



## Samling af Afgørelser

### DOMSTOLENS DOM (Tredje Afdeling)

17. oktober 2024\*

»Præjudiciel forelæggelse – forbrugerbeskyttelse – direktiv 2014/17/EU – forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse – artikel 25, stk. 1 – førtidig indfrielse – forbrugerens ret til reduktion af de samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten – artikel 4, nr. 13) – begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten« – omkostninger, der afhænger af aftalens løbetid – provision for ydelse af lånet, der skal betales ved indgåelsen af aftalen – metode for beregning af reduktionen«

I sag C-76/22,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 267 TEUF, indgivet af Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (retten i første instans i Warszawa-Wola, tingstedet Warszawa, Polen) ved afgørelse af 5. februar 2022, indgået til Domstolen den 5. februar 2022, i sagen

**QI**

mod

**Santander Bank Polska S.A.,**

har

DOMSTOLEN (Tredje Afdeling),

sammensat af afdelingsformanden for Anden Afdeling, K. Jürimäe, som fungerende afdelingsformand for Tredje Afdeling, Domstolens præsident, K. Lenaerts, som fungerende dommer i Tredje Afdeling, og dommerne N. Jääskinen (refererende dommer), M. Gavalec og N. Piçarra,

generaladvokat: M. Campos Sánchez-Bordona

justitssekretær: A. Calot Escobar,

på grundlag af den skriftlige forhandling,

efter at der er afgivet indlæg af:

– QI ved advokat M. Żmuda Trzebiatowski,

\* Processprog: polsk.

- Santander Bank Polska S.A. ved advokat M. Wojcieszak,
  - den polske regering ved B. Majczyna og S. Żyrek, som befuldmægtigede,
  - den tjekkiske regering ved M. Smolek, S. Šindelková og J. Vlácil, som befuldmægtigede,
  - den italienske regering ved G. Palmieri, som befuldmægtigede, bistået af avvocato dello Stato G. Rocchitta,
  - den portugisiske regering ved P. Barros da Costa, A. Cunha og L. Medeiros, som befuldmægtigede,
  - Europa-Kommissionen ved G. Goddin, U. Małecka og P. Ondrůšek, som befuldmægtigede,
- og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse i retsmødet den 22. februar 2024, afsagt følgende

### **Dom**

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 25, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010 (EUT 2014, L 60, s. 34).
- 2 Anmodningen er blevet indgivet i forbindelse med en tvist mellem QI som forbruger og Santander Bank Polska S.A. vedrørende omfanget af reduktionen af de samlede omkostninger i forbindelse med et lån til fast ejendom til beboelse som følge af QI's førtidige indfrielse heraf.

### **Retsforskrifter**

#### ***EU-retten***

##### *Direktiv 2008/48/EF*

- 3 Artikel 3 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF (EUT 2008, L 133, s. 66) med overskriften »Definitioner« bestemmer følgende:

»I dette direktiv forstås ved:

[...]

- g) »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten«: alle omkostninger, herunder renter, provision, afgifter, og enhver anden form for honorar, som forbrugeren skal betale i forbindelse med kreditaftalen, og som kreditgiveren har kendskab til, bortset fra notarialgebyrer; omkostninger ved accessoriske tjenesteydelser i forbindelse med

kreditaftalen, navnlig forsikringspræmier, medregnes også, såfremt indgåelsen af aftalen om tjenesteydelser desuden er obligatorisk for at opnå kreditten eller for at opnå kreditten på de annoncerede vilkår og betingelser.

[...]«

4 Artikel 16 i direktiv 2008/48 med overskriften »Førtidig tilbagebetaling« bestemmer:

»1. Forbrugeren har til enhver tid ret til helt eller delvis at indfri sine forpligtelser i henhold til en kreditaftale. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

2. I tilfælde af førtidig tilbagebetaling af en kredit har kreditgiveren ret til en rimelig og objektivt begrundet kompensation for eventuelle omkostninger, der er direkte forbundet med den førtidige tilbagebetaling af kreditten, hvis den førtidige tilbagebetaling falder i en periode, for hvilken der er aftalt en fast debitorrente.

Kompensationen må ikke overstige 1% af det kreditbeløb, der tilbagebetales før tiden, hvis der er mere end ét år mellem den førtidige betaling og kreditaftalens aftalte ophørstidspunkt. Hvis perioden ikke overstiger ét år, må kompensationen ikke overstige 0,5% af det kreditbeløb, der tilbagebetales før tiden.

[...]

