Rättsfallssamlingen

FÖRSLAG TILL AVGÖRANDE AV GENERALADVOKAT
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
föredraget den 29 september 2022 [1]

Mål C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
mot
Verein für Konsumenteninformation

(begäran om förhandsavgörande från Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike))

”Begäran om förhandsavgörande – Konsumentskydd – Konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet – Förtidsåterbetalning av kreditbeloppet – Nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden – Proportionerlig nedsättning av kostnader – Nedsättning av löptidsoberoende kostnader – Kostnader som ska betalas till tredje part”

1. En konsument som är låntagare har rätt att återbetala krediten i förtid (med nedsättning av ränta och kostnader under avtalets återstående löptid). Denna rättighet erkänns sedan flera år tillbaka enligt unionsrättsliga bestämmelser. [2]

2. Detta erkännande omfattar såväl konsumentkrediter i allmänhet (direktiv 2008/48/EG) [3] som konsumentkrediter som avser bostadsfastigheter i synnerhet (direktiv 2014/17/EU). [4]

3. Domstolen yttrade sig om de juridiska konsekvenserna av förtidsåterbetalning av konsumentkrediter i domen av den 11 september 2019, [5] som svar på en begäran om förhandsavgörande om tolkning av artikel 16.1 i direktiv 2008/48. [6]

4. Nu ombeds domstolen tolka artikel 25.1 i direktiv 2014/17, med avseende på ett på förhand fastställt villkor (standardvillkor) som en viss bank tillämpar i sina hypotekslåneavtal. Den hänskjutande domstolen frågar sig särskilt om den måste följa de slutsatser som drogs i domen i målet Lexitor.

[1] Originalspråk: spanska.

[2] Den reglerades inledningsvis i artikel 8 i rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter (EGT L 42, 1987, s. 48).

[3] Europaparlamentets och rådets direktiv av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG (EUT L 133, 2008, s. 66).

[4] Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (EUT L 60, 2014, s. 34).

[5] Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702) (nedan kallad domen Lexitor eller lösningen i målet Lexitor).

[6] Den begäran om förhandsavgörande avsåg en provision som de långivande bankerna tog ut av konsumenterna. Domstolen fastslog att i enlighet med artikel 16.1 i direktiv 2008/48 innefattar ”konsumentens rätt till nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden vid en förtidsåterbetalning av krediten … alla kostnader som konsumenten ska betala”.

I. Tillämpliga bestämmelser

A. Unionsrätt

1. Direktiv 2008/48

5. I artikel 3 g anges följande:

”I detta direktiv gäller följande definitioner:

g) *konsumentens sammanlagda kreditkostnad*: samtliga kostnader, inklusive ränta, provision, skatter och alla andra slags avgifter, som konsumenten måste betala i samband med kreditavtalet och som kreditgivaren känner till, med undantag för notariatsavgifter; kostnader för kompletterande tjänster till kreditavtalet, särskilt försäkringspremier, ska också inbegripas om även tecknande av ett tjänsteavtal är obligatoriskt för att erhålla krediten eller för att erhålla den på de villkor som angavs i marknadsföringen.”

6. I artikel 16.1 föreskrivs följande:

”Konsumenten ska ha rätt att när som helst helt eller delvis fullgöra sina skyldigheter enligt ett kreditavtal. I sådana fall har konsumenten rätt till en nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden, varvid denna nedsättning utgörs av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid.”

2. Direktiv 2014/17

7. I detta mål har skälen 19, 50 och 66 särskild betydelse.

8. I artikel 4 i direktivet anges följande definitioner:

”…

13. *konsumentens sammanlagda kreditkostnad*: kreditens totala kostnad för konsumenten enligt definitionen i artikel 3 g i direktiv 2008/48/EG, inklusive kostnaden för fastighetsvärdering om sådan värdering krävs för att få krediten men exklusive avgifter för överföring av äganderätt till fastighet. Denna omfattar inte avgifter som ska betalas av konsumenten på grund av bristande efterlevnad av de skyldigheter som fastställs i kreditavtalet.

…

15. *effektiv ränta*: konsumentens sammanlagda kreditkostnad, uttryckt i procent per år av den sammanlagda krediten, i förekommande fall med tillägg av de kostnader som avses i artikel 17.2, och motsvarande på årsbasis det samlade nuvärdet av alla nuvarande och framtida åtaganden (kreditutnyttjanden, avbetalningar och avgifter) som avtalats mellan kreditgivaren och konsumenten.

…”

9. I artikel 25 föreskrivs följande:

”1. Medlemsstaterna ska se till att konsumenten har rätt att helt eller delvis fullgöra sina förpliktelser enligt ett kreditavtal innan detta löper ut. I sådana fall ska konsumenten ha rätt till en nedsättning av konsumentens sammanlagda kreditkostnad, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid.

2. Medlemsstaterna får fastställa att utövandet av rätten enligt punkt 1 ska omfattas av vissa villkor. Sådana villkor kan vara tidsbegränsningar för utövandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller tidpunkten då konsumenten utövar rätten, eller restriktioner beträffande omständigheterna för utövandet av rätten.

3. Medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen men får inte ålägga konsumenten någon sanktion. Ersättningen får i det avseendet inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna får på dessa villkor föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod.

…

5. Om förtidsbetalningen infaller under en period där krediträntan är bunden får medlemsstaterna föreskriva att utövandet av den rätt som avses i punkt 1 ska vara förbundet med villkoret att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av förtidsbetalningen.”

B. Nationell rätt

10. I 20 § Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (lagen om hypoteks- och fastighetslån),[7] med rubriken ”Förtidsåterbetalning”, angavs följande i den lydelse som gällde fram till den 31 december 2020:

”1. Låntagaren har alltid möjlighet att utöva sin rätt att helt eller delvis återbetala lånebeloppet före löptidens utgång. Förtidsåterbetalning av hela lånebeloppet samt ränta gäller som uppsägning av låneavtalet. Vid förtidsåterbetalning av lån sänks låntagarens räntebetalningar proportionerligt i förhållande till hur fordran och eventuellt avtalsperioden har minskat; löptidsberoende kostnader sänks proportionerligt.”

II. Faktiska omständigheter, det nationella målet och tolkningsfrågan

11. När UniCredit Bank Austria AG (nedan kallad UniCredit) ingår hypotekslåneavtal med konsumenter använder det mallar som reglerar rätten till förtidsåterbetalning av lånet och nedsättningen av räntebetalningar och löptidsberoende kostnader.

12. Avtalen innehåller följande standardvillkor: ”Det ska förtydligas att handläggningskostnader vilka är löptidsoberoende inte återbetalas – inte ens proportionerligt.”

[7] Av den 26 november 2015 (BGBl. I, nr 135/2015). Lydelsen har ändrats genom Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (federala lagen om ändring av lagen om konsumentkrediter och av lagen om hypoteks- och fastighetslån) av den 5 januari 2021 (BGBl. I, nr 1/2021).

13. Verein für Konsumenteninformation (nedan kallad VKI) är en konsumentskyddsorganisation som väckte talan mot UniCredit vid Handelsgericht Wien (Handelsdomstolen i Wien, Österrike) och begärde att användningen av detta villkor skulle upphöra.

