YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (suuri jaosto)

25 päivänä lokakuuta 2005 *

Asiassa C-350/03,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Landgericht Bochum (Saksa) on esittänyt 29.7.2003 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 8.8.2003, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Elisabeth Schulte ja

Wolfgang Schulte

vastaan

Deutsche Bausparkasse Badenia AG,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (suuri jaosto),

toimien kokoonpanossa: presidentti V. Skouris, jaostojen puheenjohtajat P. Jann ja A. Rosas sekä tuomarit C. Gulmann (esittelevä tuomari), R. Schintgen, N. Colneric ja S. von Bahr, R. Silva de Lapuerta ja K. Lenaerts,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

julkisasiamies: P. Léger,
kirjaaja: johtava hallintovirkamies M.-F. Contet,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 15.6.2004 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Elisabeth ja Wolfgang Schulte, edustajinaan Rechtsanwalt M. Koch ja Rechtsanwalt M. Beckmann,

— Deutsche Bausparkasse Badenia AG, edustajinaan Rechtsanwalt M. Pap ja Rechtsanwalt N. Gross,

— Saksan hallitus, asiamiehinään W.-D. Plessing, A. Dittrich ja P.-C. Müller-Graff,

— Ranskan hallitus, asiamiehenään R. Loosli-Surrans,

— Italian hallitus, asiamiehenään I. M. Braguglia, avustajanaan avvocato dello Stato A. Cingolo,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään J. Sack ja J.-P. Keppenne,

kuultuaan julkisasiamiehen 28.9.2004 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee EY 95 artiklan 3 kohdan sekä muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY (EYVL L 372, s. 31; jäljempänä direktiivi) ja erityisesti sen 3 artiklan 2 kohdan sekä 4, 5 ja 7 artiklan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat Elisabeth ja Wolfgang Schulte sekä Deutsche Bausparkasse Badenia AG (jäljempänä DBB) ja jossa on kyse tämän avioparin DBB:n kanssa tekemän reaaliluottosopimuksen peruuttamisesta kansallisen kotimyyntiin sovellettavan lain mukaan aiheutuvista seurauksista.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhteisön lainsäädäntö

3 Direktiivillä pyritään takaamaan kuluttajansuojan vähimmäistaso jäsenvaltioissa kotimyynnin alalla kuluttajien suojaamiseksi muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa tehtyjen sopimusten erityispiirteistä aiheutuvilta vaaroilta. Direktiivin johdanto-osan neljännessä ja viidennessä perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

"muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa solmittujen sopimusten erityispiirteenä on, että yleensä elinkeinonharjoittaja tekee aloitteen sopimusneuvotteluista, joihin kuluttaja ei ole valmistautunut tai joita hän ei ole osannut odottaa; usein kuluttaja ei voi vertailla tarjouksen laatua ja hintaa muihin tarjouksiin; — —

kuluttajalla tulisi olla peruuttamisoikeus vähintään seitsemän päivän pituisena aikana, jotta hän voisi arvioida sopimuksen aiheuttamia velvoitteita".

4 Direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

"Tätä direktiiviä sovelletaan sellaisiin elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin sopimuksiin tavaran toimittamisesta tai palvelun suorittamisesta, jotka on tehty

— —

— elinkeinonharjoittajan käydessä

i) kuluttajan tai toisen kuluttajan kotona tai

— —

jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu."

5 Direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa säädetään seuraavaa:

"Tätä direktiiviä ei sovelleta:

a) sopimuksiin kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta taikka sopimuksiin muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen.

— —."

6 Direktiivin 4 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Elinkeinonharjoittajan on annettava kuluttajalle kirjallinen ilmoitus, josta käy ilmi tämän oikeus peruuttaa edellä 1 artiklassa tarkoitettu oikeustoimi 5 artiklan mukaisessa määräajassa sekä sen henkilön nimi ja osoite, jota kohtaan tätä oikeutta käytetään.

Ilmoitus tulee päivätä ja siinä on oltava sopimuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Se on luovutettava kuluttajalle:

a) edellä 1 artiklan 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sopimuksen tekohetkellä;

— —

Jäsenvaltioiden on huolehdittava, että niiden kansallisessa lainsäädännössä säädetään aiheellisista kuluttajansuojatoimenpiteistä tilanteissa, joissa tässä artiklassa mainittuja tietoja ei ole annettu."

