Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
29 päivänä syyskuuta 2022 [1]

Asia C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
vastaan
Verein für Konsumenteninformation

(Ennakkoratkaisupyyntö – Oberster Gerichtshof (ylin tuomioistuin, Itävalta))

Ennakkoratkaisupyyntö – Kuluttajansuoja – Kuluttajille tarkoitetut kiinteää asunto-omaisuutta koskevat luottosopimukset – Luoton ennenaikainen takaisinmaksu – Luoton kokonaiskustannuksista tehtävä vähennys – Kustannusten suhteellinen vähentäminen – Sopimuksen voimassaoloajasta riippumattomien kustannusten vähentäminen – Kolmansille osapuolille maksetut kustannukset

1. Kuluttajan oikeus luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun (ja oikeus vähennykseen koroista ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana) on vahvistettu unionin oikeudessa jo vuosia sitten. [2]

2. Tämä vahvistaminen koskee kulutusluottosopimuksia yleensä (direktiivi 2008/48/EY) [3] ja erityisesti kuluttajille tarkoitettuja asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia (direktiivi 2014/17/EU). [4]

3. Unionin tuomioistuin on lausunut kulutusluoton ennenaikaisen takaisinmaksun oikeudellisista seurauksista tuomiossa 11.9.2019, [5] joka annettiin direktiivin 2008/48 16 artiklan 1 kohdan tulkintaa koskeneen ennakkoratkaisupyynnön johdosta. [6]

[1] Alkuperäinen kieli: espanja.

[2] Siitä säädettiin alun perin kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22.12.1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY (EYVL 1987, L 42, s. 48) 8 artiklassa.

[3] Kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta 23.4.2008 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EUVL 2008, L 133, s. 66).

[4] Kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta 4.2.2014 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EUVL 2014, L 60, s. 34)

[5] Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; jäljempänä tuomio Lexitor tai Lexitor-ratkaisu).

[6] Kyseisessä ennakkoratkaisuasiassa oli kyse luotonantajapankkien kuluttajilta perimästä palkkiosta. Unionin tuomioistuin totesi, että direktiivin 2008/48 16 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että ”kuluttajan oikeus vähennykseen luoton kokonaiskustannuksista luoton ennenaikaisen takaisinmaksun yhteydessä kattaa kaikki kuluttajalle aiheutuneet kustannukset”.

4. Käsiteltävässä asiassa pyydetään tulkitsemaan direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohtaa sellaisen ennalta laaditun ehdon (vakioehdon) yhteydessä, jonka pankki sisällyttää kuluttajien kanssa tekemiinsä kiinnitysluottosopimuksiin. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin haluaa erityisesti tietää, onko sen noudatettava tuomiossa Lexitor annettuja tulkintaohjeita.

I Asiaa koskevat oikeussäännöt

A Euroopan unionin oikeus

1. Direktiivi 2008/48

5. Direktiivin 2008/48 3 artiklan g alakohdassa säädetään seuraavaa:

”Tässä direktiivissä tarkoitetaan:

g) ’kuluttajalle aiheutuvilla luoton kokonaiskustannuksilla’ kaikkia kustannuksia, mukaan luettuina korko, palkkiot, verot ja muunlaiset maksut, jotka kuluttajan on maksettava luottosopimuksen yhteydessä ja jotka ovat luotonantajan tiedossa, notaarikuluja lukuun ottamatta; näihin kustannuksiin kuuluvat myös luottosopimukseen liittyvien lisäpalveluiden kustannukset, erityisesti vakuutusmaksut, jos palvelusopimuksen tekeminen on pakollista luoton saamiseksi joko yleensä tai markkinoiduin ehdoin”.

6. Kyseisen direktiivin 16 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

”Kuluttajalla on milloin tahansa oikeus täyttää luottosopimuksen mukaiset velvollisuutensa kokonaan tai osittain. Tällöin kuluttajalla on oltava oikeus kohtuulliseen vähennykseen luoton kokonaiskustannuksista, ja tämä vähennys koostuu koroista ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana.”

2. Direktiivi 2014/17

7. Käsiteltävän asian kannalta merkityksellisiä ovat erityisesti direktiivin 2014/17 johdanto-osan 19, 50 ja 66 perustelukappale.

8. Kyseisen direktiivin 4 artiklan mukaan tässä direktiivissä tarkoitetaan

”– –

13) ’kuluttajalle aiheutuvilla luoton kokonaiskustannuksilla’ direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan g alakohdassa määriteltyjä kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia, omaisuuden arviointikustannukset mukaan lukien, jos luoton saaminen edellyttää tällaista arviointia, pois lukien kuitenkin kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirrosta maksettavat rekisteröintimaksut. Näihin kustannuksiin eivät kuulu mahdolliset maksut, jotka kuluttajan on suoritettava, jos hän ei täytä luottosopimuksen mukaisia velvoitteita;

– –

15) ’todellisella vuosikorolla’ kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia ilmaistuna luoton kokonaismäärälle laskettuna vuosikorkona, johon soveltuvissa tapauksissa sisältyy 17 artiklan 2 kohdassa tarkoitetut kustannukset ja joka on luotonantajan ja kuluttajan sopimien tulevien tai nykyisten sitoumusten (luoton nostojen, takaisinmaksujen ja luotosta perittävien maksujen) nykyarvon vastine vuositasolla;

– –”

9. Kyseisen direktiivin 25 artiklassa säädetään seuraavaa:

”1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajalla on oikeus täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa kokonaan tai osittain ennen kyseisen sopimuksen voimassaolon päättymistä. Tällöin kuluttajalla on oltava oikeus vähennykseen kuluttajalle aiheutuvista luoton kokonaiskustannuksista, ja tämän vähennyksen on koostuttava korosta ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana.

2. Jäsenvaltiot voivat asettaa 1 kohdassa tarkoitetun oikeuden käytölle tiettyjä edellytyksiä. Edellytyksiin voivat kuulua kyseisen oikeuden käytölle asetetut aikarajat, erilainen käsittely lainakorkotyypin tai sen ajankohdan mukaan, jolloin kuluttaja käyttää kyseistä oikeutta, sekä niitä olosuhteita koskevat rajoitukset, joissa kyseistä oikeutta voidaan käyttää.

3. Jäsenvaltiot voivat säätää, että luotonantajalla on oikeus saada oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan ennenaikaiseen takaisinmaksuun, mutta ne eivät saa määrätä kuluttajalle tästä seuraamuksia. Korvaus ei saa tältä osin ylittää luotonantajalle aiheutuvaa taloudellista tappiota. Edellä mainittujen ehtojen puitteissa jäsenvaltiot voivat säätää, että korvaus ei saa ylittää tiettyä tasoa tai että korvaus sallitaan vain tiettynä ajanjaksona.

– –

5. Jos ennenaikainen takaisinmaksu tapahtuu ajanjaksona, jonka osalta on sovittu kiinteästä lainakorosta, jäsenvaltiot voivat säätää 1 kohdassa tarkoitetun oikeuden käytön edellytykseksi, että kuluttajalla on oikeutettu syy sen käyttöön.”

B Kansallinen oikeus

10. Kiinnitys- ja kiinteistöluottolain (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, jäljempänä HIKrG),[7] sellaisena kuin se oli voimassa 31.12.2020 asti, 20 §:ssä, jonka otsikko on ”Ennenaikainen takaisinmaksu”, säädettiin seuraavaa:

”1. Luotonottaja voi koska tahansa käyttää oikeutta maksaa luoton määrä osittain tai kokonaan takaisin ennen sopimuksen mukaisen määräajan päättymistä. Luoton koko määrän ja korkojen ennenaikaista takaisinmaksua pidetään luottosopimuksen irtisanomisena. Luoton ennenaikaisen takaisinmaksun myötä luotonottajan maksettavaksi tulevat korot laskevat saatavien pienenemistä ja mahdollisesti sopimuksen voimassaoloajan lyhenemistä vastaavalla tavalla; voimassaoloajasta riippuvista kustannuksista tehdään suhteellinen vähennys.”

[7] 26.11.2015 (BGBl. I, nro 135/2015). Lakia on sittemmin muutettu kulutusluottolaista ja kiinnitys- ja kiinteistöluottolaista 5.1.2021 annetulla liittovaltion lailla (Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden, BGBl. I, nro 1/2021).

II Tosiseikat, menettely ja ennakkoratkaisukysymykset

11. UniCredit Bank Austria AG (jäljempänä UniCredit) käyttää kuluttajille tarkoitetuissa kiinnitysluottosopimuksissa sopimusmallia, jossa määrätään oikeudesta luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun sekä vähennykseen koroista ja sopimuksen voimassaoloajasta riippuvista kustannuksista.

12. Sopimuksiin sisältyy seuraava vakioehto: ”Täsmennettäköön, että voimassaoloajasta riippumattomia käsittelykuluja ei palauteta edes osittain.”

