

**Asia C-39/24****Ennakkoratkaisupyyntö****Jättämispäivä:**

15.1.2024

**Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin:**

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta (Espanja)

**Ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevan päätöksen tekemispäivä:**

2.1.2024

**Kantaja:**

Justa

**Vastaaja:**

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.

[– –] [Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin, oikeudenkäyntimenettely ja asianosaiset] [– –]

**VÄLIPÄÄTÖS**

[– –]

**ASIAN TAUSTA**

- 1 Tässä ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevassa päätöksessä on päätetty lykätä asian käsittelyä ja antaa asianosaisille ja Ministerio Fiscalille (syyttäväviranomainen) tilaisuus lausua ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä Euroopan unionin tuomioistuimelle.
- 2 Asianosaiset ja Ministerio Fiscal ovat asetetussa määräajassa esittäneet aiheellisiksi katsomansa lausumat siitä, onko tämän ennakkoratkaisupyynnön esittäminen unionin tuomioistuimelle tarpeen, ja nämä lausumat, joiden sisältö on toistettu, käyvät ilmi asiakirja-aineistosta.

## OIKEUDELLISET PERUSTEET

3 [– –]

4 [– –]

5 [– –]

[Kiireellistä menettelyä tai nopeutettua menettelyä koskeva pyyntö, jonka ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin on hylännyt]

6 [– –]

[Tämän asian oikeudenkäyntikuluja koskevan ennakkoratkaisupyynnön mahdollinen esittäminen, mistä ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin kieltäytyy]

7 [– –]

8 [– –]

[SEUT 267 artikla ja muita ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevia unionin oikeussääntöjä sekä Euroopan unionin tuomioistuimen suositukset kansallisille tuomioistuimille ennakkoratkaisupyyntöjen tekemisestä]

9 Asiassa sovelletaan seuraavia direktiivejä:

– *kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annettu neuvoston direktiivi 93/13/ETY, 3, 5, 6 ja 7 artikla*

– *sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla 11.5.2005 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2005/29/EY, 7 artikla.*

10 Asiassa sovelletaan seuraavia kansallisia oikeussääntöjä:

– *kiinnelainojen rahoitusehtojen avoimuudesta 5.5.1994 annetun asetuksen (Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios) liitteessä II oleva 4 kohta ja 5 §*

– *kiinteistöluottoa koskevista sopimuksista 15.3.2019 annetun lain 5/2019 (Ley 5/2019 que regula los contratos de crédito inmobiliario) 14 §, joka koskee avoimuutta*

– *kuluttajien ja käyttäjien suojelusta annetun yleisen lain konsolidoidun toisinnon hyväksymisestä 16.11.2007 annetun kuninkaan asetuksen 1/2007 (Real Decreto Legislativo 1/2007, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios) 8 §:n b ja d kohta ja 60, 80, 82 ja 83 §*