14. Domstolen i första instans ogillade talan. Oberlandesgericht Wien (Regionala överdomstolen i Wien, Österrike) biföll däremot VKI:s överklagande och godtog yrkandena i talan.

15. Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike) ska nu uttala sig om UniCredits överklagande av domen i andra instans, i vilket låneinstitutet yrkar att förstainstansdomen ska återställas. Innan den avgör det nationella målet har Oberster Gerichtshof hänskjutit följande tolkningsfråga till domstolen:

”Ska artikel 25.1 i … direktiv 2014/17/EU … tolkas så, att den utgör hinder för en nationell bestämmelse enligt vilken den ränta som ska betalas och löptidsberoende kostnader ska sänkas proportionerligt om låntagaren utövar sin rätt att helt eller delvis återbetala lånebeloppet före löptidens utgång, medan motsvarande bestämmelse saknas för löptidsoberoende kostnader?”

III. Förfarandet vid domstolen

16. Begäran om förhandsavgörande inkom till domstolens kansli den 9 september 2021.

17. VKI, UniCredit, den italienska regeringen och Europeiska kommissionen har inkommit med skriftliga yttranden.

18. Förhandling hölls den 7 juli 2022 i närvaro av VKI, UniCredit, den tyska regeringen, den italienska regeringen och kommissionen.

IV. Bedömning

A. Inledning

19. Det första direktivet om konsumentkrediter är från 1987. Kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till befintliga eller planerade byggnader, och för att renovera eller förbättra byggnader, omfattades inte av dess tillämpningsområde. Endast några av bestämmelserna tillämpades på kreditavtal mot säkerhet i inteckning i fast egendom, vilka – undantagsvis – inte redan var undantagna från direktivets tillämpningsområde.

20. Nästan 30 år senare införs (delvis) genom direktiv 2014/17 en gemensam rättslig ram för konsumentkreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan sorts jämförbar säkerhet i bostadsfastighet.

21. Den skilda regleringen av dessa sistnämnda avtal brukar förklaras med hänvisning till skillnaderna mellan marknaderna för konsumentkrediter och marknaderna för krediter för förvärv eller renovering av bostäder. Vidare brukar olikheterna mellan upplägg i varje lånekategori och mellan de säkerheter som vanligtvis förekommer framhållas.

22. Oaktat dessa olikheter finns det flera bestämmelser i direktiv 2014/17 som lagstiftaren har formulerat med stöd av direktiv 2008/48. I vissa fall görs endast hänvisningar, eller så anges nyanseringar och förtydliganden. [8]

23. En aspekt som är gemensam i båda direktiven, och som återfanns redan i direktiv 87/102, är konsumentens rätt att återbetala krediten i förtid. Denna rättighet är i de tre instrumenten förbunden med rätten att få en nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden, vilken

– enligt artikel 8 i direktiv 87/102 skulle vara rimlig, och som

– enligt både artikel 16.1 i direktiv 2008/48 och

– artikel 25.1 i direktiv 2014/17 ska utgöras av ”räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid”.

24. Domstolen har yttrat sig om begreppet ”konsumentens sammanlagda kreditkostnad” i samband med konsumentkrediter. [9] I domen i målet Lexitor gjorde den en tolkning – vilket jag redan har nämnt – av nedsättningen av denna kostnad till följd av ett förtida fullgörande av skyldigheterna enligt ett kreditavtal, vilket medges enligt artikel 16.1 i direktiv 2008/48.

25. För att besvara tolkningsfrågan som ställs av den hänskjutande domstolen är det först och främst nödvändigt att resonera kring begreppen ”sammanlagd kreditkostnad” [10] och ”nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden” [11] i artikel 25.1 i direktiv 2014/17.

26. Innan jag inleder analysen vill jag göra två påpekanden beträffande betydelsen av direktiv 2008/48 för detta mål:

– För det första har tolkningen av direktiv 2008/48 relevans för tolkningen av direktiv 2014/17 (eller kan ha), särskilt i de fall när det sistnämnda direktivet återanvänder begrepp som används i det förstnämnda. [12] Detta är dock endast *en* relevant faktor, vilken bör kombineras med de sedvanliga tolkningskriterierna och tillämpas på begreppen och bestämmelserna på området för fastighetskrediter. [13]

– För det andra har denna tvist sitt ursprung i det avtalsvillkor som UniCredit använder, vilket koncentrerar diskussionen till de belopp som betalas till tredje part. [14] I målet Lexitor behandlades emellertid inte några avgifter som inte var kreditgivarens egna, och det

[8] Detta är fallet med definitionen av konsumentens sammanlagda kreditkostnad i artikel 4.13. Samma sak gäller för artikel 25.1.

[9] Bland annat i dom av den 26 februari 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), i dom av den 3 september 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 och C-252/19, EU:C:2020:631), och i dom av den 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Den slutsats som jag kommer att presentera vad gäller betydelsen av domen i målet Lexitor avseende de kostnader som betalas till tredje part innebär i själva verket att det inte är nödvändigt att analysera vilka av dem som utgör kategorin ”sammanlagd kreditkostnad”. Jag kommer emellertid att göra denna analys för det fallet domstolen skulle vara av en annan mening och analysen då kan komma till användning.

[11] I direktiv 2014/17 förefaller begreppen ”kostnader” och ”avgifter” vara utbytbara med varandra. I de versioner som jag har kunnat konsultera är det bara artikel 25.1 i den franska versionen som hänvisar till nedsättning av ”frais dus” (avgifter) som hänförliga till ”coût [total du crédit pour le consommateur]”; i de tyska, spanska, engelska, italienska och portugisiska versionerna används emellertid ”Kosten”, ”costes”, ”costs”, ”costi” respektive ”custos”.

[12] För ett liknande resonemang, se skäl 19 i direktiv 2014/17.

[13] Detta följer av skäl 22 i direktiv 2014/17.

[14] Den hänskjutande domstolen anger särskilt kostnaderna för värdering av fastigheten, för bestyrkande av underskrift för registrering av inteckningen i fastighetsregistret, för ansökan om plats i förmånsordningen och för registrering av inteckningen i fastighetsregistret.

hänvisades inte heller till andra typer av kostnader.[15] I samband med denna begäran om förhandsavgörande är det motiverat att anse att betydelsen av den domen är begränsad.

B. Sammanlagd kreditkostnad enligt artikel 25.1 i direktiv 2014/17

27. I den mån som utövandet av rätten till förtidsåterbetalning medför motsvarande nedsättning av konsumentens sammanlagda kreditkostnad måste det klargöras vilka poster (förutom ränta) som ingår i detta begrepp.