13. Verein für Konsumenteninformation (jäljempänä VKI) on kuluttajansuojajärjestö, joka nosti UniCreditiä vastaan Handelsgericht Wienissä (Wienin kauppatuomioistuin, Itävalta) kanteen, jossa se vaati tämän sopimusehdon käyttämisen kieltämistä.

14. Ensimmäisen asteen tuomioistuin hylkäsi kanteen. Oberlandesgericht Wien (Wienissä toimiva osavaltioiden ylioikeus, Itävalta) sitä vastoin hyväksyi VKI:n tekemän Revision-valituksen ja ensimmäisessä asteessa esitetyt vaatimukset.

15. Oberster Gerichtshofin (ylin tuomioistuin, Itävalta) on ratkaistava UniCreditin tekemä Revision-valitus, jossa vaaditaan ensimmäisessä oikeusasteessa annetun tuomion pysyttämistä. Ennen valituksen ratkaisemista se on päättänyt esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

”Onko – – direktiivin 2014/17/EU 25 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että se on esteenä kansalliselle lainsäädännölle, jossa säädetään, että luotonottajan käyttäessä oikeutta maksaa luoton määrä osittain tai kokonaan takaisin ennen sopimuksen mukaisen määräajanpäättymistä luotonottajan maksettavaksi tulevista koroista ja voimassaoloajasta riippuvista kustannuksista tehdään suhteellinen vähennys, kun taas voimassaoloajasta riippumattomista kustannuksista ei ole annettu vastaavanlaista lainsäädäntöä?”

III Asian käsittely unionin tuomioistuimessa

16. Ennakkoratkaisupyyntö kirjattiin saapuneeksi unionin tuomioistuimeen 9.9.2021.

17. Kirjallisia huomautuksia ovat esittäneet VKI, UniCredit, Italian hallitus ja Euroopan komissio.

18. VKI, UniCredit, Saksan ja Italian hallitukset ja komissio osallistuivat istuntoon, joka pidettiin 7.7.2022.

IV Asian tarkastelu

A Alustavia huomautuksia

19. Ensimmäinen kulutusluottoja koskenut direktiivi annettiin vuonna 1987. Sen soveltamisalaan eivät kuuluneet luotot, joiden käyttötarkoituksena oli omistusoikeuden hankkiminen tai säilyttäminen kiinteään omaisuuteen taikka valmiiseen tai rakennettavaan rakennukseen tai

rakennuksen peruskorjaus tai kunnostaminen. Vain joitakin sen säännöksiä sovellettiin sopimuksiin, joiden vakuutena oli kiinnitys kiinteään omaisuuteen ja joita ei poikkeuksellisesti ollut jätetty kyseisen direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

20. Lähes 30 vuotta myöhemmin annetulla direktiivillä 2014/17 otettiin käyttöön (osittain) yhteinen sääntelykehys kulutusluottosopimuksille, joiden vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään asunto-omaisuuteen.

21. Viimeksi mainittujen sopimusten erillistä sääntelyä selitetään yleensä viittaamalla kulutusluottomarkkinoiden ja asuntojen hankintaan ja kunnostukseen myönnettävien luottojen markkinoiden välisiin eroihin. Lisäksi korostetaan kussakin luottolajissa käytettävien luotonantotekniikoiden ja tavanomaisten vakuuksien erilaisuutta.

22. Näistä eroista huolimatta direktiivissä 2014/17 on useita säännöksiä, jotka unionin lainsäätäjä on laatinut direktiivin 2008/48 pohjalta. Paikoitellen se on lisännyt ensin mainittuun pelkän viittauksen jälkimmäisen säännöksiin tai tehnyt näihin joitakin tarkennuksia ja selvennyksiä. [8]

23. Kummankin direktiivin yhteisenä piirteenä on kuluttajan oikeus luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun, josta säädettiin jo direktiivissä 87/102. Kaikissa kolmessa säädöksessä tähän oikeuteen yhdistetään kuluttajan oikeus luoton kokonaiskustannuksista tehtävään vähennykseen, jonka on

– oltava kohtuullinen (direktiivin 87/102 8 artikla)

– koostuttava ”koroista ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana” (direktiivin 2008/48 16 artiklan 1 kohta)

– koostuttava ”korosta ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana” (direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohta).

24. Unionin tuomioistuin on aiemmin ottanut kantaa kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsitteeseen kulutusluottojen alalla. [9] Tuomiossa Lexitor se tulkitsi, kuten edellä jo totesin, vähennystä, joka direktiivin 2008/48 16 artiklan 1 kohdassa myönnetään näistä kustannuksista luottosopimuksen mukaisten velvollisuuksien ennenaikaisen täyttämisen seurauksena.

25. Kansallisen tuomioistuimen esittämään ennakkoratkaisukysymykseen vastaaminen edellyttää ennen muuta direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa käytettyjen käsitteiden ”luoton kokonaiskustannukset” [10] ja ”vähennys kokonaiskustannuksista” [11] tarkastelua.

[8] Kuten 4 artiklan 13 alakohdassa, jossa määritellään kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsite, ja myös 25 artiklan 1 kohdassa.

[9] Mm. tuomio 26.2.2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); tuomio 3.9.2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 ja C-252/19, EU:C:2020:631) ja tuomio 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Tuomion Lexitor vaikutuksista kolmansille osapuolille maksettaviin kustannuksiin esittämässäni tarkastelussa olin oikeastaan aikonut jättää käsittelemättä sitä, mitkä kustannukset luetaan ”luoton kokonaiskustannuksiin”. Otan kuitenkin kantaa tähän kysymykseen siltä varalta, että unionin tuomioistuin on näkemyksestäni eri mieltä ja että tästä on sille hyötyä.

[11] Direktiivin 2014/17 espanjankielisessä versiossa ilmauksia ”costes” ja ”gastos” käytetään toistensa synonyymeina. Tarkastelemistani 25 artiklan 1 kohdan kieliversioista ainoastaan ranskankielisessä versiossa käytetään ilmausta ”frais dus” (maksettavaksi tulevat kustannukset) viitattaessa kustannuksiin, jotka vähennetään ”[kuluttajalle aiheutuvista luoton kokonais]kustannuksista”; sitä vastoin saksan-, espanjan-, englannin-, italian- ja portugalinkielisissä versioissa käytetään niistä ilmauksia ”Kosten”, ”costes”, ”costs”, ”costi” ja ”custos”.

26. Ennen sitä on syytä esittää pari huomautusta direktiivin 2008/48 vaikutuksesta käsiteltävässä asiassa:

– Ensinnäkin direktiivin 2008/48 tulkinnalla on (tai voi olla) direktiivin 2014/17 tulkinnan kannalta tärkeä merkitys erityisesti niissä kohdin, joissa ensin mainitun sanamuoto toistetaan jälkimmäisessä.[12] Tämä on kuitenkin vain *yksi* niistä seikoista, jotka on sovitettava yhteen tavanomaisten tulkintaperusteiden kanssa, kun niitä sovelletaan kulutusluottoon liittyviin käsitteisiin ja säännöksiin.[13]

– Toiseksi käsiteltävässä asiassa erimielisyydet saivat alkunsa UniCreditin käyttämästä sopimusehdosta, ja riita koskee kolmansille osapuolille suoritettavia maksuja.[14] Sitä vastoin asiassa Lexitor oli kyse ainoastaan luotonantajalle maksettavista kustannuksista, eikä siinä edes viitattu muuntyyppisiin kustannuksiin.[15] Näin ollen on perusteltua katsoa, että käsiteltävässä ennakkoratkaisuasiassa kyseisellä tuomiolla on melko vähäinen painoarvo.

B Direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa tarkoitetut luoton kokonaiskustannukset

27. Koska ennenaikaista takaisinmaksua koskevan oikeuden käyttäminen tarkoittaa, että kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia vastaavasti vähennetään, on määritettävä, mitkä kaikki kustannusten osat viimeksi mainittuun käsitteeseen sisältyvät (korkojen lisäksi).