- luottolaitoksiin kohdistuvasta valvonnasta ja niiden toimintaan puuttumisesta 29.7.1988 annettu laki 26/88 (Ley 26/88 sobre disciplina e intervención de entidades de crédito)
  - yleisistä sopimusehdoista 13.4.1998 annetun lain 7/98 (Ley 7/98 de condiciones generales de la contratación) 3 §, 8 §:n 1 momentti, 8 §:n 2 momentti, 5 §:n 5 momentti ja 7 ja 10 §
  - siviililain (Código Civil) 1303 § ja muut siihen liittyvät säännökset.
- 11 Tässä asiassa on kyse toimituspalkkiota koskevasta ehdosta notaarin [– –] 3.11.2005 vahvistamaan asiakirjaan sisältyvässä kiinnelainasopimuksessa, jossa kantaja on lainanottajana ja vastaaja lainanantajana oleva laitos. Sopimuksen 4.1 ehdossa määrätään toimituspalkkiosta, jonka suuruus on 0,25 prosenttia lainan pääomasta ja joka veloitetaan lainanottajan käyttötililtä ja suoritetaan pankille siinä yhteydessä, kun notaari vahvistaa kiinnelainasopimuksen sisältävän asiakirjan.
- 12 *Yhdistetyissä asioissa C-224/19 ja C-259/19 16.7.2020 annetussa unionin tuomioistuimen tuomiossa* otettiin kantaa toimituspalkkioon, vaikkakaan ei edellä mainittua toimituspalkkiota koskevan erityissääntelyn osalta, ja unionin tuomioistuimen 16.3.2023 antama tuomio koski myös tällaisen ehdon kohtuuttomuuden arviointia. *Unionin tuomioistuimen 16.7.2020 antaman tuomion seurauksena* suurin osa Espanjan maakunnallisista ylioikeuksista (Audiencias Provinciales) on todennut kiinnelainasopimusten toimituspalkkiota koskevan ehdon pätemättömäksi ja velvoittanut pankit palauttamaan asiakkaiden maksamat määrät korkoineen. Unionin tuomioistuin esittää tässä tuomiossa kyseisen palkkion pätemättömäksi toteamisen perusteena, että pankit voivat periä toimituspalkkion vain, jos ne voivat osoittaa, että lainanottajana olevalle asiakkaalle on suoritettu kyseisen korvauksen oikeuttava palvelu. Tässä unionin tuomioistuimen tuomiossa todetaan, että toimituspalkkio ei määritä sopimussuhteen keskeistä sisältöä, että se, että palkkio sisältyy lainan kokonaiskustannuksiin, ei johdu siitä, että se on osa todellista vuosikorkoa, eikä se merkitse sitä, että se olisi sopimuksen olennainen suoritus, ja että toimituspalkkioon kohdistuu joka tapauksessa tiukempi kohtuuttomuuden arviointi. Unionin tuomioistuin toteaa lopuksi, että ehto, jossa veloitetaan kuluttaja maksamaan toimituspalkkio, on omiaan aiheuttamaan kuluttajan vahingoksi huomattavan epätasapainon osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välille vastoin lojaliteettiperiaatetta, kun pankki ei osoita, että tämä palkkio vastaa tosiasiallisesti suoritettuja palveluja ja sille aiheutuneita kuluja. Tätä oikeuskäytäntöä on noudatettu *Audiencia Provincial de Zaragozan (Zaragozan maakunnallinen ylioikeus) 5<sup>a</sup> jaoston 17.12.2020 antamassa tuomiossa, Audiencia Provincial de Léridan (Léridan maakunnallinen ylioikeus) 2<sup>a</sup> jaoston 27.11.2020 antamassa tuomiossa ja Audiencia Provincial de Madridin (Madridin maakunnallinen ylioikeus) 11<sup>a</sup> jaoston 9.10.2020 antamassa tuomiossa*. Unionin tuomioistuimen 16.3.2023 antamassa tuomiossa todetaan samansuuntaisesti kuin aiemmassa, *unionin tuomioistuimen 16.7.2020 antamassa*

*tuomiossa*, ettei toimituspalkkiota koskeva sopimusehto voi automaattisesti läpäistä avoimuutta koskevaa arviointia ja että on otettava huomioon i) ehdon sanamuoto, ii) tiedot, jotka laitos on antanut lainanottajalle, mukaan lukien tiedot, jotka sen on toimitettava alakohtaisen lainsäädännön perusteella, ja iii) laitoksen tätä lainatyyppiä koskeva mainonta ja ”pidettävä tässä yhteydessä mielessä tarkkaavaisuuden taso, jota tavanomaisesti valistuneelta sekä kohtuullisen tarkkaavaiselta ja huolelliselta keskivertokuluttajalta voidaan odottaa”.

13 *Tribunal Supremon (ylin tuomioistuin) ensimmäisen jaoston 29.5.2023 antamassa tuomiossa 816/2023, kanne 919/2019*, todetaan, ettei toimituspalkkion pätevyyden edellytyksenä ole se, että sen osoitetaan olevan korvaus suoritetuista palveluista, koska se ei ole unionin tuomioistuimen mukaan toimituspalkkion pätevyyden olennainen edellytys. Tämän vuoksi on tärkeää suorittaa avoimuuden ja sisällön arviointi mutta selkeästi lähtökohdasta: palvelut, joiden korvauksena toimituspalkkio maksetaan, liittyvät kiinnelainan myöntämiseen ja on lueteltu tai yksilöity alakohtaisessa lainsäädännössä.

14 *Tribunal Supremon 29.5.2023 antamassa tuomiossa 816/2023* selostetaan edelleen unionin tuomioistuimen antamaa tuomiota ja tuodaan siitä esille seuraavaa:

1°.- Ei voida katsoa, että toimituspalkkio kuuluisi sopimuksen pääkohteeseen, koska lainasopimuksen olennainen osa on ymmärrettävä lainanottajan kannalta suppeasti ja ainoastaan korkoa voidaan pitää sen olennaisena osana.

Tästä syystä Tribunal Supremo katsoo aiheelliseksi muuttaa kansallista oikeuskäytäntöä siten, että koska toimituspalkkio ei kuulu kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5.4.1993 annetun *direktiivin 93/13/ETY 4 artiklan 2 kohdassa* tarkoitettuihin sopimuksen olennaisiin osiin, sen sisältöä (kohtuuttomuutta) voidaan arvioida.