1. Bokstavlig tolkning

28. Uttrycket konsumentens sammanlagda kreditkostnad definieras i artikel 4.13 i direktiv 2014/17 genom hänvisning till direktiv 2008/48, med vissa preciseringar som inte ändrar begreppets innebörd.[16]

29. Bokstavligen utgörs den *sammanlagda* kostnaden för ett hypotekslån av *samtliga* kostnader i samband med krediten (vilka inte har undantagits av lagstiftaren) och som uppfyller två villkor: de måste betalas av konsumenten och är kända (eller bör vara det) av kreditgivaren.[17]

30. Som typiska exempel på sådana kostnader anges ”ränta, provision, skatter”, liksom ”kostnader för kompletterande tjänster till kreditavtalet, särskilt försäkringspremier … om … även tecknande av ett tjänsteavtal är obligatoriskt för att erhålla krediten eller för att erhålla den på de villkor som angavs i marknadsföringen”. Avgifter till kreditförmedlare och kostnader för fastighetsvärdering för inteckning[18] kan också ingå.

31. Av denna uppräkning följer att dessa obligatoriska kostnader inte nödvändigtvis härrör från ett ensidigt påförande från kreditgivarens sida för att öka sin egen förtjänst: den sammanlagda kreditkostnaden kan omfatta kostnader till andra personer eller institut än parterna i avtalet,[19] för poster av vitt skilda slag.

32. Ur det bokstavliga perspektiv som tas upp här ingår därmed i den sammanlagda kreditkostnaden avgifter för kompletterande tjänster som omfattas av samma tvingande villkor för konsumenten och av kreditgivarens vetskap.[20]

15 Inte heller i förslaget till avgörande av generaladvokaten Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

16 Det handlar om specificeringar som saknar relevans för konsumentkreditavtal, eftersom de rör delar som per definition inte avser sådana avtal.

17 Artikel 3 g i direktiv 2008/48. Se även skäl 50 i direktiv 2014/17, som också anger parametrarna för en närmare bedömning av kreditgivarens vetskap.

18 Artikel 4.13 och skäl 50 i direktiv 2014/17.

19 Detta erinras det om i domen av den 26 februari 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punkt 48), med avseende på direktiv 2008/48. Begreppet konsumentens sammanlagda kreditkostnad ”har nämligen getts en mycket vid definition. Summan av samtliga kostnader och avgifter som konsumenten ska bära och som hänger samman med *betalningar denne gjort till såväl långivaren som till tredje man* ska anges på ett tydligt sätt i konsumentkreditavtalen”. Min kursivering.

20 I detta sammanhang kan en kompletterande tjänst anses vara obligatorisk när erhållandet av krediten, eller erhållandet av den enligt vissa villkor, är beroende av att tjänsten köps. Artikel 3 g i direktiv 2008/48 och skäl 50 i direktiv 2014/17.

33. Som exempel på denna typ av kostnader anges livförsäkrings- och brandförsäkringspremier,[21] avgifter för värdering av den fastighet som ska intecknas,[22] kostnader för öppnande och administration av ett särskilt konto och för användning av ett betalningsmedel för att göra transaktioner och utnyttja krediten på kontot samt andra kostnader för betalningstransaktioner.[23]

34. Lagstiftaren har uttryckligen bestämt att trots att de teoretiskt sett skulle kunna omfattas av begreppet konsumentens sammanlagda kreditkostnader ingår inte följande avgifter:

– Notariatsavgifter, vilka undantas enligt artikel 3 g i direktiv 2008/48.[24]

– Avgifter för överföring av äganderätt till fastighet,[25] vilka undantas enligt artikel 4.13 i direktiv 2014/17.

– Avgifter som ska betalas av konsumenten på grund av bristande efterlevnad av de skyldigheter som fastställs i kreditavtalet.[26]

35. Vid tillämpning av denna klassificering av de poster som omfattas av (eller undantas från) begreppet konsumentens sammanlagda kreditkostnad på de poster som har angetts av den hänskjutande domstolen, drar jag följande slutsatser om nämnda begrepp, i den mening som avses i artikel 25.1 i direktiv 2014/17:

– Begreppet omfattar *avgifter för värdering* av fastigheten, när en sådan krävs för att erhålla krediten och kreditgivaren har vetskap om dem, liksom avgifter för ansökan om *plats i förmånsordningen* och för *registrering av inteckningen* i registret,[27] vilka vanligtvis är obligatoriska för utställandet av säkerheten och säkerställandet av dess funktion.

– Begreppet omfattar inte avgifter för *notaries bestyrkande av underskrifter* (notariatsavgifter) för registrering av inteckningen i registret.

21 Skäl 50 i direktiv 2014/17.

22 När en sådan värdering krävs för att erhålla krediten, vilket det erinras om i artikel 4.13 i direktiv 2014/17.

23 Skäl 50 i direktiv 2014/17 och artikel 17.2 i direktiv 2014/17 om beräkning av den effektiva räntan. Motsvarande bestämmelse återfinns i artikel 19.2 i direktiv 2008/48. I båda fallen förefaller syftet med angivandet endast vara att bekräfta och åskådliggöra. Jag har inte funnit några tecken i förarbetena till direktiven, och det finns inte heller några argument (förutom det om den systematiska placeringen) för att anta att dessa delar ingår i den sammanlagda kreditkostnaden *bara* för att beräkna den effektiva räntan.

24 För ett liknande resonemang, se skäl 50 i direktiv 2014/17. Undantaget är anmärkningsvärt; även om det kan diskuteras när det gäller hypotekslån brukar det inte – till skillnad från vid konsumentkrediter – vara frivilligt att anlita en offentlig tjänsteman för att ställa eller registrera en säkerhet. Se ett försök till förklaring i fotnot 40.

25 Dessa avgifter ska inte förväxlas med avgifterna för registrering av inteckningen. Begreppet ”avgifter” har i detta sammanhang en mycket vid innebörd.

26 Artikel 4.13 i direktiv 2014/17. I direktiv 2008/48 och antas dessa avgifter från den sammanlagda kreditkostnaden för beräkningen av den effektiva räntan, enligt artikel 19.2.

27 Det standardiserade EU-faktabladet i del A i bilaga II till direktiv 2014/17 och instruktionerna för att fylla i det, i del B i samma bilaga, stöder denna slutsats.

2. Tolkning mot bakgrund av bestämmelsens föregångare

36. Analysen av utvecklingen av begreppet konsumentens sammanlagda kreditkostnad under lagstiftningsarbetet som föregick antagandet av direktiv 2014/17 [28] bekräftar att av de poster som angetts av den hänskjutande domstolen nämndes ”avgifter för registrering av inteckningen”.

37. Kommissionens förslag till (framtida) direktiv om fastighetskrediter bestod i detta avseende endast av en hänvisning till direktiv 2008/48. [29]

38. Lösningen förklarades vara en avvägning mellan för- och nackdelar hos de alternativ som hade övervägts för beräkningen av den effektiva räntan. [30] Det beaktades även att en parallell text till den redan befintliga (direktiv 2008/48) skulle underlätta konsumenternas förståelse för och jämförelse av olika krediter. [31]

39. Begreppet kom senare att justeras genom att vissa komponenter lades till eller togs bort, men utan att kopplingen till artikel 3 i direktiv 2008/48 gick förlorad.

