CONCLUSIE VAN ADVOCAAT-GENERAAL
M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
van 29 september 2022 [1]

Zaak C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
tegen
Verein für Konsumenteninformation

[verzoek van het Oberste Gerichtshof (hoogste federale rechter in civiele en strafzaken, Oostenrijk) om een prejudiciële beslissing]

„Prejudiciële verwijzing – Consumentenbescherming – Kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen – Vervroegde aflossing van het kredietbedrag – Vermindering van de totale kredietkosten – Evenredige vermindering van de kosten – Vermindering van de kosten die niet afhangen van de duur van de overeenkomst – Aan derden verschuldigde kosten”

1. Het recht van de consument, als kredietnemer, om het krediet vervroegd af te lossen (met vermindering van de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst) wordt al jarenlang erkend in de regels van de Unie. [2]

2. Die erkenning betreft zowel het consumentenkrediet in het algemeen (richtlijn 2008/48/EG [3]) als, specifiek, het consumentenkrediet met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen (richtlijn 2014/17/EU [4]).

3. Het Hof heeft zich over de rechtsgevolgen van de vervroegde aflossing van consumentenkrediet uitgesproken in zijn arrest van 11 september 2019 [5], in antwoord op een verzoek om een prejudiciële beslissing over de uitlegging van artikel 16, lid 1, van richtlijn 2008/48. [6]

1 Oorspronkelijke taal: Spaans.

2 Dit was oorspronkelijk geregeld in artikel 8 van richtlijn 87/102/EEG van de Raad van 22 december 1986 betreffende de harmonisatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen der lidstaten inzake het consumentenkrediet (PB 1987, L 42, blz. 48).

3 Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van richtlijn 87/102/EEG van de Raad (PB 2008, L 133, blz. 66).

4 Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en verordening (EU) nr. 1093/2010 (PB 2014, L 60, blz. 34).

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; hierna: „arrest Lexitor” of „Lexitor-oplossing”).

6 In die prejudiciële verwijzing ging het om een commissieloon dat kredietverstrekkende banken in rekening brachten aan consumenten. Het Hof verklaarde dat volgens artikel 16, lid 1, van richtlijn 2008/48 „het recht van de consument op verlaging van de totale kredietkosten in geval van een vervroegde aflossing van het krediet alle de consument aangerekende kosten omvat”.

4. Thans wordt het Hof verzocht om uitlegging van artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 in het licht van een vooraf vastgesteld beding (standaardbeding) dat bepaalde banken opnemen in hun hypothecaire kredietovereenkomsten. De verwijzende rechter wenst in het bijzonder te vernemen of hij het in het arrest Lexitor neergelegde criterium moet volgen.

I. Toepasselijke bepalingen

A. Recht van de Europese Unie

1. Richtlijn 2008/48

5. Artikel 3, onder g), bepaalt:

„In deze richtlijn wordt verstaan onder:

[...]

g) ‚totale kosten van het krediet voor de consument': alle kosten, met inbegrip van rente, commissielonen, belastingen en vergoedingen van welke aard ook, die de consument in verband met de kredietovereenkomst moet betalen en die de kredietgever bekend zijn, met uitzondering van notariskosten; dit omvat ook de kosten in verband met nevendiensten met betrekking tot de kredietovereenkomst, met name verzekeringspremies, indien, daarenboven, het sluiten van een dienstencontract verplicht is om het krediet, in voorkomend geval op de geadverteerde voorwaarden, te verkrijgen;"

6. In artikel 16, lid 1, valt te lezen:

„De consument heeft het recht om zich te allen tijde volledig of gedeeltelijk van zijn verplichtingen op grond van een kredietovereenkomst te kwijten. In dat geval heeft hij recht op een verlaging van de totale kredietkosten, bestaande uit de interesten en de kosten gedurende de resterende duur van de overeenkomst."

2. Richtlijn 2014/17

7. Voor deze zaak zijn met name de overwegingen 19, 50 en 66 relevant.

8. In artikel 4 worden, voor de toepassing van deze richtlijn, de volgende definities gegeven:

„[...]

13. ‚totale kosten van het aan de consument verleende krediet': de totale kosten van het aan de consument verleende krediet als omschreven in artikel 3, onder g), van richtlijn 2008/48/EG, met inbegrip van de kosten voor de waardebepaling van het onroerend goed, waar die waardebepaling nodig is om het krediet te verkrijgen, maar met uitzondering van de registratiekosten voor de eigendomsoverdracht van het onroerend goed. Het omvat niet door de consument te betalen kosten voor de niet-nakoming van de in de kredietovereenkomst vastgestelde verplichtingen;

[...]

15. ‚jaarlijks kostenpercentage': de totale kosten van het krediet voor de consument, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag, indien toepasselijk te vermeerderen met de kosten bedoeld in artikel 17, lid 2, zijnde gelijk aan de contante waarde op jaarbasis van alle tussen de kredietgever en de consument overeengekomen of overeen te komen verbintenissen (kredietopnemingen, aflossingen en kosten);

[...]."

9. Artikel 25 bepaalt:

„1. De lidstaten zien erop toe dat de consument het recht heeft zich vóór het verstrijken van de kredietovereenkomst volledig of gedeeltelijk van de daaruit voortvloeiende verplichtingen te kwijten. In dat geval heeft de consument recht op een vermindering van de totale kredietkosten die gelijk is aan de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst.

2. De lidstaten kunnen bepalen dat aan de uitoefening van het in lid 1 bedoelde recht bepaalde voorwaarden worden verbonden. Onder meer kan voor de uitoefening van het recht een termijn worden gesteld, kan een verschillende regeling gelden naargelang van het soort debetrentevoet of het tijdstip waarop de consument het recht uitoefent, of kunnen beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de omstandigheden waarin het recht kan worden uitgeoefend.

3. De lidstaten kunnen voorschrijven dat de kredietgever in voorkomend geval recht heeft op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan vervroegde aflossing verbonden zijn; de consument kan evenwel geen boete worden opgelegd. De vergoeding overschrijdt in dit opzicht nooit het door de kredietgever geleden financiële nadeel. De lidstaten kunnen behoudens deze voorwaarden voorschrijven dat de vergoeding een bepaald maximum niet overschrijdt of slechts voor een bepaalde tijd wordt toegekend.

[...]

5. Indien de vervroegde aflossing binnen de termijn valt waarvoor een vaste rentevoet geldt, kunnen de lidstaten de uitoefening van het in lid 1 genoemde recht afhankelijk stellen van de voorwaarde dat de consument hierbij een rechtmatig belang heeft."

B. Nationaal recht

10. In § 20 van het Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (wet inzake hypothecaire kredieten en kredieten voor onroerende goederen)[7], met als opschrift „Vervroegde aflossing", werd in de tot en met 31 december 2020 geldende versie het volgende bepaald:

„1. De kredietnemer heeft het recht, dat te allen tijde kan worden uitgeoefend, om het kredietbedrag vóór het verstrijken van de overeengekomen duur volledig of gedeeltelijk af te lossen. Door de vervroegde aflossing van het volledige kredietbedrag en de rente wordt de kredietovereenkomst geacht te zijn opgezegd. In geval van vervroegde aflossing van het krediet

[7] Van 26 november 2015 (BGBl. I, 135/2015). De tekst is gewijzigd bij het Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (federale wet tot wijziging van de wet inzake consumentenkrediet en de wet inzake hypothecaire kredieten en kredieten voor onroerende goederen) van 5 januari 2021 (BGBl. I, 1/2021).

wordt de door de kredietnemer verschuldigde rente verminderd overeenkomstig het door die aflossing verlaagde uitstaande bedrag en in voorkomend geval overeenkomstig de daardoor ingekorte duur van de overeenkomst. Kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst, worden naar evenredigheid verminderd."

II. Feiten, geding en prejudiciële vraag

11. UniCredit Bank Austria AG (hierna: „UniCredit") maakt in haar door hypotheek gewaarborgde kredietovereenkomsten voor consumenten gebruik van modelovereenkomsten waarin het recht op vervroegde aflossing van het krediet, met inbegrip van de vermindering van de verschuldigde rente en de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst, is geregeld.

