

**Kohtuasi C-536/22**

**Eelotsusetaotluse kokkuvõte vastavalt Euroopa Kohtu kodukorra artikli 98 lõikele 1**

**Saabumise kuupäev:**

10. august 2022

**Eelotsusetaotluse esitanud kohus:**

Landgericht Ravensburg (Ravensburgi esimese astme kohus, Saksamaa)

**Eelotsusetaotluse kuupäev:**

8. august 2022

**Hagejad:**

MW

CY

**Kostja:**

VR Bank Ravensburg-Weingarten eG

---

**Põhikohtuasja ese**

Hagi, milles nõutakse kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepinguga seotud krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise tagasimaksmist

**Eelotsusetaotluse ese ja õiguslik alus**

Liidu õiguse tõlgendamine, ELTL artikkel 267

**Eelotsuse küsimused**

1. Kas direktiivi 2014/17/EL artikli 25 lõike 3 mõistet „õiglane ja objektiivne kompensatsioon selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega“ tuleb tõlgendada nii, et hüvitis

hõlmab ka krediidiandja saamata jäänud tulu, eeskätt ennetähtaegse tagasimaksmise tõttu tulevikus saamata jäävaid intressimakseid?

2. Kui vastus esimesele küsimusele on jaatav:

Kas liidu õigus, täpsemalt direktiivi 2014/17/EL artikli 25 lõige 3 sisaldab saamata jäänud tulu arvutamisel juhiseid krediidiandja selliste tulude arvesse võtmise kohta, mida ta saab kinnisvara ostuks võetud tarbijakrediidi ennetähtaegse tagasimakse reinvesteeringiselt, ja kui, siis milliseid?

Eeskätt:

- a) Kas arvutamist käsitlev liikmesriigi säte peab lähtuma sellest, kuidas krediidiandja ennetähtaegselt tagasi makstud summat tegelikult kasutab?
  - b) Kas liikmesriigi säte võib krediidiandjal lubada krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise välja arvutada, tuginedes tagastatud summa fiktiivsele reinvesteeringisele kindlatesse sama tähtajaga kapitalituru instrumentidesse (nn aktiiv-passiivmeetod)?
3. Kas direktiivi 2014/17/EL artikli 25 kohaldamisalasse kuulub ka juhtum, mil tarbija ütleb oma kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepingu kõigepealt liikmesriigi seadusandja ette nähtud ülesütlemisõiguse alusel üles, enne kui ta krediidi ennetähtaegselt krediidiandjale tagasi maksab?

### **Viidatud liidu õigusnormid**

Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT 2014, L 60, lk 34), artikli 25 lõige 3

### **Viidatud liikmesriigi õigusnormid**

Tsiviilseadustik (Bürgerliches Gesetzbuch; edaspidi „BGB“), eeskätt § 252, § 490 lõige 2, § 500 lõige 2, § 502, § 812

### **Kohtuasja asjaolude ja menetluse lühikokkuvõte**

- 1 Hagejad sõlmisid kostjaga 11. jaanuaril 2019 kinnisvara ostuks tarbijakrediidilepingu (edaspidi „laenuleping“), mille neto laenusumma oli 236 000,00 eurot ning mille eesmärk oli üürile antud korteri omandamine. Laenuintress oli laenulepingu kohaselt kuni 30. jaanuarini 2029 fikseeritud.