2°.- Toimituspalkkio on korvaus kiinnelainan edellytysten selvittämiseen tai tällaisen lainan myöntämiseen tai käsittelyyn liittyvistä kuluista. Tästä syystä toimituspalkkio ei itsessään ole kohtuuton.

3°.- Sen lisäksi, että toimituspalkkiota koskeva ehto on laadittava selkeästi ja ymmärrettävästi, sen on läpäistävä sisällöllistä avoimuutta koskeva arviointi, jos kyseessä on kuluttajien tai käyttäjien kanssa tehty sopimus. Tältä osin kansallisen tuomioistuimen on tehdessään ratkaisun ehdon lainmukaisuudesta tarkistettava seuraavat seikat:

– kyseisestä ehdosta kuluttajalle aiheutuvat taloudelliset seuraukset, mikä merkitsee sitä, että kuluttaja voi ymmärtää kyseisellä ehdolla vahvistettujen kulujen vastikkeena suoritettujen palvelujen luonteen

– se, etteivät sopimuksessa vahvistetut eri maksut tai palvelut, joiden korvauksena ne suoritetaan, ole päällekkäisiä

– se, että rahoituslaitos on toimittanut tiedot, jotka on kansallisen lainsäädännön mukaan annettava, ja se, onko se sisällyttänyt nämä tiedot aiempaan tarjoukseensa tai mainontaansa siitä sopimustyyppistä, johon on sitouduttu; lisäksi se, onko näiden tietojen tai tämän mainonnan perusteella kuluttajan ollut mahdollista saada riittävä käsitys toimituspalkkiota koskevan ehdon taloudellisesta sisällöstä ja toimintatavasta sopimuksessa, toisin sanoen, onko kuluttaja saanut tiedon toimituspalkkiota vastaavan korvauksen perusteista, vaikka lainanantajalla ei olisi velvollisuutta täsmentää sopimuksessa kaikkien toimituspalkkion vastikkeena suoritettujen palvelujen luonnetta

– keskivertokuluttajan erityisesti toimituspalkkiota koskevaan ehtoon kiinnittämän huomion arviointi, koska siinä määrätään huomattavan rahasumman maksamisesta kokonaisuudessaan heti kun laina tai luotto myönnetään.

4°.- Ehdon mahdollisen kohtuuttomuuden arvioinnista Tribunal Supremo toteaa unionin tuomioistuimen katsovan

– lojaliteettiperiaatteen osalta, että on tutkittava, voisiko kuluttajaa lojaalisti ja oikeudenmukaisesti kohteleva lainanantaja perustellusti odottaa, että kuluttaja olisi hyväksynyt tällaisen ehdon sen jälkeen, kun siitä olisi erikseen neuvoteltu

– huomattavan epätasapainon osalta, ettei voida todeta, että kiinnelainan toimituspalkkiota koskeva ehto ei missään tapauksessa ole yhteensopiva osapuolten sopimuksesta johtuvien oikeuksien ja velvollisuuksien välisen tasapainon kanssa, vaan on arvioitava, että maksut eivät ole suhteettomia lainan määrään nähden tai että palveluja, joiden korvauksena toimituspalkkio maksetaan, ei ole sisällytetty jo muihin kuluttajalta perittyihin maksuihin (51, 58 ja 59 kohta).

15 Kansallisesta lainsäädännöstä, jota sovelletaan tietoihin, jotka lainanantajana toimivan laitoksen on annettava kuluttajalle kiinnelainasopimuksissa, erityisesti toimituspalkkiosta, *Tribunal Supremo* 29.5.2023 antamassa tuomiossa todetaan seuraavaa:

1.- Pankkitoiminnan avoimuutta koskevassa lainsäädännössä toimituspalkkiolle annetaan erityiskohtelu, joka poikkeaa muiden pankin palkkioiden kohtelusta.