12. De overeenkomsten bevatten het volgende standaardbeding: „Gepreciseerd dient te worden dat de administratiekosten die niet afhangen van de duur van de overeenkomst, niet – ook niet naar evenredigheid – worden terugbetaald."

13. De Verein für Konsumenteninformation (hierna: „VKI") is een vereniging voor de behartiging van consumentenbelangen die UniCredit voor het Handelsgericht Wien (handelsrechter Wenen, Oostenrijk) heeft gedaagd, waarbij zij verzocht verweerster te veroordelen tot het staken van de toepassing van dat beding.

14. De rechter in eerste aanleg heeft de vordering afgewezen. Het Oberlandesgericht Wien (hoogste rechterlijke instantie van de deelstaten Burgenland, Neder-Oostenrijk en Wenen, Oostenrijk) heeft het hoger beroep van VKI daarentegen toegewezen overeenkomstig de conclusies in het verzoekschrift.

15. Het Oberste Gerichtshof (hoogste federale rechter in civiele en strafzaken, Oostenrijk) moet thans beslissen op het door UniCredit tegen de beslissing in hoger beroep ingestelde beroep in *Revision*, dat strekt tot herstel van het in eerste aanleg gewezen vonnis. Alvorens dit te doen, heeft het Oberste Gerichtshof het Hof de volgende prejudiciële vraag voorgelegd:

„Moet artikel 25, lid 1, van richtlijn [2014/17] aldus worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een nationale regeling die inhoudt dat in het geval waarin de kredietnemer zijn recht uitoefent om het kredietbedrag vóór het verstrijken van de overeengekomen duur volledig of gedeeltelijk af te lossen, de door hem verschuldigde rente en de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst naar evenredigheid worden verminderd, terwijl een overeenkomstige regeling ontbreekt voor kosten die niet afhangen van de duur van de overeenkomst?"

III. Procedure bij het Hof

16. Het verzoek om een prejudiciële beslissing is op 9 september 2021 ingekomen ter griffie van het Hof.

17. VKI, UniCredit, de Italiaanse regering en de Europese Commissie hebben schriftelijke opmerkingen ingediend.

18. Op 7 juli 2022 is een pleitzitting gehouden waarin VKI, UniCredit, de Duitse regering, de Italiaanse regering en de Commissie hebben geïntervenieerd.

IV. Beoordeling

A. Voorafgaande opmerkingen

19. De eerste richtlijn inzake consumentenkrediet dateert van 1987. Kredietovereenkomsten die bestemd zijn voor de verwerving of het behoud van eigendomsrechten op grond of een bestaand of nog op te trekken gebouw of voor de renovatie of de verbetering van een gebouw als zodanig waren uitgesloten van de werkingssfeer van deze richtlijn. Slechts enkele voorschriften van die richtlijn waren van toepassing op kredietovereenkomsten die worden gedekt door een hypotheek op onroerend goed, die bij wijze van uitzondering niet van de richtlijn waren uitgesloten.

20. Bijna dertig jaar later heeft richtlijn 2014/17 (gedeeltelijk) voorzien in een gemeenschappelijk regelgevingskader voor consumentenkredietovereenkomsten die worden gedekt door een hypotheek of door een andere, vergelijkbare vorm van zekerheid op voor bewoning bestemde onroerende goederen.

21. De afzonderlijke regulering van deze laatste overeenkomsten wordt veelal verklaard onder verwijzing naar de verschillen tussen de markten voor consumentenkrediet en die voor krediet voor de aankoop of renovatie van woningen. Ook wordt gewezen op de bestaande verschillen wat de in elke kredietcategorie toegepaste technieken en gebruikelijke zekerheden betreft.

22. Niettegenstaande deze verschillen bevat richtlijn 2014/17 diverse bepalingen die de wetgever heeft opgesteld op basis van richtlijn 2008/48. In sommige gevallen beperkt eerstgenoemde richtlijn zich tot een verwijzing naar laatstgenoemde richtlijn zonder meer, terwijl in andere gevallen nuances en verduidelijkingen zijn ingevoerd. [8]

23. Een gemeenschappelijk aspect van beide richtlijnen, dat reeds in richtlijn 87/102 was opgenomen, is het recht van de consument om het krediet vervroegd af te lossen. In de drie instrumenten is dit recht gekoppeld aan het recht om een vermindering van de totale kredietkosten te verkrijgen, welke vermindering:

– billijk moet zijn, volgens richtlijn 87/102 (artikel 8);

– „de interesten en de kosten gedurende de resterende duur van de overeenkomst" moet omvatten (artikel 16, lid 1, van richtlijn 2008/48);

– „de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst" moet omvatten (artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17).

24. Het Hof heeft zich uitgesproken over het begrip „totale kosten van het krediet voor de consument" op het gebied van consumentenkrediet. [9] In het arrest Lexitor heeft het Hof, zoals ik reeds heb opgemerkt, de vermindering van deze kosten uitgelegd als een consequentie van de vervroegde kwijting van de verplichtingen die voortvloeien uit de kredietovereenkomst, zoals toegestaan door artikel 16, lid 1, van richtlijn 2008/48.

[8] Zoals in de definitie van „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" in artikel 4, punt 13. Datzelfde geldt voor artikel 25, lid 1.

[9] Onder andere in de arresten van 26 februari 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); 3 september 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 en C-252/19, EU:C:2020:631), en 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. Voor de beantwoording van de thans door de verwijzende rechter gestelde prejudiciële vraag moet ik mij vooraf buigen over de begrippen „totale kredietkosten” [10] en „vermindering van de totale [kosten]” [11] als bedoeld in artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17.

26. Alvorens tot deze analyse over te gaan, wil ik twee overwegingen aangaande de weerslag van richtlijn 2008/48 op de onderhavige zaak voor het voetlicht brengen.

– In de eerste plaats is de uitlegging van richtlijn 2008/48 relevant (of kan zij dat zijn) voor de uitlegging van richtlijn 2014/17, vooral wanneer in die laatste richtlijn concepten van de eerste richtlijn zijn overgenomen. [12] Dit is echter maar één element, dat samen met de gebruikelijke hermeneutische criteria moet worden toegepast op de begrippen en voorschriften die gelden op het gebied van woningkredieten. [13]

– In de tweede plaats vindt dit geding zijn oorsprong in het contractuele beding dat UniCredit hanteert, waarbij het debat zich toespitst op de aan derden betaalde bedragen. [14] In de zaak Lexitor waren daarentegen geen andere kosten dan die van de kredietgever aan de orde en wordt ook niet gesproken over andere kosten. [15] De waarde van het arrest Lexitor voor de beantwoording van dit verzoek om een prejudiciële beslissing kan derhalve met recht als beperkt worden aangemerkt.

B. Totale kredietkosten als bedoeld in artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17

27. Voor zover de uitoefening van het recht op vervroegde aflossing een overeenkomstige vermindering van de totale kredietkosten voor de consument met zich meebrengt, moet worden bepaald welke posten (naast rente) onder dat begrip vallen.

1. Letterlijke uitlegging

28. De term „totale kosten van het aan de consument verleende krediet” wordt in artikel 4, punt 13, van richtlijn 2014/17 gedefinieerd onder verwijzing naar richtlijn 2008/48, met enkele preciseringen die geen afbreuk doen aan de principiële gelijkheid ervan. [16]

[10] De opvatting inzake de gevolgen van het arrest Lexitor voor aan derden betaalde kosten die ik zal ontvouwen, zou mij feitelijk ontslaan van de noodzaak om te onderzoeken welke van al die kosten tot de categorie „totale kredietkosten” behoren. Ik zal dat onderzoek echter verrichten voor het geval het Hof anders zou oordelen en dat onderzoek van nut kan zijn.