40. I detta sammanhang anser jag att det är relevant att ”registreringsavgifter för inteckningen eller annan jämförbar säkerhet” uttryckligen undantas i Europaparlamentets första betänkande om förslaget till direktiv om bostadslåneavtal. [32]

41. Bland de ändringsförslag som godkändes återfinns däremot det som lydde: ”Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör inte omfatta kostnader som konsumenten betalar i samband med förvärvet av den fasta egendomen eller marken, *såsom därmed sammanhängande skatter och notariatsavgifter eller kostnader för fastighetsregistrering*” [33] (Min kursivering).

[28] Den första definitionen anges i direktiv 87/102; den ursprungliga lydelsen ändrades senare i samband med försöken att harmonisera beräkningen av den effektiva räntan. Av dokumenten från förhandlingarna inför godkännandet av direktiv 2008/48 framgår vilka diskussioner som fördes om huruvida avgifter vilka betalas till tredje part, framför allt skatter och notariatsavgifter, skulle inkluderas eller exkluderas. I den slutliga versionen ingår skatter som en kompromisslösning, men det anges inte varför notariatsavgifter undantogs. Se *Meddelande från Kommissionen till Europaparlamentet enligt artikel 251.2 andra stycket i EG-fördraget om Rådets gemensamma ståndpunkt inför antagandet av Europaparlamentets och Rådets direktiv om konsumentkreditavtal*, KOM(2007) 546 slutlig, punkt 3.2.

[29] Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal, COM(2011) 142 final, artikel 3 k. I skäl 23 i förslaget återgavs delar av skäl 20 och artikel 3 g i direktiv 2008/48.

[30] Arbetsdokument som åtföljer förslaget till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal (ej översatt till svenska), SEK(2011) 356 slutlig, volym II, s. 130 och följande.

[31] Se föregående fotnot, s. 134. Några medlemsstater hade utvidgat, eller planerade att utvidga, egna bestämmelser om konsumentkrediter till att omfatta hypotekslån; se *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, s. 29 och följande.

[32] Första betänkandet om förslaget till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal [COM(2011) 0142 – C7 – 0085/2011 – 2011/0062(COD)], dokument PE469.842v04–00, ändringsförslag 48.

[33] Europaparlamentets ändringar antagna av förslaget till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal [COM(2011) 0142 – C7 – 0085/2011 – 2011/0062(COD)], dokument P7_TA(2013)0341, av den 13 september 2013; se skäl 50 och artikel 4.13. Det har inte framkommit varför detta undantag uttryckligen omnämns, vilket, enligt min mening, förklaras med hänsyn till avsaknaden av en direkt koppling mellan de aktuella kostnaderna och själva krediten. Det kan vara lämpligt att erinra om det status quo som förelåg – före antagandet av den enhetliga bestämmelsen – avseende faktorerna som beaktades för beräkningen av den effektiva räntan (eller liknande koncept) i medlemsstaternas rättsordningar. Bland dessa återfanns – även om det var i en minoritet av medlemsstaterna – notariatsavgifter och skatter i samband med överlåtelsen av fastigheten; se tabell 39 i *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009.

42. Det saknas uppgifter om att inkluderingen av registreringsavgifter för inteckningen i den sammanlagda kreditkostnaden, eller exkluderingen av avgifter i samband med förvärvet av fastigheten, ska ha diskuterats vid något annat tillfälle. [34]

3. Kontextuell och teleologisk tolkning

43. Begreppet ”konsumentens sammanlagda kreditkostnad” är ändamålsenligt, både i direktiv 2014/17 och i direktiv 2008/48. Det syftar framför allt till att fastställa följande två begrepp:

– ”Sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten”, enligt definitionen i artikel 3 h i direktiv 2008/48. [35]

– ”Effektiv ränta”, som motsvarar konsumentens sammanlagda kreditkostnad, uttryckt i procent per år av den sammanlagda krediten. [36]

44. Domstolen har förknippat begreppets bredd med tanken på ett vidsträckt konsumentskydd och har tolkat det i enlighet därmed. [37] Skyddet tillhandahålls genom att allmän information görs tillgänglig för konsumenten, framför allt före avtalets ingående, vilket (i idealfallet) ger konsumenten möjlighet att välja den kreditprodukt som lämpar sig för hans eller hennes personliga situation och intressen. Detta är utan tvekan det *huvudsakliga* syftet med begreppet sammanlagd kreditkostnad.

45. Processen när konsumenten ska välja det alternativ som passar honom eller henne bäst består bland annat i att han eller hon ges möjlighet att jämföra nationella och gränsöverskridande erbjudanden. Konsumentskyddet i direktiven 2008/48 och 2014/17 är en del av det övergripande målet att skapa en inre kreditmarknad. [38] Den effektiva räntan, som anger priset på eller den totala kostnaden för krediten enligt en matematisk formel som är densamma i hela unionen, är grundläggande för en sådan jämförelse.

46. Det finns emellertid en viss spänning mellan målet att förse konsumenten med den bästa informationen och att göra det på ett sätt som låter honom eller henne jämföra kreditgivarnas erbjudanden inom rimlig tid.

[34] Exkluderingen av kostnader i samband med förvärvet av fastigheten, såsom registreringsavgifter, skatter och notariatsavgifter, omnämns i olika dokument från rådet; se skäl 23 i kompromissförslaget från rådets ordförandeskap, not från delegationernas generalsekretariat av den 3 november 2011, dokument 16325/11, och skäl 34 i rådets allmänna riktlinje om förslaget till Europaparlamentets och rådets direktiv om bostadslåneavtal (hypotekslånedirektivet), not från delegationernas generalsekretariat av den 30 maj 2012, dokument 10587/12.

[35] Begreppen ”sammanlagt kreditbelopp” och ”sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten” i direktiv 2014/17 införlivar helt enkelt begreppen i direktiv 2008/48 genom hänvisningar i artikel 4.12 respektive artikel 4.14 i direktiv 2014/17. Vad gäller kopplingen mellan dessa begrepp, se dom av den 21 april 2016, Radlinger och Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, punkterna 85 och 86), och dom av den 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punkterna 38 och 42).

[36] Artikel 4.15 i direktiv 2014/17.

[37] Vad gäller direktiv 2008/48, se dom av den 26 mars 2020, Mikrokasa och Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punkt 39), och de domar som där hänvisas till; och dom av den 16 juli 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punkt 31).

[38] Detta mål genomsyrar texterna i sin helhet och kan uttryckligen urskiljas i skälen 1–9 i direktiv 2008/48 och i skälen 2 samt 5–8 i direktiv 2014/17.

47. Instinktivt skulle konsumentens ställning förbättras ju fler uppgifter (om kostnader utöver räntan) som ingick i den effektiva räntan, och ju färre resurser som han eller hon måste använda för att på egen hand identifiera övriga kostnader förknippade med krediten, i synnerhet när fråga är om ett annat rättsligt system än det lokala.

48. På det sättet förklaras att begreppet konsumentens sammanlagda kreditkostnad omfattar ett brett spektrum av avgifter i samband med kredittransaktionen. Det är lättare för kreditgivaren än för konsumenten att få tillgång till information, även om det inte är oproblematiskt för någon av parterna. [39]

49. Samtidigt innebär inkluderingen av komponenter i beräkningen av den effektiva räntan, vilka till följd av nationella bestämmelser är mycket olika, att det blir svårare att jämföra erbjudandena. [40] I sista hand skadar detta kreditgivarnas internationella verksamhet och deras värvning av kunder i andra medlemsstater.