1. Sanamuodon mukainen tulkinta

28. Kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsite määritellään direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohdassa viittauksella direktiiviin 2008/48 ja tekemällä joitakin täsmennyksiä, jotka eivät muuta kyseisen käsitteen lähtökohtaista sisältöä.[16]

29. Kiinnitysluoton *kokonais*kustannuksiin sisältyvät kirjaimellisesti *kaikki* lainan yhteydessä maksettaviksi tulevat kustannukset (paitsi ne, jotka lainsäätäjä on sulkenut pois), jotka täyttävät kaksi vaatimusta: ne ovat pakollisia kuluttajalle ja ne ovat (tai niiden on oltava) lainanantajan tiedossa.[17]

30. Esimerkkeinä näiden kustannusten osista mainitaan kyseisessä säännöksessä ”korko, palkkiot, verot” sekä ”luottosopimukseen liittyvien lisäpalveluiden kustannukset, erityisesti vakuutusmaksut, jos palvelusopimuksen tekeminen on pakollista luoton saamiseksi joko yleensä tai markkinoiduin ehdoin”. Tähän ryhmään voivat kuulua myös luotonvälittäjälle maksetut palkkiot ja kustannukset, jotka ovat aiheutuneet omaisuuden arvioinnista kiinnitystä varten.[18]

12 Ks. vastaavasti direktiivin 2014/17 johdanto-osan 19 perustelukappale.

13 Tämä ilmenee direktiivin 2014/17 johdanto-osan 22 perustelukappaleesta.

14 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin mainitsee erityisesti kiinteistön arvioinnista, kiinteistön rekisteröintiin vaadittavasta allekirjoitusten oikeaksi todistamisesta, etusijajärjestyksen hakemisesta ja kiinteistön rekisteröinnistä aiheutuneet kustannukset.

15 Kuten ei myöskään julkisasiamies Hoganin ratkaisuehdotuksessa (C-383/18, EU:C:2019:451).

16 Kyseessä olevilla täsmennyksillä ei ole merkitystä kulutusluottosopimusten kannalta, koska ne liittyvät seikkoihin, joita kyseisissä sopimuksissa ei lähtökohtaisesti esiinny.

17 Direktiivin 2008/48 3 artiklan g alakohta. Ks. myös direktiivin 2014/17 johdanto-osan 50 perustelukappale, jossa täsmennetään perusteet sen arvioimiseksi, ovatko kustannukset luotonantajan tiedossa.

18 Direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohta ja johdanto-osan 50 perustelukappale.

31. Tästä luettelosta voidaan päätellä, ettei kustannusten pakollisuus välttämättä johdu siitä, että luotonantaja on yksipuolisesti määrännyt ne lisätäkseen omaa tuottoaan: luoton kokonaiskustannuksiin voi sisältyä myös muille kuin sopimuksen osapuolina oleville laitoksille tai yksityisille suoritettavia maksuja, [19] joita voi olla monenlaisia.

32. Sanamuodon perusteella tarkasteltuna lisäpalveluiden kustannukset siis sisältyvät luoton kokonaiskustannuksiin, ja edelleen sillä edellytyksellä, että ne ovat pakollisia kuluttajalle ja että ne ovat luotonantajan tiedossa. [20]

33. Esimerkkeinä tämäntyyppisistä kustannuksista mainitaan henki- tai palovakuutusmaksut; [21] kiinnitettävän kiinteistön arvioinnista aiheutuvat kustannukset, [22] tilin avaamis- ja hoitokulut; kustannukset maksuvälineen käytöstä sekä maksujen suorittamiseen että luoton nostoihin tililtä ja muut maksutapahtumiin liittyvät kustannukset. [23]

34. Vaikka seuraavat kustannukset voisivat teoriassa sisältyä kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsitteeseen, unionin lainsäätäjä on nimenomaisesti päättänyt, ettei niitä oteta huomioon luoton kokonaiskustannusten laskennassa:

– notaarikulut, jotka suljetaan pois direktiivin 2008/48 3 artiklan g alakohdan nojalla; [24]

– ”kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirrosta maksettavat rekisteröintimaksut”, [25] jotka suljetaan pois direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohdan nojalla;

– mahdolliset maksut, jotka kuluttajan on suoritettava, jos hän ei täytä luottosopimuksen mukaisia velvoitteita. [26]

35. Kun tätä käsitteeseen ”kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset” kuuluvia (tai kuulumattomia) kustannusten osia koskevaa luokittelua sovelletaan ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mainitsemiin kustannusten osiin, on todettava, että kyseisen direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuun käsitteeseen

– sisältyvät kiinteän omaisuuden *arvioinnista* aiheutuvat kustannukset, jos luoton saaminen edellyttää tällaista arviointia ja jos ne ovat luotonantajan tiedossa, sekä *etusijajärjestyksen*

[19] Näin 26.2.2015 annetussa tuomiossa Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, 48 kohta) muistutetaan direktiivin 2008/48 yhteydessä. Kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsite ”on määritelty erityisen laajasti, joten kaikkien kustannusten tai kulujen, joista kuluttaja vastaa ja jotka liittyvät *kuluttajan sekä luotonantajalle että kolmansille suorittamiin maksuihin*, kokonaismäärä on mainittava selkeästi kulutusluottosopimuksissa”. Kursivointi tässä.

[20] Tässä yhteydessä lisäpalveluja voitaisiin pitää pakollisina, jos luoton saaminen joko yleensä tai edullisin ehdoin riippuisi tällaisten palvelusopimuksen tekemisestä. Direktiivi 2008/48 3 artiklan g alakohta ja direktiivin 2014/17 johdanto-osan 50 perustelukappale.

[21] Direktiivin 2014/17 johdanto-osan 50 perustelukappale.

[22] Jos luoton saaminen edellyttää tällaista arviointia, kuten direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohdassa muistutetaan.

[23] Direktiivin 2014/17 johdanto-osan 50 perustelukappale ja direktiivin 2014/17 todellisen vuosikoron laskemista koskevan 17 artiklan 2 kohta. Direktiivin 2008/48 19 artiklan 2 kohdassa on vastaava säännös. Kummankin direktiivin tapauksessa tällä maininnalla näyttää olevan pelkästään pedagoginen tai vahvistava tarkoitus. En löytänyt direktiivin valmisteluasiakirjoista mitään viitteitä siitä – eikä mielestäni ole (lukuun ottamatta tämän maininnan sijaintia direktiivin systematiikassa) mitään perusteita olettaa –, että nämä kustannukset sisältyvät luoton kokonaiskustannuksiin *vain*, jos ne liittyvät todellisen vuosikoron laskemiseen.

[24] Sama ilmenee direktiivin 2014/17 johdanto-osan 50 perustelukappaleesta. Poissulkemisesta säädetään hyvin selkeästi, vaikkakin sitä voidaan pitää kyseenalaisena kiinnitysluottojen alalla, jolla, päinvastoin kuin kulutusluottojen alalla, julkisen viranhaltijan käyttäminen vakuuden asettamisessa tai sen rekisteröimisessä ei tavallisesti ole valinnaista. Ks. tähän esittämäni mahdollinen selitys jäljempänä alaviitteessä 40.

[25] Näitä ei pidä sekoittaa kiinnitysvakuuden rekisteröintimaksuihin. Ilmausta ”maksu” käytetään tässä yhteydessä hyvin laajassa merkityksessä.

[26] Direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohta. Direktiivissä 2008/48 nämä kustannukset jätetään luoton kokonaiskustannusten ulkopuolelle todellisen vuosikoron laskennassa 19 artiklan 2 kohdan mukaisesti.

hakemisesta ja *kiinnityksen rekisteröinnistä* aiheutuvat kustannukset,[27] sillä nämä ovat tavallisesti välttämättömiä vakuuden asettamiseksi ja sen toiminnan varmistamiseksi

– eivät sisälly kustannukset, jotka aiheutuvat *allekirjoitusten oikeaksi todistamisesta notaarilla* kiinnityksen rekisteröintiä varten (notaarikulut).

2. Säännöksen syntyhistoriaan perustuva tulkinta

36. Käsitteen ”kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset” kehityksen tarkastelu direktiivin 2014/17[28] hyväksymistä edeltäneissä lainvalmisteluasiakirjoissa osoittaa, että ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mainitsemista kustannusten osista mainitaan kyseisissä asiakirjoissa ”kiinnityksen rekisteröintiin liittyvät maksut”.

37. Komission ehdotukseen (tulevaksi) asuntoluottodirektiiviksi sisältyy tältä osin pelkkä viittaus direktiiviin 2008/48.[29]

38. Tämän ratkaisun selitettiin kuvastavan tasapainoa todellisen vuosikoron laskentamenetelmäksi harkittujen eri vaihtoehtojen etujen ja haittojen välillä.[30] Lisäksi oli tiedossa, että uutta säädöstä sovellettaisiin jo voimassa oleva säädöksen (direktiivin 2008/48) rinnalla, joten kuluttajien olisi helpompi ymmärtää luottotarjontaa ja verrata luottoja.[31]

39. Luoton kokonaiskustannusten käsitettä on myöhemmin kehitetty lisäämällä siihen osia tai poistamalla niitä, mutta missään vaiheessa se ei ole menettänyt yhteyttään direktiivin 2008/48 3 artiklaan.

40. Tässä yhteydessä vaikuttaa merkitykselliseltä, että ensimmäisessä Euroopan parlamentin mietinnössä ehdotuksesta direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ”kiinnityksen tai muun vastaavan vakuuden rekisteröintimaksut” suljettiin nimenomaisesti kyseisen käsitteen ulkopuolelle.[32]

[27] Direktiivin 2014/17 liitteessä II olevassa A osassa esitetty eurooppalaisen standardoidun tietosivun (jäljempänä ESIS-tietosivu) malli ja siinä olevassa B osassa esitetyt täyttöohjeet tukevat tätä näkemystä.

