Saksamaa Liitvabariigist ja Austriast (viimases riigis on see õigus rangete piirangutega).

[70] Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv tarbijakrediidi kohta (COM(2021) 347 (final), artikli 29 lõige 1: „Sellise vähenduse arvutamisel võetakse arvesse kõiki kulusid, mida krediidiandja tarbijalt nõudis“.

[71] Nõukogu alaliste esindajate komitee 7. juuni 2022. aasta teatis, dokument 9433/1/22 Rev 1, punkti 13 alapunkt c: „delegatsioonid pidasid oluliseks selgitada, et krediidi kogukulu vähenemine ennetähtaegse tagastamise korral puudutab krediidiandja kehtestatud tasusid, *mitte kolmandatele isikutele võlgnetavaid makse või tasusid*“ (kohtujuristi kursiiv).

[72] Tema kirjalikud seisukohad, punkt 4.4. See pettus on teoreetiliselt võimalik ka siis, kui kolmandate isikute kulud on seadusega jäetud krediidiandja kanda.

3. Kokkuvõte

91. Kokkuvõttes, kui kohtuotsus Lexitor oleks kinnisvaralaenude suhtes kohaldatav, oleks direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikega 1 vastuolus riigisisene õigusnorm, mis piirab laenu ennetähtaegse tagasimaksmisega seotud proportsionaalset kulude vähendamist nii, et vähendatakse ainult kulusid, mis sõltuvad lepingu kestusest. Kuid isegi sellisel juhul (st kui laiendada Lexitori lahendust hüpoteeklaenudele) puudutaks vähendamine ainult kulusid, mis on mõeldud krediidiandjale tasu maksmiseks, see tähendab mitte kolmandatele isikutele makstud muid kulusid.

E. Kohtuotsuse mõju ajaline piirang

92. Kui Euroopa Kohus peaks järgima minu seisukohta, ei oleks vaja rahuldada Itaalia valitsuse taotlust kohtuotsuse ajalise mõju võimalikuks piiramiseks. Pealegi leian, et niisugune piiramine ei ole kohane, sest ei ole tõendatud, et Euroopa Kohtu praktikas selles osas nõutud tingimused (eelkõige tõsised majanduslikud tagajärjed) on täidetud.[73]

V. Ettepanek

93. Esitatut arvestades teen ettepaneku vastata Oberster Gerichtshofile (Austria kõrgeim üldkohus) järgmiselt:

Esimese võimalusena:

„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, artikli 25 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et kui laenusaaja kasutab oma õigust maksta kogu krediidisumma või osa sellest tagasi enne ette nähtud tähtpäeva saabumist, laieneb proportsionaalne vähendamine üksnes tasumisele kuuluvatele intressidele ja kuludele, mis sõltuvad lepingu kestusest.“

Teise võimalusena:

„Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et sellega on vastuolus riigisisene õigusnorm, mis näeb ette, et kui laenusaaja kasutab laenusumma osaliselt või täielikult ennetähtaegse tagasimaksmise õigust, siis mõjutab intressi ja krediidi kogukulude vähenemine ainult neid kulusid, mis sõltuvad lepingu kestusest. Sellega ei ole siiski vastuolus riigisisesed õigusnormid, mille kohaselt see vähendamine piirdub ainult nende kuludega, mida makstakse sõltumata lepingu kestusest tasuks krediidiandjale, välja arvatud kolmandatele isikutele makstavad kulud“.

[73] Vt 16. septembri 2020. aasta kohtuotsus Romenergo ja Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punkt 49); 6. oktoobri 2020. aasta kohtuotsus La Quadrature du Net jt (C-511/18, C-512/18 ja C-520/18, EU:C:2020:791, punkt 216) ja 22. juuni 2021. aasta kohtuotsus Latvijas Republikas Saeima (karistuspunktid) (C-439/19, EU:C:2021:504, punkt 132).