7 Direktiivin 5 artiklassa säädetään seuraavaa:

"1. Kuluttajalla on oikeus peruuttaa sitoumuksensa antamalla peruuttamisilmoitus määräajassa, joka on vähintään seitsemän päivää 4 artiklassa tarkoitetun ilmoituksen vastaanottamisesta, ja noudattaen kansallisen lainsäädännön mukaista menettelyä.
— —

2. Peruuttamisilmoituksen antaminen vapauttaa kuluttajan kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista."

8 Direktiivin 7 artiklassa säädetään, että "jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan, peruuttamisen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, erityisesti tavaroista ja palveluista suoritetun vastikkeen ja vastaanotettujen tavaroiden palauttamista koskevia säännöksiä".

9 Direktiivin 8 artiklassa täsmennetään, että direktiivi "ei estä jäsenvaltioita antamasta tai pitämästä voimassa säännöksiä, jotka antavat kuluttajille tässä direktiivissä tarkoitettujen kysymysten osalta tehokkaamman suojan".

Yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytäntö

10 Yhteisöjen tuomioistuin tulkitsi direktiiviä kolmen seikan osalta asiassa C-481/99, Heininger, 13.12.2001 antamassaan tuomiossa (Kok. 2001, s. I-9945).

11 Yhteisöjen tuomioistuin katsoi ensinnäkin, että direktiiviä sovelletaan reaaliluottosopimuksiin eli luottosopimuksiin, jotka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi. Mainitun tuomion 32 kohdassa se totesi, että vaikka tällainen sopimus liittyykin kiinteää omaisuutta koskevaan oikeuteen niiltä osin kuin myönnetyn lainan vakuutena on oltava kiinteistöpanttioikeus, tämä sopimukseen liittyvä seikka ei riitä sen toteamiseksi, että kyseinen sopimus koskisi direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitettua oikeutta kiinteään omaisuuteen.

12 Tämän jälkeen yhteisöjen tuomioistuin muistutti, että kuluttajalla, joka on tehnyt reaaliluottosopimuksen kotimyyntitilanteessa, on direktiivin 5 artiklassa säädetty peruuttamisoikeus. Se täsmensi saman tuomion 35 kohdassa, että ne seuraukset, jotka aiheutuvat reaaliluottosopimuksen peruuttamisesta saman direktiivin sääntöjen mukaisesti kiinteistön hankinnan ja kiinteistöpanttioikeuden asettamisen kannalta, kuuluvat kansallisen oikeuden soveltamisalaan.

13 Yhteisöjen tuomioistuin muistutti lopuksi, että peruuttamiselle säädetty seitsemän päivän määräaika on laskettava siitä hetkestä alkaen, kun kuluttaja on saanut elinkeinonharjoittajalta tiedon hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta. Se katsoi edellä mainitussa asiassa Heininger antamansa tuomion 48 kohdassa, että direktiivin kanssa ristiriidassa on se, että kansallinen lainsäätäjä soveltaa direktiivin 5 artiklassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttämistä koskevaa vuoden pituista määräaikaa, joka alkaa kulua sopimuksen tekemisestä, silloin, kun kuluttajalle ei ole annettu mainitun direktiivin 4 artiklassa säädettyä ilmoitusta.

Kansallinen lainsäädäntö

14 Direktiivi saatettiin osaksi Saksan oikeusjärjestystä Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften -nimisellä lailla (kotimyyntitilanteessa tehtyjen sopimusten ja vastaavien toimien peruuttamista koskeva laki), joka annettiin 16.1.1986 (BGBl. 1986 I, s. 122; jäljempänä HWiG).

15 HWiG:n 1 §:n 1 momentin siinä versiossa, joka oli voimassa pääasian tosiseikkojen tapahtumahetkellä, säädetään seuraavaa:

"Kun asiakas on saatu antamaan tahdonilmaisu vastikkeellista suoritusta koskevan sopimuksen tekemisestä

1. hänen työpaikallaan tai yksityiskodissa käydyissä suullisissa neuvotteluissa,

— —

tämä tahdonilmaisu on pätevä ainoastaan, jos asiakas ei ole peruuttanut kirjallisesti tätä tahdonilmaisua viikon kuluessa."