[11] In richtlijn 2014/17 lijken de termen „kosten” en „vergoedingen” onderling verwisselbaar te zijn. Van de taalversies die ik heb geraadpleegd, wordt alleen in artikel 25, lid 1, van de Franse versie gesproken over de vermindering van de „frais dus” (verschuldigde vergoedingen) als behorend tot de „coût [total du crédit pour le consommateur]”, terwijl in de Duitse, de Spaanse, de Engelse, de Italiaanse en de Portugese taalversie respectievelijk de termen „Kosten”, „costes”, „costs”, „costi” en „custos” worden gebruikt.

[12] Zie in dit verband overweging 19 van richtlijn 2014/17.

[13] Dit kan worden afgeleid uit overweging 22 van richtlijn 2014/17.

[14] De verwijzende rechter noemt met name de kosten van de waardebepaling van het onroerend goed, van de legalisatie van de handtekening met het oog op de inschrijving van de hypotheek in het kadaster, van het aanvragen van een rangvoorbehoud (*Rangvorbehalt*) en van de inschrijving van de hypotheek in het kadaster.

[15] Ook niet in de conclusie van advocaat-generaal Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Die preciseringen zijn niet relevant voor consumentenkredietovereenkomsten, omdat zij betrekking hebben op elementen die daar per definitie niet in voorkomen.

29. Letterlijk omvatten de *totale* kosten van een hypothecair krediet *alle* kosten die in verband met dat krediet verschuldigd zijn (tenzij de wetgever ze heeft uitgesloten) en die voldoen aan twee voorwaarden: zij binden de consument en zij zijn de kredietgever bekend (of zouden dat moeten zijn). [17]

30. Als karakteristieke voorbeelden van dergelijke kosten worden in die bepaling „rente, commissielonen, belastingen" genoemd, evenals „de kosten in verband met nevendiensten met betrekking tot de kredietovereenkomst, met name verzekeringspremies, indien, daarenboven, het sluiten van een dienstencontract verplicht is om het krediet, in voorkomend geval op de geadverteerde voorwaarden, te verkrijgen". Vergoedingen voor kredietbemiddelaars en de kosten van de waardebepaling van het onroerend goed ten behoeve van een hypotheek [18] kunnen eveneens onder dit begrip vallen.

31. Uit deze opsomming volgt dat het dwingende karakter van de kosten niet noodzakelijkerwijs voortvloeit uit een eenzijdige oplegging door de kredietgever, met als doel om zijn eigen winst te verhogen: de totale kosten van het krediet kunnen ook vergoedingen voor andere entiteiten of subjecten dan de partijen bij de overeenkomst omvatten [19], voor diensten van zeer uiteenlopende aard.

32. Vanuit het letterlijke perspectief dat nu aan de orde is, strekken de totale kosten van het krediet zich dus ook uit tot de bedragen van nevendiensten waarvoor ook weer geldt dat de consument die moet betalen en de kredietgever ermee bekend is. [20]

33. Voorbeelden van dit soort kosten zijn levens- en brandverzekeringspremies [21], de kosten van de waardebepaling van het onroerend goed waarop de hypotheek zal worden gevestigd [22], de kosten voor het openen en aanhouden van een rekening, de kosten van het gebruik van een betaalmiddel voor zowel transacties als kredietopnemingen, en andere, met betalingstransacties verband houdende kosten [23].

[17] Artikel 3, onder g), van richtlijn 2008/48. Zie ook overweging 50 van richtlijn 2014/17, waarin tevens de parameters voor de beoordeling van de kennis van de kredietgever worden gespecificeerd.

[18] Artikel 4, punt 13, en overweging 50 van richtlijn 2014/17.

[19] Zoals in herinnering wordt gebracht in het arrest van 26 februari 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punt 48), met betrekking tot richtlijn 2008/48. Het begrip totale kosten van het krediet voor de consument „is immers bijzonder ruim gedefinieerd, zodat het totaal van alle kosten ten laste van de consument betreffende *betalingen door die consument aan zowel de kredietgever als derden* duidelijk wordt vermeld in de consumentenkredietovereenkomsten" (cursivering van mij).

[20] In dit kader kan een nevendienst als verplicht worden aangemerkt wanneer het verkrijgen van het krediet zelf, of het verkrijgen van het krediet met bepaalde voordelen, afhankelijk is van het contracteren van die dienst. Artikel 3, onder g), van richtlijn 2008/48 en overweging 50 van richtlijn 2014/17.

[21] Overweging 50 van richtlijn 2014/17.

[22] Wanneer die waardebepaling noodzakelijk is voor het verkrijgen van het krediet, zoals in herinnering wordt gebracht in artikel 4, punt 13, van richtlijn 2014/17.

[23] Overweging 50 van richtlijn 2014/17 en artikel 17, lid 2, van richtlijn 2014/17, dat betrekking heeft op de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage. Een gelijkwaardige bepaling is opgenomen in artikel 19, lid 2, van richtlijn 2008/48. In beide gevallen lijkt de vermelding slechts voor pedagogische doeleinden of ter bevestiging te zijn opgenomen. In de voorbereidende werkzaamheden voor de richtlijnen heb ik geen aanwijzingen gevonden, en evenmin zijn er argumenten (behalve die inzake de plaats ervan in de richtlijnen) die rechtvaardigen om ervan uit te gaan dat deze elementen *louter* voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage deel uitmaken van de totale kredietkosten.

34. De wetgever heeft uitdrukkelijk beslist dat de volgende kosten, hoewel zij theoretisch onder het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" zouden kunnen worden ingedeeld, bij de berekening ervan niet worden meegeteld:

– de notariskosten, die zijn uitgesloten krachtens artikel 3, onder g), van richtlijn 2008/48 [24];

– de „registratiekosten voor de eigendomsoverdracht van het onroerend goed" [25], die zijn uitgesloten krachtens artikel 4, punt 13, van richtlijn 2014/17;

– de kosten die aan de consument in rekening kunnen worden gebracht voor de niet-nakoming van de in de kredietovereenkomst vastgestelde verplichtingen [26].

35. Als ik deze typologie van posten die vallen onder (of uitgesloten zijn van) het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" toepas op de door de verwijzende rechter aangehaalde posten, kom ik tot de slotsom dat dit begrip, in de zin van artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17:

– de *kosten van de waardebepaling* van het onroerend goed omvat, indien die waardebepaling noodzakelijk is voor de toekenning van het krediet en die kosten de kredietgever bekend zijn, evenals de kosten van het aanvragen van *rangvoorbehoud* en de kosten van de *inschrijving van de hypotheek* in het kadaster [27], handelingen die normaliter essentieel zijn om de zekerheid te stellen en de functie ervan te waarborgen;

– niet de kosten van de *notariële legalisatie van handtekeningen* (notariskosten) voor de inschrijving van de hypotheek in het kadaster omvat.

2. Uitlegging in het licht van de voorgeschiedenis van het voorschrift

36. Een analyse van de ontwikkeling van het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" in de voorbereidende wetgevingswerkzaamheden voor de vaststelling van richtlijn 2014/17 [28] bevestigt dat van de door de verwijzende rechter aangehaalde kostenposten, in dat kader de „vergoedingen in verband met de inschrijving van de hypotheek" zijn genoemd.

[24] Zie ook, in diezelfde zin, overweging 50 van richtlijn 2014/17. De uitsluiting is categorisch, hoe controversieel deze ook moge zijn op het gebied van hypothecair krediet, waar, in tegenstelling tot bij consumentenkrediet, de tussenkomst van een notaris voor de vestiging van de zekerheid, of voor de inschrijving ervan, doorgaans niet facultatief is. Voor een poging tot uitlegging dienaangaande, zie voetnoot 40.

[25] Niet te verwarren met de kosten van de inschrijving van de hypothecaire zekerheid. De term „kosten" heeft in deze context een zeer ruime betekenis.

[26] Artikel 4, punt 13, van richtlijn 2014/17. In richtlijn 2008/48 zijn deze kosten uitgezonderd van de totale kredietkosten voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage volgens artikel 19, lid 2.

[27] Het Europees gestandaardiseerd informatieblad (hierna: „ESIS") in deel A van bijlage II bij richtlijn 2014/17 en de instructies voor het invullen ervan in deel B van diezelfde bijlage ondersteunen deze gevolgtrekking.