4. Medlemsstaterne kan beslutte, at

- a) kreditgiveren kun kan kræve en sådan kompensation, hvis det beløb, der tilbagebetales førtidigt, overstiger den tærskel, der er fastsat i national ret. Denne tærskel må ikke overstige 10 000 EUR inden for enhver periode på tolv måneder
- b) kreditgiveren undtagelsesvis kan kræve højere kompensation, hvis han kan bevise, at de tab, han har lidt som følge af den førtidige tilbagebetaling, overstiger det i medfør af stk. 2 fastsatte beløb.

Hvis den kompensation, som kreditgiveren kræver, overstiger dennes faktiske tab, kan forbrugeren kræve en tilsvarende nedsættelse.

I så tilfælde udgør tabet forskellen mellem den oprindeligt aftalte rente og den rente, til hvilken kreditgiveren kan udlåne det førtidigt tilbagebetalte beløb på markedet på tidspunktet for den førtidige tilbagebetaling, under hensyntagen til den førtidige tilbagebetalings indvirkning på de administrative omkostninger.

[...]«

*Direktiv 2014/17*

5 15., 50. og 66. betragtning til direktiv 2014/17 har følgende ordlyd:

- »(15) Formålet med dette direktiv er at sikre, at forbrugere, der indgår kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom, er genstand for et højt beskyttelsesniveau. [...]

[...]

- (50) De samlede omkostninger ved forbrugerkreditte bør omfatte alle de omkostninger, som forbrugeren skal betale i forbindelse med kreditaftalen, og som kreditgiver har kendskab til. Omkostningerne bør derfor omfatte renter, provisioner, afgifter, gebyrer til kreditformidlere, omkostningerne ved ejendomsvurdering med henblik på et lån med pant i fast ejendom og andre gebyrer, bortset fra notarialgebyrer, der er nødvendige for at kunne opnå kreditten, f.eks. livsforsikring, eller for at kunne få den på de oplyste betingelser, f.eks. brandforsikring. [...] De samlede omkostninger ved forbrugerkreditte bør ikke omfatte de omkostninger, som forbrugeren betaler ved køb af fast ejendom eller grund, såsom tilknyttede afgifter og notaromkostninger eller tinglysningsomkostninger. [...]

[...]

- (66) En forbrugers evne til at tilbagebetale en kredit, inden kreditaftalen udløber, kan spille en vigtig rolle for at fremme konkurrencen på det indre marked og EU-borgernes frie bevægelighed samt for at bidrage til at tilvejebringe den fleksibilitet i kreditaftalers løbetid, der er nødvendig for at fremme finansiell stabilitet i overensstemmelse med anbefalingerne fra Rådet for Finansiell Stabilitet. Der findes imidlertid væsentlige forskelle mellem de nationale principper og betingelser, i henhold til hvilke forbrugerne har evne til at tilbagebetale deres kredit, og de betingelser, på hvilke en sådan indfrielse før tiden kan finde sted. På trods af forskellighed i mekanismerne bag realkreditfinansiering og det eksisterende produktudvalg er det væsentligt på EU-plan at have visse standarder for førtidig indfrielse af kredit for at sikre, at forbrugerne har mulighed for at frigøre sig for deres forpligtelser inden den aftalte dato i kreditaftalen og mulighed for at sammenligne tilbud med henblik på at finde de bedste produkter i forhold til deres behov. Medlemsstaterne bør derfor enten gennem lovgivning eller på anden måde, såsom aftalebestemmelser, sikre, at forbrugerne har ret til førtidig indfrielse. Medlemsstaterne bør imidlertid kunne definere betingelserne for udøvelse af en sådan ret. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, forskellig behandling, afhængigt af, hvilken type debitorrente der er tale om, eller restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne rettighed kan udøves. Hvis førtidig indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning, kan udøvelsen af denne ret gøres betinget af, at der foreligger en legitim interesse hos forbrugeren som fastsat af medlemsstaten. [...] De betingelser, som medlemsstaterne fastsætter, bør kunne omfatte, at kreditgiver har ret til en rimelig og objektivt begrundet kompensation for eventuelle omkostninger, som er direkte forbundet med førtidig indfrielse af kreditten. I tilfælde, hvor medlemsstaterne fastsætter, at kreditgiver har ret til kompensation, bør en sådan kompensation være en rimelig og objektivt begrundet kompensation for eventuelle omkostninger, som er direkte forbundet med førtidig indfrielse af kreditten, i overensstemmelse med de nationale regler om kompensation. Kompensationen bør ikke overstige kreditgivers økonomiske tab.«