- 2 Laenulepingus oli sätestatud, et fikseeritud laenuintressi perioodil võib laenuvõtja täita oma kohustused täielikult või osaliselt ennetähtaegselt üksnes siis, kui tal on selleks õigustatud huvi.
- 3 Vastavalt laenulepingule kohaldatakse laenu ennetähtaegse tagasimaksmise korral krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitist. Selle kohta on laenulepingus sätestatud, et pangale tuleb hüvitada laenu ennetähtaegsest tagasimaksmisest tekkinud kahju. Lisaks on laenulepingus ette nähtud, et asjaomase kahju arvestamisel võetakse aluseks Bundesgerichtshof'i (Saksamaa Liitvabariigi kõrgeim üldkohus) poolt lubatavaks tunnistatud aktiiv-passiivmeetod, mille puhul lähtutakse sellest, et tagasimaksmisega vabanenud vahendid paigutatakse vastavalt nende tähtajale hüpoteekvõlakirjadesse. Niisuguse arvestamise puhul tuleb muu hulgas arvesse võtta intressi vähenemisest tekkinud kahju kui ebasoodsamat olukorda, mis tekkis laenu ennetähtaegsest tagastamisest, st vahet laenuintressi ja tagastatava laenu ülejäänud kestusele vastava kestusega hüpoteekvõlakirjadest saadava tootluse vahel. Lisaks sellele tuleb laenulepingu kohaselt maksta õiglast tasu laenu ennetähtaegse tagastamisega seotud halduskulude korvamiseks.
- 4 19. mail 2020 sõlmitud müügilepinguga võõrandasid hagejad välja üüritud kinnisvara müügihinnaga 255 000,00 eurot. Hageja, kes on tegevteenistuses olev kaitseväelane, viidi tema tööandja poolt üle. Hagejad ütlesid laenulepingu üles 30. juuni 2020 tähtpäevaga. 9. juuni 2020. aasta kirjas teatas kostja hagejatele, et 30. juuniks 2020 ennetähtaegselt tagastatava laenu eest nõuab ta 27 614,17 euro suurust hüvitist. Kaebajad tasusid kõnealuse krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise.
- 5 19. aprilli 2021. aasta kirjas nõudsid hagejad kostjalt krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise tagasimaksmist ning esitavad käesolevas hagnis asjaomase summa tagasimaksmise nõude.
- 6 Hagejad on seisukohal, et kostjal ei olnud õigust krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise maksele, sest laenuleping ei sisalda piisavaid andmeid mh krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise arvestamise kohta. Lisaks tuleneb direktiivist 2014/17, et krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitis võib kompenseerida ainult tegelikult tekkinud kulud, mitte aga hõlmata krediidiandja saamata jäänud intressi või tulu. Peale selle leiavad hagejad, et hüpoteetiline finantsmatemaatiliste valemite alusel arvutamine ei ole lubatav.
- 7 Kostja on seisukohal, et kõik seaduses nõutavad andmed on lepingus piisaval määral kirjas. Nõutava hüvitise suuruse kohta viitab kostja Bundesgerichtshof'i väljakujunenud kohtupraktikale, mille kohaselt on kinnispandiõigusega tagatud krediidi õigustatud lõpetamise korral krediidiandjal õigus nõuda ennetähtaegse tagasimaksmisega vahetult seotud kahju hüvitamist, kui tagasimaksmise ajal võlgneb laenuvõtja fikseeritud määraga intressi. Laenu andmisel peavad pangad end reeglina refinantseerima ning võtavad omalt poolt pikaajalisi kohustusi refinantseerija ees.

## Eelotsusetaotluse põhjenduse lühikokkuvõte

- 8 Põhikohtuasja lahendamise seisukohast on oluline, kas hagejatel on BGB § 812 (mis reguleerib alusetu rikastumise puhul õigust nõuda välja alusetult saadu) kohane õigus nõuda tasutud krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise tagasimaksmist. Kui kostjal puuduks õigus krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitisele, siis oleks see nii.

### *Esimene eelotsuse küsimus*

- 9 Kostja õigus saada krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitist võib tuleneda BGB § 502 lõikest 1. Kui see säte oleks aga vastuolus liidu õigusega, eeskätt direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikega 3, kuivõrd BGB nimetatud sättega võimaldatakse krediidiandjale krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitiseks kompenseerida kogu tema kahju, sealhulgas saamata jäänud tulu, siis ei oleks kostjal õigust saamata jäänud tulu nõuda. Hagi, milles nõutakse krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise tagasimaksmist, tuleks selles osas rahuldada.
- 10 BGB §-s 252 on ette nähtud, et hüvitamisele kuuluv kahju hõlmab ka saamata jäänud tulu.
- 11 BGB § 500 lõike 2 kohaselt võib laenuvõtja tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused igal ajal täielikult või osaliselt ennetähtaegselt täita (esimene lause). Kui tegemist on tarbijakrediidilepinguga, mille puhul on kokku lepitud fikseeritud laenuintress, on see aga fikseeritud laenuintressi perioodil võimalik üksnes siis, kui laenuvõtjal on ennetähtaegse täitmise suhtes õigustatud huvi (teine lause).
- 12 BGB § 502 lõike 1 järgi on krediidiandjal krediidi ennetähtaegse tagastamise korral õigus „õiglasele krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitisele“. Nimetatud säte kehtib alates direktiivi 2014/17 Saksa õigusesse ülevõtmisest ka kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepingute suhtes. BGB §-s 502 ei ole siiski määratletud, mida tuleb õiglase krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise all konkreetselt mõista.
- 13 Saksa seadusandja ei ole täpselt üle võtnud direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses ja teises lauses sisalduvat nõuet, et nõuda tohib ainult „objektiivset“ kompensatsiooni ning et kompensatsioon „ei või [...] ületada krediidiandja kantud rahalist kahju“.
- 14 Liikmesriigi kohtupraktika lähtub sellest, et krediidiandja kantud kahju tuleb vastavalt BGB § 502 lõikele 1 teha jätkuvalt kindlaks kahju hüvitamist reguleeriva õiguse põhimõtete alusel, mistõttu kuulub krediidiandjal saamata jäänud intress BGB § 252 kohaselt saamata jäänud tuluna hüvitamisele ka pärast direktiivi 2014/17 ülevõtmist.
- 15 Direktiivi 2014/17 artikli 25 sõnastusest ja ülesehitusest tuleneb eelotsusetaotluse esitanud kohtu arvates erinevaid tõlgendamisi viiteid.