16 HWiG:n 3 §:ssä säädetään seuraavaa:

"(1) Peruuttamistilanteessa sopimuspuolet ovat velvollisia palauttamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset. Peruuttaminen ei ole poissuljettua esineen vioittumisen tai tuhoutumisen taikka sellaisen muun seikan johdosta, jonka vuoksi vastaanotetun esineen palauttaminen on mahdotonta. Jos asiakas on vastuussa vioittumisesta, tuhoutumisesta tai muusta palauttamisen mahdottomaksi tekevästä seikasta, hänen on korvattava sopimuspuolelle esineen arvon alentuminen tai esineen arvo.

(2) Jos asiakkaalle ei ole annettu 2 §:n mukaista ilmoitusta ja hän ei ole muuten saanut tietoa peruuttamisoikeudestaan, hänen katsotaan olevan vastuussa vioittumisesta, tuhoutumisesta tai muusta palauttamisen mahdottomaksi tekevästä seikasta ainoastaan, jos hän ei ole noudattanut samanlaista varovaisuutta kuin tavanomaisesti omien esineidensä osalta.

(3) Oikeudesta hyödyntää tai käyttää esinettä sekä muista saaduista suorituksista on suoritettava korvaus niiden saamisajankohdasta peruuttamisajankohtaan asti; huomioon ei oteta tavaran tai muun suorituksen tavanomaisesta käytöstä aiheutunutta arvon alenemista.

(4) Asiakas voi vaatia sopimuspuolelta korvausta tavarasta aiheutuneista välttämättömistä kustannuksista."

17 Lisäksi Saksan lainsäätäjä on täytäntöönpannut kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22 päivänä joulukuuta 1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY (EYVL 1987, L 42, s. 48) Verbraucherkreditgesetzillä (kulutusluottolaki), joka annettiin 17.12.1990 (BGBl. 1990 I, s. 2840; jäljempänä VerbrKrG). Tämä laki oli alkuperäisessä versiossaan voimassa pääasian tosiseikkojen tapahtumahetkellä ja 30.9.2000 saakka.

18 VerbrKrG:n 9 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Kauppasopimus on luottosopimukseen liittyvä toimi silloin, kun luottoa käytetään rahoittamaan kauppahinta ja kun on katsottava, että nämä kaksi sopimusta muodostavat taloudellisen kokonaisuuden. Kyseessä on taloudellinen kokonaisuus muun muassa silloin, kun myyjä toimii luotonantajan hyväksi luottosopimuksen valmistelussa tai sen tekemisessä.

2. Luottosopimukseen liittyvän kauppasopimuksen tekemistä koskeva kuluttajan tahdonilmaus on pätevä ainoastaan, jos kuluttaja ei 7 §:n 1 momentin nojalla peruuta luottosopimuksen tekemistä koskevaa tahdonilmaustaan.

Peruuttamisoikeutta koskeviin tietoihin — — on sisällyttävä ilmoitus siitä, että peruuttamistilanteessa myöskään kauppasopimus, joka liittyy luottosopimukseen, ei ole pätevä. —— Jos luoton nettosumma on jo maksettu myyjälle, luotonantaja ottaa peruuttamisesta seuraavien oikeusvaikutusten osalta vastattavakseen kuluttajaan nähden kauppasopimuksesta johtuvat myyjän oikeudet ja velvollisuudet — —

— —."

19 VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentissa säädetään seuraavaa:

"Myöskään ei sovelleta

— —

2. 4 §:n 1 momentin neljännen virkkeen 1 kohdan b alakohtaa eikä 7, 9 ja 11–13 §:ää luottosopimuksiin, joissa luotonannon edellytyksenä on kiinteistöpanttioikeuden antaminen vakuudeksi ja luotto annetaan niillä tavanomaisilla ehdoilla, jotka koskevat kiinteistöpanttioikeudella turvattuja luottoja ja niiden välirahoitusta — —."