6 Dette direktivs artikel 1 med overskriften »Formål« fastsætter:

»Dette direktiv fastlægger en fælles ramme for visse aspekter af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om aftaler om forbrugerkredit sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse, herunder en forpligtelse til at foretage en vurdering af kreditværdigheden inden ydelsen af kreditten som grundlag for udviklingen af effektive standarder for kreditgivning i forbindelse med fast ejendom til beboelse i medlemsstaterne, og for visse forsigtigheds- og tilsynskrav, herunder vedrørende etablering som og tilsyn med kreditformidlere, udpegede repræsentanter og ikkekreditinstitutter.«

7 Nævnte direktivs artikel 4 med overskriften »Definitioner« lyder således:

»I dette direktiv forstås ved:

[...]

13. »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten«: alle omkostninger i forbindelse med kreditten, som forbrugeren skal betale, som defineret i artikel 3, litra g), i direktiv [2008/48], herunder omkostninger i forbindelse med ejendomsvurdering, hvis en sådan vurdering er nødvendig for at opnå kreditten, men ikke tinglysningsomkostninger i forbindelse med overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom. De omfatter ikke de omkostninger, som forbrugeren skal betale i forbindelse med misligholdelse af de forpligtelser, der er fastsat i kreditaftalen

[...]«

8 Artikel 14 i direktiv 2014/17 med overskriften »Oplysninger forud for aftaleindgåelsen« bestemmer:

»1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiver og i givet fald kreditformidler eller en udpeget repræsentant giver forbrugeren de individuelle oplysninger, som er nødvendige for at kunne sammenligne de kreditter, der findes på markedet, vurdere, hvad de indebærer, og træffe en informeret beslutning om, hvorvidt han skal indgå en kreditaftale:

a) uden unødigt forsinkelse, efter at forbrugeren i overensstemmelse med artikel 20 har afgivet de nødvendige oplysninger om sine behov, sin finansielle situation og sine præferencer og

b) i god tid inden forbrugeren bindes af en kreditaftale eller et kredittilbud.

2. De i stk. 1 omhandlede individuelle oplysninger gives via [det europæiske standardiserede informationsark (ESIS)], jf. bilag II, på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium.

[...]«

9 Direktivets artikel 25 med overskriften »Førtidig indfrielse« bestemmer:

»1. Medlemsstaterne sikrer, at forbrugeren har ret til helt eller delvis at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale, før aftalen udløber. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af forbrugerens samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.

2. Medlemsstaterne kan fastsætte, at udøvelsen af den i stk. 1 nævnte ret underlægges visse betingelser. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, en forskellig behandling, afhængigt af hvilken type debitorrente der er tale om, eller hvornår forbrugeren udøver sin rettighed, eller restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne rettighed kan udøves.

3. Medlemsstaterne kan fastsætte, at kreditgiver har ret til en rimelig og objektiv kompensation, når det er berettiget, for mulige omkostninger, som er direkte forbundet med den førtidige indfrielse, men pålægger ikke forbrugeren en sanktion. I den henseende overstiger

komensationen ikke kreditgivers økonomiske tab. Medlemsstaterne kan efter disse betingelser fastsætte, at komensationen ikke må overstige et vist niveau eller kun tillades i et vist tidsrum.

4. Hvis en forbruger ønsker at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale, før aftalen udløber, skal kreditgiver uden forsinkelse efter modtagelse af anmodningen på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium give forbrugeren de oplysninger, der er nødvendige for at overveje denne mulighed. Disse oplysninger skal mindst indeholde en angivelse af, hvor store konsekvenser det vil have for forbrugeren at frigøre sig fra sine forpligtelser, før kreditaftalen udløber, og en klar redegørelse for, hvilke antagelser der er anvendt. De eventuelle antagelser, der er anvendt, skal være rimelige og berettigede.

5. Medlemsstaterne kan fastsætte, at udøvelsen af retten i stk. 1 er betinget af, at der foreligger en legitim interesse hos forbrugeren, hvis den førtidige indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning.»