50. Jag bedömer att lagstiftaren har valt en lösning som försöker förena de olika intressena genom att kombinera olika element:

– En bred definition av konsumentens sammanlagda kreditkostnad, även om den begränsas till avgifterna i samband med själva kreditavtalet och undantar avgifterna för transaktionen som finansierar avtalet.

– Kreditgivarens skyldighet att inkludera de avgifter i begreppet som denne har eller bör ha vetskap om, i enlighet med en vedertagen nivå av god yrkessed.

– Skyldigheten att före avtalets ingående förse konsumenten med avpassad information, genom det standardiserade EU-faktabladet i bilaga II till direktiv 2014/17.

– Uppräkningen i det standardiserade EU-faktabladet av kostnader som konsumenten måste betala och som borde ingå i den effektiva räntan, men som är okända för motparten, i avsnittet ”Följande kostnader är inte kända av långivaren och ingår följaktligen inte i den effektiva räntan”. [41]

– Tillägget i det standardiserade EU-faktabladet av denna varning: ”Se till att du vet vilka andra skatter och kostnader som är förknippade med ditt lån.” [42]

– Skyldigheten att inkludera uppgifter om eventuella kostnader som konsumenten måste betala, men som inte ingår i den sammanlagda kreditkostnaden, i den allmänna informationen om hypotekslån. [43]

[39] Den sparsamma förekomsten av gränsöverskridande hypotekslåneavtal beror för kreditgivarnas del bland annat på risker och utmaningar förknippade med en korrekt tillämpning av utländsk lagstiftning, vilket minskar lönsamheten för gränsöverskridande transaktioner; se *Rapport från kommissionen till Europaparlamentet och rådet om översynen av Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet*, COM(2021) 229 final, avsnitt 2.2.

[40] Det kan i själva verket vara så, att beslutet att undanta notariatsavgifter från konsumentens sammanlagda kreditkostnad förklaras av att de skulle kunna försvåra jämförbarheten mellan produkter. Skillnaderna i notariatsarvode kan vara avsevärda, inte bara mellan olika medlemsstater, utan även inom en och samma medlemsstat, om dessa (helt eller delvis) kan förhandlas mellan notarie och kund. Också kommissionen uppgav att denna förklaring var den mest sannolika, som svar på en fråga under förhandlingen.

[41] Avsnitt 4 i det standardiserade EU-faktabladet, ”Räntesats och andra kostnader”.

[42] Se föregående fotnot.

[43] Artikel 13.1 h i direktiv 2014/17.

51. Jag sluter mig till att den genomsnittliga konsumenten på detta sätt ges tillgång till den information som han eller hon behöver för att kunna fatta beslut om hypotekslåneavtalet, efter att ha gjort en jämförelse av produkter på grundval av den effektiva räntan.[44] Konsumenten kommer dessutom känna till att det kan finnas andra kostnader som antingen ingår i den effektiva räntan men som är okända för kreditgivaren, eller som inte omfattas av den sammanlagda kreditkostnaden men som han eller hon har förvarnats om.

4. Slutsats i denna del

52. Mot bakgrund av ovanstående bedömer jag att svaret till den hänskjutande domstolen beträffande huruvida de poster som den anger omfattas av konsumentens sammanlagda kreditkostnad eller inte, i den mening som avses i artikel 25.1 i direktiv 2014/17, skulle kunna vara följande:

– I begreppet ingår kostnader för värdering av fastigheten, för ansökan om plats i förmånsordningen och för registrering av inteckningen i registret, om dessa kostnader är nödvändiga för att erhålla krediten (det vill säga, låntagaren måste betala dem) och under förutsättning att kreditgivaren har vetskap om dem.

– Begreppet omfattar inte kostnader för notaries bestyrkande av underskrifter för registrering av inteckningen i registret.

C. Nedsättning enligt artikel 25.1 i direktiv 2014/17. Kostnader som omfattas

53. Den hänskjutande domstolen önskar få klarhet i, för det fall låntagaren utövar sin rätt att helt eller delvis återbetala lånebeloppet före löptidens utgång, om den proportionerliga nedsättningen endast omfattar ränta som ska betalas och löptidsberoende kostnader eller också löptidsoberoende kostnader.

54. En låntagare som återbetalar en kredit i förtid har mycket riktigt rätt att få en nedsättning av den sammanlagda kreditkostnaden. I enlighet med artikel 25.1 i direktiv 2014/17 ska nedsättningen utgöras av ”räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid”.[45]

55. I den mån som artikel 25.1 inte gör åtskillnad mellan de olika kostnadskategorierna kan det framstå som att nedsättningen ska tillämpas på alla belopp som ingår i den sammanlagda kreditkostnaden (med den tidsmässiga aspekt som jag kommer att behandla nedan). Utan att det påverkar mina slutsatser nedan[46] är jag dock inte av den uppfattningen att nedsättningen ska tillämpas utan åtskillnad på var och en av de poster som tillsammans informerar konsumenten om den sammanlagda kreditkostnaden före avtalets ingående.

[44] Såsom jag redan har påpekat (förslag till avgörande i målet DenizBank, C-287/19, EU:C:2020:322) kan jag här inte underlåta att nämna att denna rättsliga konstruktion i själva verket står på en mycket bräcklig grund. För en stor del av hypotekslåntagarna är det extremt svårt att förstå den rättsliga kategorisering som används vid beviljande av krediter med säkerhet i fast egendom, såvida de inte besitter avancerade finansiella kunskaper.

[45] Såsom jag redan har påpekat följer denna lydelse den i direktiv 2008/48, vilken i sin tur ersätter ”rimlig nedsättning” i direktiv 87/102.

[46] Om betydelsen av avgörandet i målet Lexitor för hypotekslåneavtal.

56. Direktiv 2014/17 ger medlemsstaterna ett visst eget handlingsutrymme inom ramen för bestämmelserna om förtidsåterbetalning.[47] Själva rätten att få återbetala en skuld, helt eller delvis, före utsatt tid, anförtros dock inte åt de nationella lagstiftarna; samma sak gäller för konsekvensen av att ha utövat denna rättighet (nedsättningen av den sammanlagda kreditkostnaden).[48]

57. Medlemsstaterna saknar därmed möjlighet att själva bestämma vilka kostnader som ska sättas ner. Följaktligen måste tolkningen av ”vad” som ska sättas ned vara enhetlig, precis som för alla andra självständiga begrepp i unionsrätten.

1. Bokstavlig tolkning

58. Såsom jag redan har nämnt anges inte närmare i artikel 25.1 i direktiv 2014/17 vilka poster (av de som ingår i den sammanlagda kreditkostnaden) som ska omfattas av nedsättningen.[49] Av lydelsen framgår endast med säkerhet att nedsättningen inte gäller poster som inte ingår i den sammanlagda kreditkostnaden.[50]

59. Begreppet innehåller hursomhelst en tidsmässig precisering som jag anser vara av betydelse: den ränta och de kostnader som ska sättas ner, vid en förtidsåterbetalning av krediten, är de ”under avtalets återstående löptid”.