Pääasia

20 Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehdyn päätöksen mukaan DBB on 1980-luvun lopulta lähtien rahoittanut käytettyjen asuntojen hankintaa. Yleensä kyse on asunnoista, jotka rakennettiin 1960- ja 1970-luvulla sosiaalisiin tarkoituksiin ja joita Allgemeine Wohnungsvermögens AG osti, kunnosti osittain ja myi. Heinen & Biege GmbH -niminen yritys (jäljempänä Heinen & Biege), joka harjoittaa kiinteistö- ja rahoituspalvelujen välitystä, huolehti kyseisten asuntojen varsinaisesta myynnistä ja välitti rahoituksen.

21 Heinen & Biegen edustaja otti tämän järjestelmän puitteissa yhteyttä Elisabeth ja Wolfgang Schulteen helmikuussa 1992. Hän tarjosi heille pääomasijoitusta, jossa oli kyse lainarahoitteisesta kiinteistönhankinnasta. Jonkun kolmannen oli määrä asua myytävänä olleessa asunnossa, ja sen hankinta oli rahoitettava verotussyistä kokonaisuudessaan lainalla.

22 Elisabeth ja Wolfgang Schulte hankkivat 28.4.1992 asunnon 90 519 Saksan markan (DEM) hintaan. Kauppasopimus allekirjoitettiin Saksan asiaa koskevan lainsäädännön mukaisesti julkisen notaarin läsnä ollessa.

23 Yksinomaan kyseisen hankinnan rahoittaakseen Elisabeth ja Wolfgang Schulte ottivat 7.4.1992 tehdyllä sopimuksella DBB:ltä 105 000 DEM:n suuruisen lainan, jonka vakuutena oli samansuuruinen ostettuun asuntoon kohdistuva kiinteistövelka (Grundschuld), joka perustettiin 8.5.1992 julkisen notaarin vahvistamalla asiakirjalla. Tällä asiakirjalla Elisabeth ja Wolfgang Schulte sitoutuivat henkilökohtaiseen vastuuseen kiinteistövelan maksamisesta ja antoivat suostumuksensa lainasopimuksen mahdolliseen heidän koko omaisuuteensa kohdistuvaan välittömään pakkotäytäntöönpanoon. Heidän oli myös DBB:n vaatimuksesta sitouduttava liittymään järjestelmään, jossa saadut vuokratulot kerättiin yhteen ja jolla oli tarkoitus taata se, että kiinteistökompleksin kokonaisvuokratulot jaetaan tasapuolisesti.

24 Lisäksi Elisabeth ja Wolfgang Schulte sitoutuivat tekemään DBB:n kanssa kaksi asuntosäästösopimusta, jotka kattoivat kukin puolikkaan lainasummasta. Lainan takaisinmaksusta sovittiin, että sen olisi tapahduttava vasta säästöajan päätyttyä ensimmäisen asuntosäästösopimuksen toteutumisen yhteydessä. Lainasopimukseen ei sisältynyt mitään tietoja HWiG:n mukaisesta peruuttamisoikeudesta.

25 Sen jälkeen, kun kaikki eri sopimukset oli tehty ja lainasopimuksessa määrätyt vakuudet perustettu, DBB maksoi Elisabeth ja Wolfgang Schulten antaman kirjallisen määräyksen nojalla 101 850 DEM:n suuruisen rahamäärän suoraan kiinteistön myyjänä olleelle yhtiölle.

26 Kun Elisabeth ja Wolfgang Schulte eivät täyttäneet lainasopimuksen mukaisia kuukausimaksuvelvoitteitaan, DBB irtisanoi kyseisen sopimuksen, vaati lainan välitöntä takaisinmaksua ja — maksun laiminlyönnin perusteella — käynnisti sopimuksen pakkotäytäntöönpanon 8.5.1992 päivätyn julkisen notaarin vahvistaman asiakirjan perusteella.

27 Marraskuussa 2002 Elisabeth ja Wolfgang Schulte peruuttivat lainasopimuksen HWiG:n 1 §:n perusteella ja panivat vireille Landgericht Bochumissa pakkotäytäntöönpanon vastustamismenettelyn.