[28] De eerste definitie is gegeven in richtlijn 87/102; de oorspronkelijke tekst is vervolgens gewijzigd naar aanleiding van de pogingen om de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage uniform te maken. In de stukken van de onderhandelingen over de vaststelling van richtlijn 2008/48 kan worden gelezen hoe die onderhandelingen zijn verlopen met betrekking tot de opneming of uitsluiting van aan derden verschuldigde kosten, met name belastingen en notariskosten. In de definitieve tekst zijn belastingen opgenomen bij wijze van compromis, terwijl de reden waarom de notariële kosten zijn uitgesloten, niet wordt vermeld. Zie de mededeling van de Commissie aan het Europees Parlement overeenkomstig artikel 251, lid 2, tweede alinea, van het EG-Verdrag betreffende het gemeenschappelijk standpunt van de Raad met het oog op de aanneming van een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake kredietovereenkomsten voor consumenten, COM(2007) 546 def., punt 3.2.

37. Het voorstel van de Commissie met betrekking tot de (toekomstige) richtlijn inzake woningkredietovereenkomsten bevatte op dit gebied een loutere verwijzing naar richtlijn 2008/48. [29]

38. De oplossing was het resultaat van een afweging van de voor- en nadelen van de opties die voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage in overweging waren genomen. [30] Ook was men zich ervan bewust dat een parallelle tekst, naast de reeds bestaande (die van richtlijn 2008/48), het voor consumenten gemakkelijker zou maken om kredieten te begrijpen en met elkaar te vergelijken. [31]

39. Het begrip is nadien nader afgebakend, met de toevoeging of schrapping van elementen, maar zonder de samenhang met artikel 3 van richtlijn 2008/48 te verliezen.

40. In deze context lijkt het mij relevant dat in het eerste verslag van het Parlement over het voorstel voor een richtlijn inzake woningkredietovereenkomsten „de kosten voor de registratie van de hypotheek of van een andere vergelijkbare zekerheid" uitdrukkelijk werden uitgesloten. [32]

41. Onder de aangenomen amendementen was er evenwel een die luidde: „De totale kosten van het krediet voor de consument mag niet de kosten bevatten die de consument in verband met de aankoop van het vastgoed of de grond betaalt, *zoals de kosten die aan de aankoop verbonden zijn en de notariskosten of de kosten voor grondregistratie*" [33] (cursivering van mij).

42. Nergens is vastgelegd dat de opneming van de „kosten voor de registratie van de hypotheek" in de totale kredietkosten of de uitsluiting van de kosten van de aankoop van het onroerend goed op enig ander moment onderwerp van de besprekingen is geweest. [34]

[29] Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, COM(2011) 142 def., artikel 3, onder k). Overweging 23 van het voorstel bevatte elementen van overweging 20 en van artikel 3, onder g), van richtlijn 2008/48.

[30] Werkdocument bij het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten, SEC(2011) 356 final, deel II, blz. 130 e.v.

[31] Ibidem, blz. 134. Sommige lidstaten hadden de eigen regels inzake consumentenkrediet uitgebreid of waren voornemens deze uit te breiden naar hypothecaire kredieten: zie *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, blz. 29 e.v.

[32] Eerste verslag over het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten [COM(2011) 142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], document PE469.842v04-00, amendement 48.

[33] Door het Europees Parlement aangenomen amendementen op het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten [COM(2011) 142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], document P7_TA(2013)0341 van 13 september 2013: zie overweging 50 en artikel 4, punt 13. Daaruit blijkt niet de reden van een uitdrukkelijke vermelding van deze uitsluiting, die mijns inziens wordt verklaard door het ontbreken van een rechtstreeks verband tussen de desbetreffende kosten en het krediet zelf. Wellicht is het relevant om te herinneren aan de status quo betreffende de factoren die, voorafgaand aan de vaststelling van de uniforme regel, meetelden voor de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage (of een soortgelijk begrip) in de rechtsstelsels van de lidstaten. Daartoe behoorden, zij het in een minderheid van de lidstaten, notariskosten en belastingen met betrekking tot de eigendomsoverdracht: zie tabel 39 van de *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009.

[34] In verschillende Raadsdocumenten is sprake van uitsluiting van de kosten die zijn verbonden aan de verwerving van het onroerend goed, zoals vergoedingen voor de registratie van het onroerend goed, belastingen in verband met de aankoop en notariskosten; zie overweging 23 van het compromisvoorstel van het voorzitterschap van de Raad, nota van het secretariaat-generaal aan de delegaties van 3 november 2011, document 16325/11, en overweging 34 van de algemene oriëntatie van de Raad betreffende het voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad inzake woningkredietovereenkomsten (richtlijn hypothecair krediet), nota van het secretariaat-generaal aan de delegaties van 30 mei 2012, document 10587/12.

3. Contextuele en teleologische uitlegging

43. Het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" in richtlijn 2014/17 is, zoals dat ook geldt voor „totale kosten van het krediet voor de consument" in richtlijn 2008/48, functioneel en staat vooral ten dienste van de vorming van twee concepten:

– dat van „het totale door de consument te betalen bedrag", dat overeenkomt met datzelfde begrip zoals gedefinieerd in artikel 3, onder h), van richtlijn 2008/48 [35],

– en dat van het jaarlijkse kostenpercentage, dat overeenkomt met de totale kosten van het krediet voor de consument, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag [36].

44. Het Hof heeft de reikwijdte van dat begrip gekoppeld aan het doel van een uitgebreide consumentenbescherming en in overeenstemming daarmee uitgelegd. [37] De bescherming vertaalt zich in het aan de consument ter beschikking stellen van de algemene informatie, en vooral de precontractuele informatie, waardoor hij (idealiter) kan kiezen voor het kredietproduct dat het best bij zijn persoonlijke situatie en belangen past. Dit is, al met al, het *voornaamste* oogmerk van het begrip „totale kredietkosten".

45. Bij het selecteren, door de consument, van de formule die het beste bij hem past, dient hem de mogelijkheid te worden geboden om aanbiedingen op nationaal en grensoverschrijdend niveau met elkaar te vergelijken. De bescherming van de consument in de richtlijnen 2008/48 en 2014/17 maakt deel uit van het algemene streven om een interne markt voor krediet tot stand te brengen. [38] Het jaarlijkse kostenpercentage, dat de prijs (totale kosten) van het krediet volgens een in de hele Unie gelijke wiskundige formule meedeelt, is essentieel voor die vergelijking.

46. Er bestaat evenwel een zekere spanning tussen het doel om de consument de beste informatie te geven en dit te doen op een wijze die hem in staat stelt de aanbiedingen van kredietverstrekkers binnen een redelijke termijn met elkaar te vergelijken.

47. Intuïtief beschouwd, zou de positie van de consument beter zijn naarmate er meer gegevens (over extra kosten bovenop de rente) in het jaarlijkse kostenpercentage zijn opgenomen en hij minder middelen hoeft aan te wenden om zelf andere kosten in verband met het krediet te identificeren, zeker buiten een juridische omgeving die zich doorgaans beperkt tot de plaatselijke omgeving.

[35] De concepten „totaal kredietbedrag" en „het totale door de consument te betalen bedrag" van richtlijn 2014/17 omvatten zonder meer die van richtlijn 2008/48, als gevolg van de verwijzingen in artikel 4, punten 12 en 14, respectievelijk, van richtlijn 2014/17. Voor het verband tussen die begrippen, zie arresten van 21 april 2016, Radlinger en Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, punten 85 en 86), en 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punten 38 en 42).

[36] Artikel 4, punt 15, van richtlijn 2014/17.

[37] Met betrekking tot richtlijn 2008/48, zie arresten van 26 maart 2020, Mikrokasa en Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punt 39 en aldaar aangehaalde rechtspraak), en 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punt 31).

[38] Van dit doel zijn alle teksten doortrokken. Het komt uitdrukkelijk naar voren in de overwegingen 1 tot en met 9 van richtlijn 2008/48 en de overwegingen 2 en 5 tot en met 8 van richtlijn 2014/17.