### ***Polsk ret***

- 10 Artikel 29 i ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (lov om lån med pant i fast ejendom og tilsyn med kreditformidlere og -agenter) af 23. marts 2017 (Dz. U. de 2017, pos. 819), bestemmer i stk. 1, nr. 1:

»Aftalen om lån med pant i fast ejendom skal angive de elementer [...] og [...] de udgifter og andre omkostninger, der er forbundet med ydelsen af lånet med pant i fast ejendom, herunder omkostningerne til behandling af låneansøgningen, forberedelse og indgåelse af aftalen om lån med pant i fast ejendom samt betingelserne for ændring heraf.«

- 11 Denne lovs artikel 39, stk. 1, bestemmer:

»I tilfælde af fuldstændig tilbagebetaling af lånet med pant i fast ejendom inden den dato, der er fastsat i aftalen om lån med pant i fast ejendom, nedsættes de samlede kreditomkostninger med renter og andre omkostninger i forbindelse med lånet med pant i fast ejendom i den periode, der svarer til den resterende del af aftalens løbetid, selv om forbrugeren har afholdt dem før denne tilbagebetaling.«

### **Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål**

- 12 Den 15. september 2017 indgik QI en kreditaftale i forbindelse med fast ejendom med Santander Bank Polskas retlige forgænger til et beløb af 106 600 polske zloty (PLN) (ca. 24 600 EUR).
- 13 Dette lån blev ydet med en løbetid på 360 måneder og blev udbetalt den 26. september 2017. I aftalen var der fastsat en provision for ydelse af det nævnte lån, som skulle betales ved indgåelsen af denne aftale, og som svarede til 2,50% af samme lånebeløb, dvs. 2 600 PLN (ca. 600 EUR), som var angivet som en del af de samlede omkostninger i forbindelse med lånet til fast ejendom.
- 14 Den 4. april 2019, dvs. 19 måneder efter undertegnelsen af denne aftale, tilbagebetalte QI hele lånet. QI var derfor af den opfattelse, at Santander Bank Polska skulle tilbagebetale den provision, der var forbundet med ydelsen af det nævnte lån, svarende til et beløb på 2 462,78 PLN (ca. 570 EUR), svarende til den resterende del af samme låns løbetid, dvs. 341 måneder.

- 15 QI indgav i denne henseende en klage til Santander Bank Polska. Ved skrivelse af 20. juli 2020 afviste banken denne klage og afslog at tilbagebetale den omhandlede provision.
- 16 Qi har anlagt sag ved Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (retten i første instans i Warszawa-Wola, tingstedet Warszawa, Polen), som er den forelæggende ret. Santander Bank Polska har for denne ret gjort gældende, at provisionen for ydelse af lånet med pant i fast ejendom bestod af en engangsbetaling og derfor var fritaget for forpligtelsen til en tilbagebetaling, der står i rimeligt forhold til den resterende del af kreditaftalens løbetid. Hvis denne provision skal tilbagebetales delvist, er Santander Bank Polska af den opfattelse, at denne tilbagebetaling ikke bør stå i forhold til den periode, der er dækket af den førtidige indfrielse, i forhold til den oprindeligt aftalte tilbagebetalingsperiode, men bør stå i et rimeligt forhold til den fordel, som kreditgiveren forventer at opnå ved forbrugerens anvendelse af finansieringen.
- 17 Den forelæggende ret ønsker for det første oplyst, om det, bl.a. i lyset af Domstolens praksis vedrørende artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48, skal lægges til grund, at forbrugerens ret til i tilfælde af førtidig indfrielse af et lån med pant i fast ejendom at opnå en reduktion af de samlede kreditomkostninger som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 ligeledes omfatter en provision for ydelse af det omhandlede lån.
- 18 For det andet er den forelæggende ret i tvivl om, hvilken beregningsmetode der skal anvendes til at fastsætte størrelsen af reduktionen af disse samlede kreditomkostninger. Denne ret har anført, at hverken de nævnte direktiver eller Domstolens praksis klart angiver, hvordan størrelsen af denne reduktion skal beregnes. Henset bl.a. til den omstændighed, at artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 henviser til »den resterende del af aftalens løbetid«, skal der imidlertid ifølge den forelæggende ret indrømmes en tilbagebetaling, der står i et rimeligt forhold til forholdet mellem den periode, hvori aftalen om lån med pant i fast ejendom ikke vil blive opfyldt på grund af den førtidige indfrielse af lånet, og den oprindeligt aftalte periode, hvorunder denne aftale skulle finde anvendelse.
- 19 Under disse omstændigheder har Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (retten i første instans i Warszawa-Wola, tingstedet Warszawa) besluttet at udsætte sagen og forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
  - »1) Skal artikel 25, stk. 1, i direktiv [2014/17] fortolkes på samme måde som artikel 16, stk. 1, i direktiv [2008/48], dvs. skal denne bestemmelse fortolkes således, at forbrugerens ret til reduktion af de samlede kreditomkostninger ved førtidig indfrielse af et realkreditlån omfatter alle omkostninger, der er pålagt forbrugeren, herunder provision for ydelse af lånet?
  - 2) Skal forpligtelsen til at reducere de samlede kreditomkostninger ved førtidig indfrielse af et realkreditlån, sådan som fastsat i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17/EU, fortolkes således, at de samlede kreditomkostninger skal reduceres forholdsmæssigt i forhold til perioden mellem den førtidige indfrielsesdato og den dato, der oprindeligt var aftalt som indfrielsesdatoen for lånet, og den oprindeligt aftalte periode mellem datoen for udbetaling af lånet og datoen for fuld indfrielse af lånet, eller skal reduktionen af de samlede kreditomkostninger være forholdsmæssig i forhold til långiverens tab af de forventede fordele, dvs. forholdet mellem de resterende renter, der skal tilbagebetales efter den førtidige indfrielse af lånet (for perioden fra den faktisk samlede indfrielse til datoen for den oprindeligt aftalte samlede indfrielse), og de renter, der skal betales i hele låneaftalens oprindeligt aftalte løbetid (fra udbetalingsdatoen til datoen for den aftalte samlede indfrielse af lånet)?«