28 He ovat väittäneet kyseisessä tuomioistuimessa, että helmikuussa 1992 Heinen & Biegen edustaja oli ottanut heihin kotiin yhteyttä ja tarjonnut verosäästöjen toteuttamisen mahdollistavaa järjestelmää ja että tämän jälkeen lyhyessä ajassa oli järjestetty niin ikään kantajien yksityisasunnossa kolme neuvontatilaisuutta, joissa heille oli tarjottu kiinteistön ohella myös tässä tapauksessa yksinomaan DBB:n järjestämää kokonaisrahoitusta. Elisabeth ja Wolfgang Schultelle ilmoitettiin nimenomaisesti, että kiinteistön rahoitus oli taattu valitun pääomasijoitusmallin ansiosta siihen liittyvillä verotuseduilla ja vuokratuloilla. Tämän jälkeen sekä lainasopimus että asuntosäästösopimukset allekirjoitettiin heidän asunnossaan.

29 Elisabeth ja Wolfgang Schulte ovat väittäneet, että DBB on vastuussa myyntitilanteesta, koska se on vuosia työskennellyt tiiviisti välittäjänä toimivan yhtiön kanssa ja sopimusneuvottelut on kokonaisuudessaan hoidettu DBB:n lukuun.

30 Elisabeth ja Wolfgang Schulte ovat myös väittäneet, että kauppasopimuksen ja lainasopimuksen on katsottava muodostavan taloudellisen kokonaisuuden, joten VerbrKrG 9 §:n 2 momentin neljännen virkkeen, jota sovelletaan joka tapauksessa analogisesti, mukaisesti heillä on ainoastaan velvollisuus palauttaa asunnon omistusoikeus.

31 DBB on kiistänyt, että lainasopimuksen tekemisessä olisi ollut kyseessä kotimyyntitilanne. Lisäksi vaikka näin olisikin, DBB:n ei voida katsoa olevan tästä oikeudelli-

sesti vastuussa, koska välittäjä on välittäjänä toimivan yhtiön työntekijä, jonka toiminta rajoittui lainasopimuksen tekemisen osalta ainoastaan hakemuksen laatimiseen ja tietojen välittämiseen.

32 DBB on todennut lisäksi, että sillä, oliko Elisabeth ja Wolfgang Schultella HWiG:n mukainen peruuttamisoikeus, ei ole merkitystä, koska heillä oli myös siinä tapauksessa, että HWiG:n 1 §:n mukaisen peruuttamisen oletettaisiin olleen tehokas, velvollisuus palauttaa heille maksettu lainasumma, eli luoton nettosumma sekä sopimuksessa sovittujen korkojen tai joka tapauksessa markkinakorkojen suuruinen korvaus omaisuuden käytöstä. Toissijaisesti DBB on vaatinut vastakanteen muodossa, että Elisabeth ja Wolfgang Schulte velvoitetaan palauttamaan maksettu rahamäärä eli 101 850 DEM lakisääteisine korkoineen.

Ennakkoratkaisukysymykset

33 Landgericht Bochum toteaa, että kansallisessa oikeudessa reaaliluottosopimuksen peruuttamisesta seuraa tämän sopimuksen purkaminen, ja HWiG:n 3 §:n 1 ja 3 momentin nojalla sopimuspuolet ovat velvollisia palauttamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset ja maksamaan korvausta siitä, että omaisuus on ollut käytössä peruuttamisajankohtaan asti. Se huomauttaa lisäksi, että Bundesgerichtshofin vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan lainanottajan katsotaan vastaanottaneen lainan, vaikka lainasummaa ei ole maksettu lainanottajalle, vaan tämän antaman määräyksen mukaisesti kolmannelle.

34 Tästä seuraa, että kotimyyntitilanteessa tehdyn reaaliluottosopimuksen peruuttamisen yhteydessä HWiG:n 3 §:n 1 ja 3 momentin mukaan lainaajapankilla on oikeus maksetun luoton nettosumman suuruiseen korvaukseen käyvän markkinakoron määrällä lisättynä.

35 Landgericht Bochum selvittää, että pääasian ratkaisu riippuu etenkin siitä, voiko DBB sen jälkeen, kun Elisabeth ja Wolfgang Schulte ovat käyttäneet oikeuttaan peruuttaa reaaliluottosopimus, vedota HWiG:n 3 §:n 1 momentin nojalla, siten kuin Bundesgerichtshof on sitä tulkinnut, koko lainasumman välitöntä takaisinmaksua koskevaan oikeuteen. Landgericht Bochum katsoo, että kyseinen seuraamus on kuluttajalle ankara ja että kansallisen lainsäädännön nojalla voitaisiin päätyä muunkinlaisiin ratkaisuihin.