48. Dit verklaart waarom het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet" een breed scala aan kosten in verband met de kredietransactie omvat. De toegang tot de informatie is eenvoudiger voor de kredietgever dan voor de consument, ofschoon die toegang voor eerstgenoemde ook niet kosteloos is. [39]

49. Tegelijkertijd doet de opneming in de berekening van het jaarlijkse kostenpercentage van elementen die als gevolg van hun nationale regelgeving zeer verschillend zijn, afbreuk aan de vergelijkbaarheid van de aanbiedingen. [40] Uiteindelijk is dat nadelig voor de grensoverschrijdende activiteiten van kredietverstrekkers en voor het aantrekken van cliënten uit andere lidstaten.

50. In mijn ogen heeft de wetgever gekozen voor een oplossing die de verschillende overwegingen probeert te verzoenen middels een combinatie van verschillende elementen:

– een ruime opvatting van het begrip „totale kosten van het aan de consument verleende krediet", zij het dat dit beperkt blijft tot de kosten die verband houden met de kredietovereenkomst zelf, terwijl de kosten van de met het krediet gefinancierde transactie buiten beschouwing worden gelaten;

– de verplichting van de kredietgever om in dat begrip de relevante kosten waarmee hij bekend is, of bekend zou moeten zijn, op te nemen door een standaardniveau van professionele zorgvuldigheid toe te passen;

– de verplichting om de consument gepersonaliseerde precontractuele informatie te verstrekken door middel van het ESIS, zoals opgenomen in bijlage II bij richtlijn 2014/17;

– de opsomming in het ESIS van de door de consument te maken kosten die deel zouden moeten uitmaken van het jaarlijkse kostenpercentage, maar niet bekend zijn bij de tegenpartij, met de vermelding: „De volgende kosten zijn niet bekend bij de kredietverlener en maken derhalve geen deel uit van het jaarlijkse kostenpercentage" [41];

– de opneming in het ESIS van de volgende waarschuwing: „Let erop dat u op de hoogte bent van alle andere belastingen en kosten die aan uw krediet zijn verbonden" [42];

– de oplegging van de verplichting tot het in de algemene informatie over hypothecaire kredieten opnemen van een indicatie van de mogelijke bijkomende kosten, die niet in de totale kosten van een krediet voor de consument zijn opgenomen [43].

[39] Een van de redenen voor het lage grensoverschrijdende gebruik van hypothecaire kredietovereenkomsten, vanuit het perspectief van kredietgevers, zijn de risico's en belemmeringen die verband houden met de correcte toepassing van de buitenlandse wetgeving, waardoor de winstgevendheid van grensoverschrijdende transacties wordt ondermijnd: zie het verslag van de Commissie aan het Europees Parlement en de Raad over de evaluatie van richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen, COM(2021) 229 final, punt 2.2.

[40] De uitsluiting van de notariskosten van de totale kosten van het aan de consument verleende krediet wordt de facto mogelijkerwijs verklaard door het feit dat dergelijke kosten afbreuk kunnen doen aan de vergelijkbaarheid van producten. De verschillen tussen de honoraria van notarissen kunnen markant zijn: niet alleen tussen lidstaten, maar ook binnen een lidstaat, wanneer die honoraria (geheel of gedeeltelijk) onderhandelbaar zijn tussen de notaris en de cliënt. In antwoord op een vraag ter terechtzitting heeft de Commissie deze verklaring ook als de meest plausibele aangemerkt.

[41] Punt 4 van het ESIS, „Rentevoet en andere kosten".

[42] Ibidem.

[43] Artikel 13, lid 1, onder h), van richtlijn 2014/17.

51. Ik ben van mening dat de gemiddelde consument op deze manier beschikt over de informatie die hij nodig heeft om een beslissing te nemen over de woningkredietovereenkomst, na een vergelijking van producten op basis van het jaarlijkse kostenpercentage. [44] Bovendien zal hij weten dat er bijkomende kosten kunnen zijn, waarvoor hij is gewaarschuwd, die ofwel behoren tot het jaarlijkse kostenpercentage maar niet bekend zijn bij de kredietgever, ofwel buiten de totale kredietkosten vallen.

4. Tussenconclusie

52. In het licht van het voorgaande ben ik van mening dat het antwoord aan de verwijzende rechter ter zake van de kostenposten die hij vermeldt teneinde te vernemen of die al dan niet behoren tot de totale kredietkosten in de zin van artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17, zou kunnen zijn dat dit begrip:

– de kosten van de waardebepaling van het onroerend goed, van het aanvragen van rangvoorbehoud en van de inschrijving van de hypotheek in het kadaster omvat wanneer die kosten nodig zijn om het krediet te verlenen (met andere woorden, zij worden opgelegd aan de kredietnemer) en op voorwaarde dat deze de kredietgever bekend zijn;

– niet de kosten van notariële legalisatie van handtekeningen voor de inschrijving van de hypotheek in het kadaster omvat.

C. Door artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 vereiste vermindering – Kosten waarop deze betrekking heeft

53. De verwijzende rechter wenst te vernemen of in het geval waarin de kredietnemer zijn recht uitoefent om het kredietbedrag volledig of gedeeltelijk af te lossen vóór het verstrijken van de overeengekomen duur, de evenredige vermindering zich enkel uitstrekt tot de verschuldigde rente en de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst dan wel ook tot kosten die niet van die duur afhangen.

54. Vast staat dat de schuldenaar die het krediet vervroegd aflost recht heeft op een vermindering van de totale kosten van dat krediet. Volgens artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 is de vermindering gelijk aan „de rente en de kosten voor de resterende duur van de overeenkomst”. [45]

55. Aangezien artikel 25, lid 1, geen onderscheid maakt tussen de verschillende categorieën kosten, zou het kunnen lijken dat de vermindering moet worden toegepast op alle bedragen die deel uitmaken van de totale kredietkosten (met de temporele dimensie die ik onmiddellijk hierna zal onderstrepen). Onverminderd hetgeen ik verderop zal opmerken [46], ben ik echter de opvatting toegedaan dat de vermindering niet zonder onderscheid betrekking heeft op elk van de concepten die, bij elkaar opgeteld, vóór de sluiting van de overeenkomst voor de consument de totale kosten van het krediet aanduiden.

[44] Ik kan niet verhelen, zoals ik bij een andere gelegenheid reeds heb verklaard [conclusie in de zaak DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], dat deze hele juridische constructie eigenlijk een zeer zwakke feitelijke basis heeft. Voor een groot deel van de personen die een hypothecaire lening aangaan zal het, tenzij zij een solide financiële opleiding hebben genoten, uiterst moeilijk zijn om de bij de verlening van hun hypothecair gedekte krediet gebruikte juridische categorieën te begrijpen.

[45] Zoals ik reeds heb opgemerkt, volgt deze formulering die van richtlijn 2008/48, die op haar beurt de „billijke vermindering” van richtlijn 87/102 heeft vervangen.

[46] Over de gevolgen van de Lexitor-oplossing voor woningkredietovereenkomsten.

56. Richtlijn 2014/17 laat bepaalde aspecten van de regeling voor vervroegde aflossing open (voor invulling door de lidstaten). [47] Het bestaan zelf van het recht om de schuld vóór het verstrijken van de overeengekomen termijn volledig of gedeeltelijk terug te betalen wordt echter niet aan elke nationale wetgever toevertrouwd, zoals dat evenmin het geval is wat de gevolgen van de uitoefening van dat recht (vermindering van de totale kredietkosten) betreft. [48]

57. Het is dus niet zo dat het aan de lidstaten wordt overgelaten om te bepalen welke kostenposten moeten worden verminderd. Bijgevolg moet de uitlegging inzake „wat" het voorwerp van de vermindering is, uniform zijn, zoals de uitlegging van elk ander begrip dat in het Unierecht autonoom is.