- 16 Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 1 teise lause kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et ennetähtaegse tagasimaksmise korral on tarbijal õigus sellele, et vähendatakse krediidi kogukulu, mis hõlmab laenuintressi ja kulude vähendamist lepingu järelejäänud kestuse jooksul. Sellega võib olla silmas peetud, et lepingu järelejäänud kestuse jooksul tasumisele kuuluv intress ja kulud tuleb jätta arvesse võtmata.
- 17 Laenu ennetähtaegse tagastamiseta tasumisele kuulunud intressi arvesse võtmise vastu kõneleb ka asjaolu, et vastavalt direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimesele lausele tohib nõuda ainult kulusid, mis on *otsest* seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega. On kaheldav, kas selle all peetakse silmas intressi, mis oleks tulnud tasuda ainult juhul, kui krediiti poleks ennetähtaegselt tagastatud.
- 18 Peale selle võib ka direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimese lause piirav sõnastus „selliste võimalike kulude eest“ intresside arvesse võtmise keelata (sarnane piirang sisaldub direktiivi põhjenduses 66 – „võimalike kulude“). Ennetähtaegse tagastamise korral jäävad krediidiandjal edasised intressimaksud saamata igal juhul, mitte pelgalt *võib-olla*.

#### *Teine eelotsuse küsimus*

- 19 Kui liidu õigusega, eeskätt direktiivi 2014/17 artikli 25 lõikega 3 ei ole küll vastuolus BGB § 502 lõike 1 kohaselt esitatud panga nõue täieliku kahjuhüvitise, sh saamata jäänud tulu, saamiseks, kuid sellega ei ole kooskõlas liikmesriigi kohtupraktikas lubatud meetod eelnimetatud kahjuhüvitise nõude arvutamiseks, tuleks hagi samuti rahuldada, sest krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise nõude õigus on BGB § 502 lõike 2 punkti 2 kohaselt välistatud, kui tarbijat ei ole kasutatavast arvutamise meetodist lepingu sõlmimisel teavitatud. BGB art 502 lõige 2 näeb ette, et õigus nõuda krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitist on välistatud, kui „lepingus on andmed lepingu kestuse, laenuvõtja ülesütlemisõiguse või krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise arvutamise kohta ebapiisavad“. Käesoleval juhul teavitas kostja hagejaid ainult nn aktiiv-passiivmeetodi kohasest hüvitise arvestamisest. Seega ei saa kostja oma kahju tagantjärele muu meetodi alusel arvutada.
- 20 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu hinnangul võib direktiivi 2014/17 artiklist 25 leida krediidi ennetähtaegse tagastamise arvutamise osas erinevaid lähenemisviise.
- 21 Direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses lauses sisalduv „objektiivse“ kompensatsiooni nõue kõneleb niisuguse arusaama kasuks, et arvutamisel saab kulude hulka arvata ainult konkreetselt tekkinud tegelikud kulud. Seetõttu on lubamatu selline fiktiivne arvutamine, mis tugineb finantsmatemaatilistele või statistilistele väärtustele. Niisugust arusaama võib toetada ka direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 3 esimeses lauses kasutatud sõnastus „põhjendatud juhtudel“, eelkõige kuivõrd see täiend on ingliskeelses (*objective compensation, where*

*justified*) ja prantsuskeelses (*objective, lorsque cela s'avère justifie*) versioonis seotud objektiivsuse nõudega.

- 22 Ka fiktiivsete kahjude kompenseerimise võimalikkuse kasuks kõneleb seevastu direktiivi 2014/17 artikli 25 lõike 4 teise lause sõnastus. Selle kohaselt peab laenuvõtjale esitatud teabes olema ära märgitud „enne krediidilepingu kehtivuse lõppu kohustuste täitmise rahalised tagajärjed ja osutatakse sõnaselgelt kasutatud eeldustele. Kasutatavad eeldused peavad olema mõistlikud ja põhjendatud“. Nimetatud sõnastusest võib järeldada, et kompensatsioon hõlmab ka niisuguseid asjaolusid, mis tuleb eeldustele tuginedes kindlaks teha.