Kiinnelainojen rahoitusehtojen avoimuudesta 5.5.1994 annetun asetuksen (*Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios*) (jossa säädettyä järjestelmää sovellettiin riidanalaisen sopimuksen tekemiseen) liitteessä II olevassa 4 kohdassa todetaan seuraavaa:

”4. Palkkiot

1. Toimituspalkkio – Kaikki kiinnelainan edellytysten selvittämiseen, tällaisen lainan myöntämiseen tai käsittelyyn liittyvät kulut tai muut samankaltaiset lainanantajana toimivan laitoksen toimintaan liittyvät lainan myöntämisestä aiheutuvat kulut on sisällytettävä yhteen toimituspalkkioksi kutsuttavaan

palkkioon, joka maksetaan kertasuorituksena. Palkkion suuruus, muoto ja eräpäivä on yksilöitävä tässä ehdossa. – –

2. Muut palkkiot ja myöhemmät kulut. – Toimituspalkkion lisäksi lainanottajan voidaan sopia vastaavan vain seuraavista kustannuksista: – –

c) Palkkiot, jotka on asianmukaisesti ilmoitettu Espanjan keskuspankille 12.12.1989 annetun asetuksen ja sen soveltamiseksi annettujen asetusten säännösten mukaisesti ja jotka vastaavat jotakin sellaista laitoksen palvelusuoritusta, joka ei liity pelkkään lainan tavanomaiseen hallinnointiin.”

2.- Tätä toimituspalkkioiden ja pankin muiden palkkioiden välistä erilaista kohtelua jatkettiin vielä *kiinnelainojen kuluttajille myöntämisen sekä lainasopimusten tekemiseen liittyvien välityspalvelujen sääntelystä 31.3.2009 annetun lain nro 2/2009 (Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito)* alkuperäisessä toisinnossa. Sen 5 §:ssä säädettiin palkkio- ja kulutariffien avoimuutta koskevista velvoitteista seuraavaa:

”1. Yritykset vahvistavat vapaasti tariffinsa, jotka liittyvät palkkioihin, ehtoihin ja kuluihin, jotka voidaan vyöryttää kuluttajille, ilman muita rajoituksia kuin ne, joista tässä laissa, 23.7.1908 annetussa laissa ja 16.11.2007 annetussa kuninkaan asetuksessa 1/2007 säädetään kohtuuttomista sopimusehdoista.

Palkkioiden, korvausten ja kulujen, jotka voidaan vyöryttää, mukaan lukien neuvontapalvelut, tariffeista on käytävä ilmi tilanteet, joissa niitä sovelletaan, sekä tarvittaessa se, kuinka usein niitä sovelletaan. Asiakkaalle vyörytettyjen palkkioiden, korvausten ja kulujen on vastattava tosiasiallisesti suoritettuja palveluja tai aiheutuneita kuluja. Palveluista, joita asiakas ei ole nimenomaisesti hyväksynyt tai pyytänyt, ei saa periä mitään palkkiota eikä kuluja.

2. Edellisestä momentista poiketen

a) Kiinnelainoihin sovelletaan kiinnelainamarkkinoiden sääntelyä koskevaa erityislainsäädäntöä ennaikaisesta takaisinmaksusta maksettavasta korvauksesta, paitsi jos kyse on ennen 9.12.2007 myönnettyistä kiinnelainoista ja jos sopimuksessa määrätään kiinnelainojen korvaamisesta ja muuttamisesta 30.3.1994 annettuun lakiin (Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios) sisältyvästä ennaikaista takaisinmaksua koskevasta korvausjärjestelmästä, jolloin on sovellettava kyseistä lakia.

b) Asunnon hankintaan myönnettävissä kiinnelainoissa toimituspalkkioon, joka maksetaan kertasuorituksena, sisältyvät kaikki kiinnelainan edellytysten selvittämiseen, tällaisen lainan myöntämiseen tai käsittelyyn liittyvät kulut tai muut samankaltaiset yrityksen toimintaan liittyvät lainan myöntämisestä aiheutuvat kulut. Valuuttamääräisten lainojen tapauksessa toimituspalkkioon

sisältyvät myös mahdolliset valuutanvaihtomaksut, jotka peritään lainan ensimmäisen noston yhteydessä.

Muiden kuluttajalle vyörytettävien palkkioiden ja kulujen, jotka yritys perii lainoista, on vastattava jotakin sellaista erityistä palvelusuoritusta, joka ei liity pelkkään lainan myöntämiseen tai hallinointiin.”

3.- Nykyisin tämä järjestelmä sisältyy *kiinteistöluottoa koskevista sopimuksista 15.3.2019 annettuun lakiin 5/2019 (Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario)*, jonka 14 §:ssä, joka koskee asuntolainojen markkinoinnin avoimuutta koskevia sääntöjä, säädetään seuraavaa:

”3. Kuluja voidaan vyöryttää ja palkkioita periä vain sellaisista lainoihin liittyvistä palveluista, joita lainanottaja tai mahdollinen lainanottaja on nimenomaisesti pyytänyt tai hyväksynyt, ja edellyttäen, että ne vastaavat tosiasiallisesti suoritettuja palveluja tai aiheutuneita kuluja, jotka voidaan todentaa.