1. Letterlijke uitlegging

58. Zoals ik reeds heb aangestipt, worden de posten (van alle kostenposten die de totale kredietkosten uitmaken) waarop de vermindering zal worden toegepast, niet gepreciseerd in artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17. [49] Uit de tekst kan alleen met zekerheid worden opgemaakt dat elementen die niet tot die kosten behoren, niet onder de vermindering zullen vallen. [50]

59. In ieder geval bevat de bepaling een temporele precisering die ik van betekenis acht: de rente en de kosten die in geval van vervroegde aflossing van het krediet moeten worden verminderd, zijn de rente en de kosten „voor de resterende duur van de overeenkomst".

60. Het verband tussen de te verminderen posten en de nog openstaande duur van de overeenkomst lijkt mij erop te duiden dat die posten verschuldigd zijn voor diensten of prestaties die, op het moment van de vervroegde aflossing, nog niet zijn geleverd en ook niet meer zullen worden geleverd. [51]

61. Deze logica wordt zonder enige moeite waargenomen met betrekking tot de rente op het krediet. De vervroegde aflossing van de hoofdsom (van de schuld) impliceert, eo ipso, dat er vanaf die datum geen rente uit hoofde van dat concept meer verschuldigd zal zijn. De vermindering van de niet-vervallen rente op het moment van de vervroegde aflossing wordt niet betwist, en ik zie niet in waarom de regel anders zou moeten worden opgevat ten aanzien van de andere kosten.

62. Het letterlijke aspect lijkt mij dan ook van cruciaal belang: artikel 25 ziet alleen op kosten die verband houden met de tijd na („de resterende duur") de uitoefening van het recht op aflossing. Aangezien de meeste taalversies van artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 identiek zijn aan die van

[47] Het staat aan de lidstaten om te beslissen of de oorsprong van het recht een wettelijke bepaling is of contractueel van aard kan zijn, en om bepaalde voorwaarden voor de uitoefening ervan vast te stellen.

[48] Zie, niettemin, de mogelijkheid voor de lidstaten om de uitoefening van dat recht afhankelijk te stellen van de voorwaarde dat de consument daar een rechtmatig belang bij heeft, in de situatie als bedoeld in artikel 25, lid 5, van richtlijn 2014/17.

[49] Zoals dat ook niet wordt gedaan in overweging 66 van richtlijn 2014/17, die is gewijd aan het recht op aflossing, de vermindering van de kosten en de vergoeding aan de kredietgever.

[50] Te weten de kosten die behoren tot het totale kredietbedrag, die, opgeteld bij de totale kosten, het totale door de kredietnemer te betalen bedrag opleveren; zie, voor de wederzijds uitsluitende aard van de begrippen „totaal kredietbedrag" en „totale kredietkosten", de in voetnoot 35 aangehaalde arresten.

[51] Hoe of wanneer de betaling is geschied, is hierbij niet relevant: het bedrag dat is verschuldigd voor een terugkerende dienst kan worden betaald telkens wanneer die dienst wordt verricht, of er kan een eenmalige betaling worden overeengekomen, aan het begin of aan het einde van de betrekking, zonder dat dit de aard van de dienst beïnvloedt. Als de vergoeding voor de dienst aan het begin van de betrekking is betaald, wordt het recht op vermindering omgezet in een recht op terugbetaling van voorschotten.

artikel 16, lid 1, van richtlijn 2008/48, en het Hof, met betrekking tot dat laatste artikel, het op de letter gebaseerde argument niet overtuigend heeft geacht [52], sluit ik desalniettemin niet uit dat mijn uitlegging het Hof thans evenmin overtuigt.

63. Gelet daarop zal ik de regel ook in zijn context en in het licht van het doel ervan analyseren. [53]

2. Contextuele en teleologische uitlegging

64. De erkenning van het recht op vervroegde aflossing in richtlijn 2014/17 beoogt, zoals die hele richtlijn, de totstandbrenging van een interne markt voor kredietovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen te bevorderen.

65. In die context wordt met het recht op vervroegde aflossing een specifiek doel nagestreefd, dat in overweging 66 van richtlijn 2014/17 wordt beschreven als het bevorderen van de concurrentie, het vrije verkeer van burgers en de financiële stabiliteit. De voordelen die de consument verkrijgt, doen zich alleen op het tweede plan voor en houden in dat hij van product kan wijzigen, op zoek naar het product dat het best beantwoordt aan zijn behoeften op ieder moment.

66. De wetgever heeft bepaald dat het recht op vervroegde aflossing is gebonden aan voorwaarden. [54] Dat recht wordt bovendien genuanceerd door de eventuele vergoeding voor de kredietgever, die in bepaalde omstandigheden een voor de consument afschrikkende hoogte kan hebben. [55]

67. Uit deze regeling volgt dat het recht op vervroegde aflossing van het krediet niet zozeer tot doel heeft om asymmetrieën in een ongelijke betrekking te corrigeren, maar om flexibiliteit in te bouwen in een overeenkomst waarvan de looptijd zich over een langere periode uitstrekt, door de schuldenaar de mogelijkheid te bieden om zijn verplichting vóór het einde van de overeengekomen termijn te voldoen zonder dat hij daarvoor enige oorzaak hoeft aan te voeren of aan te tonen. [56]

68. Richtlijn 2014/17 drukt de bestaansreden niet uit van de door artikel 25, lid 1, van die richtlijn opgelegde vermindering als uitvloeisel van het recht op vervroegde aflossing. Deze factor, in combinatie met de afwezigheid van discussie tijdens de voorbereidende werkzaamheden, rechtvaardigt de stelling dat die aanpassing moet worden opgevat als een *natuurlijk* gevolg van de vervroegde aflossing, die het risico van niet-betaling voor de andere partij wegneemt of (in het geval van gedeeltelijke aflossing) vermindert. Indien de kredietnemer de nog verschuldigde rente

[52] Arrest Lexitor, punten 24 en 25.

[53] Een onderzoek van de voorgeschiedenis en ontwikkeling van de regel, van de eerste formulering in artikel 8 van richtlijn 87/102 (waar sprake was van een „billijke” vermindering) tot de huidige, werpt geen licht op de aard van de kosten die moeten worden verminderd. Het debat draaide om het bestaan van het recht op aflossing en het recht op een vergoeding voor de kredietgever. Het vertrekpunt etaleert het bestaan van zeer uiteenlopende oplossingen in de lidstaten en ook sterk van elkaar afwijkende standpunten van de onderhandelaars over de vraag hoe een evenwicht tussen de belangen van de contractpartijen kon worden gevonden en welke gevolgen vervroegde aflossing zou hebben voor de kredietactiviteit in het algemeen.

[54] Waaronder die van artikel 25, lid 5, van richtlijn 2014/17, dat voor een specifieke situatie vereist „dat de consument hierbij een rechtmatig belang heeft”.

[55] De vergoeding is bedoeld om de door de kredietgever geleden verliezen te neutraliseren. In richtlijn 2014/17 is deze vergoeding niet noodzakelijkerwijs beperkt tot het bedrag van de rente die de consument zou hebben betaald in de periode tussen de vervroegde aflossing en de overeengekomen datum van beëindiging van de overeenkomst. Aangezien hij vooraf in kennis moet worden gesteld van de voorwaarden voor de aflossing, zal de rationele consument er de voorkeur aan geven om het recht op vervroegde aflossing niet uit te oefenen wanneer zijn verplichting om de kredietgever een vergoeding te betalen een zodanig bedrag behelst dat die uitoefening hem in de praktijk geen besparing oplevert.