[28] Ensimmäinen määritelmä on direktiivistä 87/102; sen alkuperäistä tekstiä muutettiin myöhemmin pyrittäessä yhtenäistämään todellisen vuosikoron laskentamenetelmää. Direktiivin 2008/48 antamista edeltäneissä neuvotteluissa laaditut asiakirjat osoittavat, että mielipiteet jakautuivat siinä, oliko kolmansille osapuolille maksettavat kulut, erityisesti verot ja notaarikulut, sisällytettävä luoton kokonaiskustannuksiin vai jätettävä niiden ulkopuolelle. Lopullisessa tekstissä verot sisällytettiin näihin kustannuksiin kompromissina, mutta siitä ei millään tavoin ilmene, mistä syystä notaarikulut jätettiin niiden ulkopuolelle. Ks. komission tiedonanto Euroopan parlamentille EY:n perustamissopimuksen 251 artiklan 2 kohdan toisen alakohdan mukaisesti neuvoston vahvistamasta yhteisestä kannasta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin antamiseksi kuluttajille myönnettävistä luottosopimuksista, KOM(2007) 546 lopullinen, 3.2 kohta.

[29] Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista, KOM(2011) 142 final, 3 artiklan k alakohta. Ehdotuksen johdanto-osan 23 perustelukappaleessa oli osia direktiivin 2008/48 johdanto-osan 22 perustelukappaleesta ja 3 artiklan g alakohdasta.

[30] Ehdotukseen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista liitetty valmisteluasiakirja, SEC(2011) 356 final, osa II, s. 130 ja sitä seuraavat sivut.

[31] Id. loc., s. 134. Jotkin jäsenvaltiot olivat laajentaneet tai aikoivat laajentaa kulutusluottoihin sovellettavia sääntöjä koskemaan kiinnitysluottoja: ks. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, marraskuu 2009, s. 29 ja sitä seuraavat sivut.

[32] Ensimmäinen mietintö ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), asiak. PE469.842v04-00, tarkistus 48.

41. Direktiiviehdotukseen hyväksyttyihin tarkistuksiin sitä vastoin sisältyy seuraava tarkistus: ”Kuluttajalle aiheutuvista luoton kokonaiskustannuksista olisi suljettava pois kustannukset, jotka kuluttaja maksaa kiinteän omaisuuden tai maa-alueen hankkimisen yhteydessä, *kuten hankintaan liittyvät verot ja notaarikulut tai maan rekisteröintikulut*” [33] (kursivointi tässä).

42. Vaikuttaa siltä, ettei ”kiinnityksen rekisteröintimaksujen” sisällyttämisestä luoton kokonaiskustannuksiin tai omaisuuden hankkimisen yhteydessä maksettujen kustannusten jättämisestä näiden kokonaiskustannusten ulkopuolelle ole keskusteltu muissa yhteyksissä. [34]

3. Kontekstuaalinen ja teleologinen tulkinta

43. Direktiivissä 2014/17 käsitteellä ”kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset” on, kuten direktiivissä 2008/48, funktionaalinen tarkoitus. Ennen muuta siitä on johdettu seuraavat kaksi käsitettä:

– ”kuluttajan maksettavaksi tuleva kokonaismäärä”, joka on sama käsite kuin se, joka määritellään direktiivin 2008/48 3 artiklan h alakohdassa [35]

– ja ”todellinen vuosikorko”, joka vastaa kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia, jotka ilmaistaan luoton kokonaismäärälle laskettuna vuosikorkona. [36]

44. Unionin tuomioistuin on perustellut kyseisen käsitteen laveutta tavoitteella varmistaa laaja kuluttajansuoja ja on tulkinnut sitä tämän tavoitteen mukaisesti. [37] Suoja toteutetaan antamalla kuluttajalle erityisesti ennen sopimuksen tekoa yleisiä tietoja, joiden avulla kuluttaja voi (ihannetapauksessa) valita henkilökohtaiseen tilanteeseensa ja intresseihinsä parhaiten sopivan luottotuotteen. Tämä on viime kädessä käsitteen ”luoton kokonaiskustannukset” *pääasiallinen* tarkoitus.

45. Kuluttajalle sopivimman luottotyypin valintaprosessiin kuuluu tarjota kuluttajalle mahdollisuus vertailla luottotarjouksia kansallisella ja rajatylittävällä tasolla. Direktiiveissä 2008/48 ja 2014/17 säädetty kuluttajansuoja liittyy yleiseen tavoitteeseen luoda kulutusluottojen

[33] Euroopan parlamentin tarkistukset ehdotukseen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), asiak. P7_TA(2013)0341, 13.9.2013: ks. johdanto-osan 50 perustelukappale ja 4 artiklan 13 alakohta. Mistään ei ilmene, miksi tarkistuksissa on nimenomainen maininta tästä poissulkemisesta, joka mielestäni selittyy sillä, etteivät kyseiset kulut liity suoraan itse luottoon. Ehkä on syytä palauttaa mieliin, mitkä kustannukset jäsenvaltioiden oikeusjärjestyksissä otettiin huomioon todellisen vuosikoron (tai vastaavan käsitteen) laskennassa ennen yhdenmukaisen laskentasäännön käyttöönottoa eli mikä oli silloinen status quo. Notaarikulut ja omistusoikeuden siirrosta maksettavat verot nimittäin luettiin näihin kustannuksiin, vaikkakin vain jäsenvaltioiden vähemmistössä: ks. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, marraskuu 2009, taulukko 39.

[34] Eri neuvoston asiakirjoissa mainitaan, että luoton kokonaiskustannusten ulkopuolelle jätetään kiinteistön hankkimisen yhteydessä maksettavat kustannukset, kuten rekisteröintikulut, hankintaan liittyvät verot ja notaarikulut: ks. puheenjohtajavaltion kompromissiehdotus, johdanto-osan 23 perustelukappale, pääsihteeristön ilmoitus jäsenvaltioiden valtuuskunnille, 3.11.2011, asiak. 16325/11, ja ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista (kiinnitysluottodirektiivi) – Yleisnäkemys, johdanto-osan 34 perustelukappale, pääsihteeristön ilmoitus jäsenvaltioiden valtuuskunnille, 30.5.2012, asiak. 10587/12.

[35] Direktiivin 2014/17 mainittuihin luoton kokonaismäärän ja kuluttajan maksettavaksi tulevan kokonaismäärän käsitteet on otettu sellaisinaan direktiivistä 2008/48, ja ne määritellään direktiivin 2014/17 4 artiklan 12 ja 14 kohdassa. Näiden käsitteiden välisestä yhteydestä ks. tuomio 21.4.2016, Radlinger ja Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), 85 ja 86 kohta ja tuomio 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582), 38 ja 42 kohta.

[36] Direktiivin 2014/17 4 artiklan 15 kohta.

[37] Direktiivin 2008/48 osalta ks. tuomio 26.3.2020, Mikrokasa ja Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, 39 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen) ja tuomio 16.7.2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, 31 kohta).

sisämarkkinat.[38] Todellisella vuosikorolla, joka ilmaisee luoton hinnan (sen kokonaiskustannukset) laskettuna matemaattisella kaavalla, joka on sama kaikkialla unionissa, on tässä vertailussa olennainen merkitys.

46. Kuluttajien mahdollisimman hyvää tiedonsaantia koskevan tavoitteen ja sen toteuttamista kohtuullisessa ajassa siten, että luotonantajien tekemiä luottotarjouksia voidaan vertailla keskenään, koskevan tavoitteen välillä on kuitenkin tiettyä jännitettä.

47. Intuitiivisesti ajatellen kuluttajan asema on sitä parempi, mitä enemmän (korkoja ja muita kustannuksia koskevia) tietoja todellisen vuosikoron laskennassa otetaan huomioon ja mitä vähemmän vaivaa kuluttajan on itse nähtävä luottoon liittyvien muiden kulujen selvittämiseksi etenkin joutuessaan toimimaan oman – tavanomaisesti paikallisen – oikeudellisen ympäristönsä ulkopuolella.

48. Tämä selittää, miksi käsitteeseen ”kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset” sisältyy hyvin monenlaisia luotonantotoimintaan liittyviä kustannuksia. Tietojen hankkiminen on luotonantajalle helpompaa kuin kuluttajalle, vaikkei toiminta sillekään ole ilmaista.[39]

49. Tarjousten vertailukelpoisuutta heikentää myös se, että todellisen vuosikoron laskennassa huomioon otettavat tekijät vaihtelevat huomattavasti, koska niitä säännellään kansallisesti.[40] Viime kädessä tämä haittaa luotonantajien rajatylittävää toimintaa ja asiakkaiden hankintaa muista jäsenvaltioista.