60. Kopplingen mellan de poster som ska sättas ned och avtalets återstående löptid förefaller medföra att posterna avser tjänster som vid tidpunkten för förtidsåterbetalningen ännu inte har utförts och som inte längre kommer att utföras.[51]

61. Denna logik är enkel att förstå när det gäller krediträntan. Förtidsåterbetalningen av kapitalbeloppet (skulden) innebär i sig att från den tidpunkten kommer ytterligare ränta inte att tas ut med avseende på det beloppet. Nedsättning av ej förfallna räntor i händelse av förtida amortering diskuteras inte, och jag kan inte se varför bestämmelsen skulle tolkas på något annat sätt när det gäller övriga kostnader.

62. Jag anser således att den bokstavliga lydelsen är av avgörande betydelse: i artikel 25 omnämns endast kostnader kopplade till tiden efter (”återstående löptid”) utövandet av rätten till återbetalning. Trots detta, i den mån merparten av språkversionerna av artikel 25.1 i direktiv 2014/17 är identiska med versionerna av artikel 16.1 i direktiv 2008/48, och domstolen inte lät sig övertygas av argumentet om den bokstavliga lydelsen med avseende på den sistnämnda artikeln,[52] utesluter jag inte att min tolkning inte heller denna gång kommer att övertyga domstolen.

47 Det ankommer på medlemsstaterna att besluta om rättigheten ska ha sin grund i en lagbestämmelse eller i ett avtalsvillkor, liksom att införa vissa villkor för dess utövande.

48 Se emellertid medlemsstaternas möjlighet att föreskriva att utövandet av rättigheten ska vara förbundet med villkoret att konsumenten har ett legitimt intresse, i ett sådant fall som anges i artikel 25.5 i direktiv 2014/17.

49 Detta anges inte heller i skäl 66 i direktiv 2014/17, som behandlar rätten till återbetalning, nedsättning av kostnader och ersättning till kreditgivaren.

50 Alltså poster som omfattas av det sammanlagda kreditbeloppet, vilka – efter att ha lagts till den sammanlagda kostnaden – utgör det sammanlagda belopp som låntagaren är skyldig; när det gäller den ömsesidigt uteslutande naturen hos begreppen sammanlagt kreditbelopp och sammanlagd kreditkostnad, se domarna som det hänvisas till i fotnot 35.

51 Hur eller när betalningen görs är inte relevant: betalningen för en tjänst kan göras varje gång som tjänsten utförs, eller så kan det avtalas om en engångsbetalning vid inledandet eller avslutandet av utförandet, utan att detta påverkar tjänstens beskaffenhet. Om ersättningen erlades vid inledandet av utförandet omvandlas rätten till nedsättning till en rätt till återbetalning av förskottsbetalningen.

52 Domen i målet Lexitor, punkterna 24 och 25.

63. För det fallet kommer jag att analysera bestämmelsen också i sitt sammanhang och mot bakgrund av dess syfte. [53]

2. Kontextuell och teleologisk tolkning

64. Erkännandet av rätten till förtidsåterbetalning i direktiv 2014/17, liksom direktivet i sin helhet, är ett svar på föresatsen att främja upprättandet av en inre marknad för kreditavtal som avser bostadsfastigheter.

65. Avsikten med rätten till förtidsåterbetalning är i detta sammanhang att uppnå ett specifikt mål, som i skäl 66 i direktiv 2014/17 beskrivs genom att hänvisa till främjandet av konkurrensen, medborgarnas fria rörlighet och den finansiella stabiliteten. Fördelarna för konsumenterna beskrivs först i andra hand och sammanfattas med att de kommer att kunna byta produkt och välja den som bäst passar deras behov.

66. Lagstiftaren föreskriver att rätten till förtidsåterbetalning kan omfattas av villkor. [54] Rätten till förtidsåterbetalning nyanseras dessutom genom eventuell ersättning till kreditgivaren som i vissa fall kan uppgå till ett för konsumenten avskräckande belopp. [55]

67. Av dessa bestämmelser följer att rätten till förtida amortering inte i första hand korrigerar bristande asymmetri i en ojämlik relation, utan snarare ger flexibilitet åt ett avtal som löper över tid genom att låta konsumenten fullgöra sina skyldigheter innan den avtalade fristen löper ut, utan att behöva ange eller påvisa något skäl. [56]

68. Det anges inte i direktiv 2014/17 att skälet till nedsättningen i artikel 25.1 skulle vara en direkt följd av rätten till förtidsåterbetalning. Detta faktum, tillsammans med att inga diskussioner fördes under förarbetena, ger vid handen att justeringen ska uppfattas som en *naturlig* konsekvens av förtidsåterbetalningen, som innebär att risken för betalningsinställelse försvinner eller minskar (vid förtida återbetalning av en del av skulden) för den andra parten. Dessutom, om låntagaren var tvungen att betala ännu ej förfallna räntor och övriga obetalda kostnader, skulle det leda till en obehörig vinst för kreditgivaren, vilken samtidigt befrias från sin motavtalsförpliktelse (även om det sker genom ensidigt beslut av den andra parten). [57]

[53] En analys av bakgrunden till bestämmelsen och dess utveckling, från den första formuleringen i artikel 8 i direktiv 87/102 (vilken var ”rimlig”) till den nuvarande, bidrar inte till förståelsen av vilken slags kostnader som ska sättas ner. Diskussionen rörde rätten till återbetalning och kreditgivarens ersättning. Utgångspunkten var en mängd olika lösningar i medlemsstaterna och förhandlarna hade mycket avvikande uppfattningar om hur balans skulle uppnås mellan avtalsparternas intressen och om vilka följder förtidsåterbetalningen skulle få för kreditverksamheten i allmänhet.

[54] Bland annat villkoret i artikel 25.5 i direktiv 2014/17, enligt vilket – i ett specifikt fall – ”konsumenten ska ha ett legitimt intresse av förtidsbetalningen”.

[55] Ersättningen tenderar att neutralisera kreditgivarens förlust. Enligt direktiv 2014/17 begränsas inte ersättningen nödvändigtvis till det räntebelopp som konsumenten skulle ha betalat under tiden mellan förtidsåterbetalningen och det avtalade datumet för avtalets slut. Information måste lämnas i förväg om villkoren för återbetalningen och en rationell konsument kommer att föredra att inte utöva sin rätt till förtidsåterbetalning om hans eller hennes skyldighet att ersätta kreditgivaren uppgår till ett så stort belopp att besparingen i själva verket uteblir.

[56] Med det redan nämnda undantaget i artikel 25.5 i direktiv 2014/17.

[57] I teorin skulle kreditgivaren dessutom kunna låna ut det återbetalda beloppet på nytt, eventuellt med större förtjänst än på det tidigare lånet. Denna beskrivning av verkligheten är kanske alltför enkel, vilket visas av debatten om denna aspekt i samband med direktiv 2014/17, vilken jag hänvisar till i fotnot 53.