### ***Kolmas eelotsuse küsimus***

- 23 Kostja õigus saada krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitist võib tuleneda ka BGB § 490 lõike 2 kolmandast lausest, sest hagejad mitte ainult ei tagastanud krediiti ennetähtaegselt, vaid lisaks sellele ütlesid enne seda lepingu üles. Kui kolmandale eelotsuse küsimusele vastatakse eitavalt, siis on kostjal õigus nõuda saamata jäänud tulu. Kui aga kolmandale eelotsuse küsimusele antakse jaatav vastus, tekivad BGB § 490 lõike 2 tõlgendamise raames samad küsimused nagu BGB § 502 lõike 1 kohaldamisel (esimene ja teine eelotsuse küsimus).
- 24 BGB § 490 lõike 2 kohaselt võib laenuvõtja laenulepingu, millel on fikseeritud intress ja mis on mh hüpoteegiga tagatud, ennetähtaegselt üles öelda, kui see tuleneb tema „õigustatud huvist“ (esimene lause). Niisuguse huviga on eelkõige tegemist juhul, kui laenuvõtjal tekib vajadus realiseerida asja, millele on laenu tagamiseks seatud hüpoteek, muuks otstarbeks (teine lause). Laenuvõtja peab laenuandjale kompenseerima kahju, mis viimasel laenulepingu ennetähtaegse ülesütlemise tõttu tekib (kolmas lause). Asjaomase krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise arvutamisel tuleb vastavalt Bundesgerichtshofi väljakujunenud kohtupraktikale arvesse võtta ka õigusnormides sätestatud kahju hüvitamise põhimõtteid, mistõttu peab vastavalt BGB §-le 252 hüvitama ka saamata jäänud tulu.
- 25 Saksa õiguses on vaidluse all, kas ülesütlemisõiguse tingimused, mis on sätestatud BGB § 490 lõikes 2 on kitsamad kui nõuded, mida esitatakse ennetähtaegsele tagasimaksmisele BGB § 500 kohaselt ning kas direktiivi 2014/17 artikkel 25 mõjutab ka BGB § 490 tõlgendamist. Seni lähtutakse BGB § 490 lõike 2 kohaldamisalas mõiste „õigustatud huvi“ tõlgendamisel ülekaalukalt arusaamast, et see huvi peab puudutama laenuvõtja majandusliku tegevusvabaduse säilitamist just seoses laenu tagamiseks kasutatud kinnisvaraga. Direktiiviga kooskõlas olevat tõlgendust silmas pidades aga eeldatakse, et BGB § 500 raames võib laenu ennetähtaegset tagasimaksmist põhjendada ka muu õigustatud huvi (nt lahtutus või töötuks jäämine).
- 26 Eelotsusetaotluse esitanud kohtu hinnangul kõnelevad mitmed aspektid selle kasuks, et direktiivi 2014/17 artikkel 25 on kohaldatav ka juhul, kui tarbija ütleb kinnisvara ostuks sõlmitud tarbijakrediidilepingu BGB § 490 lõike 2 alusel üles

enne seda, kui ta krediidi ennetähtaegselt tagasi maksab. Direktiivi 2014/17 artikliga 25 tagatakse tarbijakaitse miinimumstandard krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise puhuks. Seejuures ei ole oluline, kas enne kõnealust tagastamist kasutati lisaks ka liikmesriigi õigusnormi kohaselt kehtivat ülesütlemisõigust. Reeglina tarbija isegi ei tea, et tema liikmesriigi õiguses kehtivad mõlema viidatud olukorra jaoks erinevad eeskirjad. Isegi kui tarbija on mõlemast võimalusest teadlik, võib ta lepingu „kindluse mõttes“ üles öelda. Kui direktiivi selliste juhtude suhtes ei kohaldataks, ei saaks paljud tarbijad kasutada direktiivi 2014/17 artiklist 25 tulenevat laenu ennetähtaegse tagasimaksmise õigust.

- 27 See oleks nii eelkõige siis, kui Euroopa Kohus jõuab esimesele ja teisele eelotsuse küsimusele vastamisel järeldusele, et seni liikmesriigi õiguse alusel BGB §-de 500 ja 502 raames kohaldamisele kuulunud krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitise arvutamise põhimõtted on direktiivi 2014/17 artikliga 25 täielikult või osaliselt vastuolus. Kui krediidi ennetähtaegse tagastamise hüvitist tuleks BGB § 490 lõike 2 kohase ennetähtaegse ülesütlemisõiguse kasutamisel arvutada teisiti kui ennetähtaegse tagastamise raames vastavalt BGB §-dele 500 ja 502, siis tooks see endaga kaasa olukorra, kus tarbija, kes oma laenulepingu ennetähtaegselt üles ütleb, oleks teatud asjaoludel seatud halvemasse olukorda kui tarbija, kes kasutab ennetähtaegse tagastamise õigust lepingut üles ütlemata. Seega näib kõnealuse õiguse tarbijat kaitsev eesmärk vajalikuks muutvat selle, et direktiivi 2014/17 artikkel 25 kuuluks kohaldamisele ka enne krediidi tagasimaksmist väljendatud ülesütlemise puhul.

TÖÖDOKUMENT