## Retsforhandlingerne for Domstolen

- 20 Ved afgørelse af 24. marts 2022 udsatte Domstolens præsident nærværende sag, indtil der var truffet endelig afgørelse i sagen UniCredit Bank Austria (C-555/21).
- 21 Ved afgørelse af 10. februar 2023 blev dom af 9. februar 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), meddelt den forelæggende ret, som blev anmodet om at oplyse Domstolen om, hvorvidt den, henset til denne dom, ønskede at opretholde sin anmodning om præjudiciel afgørelse.
- 22 Ved skrivelse af 13. marts 2023, indleveret til Domstolens Justitskontor den 22. marts 2023, oplyste den forelæggende ret, at den opretholder sin anmodning om præjudiciel afgørelse.

## Om de præjudicielle spørgsmål

### *Det første spørgsmål*

- 23 Hvad angår artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48 har Domstolen fastslået, at denne bestemmelse skal fortolkes således, at forbrugerens ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger i tilfælde af førtidig indfrielse af en forbrugerkredit, der er omfattet af dette direktiv, omfatter alle de omkostninger, der pålægges forbrugeren (jf. i denne retning dom af 11.9.2019, Lexitor, C-383/18, EU:C:2019:702, præmis 36).
- 24 I dom af 9. februar 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 27, 28 og 31), fastslog Domstolen derimod, at henset til bl.a. de særlige karakteristika, der gør sig gældende for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, og uanset den næsten identiske affattelse af artikel 16, stk. 1, i direktiv 2008/48 og artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17, omfatter den ret til nedsættelse af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i sidstnævnte bestemmelse, ikke de omkostninger, som uafhængigt af aftalens løbetid pålægges forbrugeren til fordel for enten kreditgiveren eller tredjemand for ydelser, som allerede er gennemført i fuldt omfang på tidspunktet for den førtidige indfrielse.
- 25 I det foreliggende tilfælde ønsker den forelæggende ret i forbindelse med en aftale om lån med pant i fast ejendom, der er reguleret i direktiv 2014/17, oplyst, om en provision, der opkræves i forbindelse med indgåelsen af en sådan aftale, som den i hovedsagen omhandlede, skal anses for at henhøre under sidstnævnte kategori af omkostninger.
- 26 I denne henseende har den forelæggende ret anført, at kreditgiveren ifølge dom af 9. februar 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 34 og 35), er forpligtet til at godtgøre, om der er tale om engangsomkostninger eller ej. I hovedsagen har Santander Bank Polska imidlertid ikke fremlagt en opdeling af omkostningerne til lånet med pant i fast ejendom, der angiver, om de i hovedsagen omhandlede omkostninger objektivt er forbundet med kreditaftalens løbetid. Da den forelæggende ret, når sådanne oplysninger mangler, hælder til den opfattelse, at de pågældende omkostninger ikke er engangsomkostninger, ønsker den forelæggende ret således oplyst, hvorledes den skal afgøre, om disse omkostninger er omfattet af retten til reduktion af de samlede omkostninger i forbindelse med lånet med pant i fast ejendom som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17.