69. Jag tror dock inte att nedsättningen i artikel 25.1 i direktiv 2014/17 syftar till att försätta konsumenten i samma situation som han eller hon hade befunnit sig i om krediten redan från början hade beviljats med en kortare löptid eller till ett lägre belopp.[58] Rätten till förtidsåterbetalning omvandlar inte det ursprungliga kreditavtalet till *ett annat avtal*, utan gör det möjligt att anpassa avtalet till förändrade omständigheter.[59]

70. Dessa överväganden stöder min uppfattning, vilken jag gav uttryck för redan i samband med den bokstavliga tolkningen av bestämmelsen, att nedsättningen ska begränsas till de belopp som konsumenten skulle ha betalat för ej tillhandahållna tjänster vid fullgörande av själva avtalet.

71. Jag tvivlar inte på att en annan tolkning skulle vara fördelaktigare för konsumenten. Men, precis som konsumenten inte bör *missgynnas* av att återbetala sin skuld i förtid,[60] anser jag det inte heller vara korrekt – i syfte att skydda konsumenten enligt direktiv 2014/17 – att sträcka rätten till nedsättning så långt att den *belönar* konsumenten[61] för en ändring som han eller hon påför den andra parten.[62]

72. Av samma skäl är min uppfattning även tillämplig på de kostnader som har betalats till tredje part i form av skatter eller administrativa avgifter eller för yrkesmässiga tjänster, såsom fastighetsvärdering eller förmedling.[63]

73. Jag ifrågasätter inte att kostnader som har betalats till tredje part är en del av den sammanlagda kreditkostnaden; i annat fall skulle inte konsumenten få all nödvändig information för att kunna välja mellan de olika kreditgivarnas erbjudanden.

74. Jag håller dock inte med om att denna omständighet innebär att rätten till nedsättning enligt artikel 25 i direktiv 2014/17 är tillämplig på kostnader som inte avser tjänster från kreditgivaren som vid tidpunkten för förtidsåterbetalningen ännu inte har tillhandahållits.

75. Vissa av dessa kostnader avser engångstjänster inför det framtida avtalsförhållandet (förmedling). Andra bidrar till de offentliga utgifterna (skatter) eller finansierar den offentliga förvaltningens verksamhet eller tjänster, inte bara till intresse för parterna, utan för samhället i dess helhet och de rättsliga förfarandena (registrering av inteckningen). Att dessa kostnader ska medräknas för att informera konsumenten om det totala ”priset” på krediten, i den mening som avses i artikel 4.13 i direktiv 2014/17, både om de betalas direkt till slutmottagaren eller via kreditgivaren, innebär inte – vidhåller jag – att de ingår i de kostnader som ska omfattas av nedsättning i händelse av förtidsåterbetalning.

[58] Det vill säga med en annan, förmodligen lägre, räntesats och provision. Också de skatter vars beräkningsgrund utgörs av lånebeloppet hade varit andra.

[59] Tekniskt sett är det varje medlemsstat som beslutar om en förtidsåterbetalning ger upphov till en uppsägning av avtalet, eller (vid delvis förtidsåterbetalning) en förnyelse eller ändring av detsamma.

[60] Se artikel 25.3.

[61] Detta skulle vara fallet om konsumenten genom nedsättningen skulle återbetalas, även om det skedde proportionerligt, redan betalda kostnader vars storlek hade varit densamma för alla kreditavtal.

[62] Ersättningen som ska bäras av låntagaren är ett svar på de negativa konsekvenser som återbetalningen får för kreditgivaren, vars rättsliga situation ändras. Se fotnot 55.

[63] Det är en annan sak att avtal med tredje part, avtal som anknyter till kreditavtalet och som ska fullgöras under samma tidsperiod, sägs upp i förtid i samband med uppsägningen av kreditavtalet och konsumenten har rätt till en nedsättning av vad som återstår att betala. I direktiv 2014/17 föreskrivs ingenting om detta.

76. Jag finner inget objektivt skäl till att den proportionerliga nedsättningen av kostnader enligt artikel 25.1 i direktiv 2014/17 måste omfatta belopp som inte avser kreditgivarens motprestationer, som varken utförs eller debiteras av denne.[64] När det gäller kostnader som enligt lag ska betalas av långivaren är min övertygelse ännu starkare: en tillämpning av rätten till nedsättning på dessa delar av den sammanlagda kreditkostnaden skulle innebära att den offentliga förvaltning som inkasserar eller ansvarar för registret, som står utanför avtalsförhållandet mellan kreditgivare och låntagare, skulle vara tvungen att proportionerligt återbetala dessa belopp.

D. Betydelsen av domen i målet Lexitor för detta mål

1. Kostnader som ska betalas till kreditgivaren

77. Jag anser att domen i målet Lexitor inte ändrar den uppfattning som jag har uttryckt. Jag bedömer att domstolen drog sina slutsatser på grundval av närmast pragmatiska överväganden, vilket speglas i de argument som redovisas i punkterna 31–33 i domen. Vidare tillkommer argumentet om att kreditgivaren, vars intressen ligger till grund för bestämmelsen om ersättning, kan komma att ”missgynnas på ett oproportionerligt sätt”.[65]

78. Dessa argument kunde vara relevanta i det då aktuella fallet och som mest vara tillämpliga på alla sorters konsumentkrediter. Jag menar att detta inte är fallet när det gäller hypotekslån.

79. För det första, när det gäller hur lätt eller svårt det är att tillämpa nedsättningen, erinrar jag om att det standardiserade EU-faktabladet (vilket är obligatoriskt att använda och som varken medlemsstaterna eller kreditgivarna får ändra) på ett ordnat sätt presenterar den information om hypotekslånet som konsumenten måste få innan avtalet ingås. I faktabladet redovisas kostnaderna på grundval av om de är periodvisa eller inte, vilket underlättar för konsumenten, eller en domstol, att identifiera vilka som kan sättas ner.[66]

80. För det andra finns det en viktig skillnad mellan hur långt bestämmelserna sträcker sig i direktiven 2008/48 och 2014/17 vad gäller kreditgivarens rätt till ersättning för kostnader som är direkt hänförliga till förtidsåterbetalningen: i det förstnämnda fastställs denna rätt, medan så inte är fallet i det sistnämnda, vilket är tillämpligt på det nu aktuella målet.

81. Denna viktiga skillnad mellan direktiven 2008/48 och 2014/17 döljer dock inte den begreppsmässiga kopplingen mellan ”nedsättning” till förmån för konsumenten och ”ersättning” till förmån för kreditgivaren.[67]

82. Avsaknaden av harmoniserade bestämmelser om rätten till ersättning i direktiv 2014/17 är sannolikt ett uttryck för svårigheten att enas om gemensamma regler, och har i sista hand att göra med de många mekanismer som finns för finansiering av hypotekslån och det breda utbudet av produkter,[68] vilket speglar särdragen hos de finansiella marknaderna för hypotekslåneavtal i medlemsstaterna.

[64] Kriteriet om vem som har intresse av tjänsten från tredje part, som föreslogs under förhandlingen, förefaller inte träffa rätt (båda parter har intresse av att avtalet fullgörs) och framstår som väldigt osäkert.

[65] Punkt 34 i domen i målet Lexitor.