50. Nähdäkseni lainsäätäjä on valinnut ratkaisun, jolla eri tavoitteet pyritään sovittamaan yhteen yhdistämällä useita eri keinoja:

– laaja kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten käsite, joka kuitenkin rajoittuu itse luottosopimuksesta aiheutuviin kustannuksiin niin, että luotolla rahoitetusta liiketoimesta aiheutuvat kustannukset jäävät sen ulkopuolelle

– luotonantajan velvollisuus sisällyttää tähän käsitteeseen ne laskettavissa olevat kustannukset, jotka ovat tai joiden pitäisi olla sen tiedossa, ja noudattaa elinkeinonharjoittajalta edellytettävää huolellisuutta

– velvollisuus antaa kuluttajalle yksilöllisiä tietoja ennen sopimuksen tekoa direktiivin 2014/17 liitteessä II olevan ESIS-tietosivun avulla

– sellaisten kuluttajalle aiheutuvien kustannusten, joiden pitäisi sisältyä todelliseen vuosikorkoon mutta jotka eivät ole toisen sopimuspuolen tiedossa, ilmoittaminen ESIS-tietosivun kohdassa

[38] Tämä tavoite läpäisee molemmat direktiivit. Se käy nimenomaisesti ilmi direktiivin 2008/48 johdanto-osan ensimmäisestä yhdeksänteen perustelukappaleesta ja direktiivin 2014/17 johdanto-osan toisesta ja viidennestä, kuudennesta, seitsemännestä ja kahdeksannesta perustelukappaleesta.

[39] Yksi syy rajatylittävän kiinnitysluottotoiminnan vähäisyyteen on se, että luotonantajien kannalta ulkomaisen lainsäädännön soveltamiseen oikeudellisesti asianmukaisella tavalla liittyy riskejä ja esteitä, jotka voivat heikentää rajatylittävien liiketoimien kannattavuutta: ks. komission kertomus Euroopan parlamentille ja neuvostolle kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2014/17/EU uudelleentarkastelusta, COM(2021) 229 final, 2.2 jakso.

[40] On tosiasiassa mahdollista, että notaarikulujen jättäminen kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten ulkopuolelle johtuu siitä, että ne voivat heikentää luottotuotteiden vertailukelpoisuutta. Notaarikuluissa voi olla huomattavia eroja paitsi jäsenvaltioiden välillä myös yhden ja saman jäsenvaltion sisällä, jos ne ovat (kokonaan tai osittain) neuvoteltavissa notaarin ja asiakkaan kesken. Myös komission piti tätä todennäköisimpänä selityksenä istunnossa esitettyyn kysymykseen antamassaan vastauksessa.

”Seuraavat kustannukset eivät ole luotonantajan tiedossa eikä niitä sen vuoksi ole sisällytetty todelliseen vuosikorkoon” [41]

– seuraavan maininnan lisääminen ESIS-tietolomakkeeseen: ”Pyydämme Teitä ottamaan huomioon myös kaikki muut lainaan liittyvät verot ja kustannukset” [42]

– velvollisuus sisällyttää kiinnitysluotoista annettaviin yleisiin tietoihin maininta mahdollisista kuluttajalle aiheutuvista lisäkustannuksista, jotka eivät sisälly kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin. [43]

51. Katson, että tällä tavoin keskivertokuluttajalla on käytössään tiedot, jotka hän tarvitsee päätöksen tekemiseen kiinnitysluottosopimuksesta vertailemalla eri tuotteita todellisen vuosikoron perusteella. [44] Kuluttaja saa myös tiedon siitä, että voi olla olemassa lisäkustannuksia, jotka sisältyvät todelliseen vuosikorkoon mutta jotka eivät ole luotonantajan tiedossa ja joita kuluttajalle ilmoitetut luoton kokonaiskustannukset eivät kata.

4. Välipäätelmä

52. Edellä esitetyn perusteella katson, että riidanalaisia kustannusten osia koskevaan kysymykseen, jonka ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on esittänyt sen selvittämiseksi, sisältyvätkö sen mainitsemat kustannukset direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuihin kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin, voidaan vastata seuraavasti:

– Kyseiseen käsitteeseen sisältyvät kiinteän omaisuuden arviointikustannukset sekä etusijajärjestyksen hakemisesta ja kiinnityksen rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset, jos luoton saaminen edellyttää näitä toimenpiteitä (eli jos ne ovat luotonsaajalle pakollisia) ja jos ne ovat luotonantajan tiedossa.

– Siihen eivät sisälly kustannukset, jotka aiheutuvat allekirjoituksen oikeaksi todistamisesta notaarilla kiinnityksen rekisteröintiä varten.

C Direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa edellytetty vähennys: kustannukset, joita se koskee

53. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin haluaa selvittää, onko tilanteessa, jossa luotonsaaja käyttää oikeuttaan maksaa luoton määrä kokonaan tai osittain takaisin ennen sopimuksen mukaisen määräajan päättymistä, katsottava, että suhteellinen vähennys koskee ainoastaan maksettaviksi tulevia korkoja ja luottosopimuksen voimassaoloajasta riippuvia kustannuksia, vai koskeeko se myös voimassaoloajasta riippumattomia kustannuksia.

41 ESIS-tietosivun 4 kohta ”Korko ja muut kustannukset”.

42 Id. loc.

43 Direktiivin 2014/17 13 artiklan 1 kohdan h alakohta.

44 En voi olla sanomatta, kuten toisessa yhteydessä (ratkaisuehdotus DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)) jo totesin, että koko tällä oikeudellisella rakennelmalla on tosiasiallisesti hyvin hutera yhteys todellisuuteen. Suurella osalla kiinnitysvelallisista, lukuun ottamatta niitä, joilla on vankka talousalan koulutus, on nimittäin suuria vaikeuksia ymmärtää kiinnitysluottojen myöntämisessä käytettäviä oikeudellisia käsitteitä.

54. Velallisella, joka maksaa luoton takaisin ennenaikaisesti, on nimittäin oikeus vähennykseen luoton kokonaiskustannuksista. Direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdan mukaan tämän vähennyksen on koostuttava ”korosta ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana”. [45]

55. Koska 25 artiklan 1 kohdassa ei tehdä eroa eri kustannuslajien välillä, saattaa vaikuttaa siltä, että vähennys koskee mitä tahansa luoton kokonaiskustannuksiin sisältyvää kulua (ja että siihen liittyy ajallinen puoli, jota tarkastelen kohta). Katson kuitenkin, ettei tätä vähennystä sovelleta erotuksetta kaikkiin niihin kustannusten osiin, jotka yhteenlaskettuina osoittavat kuluttajalle ennen sopimuksen tekemistä, mitkä ovat luoton kokonaiskustannukset, sanotun kuitenkaan rajoittamatta sitä, mitä selitän jäljempänä. [46]

56. Direktiivissä 2014/17 jätetään avoimiksi (jäsenvaltioiden harkintaan) joitakin luoton ennenaikaista takaisinmaksua koskevan järjestelmän osia. [47] Itse sen oikeuden olemassaoloa, joka koskee koko velan tai sen osan takaisinmaksua ennen sovitun ajan päättymistä, ei kuitenkaan ole jätetty kansallisen lainsäätäjän harkintaan, kuten ei myöskään kyseisen oikeuden käyttämisestä aiheutuvia seurauksia (vähennys luoton kokonaiskustannuksista). [48]

57. Missään kohden ei siis viitata siihen, että jäsenvaltiot voisivat määrittää ne kustannusten osat, joita on vähennettävä. Tästä seuraa, että sitä, mitä vähennys koskee, on tulkittava yhtenäisesti, kuten mitä tahansa muutakin unionin oikeuden itsenäistä käsitettä.

1. Sanamuodon mukainen tulkinta

58. Kuten edellä jo mainitsin, direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa ei täsmennetä, mitä (luoton kokonaiskustannuksiin sisältyviä) kustannuksen osia on vähennettävä. [49] Sen tekstistä voidaan päätellä varmasti ainoastaan se, että vähennys ei koske niitä kustannusten osia, jotka eivät sisälly näihin kokonaiskustannuksiin. [50]

59. Säännökseen sisältyy joka tapauksessa tietty ajallinen täsmennys, jota pidän merkityksellisenä: koroilla ja kustannuksilla, joihin on tehtävä vähennys siinä tapauksessa, että luotto maksetaan ennenaikaisesti takaisin, viitataan korkoon ja kustannuksiin ”sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana”.

[45] Kuten edellä jo totesin, tämä muotoilu perustuu direktiivissä 2008/48 käytettyyn muotoiluun, jolla korvattiin direktiivissä 87/102 käytetty ilmaisu ”kohtuullinen vähennys”.