4. Jos sopimuksessa määrätään toimituspalkkiosta, se maksetaan kertasuorituksena ja siihen sisältyvät kaikki lainan edellytysten selvittämiseen, lainan käsittelyyn tai myöntämiseen liittyvät kulut tai muut samankaltaiset lainanantajan toimintaan liittyvät lainan myöntämisestä aiheutuvat kulut. Valuuttamääräisten lainojen tapauksessa toimituspalkkioon sisältyvät myös mahdolliset valuutanvaihtomaksut, jotka peritään lainan ensimmäisen noston yhteydessä.

Sen lisäksi, että uudessa järjestelmässä kohdellaan toimituspalkkiota edelleen eri tavalla kuin muita kiinnelainoihin sovellettavia palkkioita, on todettava, että toimituspalkkio vastaa lainan myöntämistä koskevaan toimintaan ’liittyviä’ kuluja, eikä siihen näin ollen sisälly muun tyyppisiä kuluja, jotka eivät liity lainan myöntämiseen.”

*Tribunal Supremo toteaa 29.5.2023 antamassaan tuomiossa hyvin selvästi, että toimituspalkkiota koskevan ehdon pätevydestä tai pätemättömyydestä ei voida antaa yksiselitteistä ratkaisua, koska se riippuu kunkin yksittäistapauksen tarkastelusta asiassa esitetyn näytön perusteella.*

- 16 *Tribunal Supremo katsoo kyseisessä tuomiossa 816/23, että toimituspalkkio on pätevä seuraavilla perusteilla:*

Rahoituslaitos noudatti kaikilta osin 5.5.1994 annettua asetusta (ajallisesti sovellettava normi). Tarkemmin sanoen i) palkkio sisältää kaikki lainaa koskevista selvityksistä ja lainan myöntämisestä tai käsittelystä aiheutuneet kulut, jotka liittyvät lainan myöntämistä koskevaan toimintaan, ii) palkkiota on kutsuttu ”toimituspalkkioksi”, eikä siitä ole käytetty nimityksiä, jotka voisivat aiheuttaa sekaannusta, iii) palkkio maksetaan kertasuorituksena heti alussa, ja iv) palkkion suuruus, muoto ja eräpäivä ilmenevät nimenomaisesti sopimusehdosta. Peritty määrä ei ole suhteeton, sillä toimituspalkkion suuruus on 0,65 prosenttia lainan

pääomasta, kun keskimääräinen toimituspalkkio vaihtelee 0,25 prosentin ja 1,5 prosentin välillä.

- 17 Viime kädessä tuomioistuinten on arvioitava *Tribunal Supremon kyseisessä tuomiossa 816/23* esittämien periaatteiden mukaisesti, läpäiseekö kukin tarkastelluista sopimusehdoista avoimuutta ja sisältöä koskevan arvioinnin, koska toimituspalkkio ei ole osa sopimuksesta maksettavaa korvausta.

## PÄÄTÖSOSA

### ASIASSA ON PÄÄTETTY SEURAAVAA:

- 18 Asian käsittelyä lykätään menettelyn tässä vaiheessa.
- 19 Euroopan unionin tuomioistuimelle esitetään ennakkoratkaisupyyntö, jotta se vastaisi seuraaviin kysymyksiin:
- 20 **Ensimmäinen kysymys:** Onko unionin oikeus esteenä toimituspalkkiota koskevalle Tribunal Supremon tulkinnalle, jonka mukaan kiinnelainaa koskevassa asiakirjassa oleva pelkkä maininta toimituspalkkion määrästä ja se, ettei tämä määrä ylitä vahvistettua enimmäismäärää, on riittävä peruste olla pitämättä kyseistä ehtoa *direktiivin 93/13/ETY 4 artiklan 2 kohdan* perusteella kohtuuttomana avoimuuden puutteen vuoksi, vaikka ehdossa ei täsmennetä toimituspalkkiota sisällöllisesti tai ajallisesti?
- 21 **Toinen kysymys:** Jos kyseisestä ehdosta on ilmoitettu aiemmin kuluttajalle, jos sen ei katsota kuuluvan *Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2014/17/EU* tarkoitettuun pankkien luotonantotoimintaan ja jos sen ei katsota liittyvän korkoon, pitäisikö laskut laatia ja kyseiset palvelut eritellä ennen kuin ne siirretään kuluttajan maksettavaksi ja olisivatko tällaiset laiminlyönnit ristiriidassa unionin oikeuden kanssa, koska ne vaikuttavat kyseisen ehdon sisällölliseen avoimuuteen?

[--] [Prosessuaalisia muutoseikkoja]