- 27 Under disse omstændigheder skal det lægges til grund, at den forelæggende ret med det første spørgsmål nærmere bestemt ønsker oplyst, om artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal fortolkes således, at i mangel af oplysninger fra kreditgiver, der gør det muligt for en national ret at efterprøve, om en provision, der er opkrævet i forbindelse med indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom, henhører under kategorien af omkostninger, der er uafhængige af denne aftales løbetid, skal denne ret lægge til grund, at en sådan provision er dækket af den ret til reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i denne bestemmelse.
- 28 Det skal i første række fremhæves, at EU-lovgiver har valgt en vid definition af begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditte«, som omkostningerne kan henhøre under (jf. i denne retning dom af 9.2.2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 23).
- 29 Det følger nemlig af artikel 4, nr. 13), i direktiv 2014/17, sammenholdt med artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48, at begrebet »samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditte« i den førstnævnte bestemmelses forstand omfatter alle de omkostninger, som forbrugeren skal betale i forbindelse med kreditaftalen, og som kreditgiver kender, herunder provisioner. De eneste omkostninger, der er udtrykkeligt udelukket herfra, som det bekræftes i 50. betragtning til direktiv 2014/17, er notaromkostninger, tinglysningsomkostninger i forbindelse med overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom, såsom omkostninger til registrering i ejendomsregistret og afgifter, der er knyttet til denne overdragelse, samt de omkostninger, som forbrugeren skal betale i tilfælde af misligholdelse af de forpligtelser, der er fastsat i kreditaftalen (dom af 9.2.2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 24).
- 30 Som anført i nærværende doms præmis 24, har Domstolen ikke desto mindre, idet den bl.a. støttede sig på de særlige karakteristika, der gør sig gældende for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, præciseret, at retten til en reduktion af de samlede kreditomkostninger som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 ikke dækker de omkostninger, som uafhængigt af aftalens løbetid pålægges forbrugeren til fordel for enten kreditgiveren eller tredjemand for ydelser, som allerede er gennemført i fuldt omfang på tidspunktet for den førtidige indfrielse.
- 31 Det skal i anden række bemærkes, at i medfør af artikel 1 i direktiv 2014/17, sammenholdt med 15. betragtning hertil, fastlægger dette direktiv en fælles ramme for visse aspekter af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om aftaler om forbrugerkredit sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse med henblik på at sikre, at disse sidstnævnte er genstand for et højt beskyttelsesniveau (dom af 9.2.2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 29 og den deri nævnte retspraksis).
- 32 Den fortolkning, som Domstolen anlagde af artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 i dom af 9. februar 2023, UniCredit Bank Austria (C-555/21, EU:C:2023:78), medfører imidlertid ikke, at forbrugerne fratages denne beskyttelse.
- 33 For at sikre denne beskyttelse påhviler det således de nationale retsinstanser at sikre, at de omkostninger, som forbrugerne skal betale uafhængigt af kreditaftalens løbetid, ikke objektivt set udgør et vederlag til kreditgiver for den midlertidige anvendelse af det beløb, der var genstand for aftalen, eller for de ydelser, som på tidspunktet for den førtidige indfrielse fortsat skulle leveres til forbrugeren (dom af 9.2.2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 38).