[46] Lexitor-ratkaisun vaikutuksesta asuntoluottosopimuksiin.

[47] Jäsenvaltioiden asiana on päättää siitä, onko tämän oikeuden perustuttava johonkin oikeussääntöön vai voiko se olla sopimusperusteinen, ja tietyistä tämän oikeuden käyttämiselle asetetuista edellytyksistä.

[48] Ks. kuitenkin direktiivin 2014/17 25 artiklan 5 kohta, jossa tarkoitetussa tilanteessa jäsenvaltiot voivat säätää tämän oikeuden käyttämisen edellytykseksi sen, että kuluttajalla on siihen oikeutettu syy.

[49] Näin ei tehdä myöskään direktiivin 2014/17 johdanto-osan 66 perustelukappaleessa, joka koskee oikeutta ennenaikaisen takaisinmaksuun ja kustannusten vähennykseen sekä luotonantajan oikeutta korvaukseen.

[50] Eli niihin kustannusten osiin, jotka sisältyvät luoton kokonaismäärään ja jotka yhteenlaskettuina luoton kokonaiskustannusten kanssa muodostavat luotonsaajan maksettavaksi tulevan kokonaismäärän: luoton kokonaismäärän käsitteen ja luoton kokonaiskustannusten käsitteen toinen toisensa poissulkevasta luonteesta ks. edellä alaviitteessä 35 mainitut tuomiot.

60. Mielestäni vähennettävien osien ja sopimuksen jäljellä olevan voimassaoloajan välinen yhteys viittaa siihen, että ensin mainitut on maksettu palveluista, joita ennenaikaisen takaisinmaksun ajankohtana ei ole vielä suoritettu ja joita ei enää jatkossa suoriteta. [51]

61. Tämä ajatus on helppo ymmärtää, kun tarkastelee luoton korkoa. Velan pääoman ennenaikainen takaisinmaksu tarkoittaa eo ipso, että kyseisen päivämäärän jälkeen pääomalle ei enää kerry korkoa. Ennenaikaisen takaisinmaksun ajankohtana erääntymättömien korkojen vähennystä ei ole kyseenalaistettu, enkä näe, miksi sitä pitäisi tulkita eri tavalla muiden kustannusten osalta.

62. Ratkaisevalta vaikuttaa siis säännöksen sanamuoto: 25 artiklassa puhutaan pelkästään takaisinmaksuoikeuden käyttämisen jälkeiseen aikaan (”jäljellä oleva voimassaoloaika”) liittyvistä kustannuksista. Siitä huolimatta on todettava, että koska suurin osa direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdan kieliversioista on samanlaisia kuin direktiivin 2008/48 16 artiklan 1 kohdan kieliversiot ja koska unionin tuomioistuin ei ole pitänyt jälkimmäisen sanamuotoon perustuvaa tulkintaa vakuuttavana, [52] on mahdollista, ettei se vakuutu myöskään tässä esittämästäni tulkinnasta.

63. Siltä varalta, että näin käy, tarkastelen jäljempänä kyseistä säännöstä sen asiayhteyden ja tarkoituksen valossa. [53]

2. Kontekstuaalinen ja teleologinen tulkinta

64. Luoton ennenaikaista takaisinmaksua koskevan oikeuden vahvistamisella direktiivissä 2014/17 vastattiin, kuten koko direktiivillä, tarpeeseen edistää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten sisämarkkinoiden toteutumista.

65. Tässä yhteydessä oikeudella ennenaikaiseen takaisinmaksuun on erityinen tavoite, jota direktiivin 2014/17 johdanto-osan 66 perustelukappaleessa kuvataan viittaamalla kilpailun edistämiseen, unionin kansalaisten vapaaseen liikkuvuuteen ja finanssimarkkinoiden vakauteen. Kuluttajalle koituvilla eduilla on vasta toissijainen merkitys, ja ne muodostuvat siitä, että kuluttaja voi milloin tahansa vaihtaa tuotetta ja etsiä tilalle tarpeisiinsa paremmin soveltuvan tuotteen.

[51] Tässä ei ole merkitystä sillä, miten ja milloin maksu tapahtuu: toistuvasta palvelusta perittävä maksu voidaan maksaa joka kerta, kun palvelu suoritetaan, tai se voidaan sopia maksettavaksi kertasuorituksena velkasuhteen alussa tai lopussa, eikä tämä vaikuta mitenkään palvelun luonteeseen. Jos maksu suoritetaan velkasuhteen alussa, oikeus vähennykseen muuttuu oikeudeksi ennakolta maksettujen määrien palautukseen.

[52] Tuomio Lexitor, 24 ja 25 kohta.

[53] Kyseisen säännöksen syntyhistorian ja kehityksen tarkastelussa sen direktiivin 87/102 8 artiklassa olevasta ensimmäisestä versiosta (jossa käytettiin ilmausta ”kohtuullinen”) sen nykyiseen versioon asti ei saada valaistusta siihen, minkä luonteisiin kustannuksiin vähennyksen on kohdistuttava. Keskustelua käytiin takaisinmaksuoikeuden olemassaolosta ja luotonantajan oikeudesta korvaukseen. Tämä lähtökohta osoittaa, että jäsenvaltioiden säätämät ratkaisut siihen – ja neuvottelijoiden näkemykset siitä –, miten sopimuspuolten etujen välillä saavutetaan tasapaino ja miten luottojen ennenaikainen takaisinmaksu vaikuttaa luottotoimintaan yleensä, poikkesivat toisistaan suuresti.

66. Unionin lainsäätäjä on säätänyt ennenaikaista takaisinmaksua koskevan oikeuden käytölle tiettyjä edellytyksiä.[54] Se on myös rajannut tätä oikeutta mahdollisella luotonantajan oikeudella korvaukseen, joka tietyissä olosuhteissa voi tarkoittaa vaikutukseltaan ehkäisevän maksun perimistä kuluttajalta.[55]

67. Tästä normatiivisesta järjestelmästä ilmenee, että oikeudella luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun ei pyritä niinkään korjaamaan epäyhdenvertaisessa velkasuhteessa vallitsevaa epäsuhtaa, vaan sillä pyritään tuomaan joustavuutta pitkäaikaiseen luottosopimukseen sallimalla luottovelallisen maksaa velkansa ennen sovitun takaisinmaksuajan päättymistä tarvitsematta tässä yhteydessä väittää tai todistaa mitään.[56]

68. Direktiivissä 2014/17 ei mainita 25 artiklan 1 kohdassa säädetyn vähennyksen, sellaisena kuin se seuraa ennenaikaista takaisinmaksua koskevan oikeuden käyttämisestä, tarkoitusta. Tämä seikka yhdessä sen kanssa, ettei tästä kysymyksestä käyty mitään keskustelua direktiivin valmistelutöiden aikana, osoittaa, että tällainen kustannusten oikaisu mielletään ennenaikaisen takaisinmaksun *luonnolliseksi* seuraukseksi, joka seuraa toiselle sopimuspuolelle aiheutuvan luottoriskin poistumisesta tai (velan osittaisen takaisinmaksun tapauksessa) sen pienenemisestä. Jos luotonsaaja joutuisi maksamaan tulevaisuudessa erääntyvät korot ja muut maksettaviksi tulevat kulut, luotonantaja, joka vastaavasti vapautuu (vaikkakin toisen sopimuspuolen yksipuolisesta päätöksestä) vastavuoroisesta sopimusvelvoitteestaan, saisi perusteetonta etua.[57]

69. En sitä vastoin katso, että direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdassa tarkoitetulla vähennyksellä pyritään saattamaan kuluttaja tilanteeseen, jossa hän olisi, jos luotto olisi jo alun perin myönnetty lyhyemmällä takaisinmaksuajalla tai pienemmälle pääomalle.[58] Oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun ei muuta alkuperäistä luottosopimusta muuksi sopimukseksi, *jollainen se olisi voinut olla*, vaan se ainoastaan mahdollistaa sopimuksen mukauttamisen kulloinkin ilmeneviin olosuhteisiin.[59]

70. Nämä seikat tukevat edellä sanamuodon mukaisen tulkinnan tarkastelussa esittämääni näkemystä, jonka mukaan sovellettava vähennys koskee ainoastaan määriä, jotka kuluttajan olisi maksettava sopimuksen voimassaoloaikana suoritettavista tulevista palveluista.

[54] Kuten direktiivin 2014/17 25 artiklan 5 kohdassa, jossa edellytetään, että ”kuluttajalla on oikeutettu syy” sen käyttöön.