[56] Behalve, zoals ik reeds heb opgemerkt, in de situatie als bedoeld in artikel 25, lid 5, van richtlijn 2014/17.

en de andere openstaande kosten zou moeten betalen, zou dit daarenboven leiden tot een ongerechtvaardigde verrijking van de kredietgever, die zelf (zij het bij eenzijdig besluit van de andere partij) is vrijgesteld van de nakoming van zijn deel van de wederzijdse contractuele verplichtingen. [57]

69. Ik ben daarentegen niet van mening dat de in artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 bedoelde vermindering tot doel heeft om de consument in dezelfde situatie te brengen als die waarin hij zich zou hebben bevonden indien het verleende krediet meteen al een kortere looptijd had gehad of een kleiner bedrag had betroffen. [58] Het recht op vervroegde aflossing transformeert de oorspronkelijke kredietovereenkomst niet in een andere overeenkomst *die had kunnen bestaan*, maar maakt het mogelijk om een overeenkomst aan te passen aan omstandigheden die zich hebben voorgedaan. [59]

70. Deze overwegingen ondersteunen mijn overtuiging, die ik reeds tot uitdrukking heb gebracht in de letterlijke uitlegging van de bepaling, dat de toepasselijke vermindering beperkt blijft tot de bedragen die de consument zou moeten betalen voor nog niet verrichte prestaties ter uitvoering van de overeenkomst zelf.

71. Ik twijfel er niet aan dat een andere uitlegging gunstiger zou zijn voor de consument. Maar zoals deze niet mag worden *gestraft* voor het vervroegd aflossen van zijn schuld [60], acht ik het evenmin nodig om het recht op vermindering, waarmee richtlijn 2014/17 hem wil beschermen, zo ver te laten reiken dat hij wordt *beloond* [61] voor een verandering die hij de andere partij oplegt [62].

72. Om dezelfde redenen strekt mijn overtuiging zich uit tot de kosten die aan derden zijn betaald uit hoofde van belastingen, administratieve kosten of professionele diensten, zoals de waardebepaling van het onroerend goed of de bemiddeling. [63]

73. Ik betwist niet dat aan derden betaalde kosten deel uitmaken van de totale kredietkosten: anders zou de consument niet alle informatie krijgen die hij nodig heeft om te kiezen tussen de aanbiedingen van verschillende kredietgevers.

74. Ik ben evenwel niet van oordeel dat het in artikel 25 van richtlijn 2014/17 neergelegde recht op vermindering als gevolg daarvan van toepassing is op kosten die geen betrekking hebben op diensten van de kredietgever die op het moment van de vervroegde aflossing nog niet zijn uitgevoerd.

[57] Daarnaast zal de kredietgever in theorie het terugbetaalde kapitaal weer kunnen uitlenen, eventueel met een hogere winst dan bij de eerdere lening. Deze weergave van de realiteit der dingen is misschien te simplistisch, zoals blijkt uit het debat over dit aspect met betrekking tot richtlijn 2014/17, waarnaar ik in voetnoot 53 heb verwezen.

[58] Dat wil zeggen een situatie met andere, en vermoedelijk lagere, rentevoeten en commissielonen. Ook de belastingen waarvan de heffingsgrondslag het bedrag van het verleende krediet is, zouden een andere hoogte hebben gehad.

[59] Technisch gezien zal elke lidstaat beslissen of de vervroegde aflossing leidt tot beëindiging van de overeenkomst of, in geval van gedeeltelijke aflossing, tot een schuldvernieuwing (novatio) die de oude overeenkomst doet vervallen of slechts wijzigt.

[60] Zie artikel 25, lid 3.

[61] Dat zou gebeuren indien hij, door middel van de vermindering, ook als deze evenredig is, zou worden vergoed voor gemaakte kosten waarvan het bedrag voor elke kredietovereenkomst gelijk zou zijn geweest.

[62] Het mechanisme van vergoeding door de kredietnemer is ontworpen als antwoord op de nadelige gevolgen van de aflossing voor de kredietgever, wiens rechtspositie wordt gewijzigd. Zie voetnoot 55.

[63] Een andere vraag is of overeenkomsten met derden, die bijkomstig zijn aan het krediet en in dezelfde periode als dat krediet moeten worden uitgevoerd, vroegtijdig worden beëindigd omdat de overeenkomst zelf wordt beëindigd en of de consument recht heeft op vermindering van wat nog moet worden betaald. In richtlijn 2014/17 wordt hierover niets bepaald.

75. Sommige van deze kosten vormen de vergoeding van unieke diensten ter voorbereiding van de toekomstige contractuele betrekking (bemiddeling). Andere dragen bij tot de instandhouding van overheidsuitgaven (belastingen) of vergoeden activiteiten of diensten van het openbaar bestuur, niet alleen in het belang van de partijen, maar ook van de samenleving als geheel en van het rechtsverkeer (inschrijving van de hypotheek). Dat deze kosten moeten worden berekend om de consument te informeren over de totale „prijs" van het krediet in de zin van artikel 4, punt 13, van richtlijn 2014/17, ongeacht of hij deze rechtstreeks aan de eindontvanger betaalt of via de kredietgever, betekent – ik herhaal – niet dat zij deel uitmaken van de kosten die in geval van vervroegde aflossing zullen worden verminderd.

76. Ik zie geen objectieve reden waarom de evenredige kostenvermindering krachtens artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 van toepassing zou moeten zijn op bedragen die geen verband houden met tegenprestaties van de kredietgever, die deze niet uitvoert of in rekening brengt.[64] Wanneer kosten bij wet op de kredietnemer drukken, is mijn overtuiging nog sterker: toepassing van het recht op vermindering op deze posten van de totale kredietkosten zou ertoe leiden dat de overheidsinstantie die de vergoeding voor de inschrijving int of verantwoordelijk daarvoor is, buiten de bilaterale betrekking tussen kredietgever en kredietnemer, die bedragen naar evenredigheid zou moeten terugbetalen.

D. Gevolgen van het arrest Lexitor voor deze zaak

1. Kosten ten gunste van de kredietgever

77. Naar mijn mening verandert het arrest Lexitor niets aan de door mij uiteengezette zienswijze. In mijn optiek heeft het Hof uitspraak gedaan op grond van veeleer pragmatische overwegingen, die tot uiting komen in de in de punten 31 tot en met 33 ontwikkelde argumentatie. Daarbovenop komt het argument inzake de eventuele „onevenredige benadeling" van de kredietgever, wiens belangen ten grondslag liggen aan de bepaling dat hij een vergoeding moet ontvangen.[65]

78. Die argumenten mochten ter zake dienend zijn in de in die zaak geanalyseerde situatie, maar zijn hooguit algemeen toepasbaar op consumentenkredieten. In mijn opvatting zijn zij dat niet op woningkredieten.

79. In de eerste plaats, wat de kwestie betreft of de vermindering gemakkelijk of moeilijk toepasbaar is, herinner ik eraan dat het ESIS (dat verplicht moet worden gebruikt en dat noch de lidstaten, noch de kredietgevers mogen wijzigen) op uitgesplitste wijze de informatie over het hypothecair krediet omvat dat de consument in de precontractuele fase dient te ontvangen. In het bijzonder worden de kosten gescheiden naargelang ze al dan niet periodiek zijn; op deze manier maakt het ESIS het de consument of de rechter eenvoudiger om de te verminderen kosten vast te stellen.[66]

[64] Het criterium van de belanghebbende bij de prestatie van de derde, dat ter terechtzitting naar voren is gebracht, lijkt mij weinig hout te snijden (beide partijen hebben belang bij de sluiting van de overeenkomst) en uiterst onzeker te zijn als criterium.

[65] Punt 34 van het arrest Lexitor.

[66] Ook richtlijn 2008/48 voorziet in standaardinformatie; die richtlijn ontbeert echter dezelfde mate van gedetailleerdheid wat de aard van de kosten betreft.

80. In de tweede plaats bestaat er een wezenlijk verschil tussen de richtlijnen 2008/48 en 2014/17 wat het recht van de kredietgever betreft op vergoeding van de kosten die rechtstreeks aan de vervroegde aflossing verbonden zijn: eerstgenoemde richtlijn stelt dat recht zelf vast, terwijl de tweede richtlijn, die van toepassing is op het onderhavige geding, dat niet doet.

81. Dit fundamentele verschil tussen de richtlijnen 2008/48 en 2014/17 belet evenwel niet dat verband kan worden gezien tussen het begrip „vermindering" ten gunste van de consument en het begrip „vergoeding" ten gunste van de kredietgever. [67]

82. Het ontbreken van een geharmoniseerde regulering van het recht op vergoeding in richtlijn 2014/17 vormt waarschijnlijk een afspiegeling van de moeilijkheid om gemeenschappelijke regels overeen te komen en vloeit uiteindelijk voort uit de verscheidenheid aan hypothecaire financieringsmechanismen en het brede scala aan beschikbare producten [68], die uitdrukking geven aan de specifieke kenmerken van de financiële markten voor hypothecaire overeenkomsten in de lidstaten.