- 34 En national ret kan derfor ikke alene på grundlag af den omstændighed, at en omkostning er blevet betalt af forbrugeren på én gang i forbindelse med indgåelsen af aftalen om lån med pant i fast ejendom, antage, at denne omkostning er omfattet af de omkostninger, der er uafhængige af aftalens løbetid, og som derfor ikke kan medføre reduktion af de samlede kreditomkostninger som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17.
- 35 I tredje række skal det bemærkes, at kreditgiveren eller i givet fald kreditformidleren eller dennes udpegede repræsentant i henhold til artikel 14, stk. 1 og 2, i direktiv 2014/17 har pligt til at give forbrugeren oplysninger forud for aftaleindgåelsen om fordelingen af de omkostninger, som sidstnævnte skal betale, alt efter om der er tale om engangsomkostninger eller ej via ESIS. Kreditgiver skal i denne henseende således godtgøre, om de pågældende omkostninger var engangsomkostninger eller ej (jf. i denne retning dom af 9.2.2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, EU:C:2023:78, præmis 34 og 38).
- 36 I det foreliggende tilfælde fremgår det imidlertid af den forelæggende rets forklaringer, at Santander Bank Polska ikke har fremlagt en opdeling af de i hovedsagen omhandlede omkostninger til lånet med pant i fast ejendom, der gør det muligt for denne ret at afgøre, om de i hovedsagen omhandlede omkostninger objektivt er forbundet med aftalens løbetid, eller om disse omkostninger er uafhængige af denne løbetid.
- 37 Med henblik på at sikre, at forbrugeren ikke straffes for denne manglende information, skal det fastslås, at den nationale ret i en sådan situation er forpligtet til at fastslå, at de pågældende omkostninger ikke er uafhængige af aftalens løbetid og følgelig er omfattet af retten til reduktion af de samlede kreditomkostninger som omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17.
- 38 Det følger heraf, at når kreditgiveren ikke har givet de nødvendige oplysninger, der gør det muligt for den nationale ret at efterprøve, at de pågældende omkostninger ikke udgør et vederlag til kreditgiveren for den midlertidige anvendelse af det beløb, der er genstand for aftalen om lån med pant i fast ejendom, eller et vederlag for en ydelse, som på tidspunktet for den førtidige indfrielse ikke var blevet leveret fuldt ud, skal denne ret med henblik på at sikre et højt forbrugerbeskyttelsesniveau lægge til grund, at der er tale om omkostninger forbundet med denne aftales løbetid, som er omfattet af den ret til den reduktion, der er omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17, og dette gælder, selv om disse omkostninger er blevet betalt på én gang i forbindelse med indgåelsen af den nævnte aftale.
- 39 Henset til ovenstående betragtninger skal det første spørgsmål besvares med, at artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal fortolkes således, at i mangel af oplysninger fra kreditgiver, der gør det muligt for en national ret at efterprøve, om en provision, der er opkrævet i forbindelse med indgåelsen af en aftale om lån med pant i fast ejendom, henhører under kategorien af omkostninger, der er uafhængige af denne aftales løbetid, skal denne ret lægge til grund, at en sådan provision er dækket af den ret til reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i denne bestemmelse.

### ***Det andet spørgsmål***

- 40 Den forelæggende ret ønsker med det andet spørgsmål nærmere bestemt oplyst, om artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal fortolkes således, at der af denne bestemmelse følger en specifik beregningsmetode, der gør det muligt at fastsætte størrelsen af den reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i den nævnte bestemmelse.

- 41 I denne henseende skal det i første række bemærkes, at intet i ordlyden af artikel 25 i direktiv 2014/17 i almindelighed eller i denne artikels stk. 1 i særdeleshed gør det muligt at antage, at EU-lovgiver havde til hensigt at fastsætte en specifik beregningsmetode med henblik på at fastsætte størrelsen af den reduktion af de samlede omkostninger i forbindelse med lån med pant i fast ejendom, der er omhandlet i dette direktivs artikel 25, stk. 1.
- 42 Denne bestemmelse er begrænset til for det første at fastsætte, at medlemsstaterne sikrer, at forbrugeren har ret til helt eller delvist at frigøre sig fra sine forpligtelser i medfør af en kreditaftale med pant i fast ejendom, før aftalen udløber. For det andet fremgår det af den nævnte bestemmelse, at forbrugeren i tilfælde af førtidig indfrielse har ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.
- 43 Det kan imidlertid ikke udledes af henvisningen til »den resterende del af aftalens løbetid«, at størrelsen af reduktionen af de samlede kreditomkostninger under alle omstændigheder skal fastsættes på grundlag af en metode, der består i at anvende en indfrielse, der står i et rimeligt forhold til forholdet mellem den periode, hvor aftalen om lån med pant i fast ejendom ikke vil blive gennemført på grund af den førtidige indfrielse, og perioden for opfyldelse af denne aftale, som oprindeligt aftalt.
- 44 Som generaladvokaten i det væsentlige har anført i punkt 33 i forslaget til afgørelse, har henvisningen til den resterende del af aftalens løbetid nemlig udelukkende til formål at tidsbegrænse de udgiftsposter, som reduktionen af de samlede kreditomkostninger vedrører.
- 45 En specifik beregningsmetode til fastsættelse af størrelsen af den reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17, kan heller ikke udledes af dette direktivs artikel 25, stk. 2-5, idet disse stykker ikke fastsætter noget kriterium for beregningen af denne reduktion.
- 46 Mens artikel 25, stk. 2 og 5, i direktiv 2014/17 i denne henseende præciserer den måde, hvorpå medlemsstaterne kan afgrænse udøvelsen af retten til førtidig indfrielse, fastsætter dette direktivs artikel 25, stk. 3, muligheden for, at disse medlemsstater i tilfælde af førtidig indfrielse af lånet med pant i fast ejendom kan fastsætte en ret til kompensation for kreditgiveren. Direktivets artikel 25, stk. 4, præciserer de oplysninger, som kreditgiveren skal give forbrugeren, således at denne kan undersøge muligheden for at foretage førtidig indfrielse af lånet.
- 47 Denne fortolkning af artikel 25 i direktiv 2014/17 bekræftes af 66. betragtning hertil, som indrømmer medlemsstaterne en vid skønsmargen med hensyn til, hvordan de sikrer retten til førtidig indfrielse af lån med pant i fast ejendom.
- 48 Det følger navnlig af denne betragtning, at selv om EU-lovgiver på grund af væsentlige forskelle i de principper og betingelser for indfrielse af lån, der anvendes i medlemsstaterne, har fundet det hensigtsmæssigt på EU-plan at fastsætte visse standarder for førtidig indfrielse af lån med pant i fast ejendom, herunder navnlig de betingelser, hvorunder denne indfrielse kan finde sted, fandt denne lovgiver ikke desto mindre, at disse medlemsstater skal kunne fastsætte betingelserne for udøvelse af retten til en sådan indfrielse. Det fremgår i denne henseende af den nævnte betragtning, at disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, forskellig behandling, afhængigt af, hvilken type debitorrente der er tale om, eller restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne rettighed kan udøves.