[55] Korvauksen tarkoituksena on neutraloida luotonantajalle aiheutuvat menetykset. Direktiivissä 2014/17 tämä korvaus ei välttämättä rajoitu niiden korkojen määrään, jotka kuluttaja olisi maksanut ennenaikaisen takaisinmaksun ja sopimuksen päättymispäivän välisenä aikana. Koska kuluttajalle on ilmoitettava ennakolta luoton takaisinmaksuehdoista, järkevä kuluttaja jättää mieluummin käyttämättä oikeuttaan ennenaikaiseen takaisinmaksuun, jos korvaus, jonka hän on velvollinen maksamaan luotonantajalle, on niin suuri, ettei kuluttajalle tule todellisuudessa minkäänlaista säästöä.

[56] Paitsi direktiivin 2014/17 25 artiklan 5 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa, joka mainittiin jo edellä.

[57] Teoriassa luotonantaja voi lainata takaisinmaksetun pääoman edelleen muille ja mahdollisesti tehdä sillä enemmän tuottoa kuin aikaisemmalla lainalla. Tosin tämä saattaa olla liian yksinkertaistava näkemys siitä, miten asiat ovat, kuten direktiivin 2014/17 yhteydessä tästä näkökohdasta käyty keskustelu, johon viittasin edellä alaviitteessä 53, osoittaa.

[58] Toisin sanoen eri korolla ja palkkiolla, jotka olisivat luultavasti olleet nykyistä alhaisemmat. Myös verot, jotka määräytyvät luoton määrän mukaan, olisivat olleet määrältään toisenlaiset.

[59] Kukin jäsenvaltio päättää, johtaako ennenaikainen takaisinmaksu käytännössä sopimuksen päättämiseen vai, jos takaisinmaksu on vain osittainen, sopimuksen korvaamiseen uudella sopimuksella tai sen muuttamiseen.

71. Toisenlainen tulkinta olisi epäilemättä kuluttajan kannalta edullisempi. Mutta vaikka kuluttajaa ei pidäkään *rangaista* siitä, että hän maksaa velkansa takaisin ennenaikaisesti,[60] oikeutta luoton kokonaiskustannuksista tehtävään vähennykseen ei toisaalta myöskään tarvitse direktiivissä 2014/17 edellytetyn kuluttajansuojan takaamiseksi viedä niin pitkälle, että kuluttaja *palkitaan*[61] hänen toiselta sopimuspuolelta vaatimastaan muutoksesta.[62]

72. Samoista syistä näkemykseni ulottuu myös kuluihin, jotka on maksettu kolmansille osapuolille veroina tai hallinnollisina maksuina taikka ammattimaisista palveluista, kuten kiinteän omaisuuden arvioinnista tai välityspalveluista.[63]

73. En kiistä, että kolmansille osapuolille maksettavat kustannukset sisältyvät luoton kokonaiskustannuksiin: muuten kuluttaja ei saisi kaikkea sitä tietoa, jonka hän tarvitsee voidakseen valita eri luotonantajien tarjousten väliltä.

74. Sitä vastoin olen eri mieltä siitä, että tästä syystä direktiivin 2014/17 25 artiklassa tarkoitettua oikeutta vähennykseen sovellettaisiin kustannuksiin, jotka eivät liity ennenaikaisen takaisinmaksun ajankohtana suorittamatta oleviin luotonantajan palveluihin.

75. Jotkin edellä mainituista kustannuksista aiheutuvat tulevan sopimussuhteen valmistelemiseksi toteutetuista kertaluonteisista palvelusuorituksista (välityspalvelut). Jotkin taas liittyvät julkisten menojen rahoittamiseen (verot) tai maksuihin, joita peritään paitsi sopimuspuolia myös koko yhteiskuntaa ja oikeussuhteita hyödyttävistä julkishallinnon toiminnasta tai palveluista (kiinnitysrekisterimaksut). Se, että nämä kustannukset on laskettava mukaan direktiivin 2014/17 4 artiklan 13 alakohdassa tarkoitettuihin kuluttajalle ilmoitettaviin luoton kokonaiskustannuksiin riippumatta siitä, maksaako kuluttaja ne vastaanottajalle suoraan vai välillisesti luotonantajan kautta, ei suinkaan tarkoita sitä, että ne sisältyvät kustannuksiin, joista on tehtävä vähennys velan ennenaikaisen takaisinmaksun tapauksessa.

76. Mielestäni ei ole mitään objektiivista syytä soveltaa direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohdan tarkoitettua kustannuksista tehtävää suhteellista vähennystä muista kuin luotonantajan palveluista maksettuihin kuluihin, koska se ei ole näitä muita palveluja suorittanut eikä laskuttanut.[64] Jos nämä kulut tulevat lain mukaan luotonsaajan maksettaviksi, näkemykseni on sitäkin tiukempi: vähennysoikeuden soveltaminen näihin luoton kokonaiskustannusten osiin johtaisi siihen, että maksua kantava tai rekisteriä hoitava hallintoviranomainen, joka ei ole osapuolena luotonantajan ja luotosaajan kahdenvälisessä sopimussuhteessa, joutuisi palauttamaan nämä määrät suhteellisesti.

[60] Ks. 25 artiklan 3 kohta.

[61] Näin kävisi, jos kuluttajan maksamat kustannukset, joiden määrä olisi ollut sama missä tahansa muussakin luottosopimuksessa, olisi vähennyksen seurauksena palautettava, vaikkakin suhteellisesti, kuluttajalle.

[62] Luotonsaajaa rasittavan korvausmekanismin tarkoituksena on lieventää ennenaikaisesta takaisinmaksusta luotonantajalle, jonka oikeudellinen asema muuttuu, aiheutuvia kielteisiä seurauksia. Ks. edellä alaviite 55.

[63] Kokonaan eri kysymys on, että kolmansien kanssa tehdyt, lainasopimukseen nähden liitännäiset sopimukset, jotka on täytettävä saman ajanjakson kuluessa kuin itse lainasopimus, päättyvät nekin ennenaikaisesti silloin, kun lainasopimus päättyy, jolloin kuluttajalla on oikeus vähennykseen niistä jäljellä olevista kustannuksista. Direktiivissä 2014/17 ei säädetä tästä mitään.

[64] Se istunnossa esitetty kriteeri, joka perustuisi siihen, kenellä on intressi kolmannen osapuolen suorittamaan palveluun, vaikuttaa mielestäni epäselvältä (koska kummallakin sopimuspuolella on intressi tehdä sopimus) ja erittäin epävarmalta.

D Tuomion Lexitor vaikutus käsiteltävään asiaan

1. Luotonantajalle maksettavat kustannukset

77. Katson, ettei tuomio Lexitor vaikuta edellä esittämääni käsitykseen. Nähdäkseni unionin tuomioistuin antoi kyseisessä tuomiossa ratkaisunsa hyvin käytännöllisistä syistä, jotka ilmenevät kyseisen tuomion 31–33 kohdassa esitetyistä perusteluista. Näihin on lisättävä luotonantajien, joiden intressit ovat korvausta koskevan säännöksen taustalla, mahdollinen asettaminen ”suhteettomasti epäedulliseen asemaan”. [65]

78. Nämä argumentit saattoivat olla merkityksellisiä tuolloin tarkastellussa asiassa, ja ne voitaisiin korkeintaan yleistää koskemaan mitä tahansa kulutusluottoa. Mielestäni tämä yleistys ei kuitenkaan päde asuntoluottoihin.

79. Ensinnäkin siltä osin kuin on kyse vähennyksen soveltamisen helppoudesta tai vaikeudesta, muistutan, että ESIS-tietolomakkeeseen (jonka käyttö on pakollista ja jota jäsenvaltiot sen paremmin kuin luotonantajatkaan eivät saa muuttaa) on koottu jäsennellysti ne asuntoluottoa koskevat tiedot, jotka kuluttajalle on annettava ennen sopimuksen tekemistä. Siinä muun muassa eritellään kustannukset sen mukaan, ovatko ne toistuvia vai eivät: näin kuluttajan – tai tuomioistuimen – on helpompi yksilöidä tietyt vähennettävät kustannukset. [66]

80. Toiseksi direktiivin 2008/48 ja direktiivin 2014/17 välillä on merkittävä ero siinä, miten niissä käsitellään luotonantajan oikeutta saada korvaus kustannuksista, jotka aiheutuvat suoraan luoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta: ensin mainitussa direktiivissä itsessään säädetään kyseisestä oikeudesta; jälkimmäisessä, jota sovelletaan käsiteltävään asiaan, ei näin tehdä.

81. Tämä direktiivin 2008/48 ja direktiivin 2014/17 välinen keskeinen ero ei kuitenkaan estä ymmärtämästä konseptuaalista suhdetta kuluttajan hyväksi säädetyn ”vähennyksen” ja luotonantajan hyväksi säädetyn ”korvauksen” välillä. [67]

82. Korvausoikeutta koskevan yhdenmukaistetun sääntelyn puuttuminen direktiivistä 2014/17 kertoo luultavasti siitä, että yhteisten sääntöjen antaminen on vaikeaa, ja johtuu pohjimmiltaan kiinnitysluottojen rahoitusmekanismien moninaisuudesta ja laajasta tuotevalikoimasta, [68] jossa heijastuvat jäsenvaltioiden kiinnitysluottojen rahoitusmarkkinoiden erityispiirteet.