[66] Standardiserad information föreskrivs också i direktiv 2008/48; den har dock inte samma detaljnivå när det gäller kostnadernas natur.

[67] Se fotnot 53.

[68] Se skäl 66 i direktiv 2014/17.

83. Det handlingsutrymme som medlemsstaterna har vad gäller frågan om ersättning ska införas eller ej i samband med fastighetskrediter kan få praktiska konsekvenser i vissa av dem,[69] vilket skulle undanröja den jämvikt som fick domstolen att döma som den gjorde i målet Lexitor. Jag upprepar dock att den domen inte utan vidare är direkt tillämplig på sådana krediter.

2. Kostnader som ska betalas till tredje part

84. Ett godtagande av resonemanget i domen i målet Lexitor behöver inte nödvändigtvis leda fram till att den med förtidsåterbetalningen förknippade nedsättningen också omfattar kostnader för hypotekslånet som syftar till att ersätta en tredje part.

85. Bortsett från att – vilket jag redan har påpekat – domen i målet Lexitor inte avser sådana kostnader är det, när det gäller krediter mot säkerhet i inteckning i fast egendom, inte kreditgivaren (i detta mål, banken) som tar emot dessa belopp, bestämmer deras storlek, tjänar på dem eller hanterar dem.

86. Jag ser därför ingen anledning till att belopp som ska betalas till tredje part måste behandlas på samma sätt som de som analyserades i målet Lexitor.

87. Även om det inte är av avgörande betydelse stöder det pågående lagstiftningsarbetet med att revidera direktiv 2008/48 min uppfattning. Både kommissionen i sitt förslag[70] och rådet i sin allmänna riktlinje[71] klargör att en nedsättning kommer att påverka den ränta och de avgifter som kreditgivaren påför konsumenten. Jag anser att förslaget är tillämpligt också på hypotekslån.

88. Det stämmer att det kan uppkomma en situation som den som VKI beskriver: en kreditgivare utformar, för att presentera ett mer intressant erbjudande för konsumenten, ett avtal enligt vilket kreditgivaren vid en första anblick påtar sig att betala kostnaderna till tredje part, men där kreditgivaren, inom ramen för det handlingsutrymme som denne har i samband med faktureringen, påför kostnaderna på låntagaren på ett förtäckt sätt.[72]

89. Domen i målet Lexitor lämpar sig emellertid inte för att sätta stopp för sådana förfaranden, vilka är bedrägliga inte bara ur varje konsuments synvinkel, utan även med avseende på snedvridningen av konkurrensen. Nedsättningen, som enligt domen i målet Lexitor avser samtliga kostnader som betalats till kreditgivaren, tillämpas proportionerligt med hänsyn till avtalets återstående löptid vid tidpunkten för återbetalningen. Med andra ord kommer konsumenten aldrig, enbart med stöd av lösningen i målet Lexitor, att återfå hela den summa som kreditgivaren i teorin påtog sig att betala, men som därefter övervältrades på låntagaren.

[69] Enligt studien *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, från Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, bilaga I, tabell 163, hade – i oktober 2020–20 medlemsstater antagit bestämmelser om att ersätta kreditgivaren i händelse av förtidsåterbetalning, fyra hade inte gjort det och information saknades från de övriga tre. Vid förhandlingen uppgav respektive lands representant att det i Italien inte föreskrivs någon rätt till ersättning, till skillnad från i Tyskland och Österrike (i det sistnämnda landet omfattas rätten av strikta begränsningar).

[70] Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om konsumentkrediter, COM(2021) 347 final, artikel 29.1: ”Vid beräkningen av denna nedsättning ska hänsyn tas till alla kostnader som konsumenten enligt kreditgivaren ska betala.”

[71] Not från Ständiga representanternas kommitté till rådet av den 7 juni 2022, dokument 9433/1/22 Rev 1, punkt 13 c: ”delegationerna ansåg att det var viktigt att klargöra att minskningen av den totala kreditkostnaden i händelse av förtidsbetalning gäller de kostnader som påförts av kreditgivaren, *och inte de skatter eller avgifter som ska betalas till tredje parter*.” (Min kursivering.)

[72] Punkt 4.4 i VKI:s skriftliga yttrande. Ett sådant bedrägeri är teoretiskt möjligt också när kostnaderna att betala till tredje part enligt lag åligger kreditgivaren.

90. Jag anser att dessa bedrägerier bör stoppas på det sätt som anges i artikel 41 i direktiv 2014/17: medlemsstaterna ska säkerställa att det skydd som konsumenterna ges inte kan kringgås ”genom det sätt på vilket avtal är formulerade”.

3. Sammanfattning

91. Sammanfattningsvis skulle artikel 25.1 i direktiv 2014/17, om domen i målet Lexitor anses vara tillämplig på fastighetskrediter, utgöra hinder för en nationell bestämmelse som begränsar den proportionerliga nedsättningen förknippad med en förtidsåterbetalning av krediten till löptidsberoende kostnader. Men också i detta fall (om avgörandet i målet Lexitor utvidgas till att omfatta hypotekslån) skulle nedsättningen enbart påverka de kostnader som ersätter kreditgivaren, det vill säga kostnader som inte betalas till tredje part.

E. Begränsning i tiden av domens verkningar

92. Om domstolen godtar mitt resonemang är det inte nödvändigt att godkänna begäran från den italienska regeringen om en eventuell tidsmässig begränsning av domens verkningar. För övrigt anser jag att en sådan begränsning inte skulle vara lämplig, eftersom det inte har visats att de omständigheter föreligger som krävs i detta avseende enligt domstolens rättspraxis (i synnerhet allvarliga ekonomiska återverkningar). [73]

V. Förslag till avgörande

93. Med hänsyn till vad som anförts ovan föreslår jag att domstolen besvarar Oberster Gerichtshof (Högsta domstolen, Österrike) enligt följande:

I första hand:

”Artikel 25.1 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 ska tolkas så, att om låntagaren utövar sin rätt att helt eller delvis återbetala lånebeloppet före löptidens utgång, omfattar den proportionerliga nedsättningen endast räntebetalningar och löptidsberoende kostnader.”

I andra hand:

”Artikel 25.1 i direktiv 2014/17 ska tolkas så, att om låntagaren utövar sin rätt att helt eller delvis återbetala lånebeloppet före löptidens utgång, utgör den hinder för en nationell bestämmelse enligt vilken en nedsättning av räntebetalningar och den sammanlagda kreditkostnaden endast omfattar löptidsberoende kostnader. Den utgör emellertid inte hinder för en nationell bestämmelse som begränsar nedsättningen till kostnader som, oberoende av avtalets löptid, ersätter kreditgivaren, med undantag för kostnader som ska betalas till tredje part.”

[73] Se dom av den 16 september 2020, Romenergo och Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punkt 49), dom av den 6 oktober 2020, La Quadrature du Net m.fl. (C-511/18, C-512/18 och C-520/18, EU:C:2020:791, punkt 216), och dom av den 22 juni 2021, Latvijas Republikas Saeima (Prickning vid överträdelser av trafikregler) (C-439/19, EU:C:2021:504, punkt 132).