- 49 Metoden til beregning af reduktionen af de samlede kreditomkostninger i tilfælde af førtidig indfrielse er ganske vist ikke opregnet blandt de elementer henhørende under medlemsstaternes kompetence, som er udtrykkeligt nævnt i 66. betragtning til direktiv 2014/17. Det skal imidlertid fastslås, som generaladvokaten har anført i punkt 43 i forslaget til afgørelse, at metoden til beregning af reduktionen er omfattet af disse elementer, eftersom, som det fremgår af ordlyden af denne betragtning i en stor del af sprogversionerne, opregningen af disse elementer, der indledes med udtrykket »kan omfatte«, kun udgør en ikke-udtømmende liste.
- 50 I anden række bemærkes, at selv om artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 ikke foreskriver en specifik beregningsmetode til fastsættelse af størrelsen af den reduktion af de samlede omkostninger i forbindelse med lån med pant i fast ejendom, der er omhandlet i denne bestemmelse, forholder det sig ikke desto mindre således, at den anvendte metode skal være egnet til at sikre opfyldelsen af dette direktivs formål, der fremgår af 15. betragtning hertil, og som er gengivet i denne doms præmis 31, nemlig formålet om at sikre et højt forbrugerbeskyttelsesniveau på området for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom.
- 51 I det foreliggende tilfælde indeholder den polske lovgivning ifølge de oplysninger, som Domstolen råder over, ingen bestemmelser om denne beregning, og den i hovedsagen omhandlede aftale om lån med pant i fast ejendom angiver heller ikke den måde, hvorpå størrelsen af reduktionen af de samlede kreditomkostninger skal beregnes.
- 52 I en sådan situation tilkommer det den nationale ret at tage stilling til den passende metode til fastsættelse af størrelsen af den reduktion af de samlede omkostninger i forbindelse med lån med pant i fast ejendom, der er omhandlet i artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17, for så vidt som denne metode er egnet til at sikre gennemførelsen af dette direktivs formål om at sikre et højt forbrugerbeskyttelsesniveau.
- 53 Henset til ovenstående betragtninger skal det andet spørgsmål besvares med, at artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17 skal fortolkes således, at der af denne bestemmelse ikke følger en specifik beregningsmetode, der gør det muligt at fastsætte størrelsen af den reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i den nævnte bestemmelse.

### **Sagsomkostninger**

- 54 Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagsomkostningerne. Bortset fra de nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Tredje Afdeling) for ret:

- 1) Artikel 25, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010**

**skal fortolkes således, at**

**i mangel af oplysninger fra kreditgiver, der gør det muligt for en national ret at efterprøve, om en provision, der er opkrævet i forbindelse med indgåelsen af en aftale**

**om lån med pant i fast ejendom, henhører under kategorien af omkostninger, der er uafhængige af denne aftales løbetid, skal denne ret lægge til grund, at en sådan provision er dækket af den ret til reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i denne bestemmelse.**

**2) Artikel 25, stk. 1, i direktiv 2014/17**

**skal fortolkes således, at**

**der af denne bestemmelse ikke følger en specifik beregningsmetode, der gør det muligt at fastsætte størrelsen af den reduktion af de samlede kreditomkostninger, der er omhandlet i den nævnte bestemmelse.**

Underskrifter