83. Jäsenvaltioille annetulla harkintavallalla päättää, ottavatko ne käyttöön asuntoluottojen alalla maksettavan korvauksen, voi olla joissakin jäsenvaltioissa käytännön vaikutuksia, [69] ja se poistaa tasapainottavan tekijän, joka sai unionin tuomioistuimen antamaan tuomiossa Lexitor antamansa ratkaisun. Tästä syystä kyseistä tuomiota ei voida suoraan soveltaa näihin luottoihin.

[65] Tuomio Lexitor, 34 kohta.

[66] Myös direktiivissä 2008/48 säädetään vakiomuotoisten tietojen antamisesta; siinä kustannusten luonteesta annettavat tiedot eivät kuitenkaan ole näin yksityiskohtaisia.

[67] Ks. edellä alaviite 53.

[68] Ks. direktiivin 2014/17 johdanto-osan 66 perustelukappale.

[69] Tutkimuksesta *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)* (Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, liite I, taulukko 163) ilmenee, että lokakuussa 2020 kaikkiaan 20 jäsenvaltiota oli antanut säännöksiä luotonantajan oikeudesta korvaukseen tilanteessa, jossa luotto maksetaan takaisin ennenaikaisesti; neljä jäsenvaltiota ei ollut näin tehnyt, eikä lopuista kolmesta jäsenvaltiosta ollut saatavilla tietoja. Istuntoon osallistuneiden edustajiensa mukaan Italia ei ole antanut korvausoikeutta koskevia säännöksiä, toisin kuin Saksa ja Itävalta (ja jälkimmäisessä tälle oikeudelle on asetettu tiukat edellytykset).

2. Kolmansille osapuolille maksettavat kustannukset

84. Tuomiossa Lexitor annetun ratkaisun hyväksymisen ei pitäisi väistämättä johtaa siihen, että ennenaikaisesta takaisinmaksusta seuraava vähennys laajennetaan koskemaan sellaisia asuntoluoton kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet kolmannelle osapuolelle suoritetuista maksuista.

85. Paitsi että tuomio Lexitor ei liittynyt näihin kustannuksiin, kuten edellä jo totesin, kiinnitysluotoissa luotonantaja (käsiteltävässä asiassa pankki) ei ole se, joka perii näitä maksuja tai päättää niiden suuruudesta: se ei saa niistä mitään tuottoa eikä voi keinotella niillä.

86. Näin ollen en näe mitään syytä katsoa, että kolmansille osapuolille maksettuja kustannuksia pitäisi kohdella samalla tavalla kuin tuomiossa Lexitor tarkasteltuja kustannuksia.

87. Vaikka direktiivin 2008/48 tarkistamiseksi käynnissä olevat lainvalmistelutyöt eivät ole tässä ratkaisevia, katson, että ne tukevat näkemystäni. Sekä komission ehdotuksessa [70] että neuvoston hyväksymässä yleisnäkemyksessä [71] selvennetään, että vähennys koskee luotonantajan kuluttajalle määräämiä korkoja ja kustannuksia. Mielestäni tämä selvennys pätee yhtä lailla kiinnitysluottoihin.

88. VKI:n kuvaileman kaltaisia tilanteita voi varmasti syntyä: jotta tarjous olisi kuluttajalle mahdollisimman houkutteleva, luotonantaja laatii sopimuksen niin, että se ensi näkemältä näyttää itse vastaavan kolmansille osapuolille suoritettavista maksuista, mutta siirtää ne tämän jälkeen peitellysti luotonsaajan maksettaviksi luotonantajalla laskutuksessa olevan liikkumavaran puitteissa. [72]

89. Tuomiolla Lexitor ei saada loppumaan myöskään tätä käytäntöä, joka on vilpillinen paitsi yksittäisen kuluttajan myös vääristymättömän kilpailun kannalta. Vähennystä, joka tuomion Lexitor mukaan koskee kaikkia luotonantajalle maksettuja kuluja, sovelletaan suhteessa sopimuksen jäljellä olevaan voimassaoloaikaan, sellaisena kuin se on luoton takaisinmaksuhetkellä. Toisin sanoen pelkästään Lexitor-ratkaisua soveltamalla ei koskaan pystytä varmistamaan, että kuluttaja saa takaisin koko sen summan, josta luotonantajan piti teoriassa vastata itse ja jonka se lopulta siirsi kuluttajan maksettavaksi.

90. Katson, että tällaisesta vilpistä voidaan tehdä loppu käyttämällä direktiivin 2014/17 41 artiklassa tarjottua keinoa: jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että kuluttajille annettua suojaa ei voida kiertää ”antamalla sopimukselle erityinen muoto”.

[70] Ehdotus Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi kuluttajaluotoista, COM(2021) 347 final, 29 artiklan 1 kohta: ”Vähennystä laskettaessa on otettava huomioon kaikki luotonantajan tai joukkorahoitusluottopalvelujen tarjoajan kuluttajalle määräämät kustannukset.”

[71] Neuvoston pysyvien edustajien komitean (Coreper) muistio, 7.6.2022, asiak. 9433/1/22 Rev 1, 13 kohdan c alakohta: ”valtuuskunnat pitivät tärkeänä selventää, että luoton kokonaiskustannusten vähentäminen ennenaikaisen takaisinmaksun tapauksessa koskee luotonantajan määräämiä kustannuksia, *ei kolmansille osapuolille suoritettavia veroja tai maksuja*” (kursivointi tässä).

[72] Kirjallisten huomautusten 4.4 kohta. Teoriassa tällaista vilppiä voi esiintyä myös silloin, kun kolmansille osapuolille suoritettavista maksuista aiheutuvat kustannukset on lailla säädetty luotonantajan maksettaviksi.

3. Yhteenveto

91. Siltä osin kuin tuomiota Lexitor sovelletaan asuntoluottoihin, direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohta on esteenä sellaiselle kansalliselle säännökselle, jonka mukaan luoton ennenaikaisen takaisinmaksun seurauksena tehtävä vähennys koskee ainoastaan sopimuksen voimassaoloajasta riippuvia kustannuksia. Myös tässä yhteydessä (Lexitor-ratkaisun laajentaminen koskemaan kiinnitysluottoja) vähennys tehdään pelkästään luotonantajalle maksetuista kustannuksista eli muista kuin kolmansille osapuolille maksetuista kustannuksista.

E Tuomion vaikutusten ajallinen rajoittaminen

92. Jos unionin tuomioistuin hyväksyy ehdottamani ratkaisun, Italian hallituksen pyyntöä mahdollisesta tuomion vaikutusten ajallisesta rajoittamisesta ei tarvitse hyväksyä. Muutenkaan tällainen rajoittaminen ei mielestäni olisi asianmukaista, koska ei ole osoitettu, että sille unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä asetetut edellytykset (erityisesti vakavien taloudellisten vaikeuksien uhka) täyttyvät.[73]

V Ratkaisuehdotus

93. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin vastaa Oberster Gerichtshofin esittämään ennakkoratkaisukysymykseen vastataan

ensisijaisesti seuraavasti:

Kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta 4.2.2014 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2014/17/EU 25 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että silloin, kun luotonsaaja käyttää oikeuttaan maksaa luotto kokonaan tai osittain takaisin ennen sopimuksen mukaisen määräajan päättymistä, suhteellinen vähennys koskee ainoastaan maksettaviksi tulevia korkoja ja sopimuksen voimassaoloajasta riippuvia kustannuksia.

toissijaisesti seuraavasti:

Direktiivin 2014/17 25 artiklan 1 kohtaa on tulkittava siten, että se on esteenä sellaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jonka mukaan silloin, kun luotonsaaja käyttää oikeuttaan maksaa luotto kokonaan tai osittain takaisin ennen sopimuksen mukaisen määräajan päättymistä, koroista ja luoton kokonaiskustannuksista tehtävä vähennys koskee ainoastaan sopimuksen voimassaoloajasta riippuvia kustannuksia. Se ei kuitenkaan ole esteenä sellaiselle kansalliselle lainsäädännölle, jossa tämä vähennys rajoitetaan koskemaan luotonantajalle maksettuja kustannuksia sopimuksen voimassaoloajasta riippumatta, lukuun ottamatta kuitenkaan kolmansille osapuolille maksettuja kustannuksia.

[73] Ks. tuomio 16.9.2020, Romenergo ja Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, 49 kohta); tuomio 6.10.2020, La Quadrature du Net ym. (C-511/18, C-512/18 ja C-520/18, EU:C:2020:791, 216 kohta) ja tuomio 22.6.2021, Latvijas Republikas Saeima (Liikennerikkomuspisteet) (C-439/19, EU:C:2021:504, 132 kohta).