83. De handelingsruimte die de lidstaten wordt gelaten om de vergoeding al dan niet in te voeren voor hypothecaire kredieten kan voor de praktijk van sommige lidstaten gevolgen hebben [69], waardoor de evenwichtsfactor die het Hof er in het arrest Lexitor toe heeft gebracht om te oordelen zoals het heeft geoordeeld, wordt weggenomen. Daarom – ik herhaal – kan dat arrest niet zonder meer worden geëxtrapoleerd naar dergelijke kredieten.

2. Aan derden verschuldigde kosten

84. Het volgen van de redenering van het arrest Lexitor mag er niet automatisch toe leiden dat de vermindering die inherent is aan vervroegde aflossing zich uitstrekt tot de kosten van het hypothecair krediet die de vergoeding van een derde ten doel hebben.

85. Afgezien van het feit dat, zoals ik al heb opgemerkt, die kosten niet aan de orde waren in het arrest Lexitor, is het in het geval van door hypotheek gewaarborgde kredieten niet de kredietgever (in casu de bank) die deze bedragen ontvangt, en kan hij ook de hoogte ervan niet vaststellen; hij verrijkt zich er niet aan en kan ze niet manipuleren.

86. Ik zie dan ook geen reden om de aan derden betaalde bedragen op dezelfde wijze te behandelen als de kosten die in het arrest Lexitor zijn geanalyseerd.

[67] Zie voetnoot 53.

[68] Zie overweging 66 van richtlijn 2014/17.

[69] Volgens de studie *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, uitgevoerd door Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, bijlage I, tabel 163, hadden in oktober 2020 twintig lidstaten bepalingen vastgesteld om de kredietgever te vergoeden in geval van vervroegde aflossing; vier lidstaten hadden dat niet gedaan en voor de overige drie was geen informatie beschikbaar. Volgens de interventies van zijn vertegenwoordigers ter terechtzitting heeft Italië niet voorzien in een recht op een vergoeding, anders dan Duitsland en Oostenrijk (in welk laatste land dat recht is onderworpen aan strikte beperkingen).

87. Hoewel de lopende wetgevingswerkzaamheden voor de herziening van richtlijn 2008/48 geen doorslaggevend element zijn, stel ik vast dat mijn opvatting door die werkzaamheden wordt geschraagd. Zowel de Commissie in haar voorstel[70] als de Raad in zijn algemene oriëntatie[71] verduidelijkt dat de vermindering betrekking heeft op de rente en op de kosten die de kredietgever aan de consument oplegt. In mijn ogen is het voorstel ook van toepassing op hypothecair krediet.

88. Het is juist dat zich een situatie als beschreven door VKI kan voordoen: de kredietgever, om de consument een interessanter aanbod te doen, ontwerpt de overeenkomst zodanig dat hij op het eerste gezicht zelf de betaling van de kosten aan derden op zich neemt, maar brengt deze kosten vervolgens, bij het benutten van de manoeuvreerruimte waarover hij in het kader van de facturering beschikt, op verdekte wijze in rekening bij de kredietnemer.[72]

89. Het arrest Lexitor is evenmin geschikt om paal en perk te stellen aan deze praktijk, die niet alleen frauduleus is vanuit het oogpunt van elke individuele consument, maar ook vanuit het oogpunt van een onvervalste mededinging. De vermindering die volgens het arrest Lexitor van toepassing is op alle aan de kredietgever betaalde kosten, wordt pro rata toegepast op basis van de op het moment van aflossing resterende duur van de overeenkomst. Met andere woorden, louter op basis van de Lexitor-oplossing zal de consument nooit het volledige bedrag dat de kredietgever in theorie op zich heeft genomen, maar uiteindelijk aan hem heeft doorberekend, terugbetaald krijgen.

90. In mijn ogen dient de wijze waarop dergelijke wanpraktijken een halt dient te worden toegeroepen die van artikel 41 van richtlijn 2014/17 te zijn: de lidstaten moeten ervoor zorgen dat de bij de richtlijn aan de consument geboden bescherming niet kan worden omzeild „als gevolg van de wijze waarop overeenkomsten zijn opgesteld”.

3. Samenvatting

91. Indien het arrest Lexitor van toepassing zou worden geacht op hypothecaire kredieten, zou artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17 zich verzetten tegen een nationale regeling die de evenredige vermindering als gevolg van de vervroegde aflossing van het krediet beperkt tot de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst. Maar zelfs in dat geval (waarbij de Lexitor-oplossing ook wordt toegepast op hypothecaire kredieten) zou de vermindering enkel betrekking hebben op de kosten die dienen om de kredietgever te vergoeden, dat wil zeggen andere kosten dan die welke aan derden zijn betaald.

[70] Voorstel voor een richtlijn van het Europees Parlement en de Raad betreffende consumentenkrediet, COM(2021) 347 final, artikel 29, lid 1: „Bij de berekening van die vermindering worden alle door de kredietgever aan de consument opgelegde kosten in aanmerking genomen.”

[71] Nota van het Comité van permanente vertegenwoordigers aan de Raad van 7 juni 2022, document 9433/1/22 Rev 1, punt 13, onder c): „De delegaties hechtten er belang aan te verduidelijken dat de vermindering van de totale kredietkosten bij vervroegde aflossing enkel betrekking heeft op de door de kredietgever opgelegde kosten, *en niet op aan derden verschuldigde belastingen of vergoedingen*” (cursivering van mij).

[72] Punt 4.4 van de schriftelijke opmerkingen van VKI. Die vorm van misleiding kan in theorie ook worden toegepast wanneer de kosten van derden bij wet op de kredietgever drukken.

E. Beperking van de gevolgen van het arrest in de tijd

92. Indien het Hof de door mij voorgestelde oplossing aanvaardt, hoeft het verzoek van de Italiaanse regering inzake een eventuele beperking in de tijd van de gevolgen van het arrest niet te worden ingewilligd. Overigens ben ik van mening dat een dergelijke beperking niet passend zou zijn, aangezien niet is aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden (met name de ernstige economische gevolgen) die volgens de rechtspraak van het Hof ter zake gelden [73].

V. Conclusie

93. Gelet op een ander geef ik het Hof in overweging om de vraag van het Oberste Gerichtshof te beantwoorden als volgt:

Primair:

„Artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en verordening (EU) nr. 1093/2010 moet aldus worden uitgelegd dat wanneer de kredietnemer zijn recht uitoefent om het kredietbedrag vóór het verstrijken van de overeengekomen duur volledig of gedeeltelijk af te lossen, de evenredige vermindering zich enkel uitstrekt tot de verschuldigde rente en de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst."

Subsidiair:

„Artikel 25, lid 1, van richtlijn 2014/17/EU moet aldus worden uitgelegd dat het in de weg staat aan een nationale regeling op grond waarvan, wanneer de kredietnemer zijn recht uitoefent om het kredietbedrag vóór het verstrijken van de overeengekomen duur volledig of gedeeltelijk af te lossen, de vermindering van de rente en van de totale kredietkosten enkel betrekking heeft op de kosten die afhangen van de duur van de overeenkomst. Voornoemde bepaling verzet zich echter niet tegen een nationale regeling die deze vermindering beperkt tot de kosten die, ongeacht de duur van de overeenkomst, de kredietgever vergoeden, met uitsluiting van de aan derden verschuldigde kosten."

[73] Zie arresten van 16 september 2020, Romenergo en Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punt 49); 6 oktober 2020, La Quadrature du Net e.a. (C-511/18, C-512/18 en C-520/18, EU:C:2020:791, punt 216), en 22 juni 2021, Latvijas Republikas Saeima (Strafpunten) (C-439/19, EU:C:2021:504, punt 132).