36 Reaaliluottosopimusta ja kiinteistön kauppaa koskevaa sopimusta voitaisiin Landgericht Bochumin mukaan erityisesti tarkastella VerbrKrG:n 9 §:ssä tarkoitettuna taloudellisena kokonaisuutena niin, että reaaliluottosopimuksen peruuttamisen johdosta kiinteistön kauppaa koskeva sopimus ei enää sitoisi lainanottajaa, ja myyjän oikeudet ja velvollisuudet siirtyisivät pankille tämän saman säännöksen neljännen virkkeen mukaisesti. Lainanottaja ei näin ollen olisi velvoitettu maksamaan lainasummaa takaisin pankille, vaan hänen olisi palautettava mainitulla lainalla rahoitetun kiinteistön omistusoikeus ja maksettava korvaus tällä välin tapahtuneesta kiinteistön käytöstä. Olisi myös mahdollista katsoa VerbrKrG:n 9 §:n 2 momenttiin vetoamatta, että kahden sopimuksen muodostaman taloudellisen kokonaisuuden perusteella yhden sopimuksen peruuttaminen aikaansaa myös toisen sopimuksen pätemättömyyden, koska peruuttamista koskevaan säännökseen liitetty suojaamistavoite edellyttää, että lainanottajaan ei kohdistettaisi lainan takaisinmaksuvelvollisuutta.

37 Landgericht Bochum kuitenkin täsmentää, että Bundesgerichtshofin vakiintuneen oikeuskäytännön, jota on noudatettu myös edellä mainitussa asiassa Heininger annetun tuomion jälkeen, mukaan VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin perusteella VerbrKrG:n 9 §:ää ei sovelleta reaaliluottoihin. Tämän oikeuskäytännön mukaan reaaliluoton ja luotolla rahoitetun kiinteistön oston ei katsota olevan toisiinsa liittyviä sopimuksia, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden. Näin ollen reaaliluottosopimuksen peruuttaminen ei vaikuta tällä luotolla rahoitetun kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyyteen.

38 Landgericht Bochumilla on epäilyksiä sen suhteen, onko HWiG:n 3 §:n kaltainen kansallinen säännös, sellaisena kuin Bundesgerichtshof sitä tulkitsee, sopusoinnussa yhteisön oikeuden kanssa, sillä Landgericht Bochumin mukaan vaikuttaa siltä, että tällaisen säännöksen osalta omaksutusta tulkinnasta seuraavat oikeusvaikutukset eivät ole peruuttamisoikeuden taustalla olevan suojaamistavoitteen mukaiset.

39 Landgericht Bochum tuo esiin tältä osin, että mainitun tulkinnan perusteella seuraava takaisinmaksuvelvollisuus merkitsee sellaisen kuluttajan osalta, joka on tehnyt lainasopimuksen ilman, että hänelle olisi ilmoitettu hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta, ja joka sen jälkeen käyttää tätä oikeutta — jonka käyttäminen ei ole edellä mainitussa asiassa Heininger annetun tuomion mukaisesti ajallisesti rajoitettu — joutumista taloudellisesti epäedullisempaan asemaan kuin siinä tapauksessa, että lainasopimus pidetään voimassa. Koko lainan välitöntä takaisinmaksua koskeva velvollisuus voi saada kuluttajat luopumaan käyttämästä direktiivin 5 artiklassa myönnettyä peruuttamisoikeutta, koska tämän velvollisuuden täytäntöönpano voisi aiheuttaa heidän osaltaan maksukyvyttömyyden.

40 Tässä tilanteessa Landgericht Bochum päätti lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Sovelletaanko direktiivin — — 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa myös sellaisiin kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin, joita on pidettävä ainoastaan eräänlaisen luotolla rahoitetun pääomasijoituksen osana ja joiden osalta sopimusneuvottelut ennen sopimuksen tekemistä käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että yksinomaan rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta [HWiG:n] 1 §:ssä tarkoitetussa kotimyyntitilanteessa?

2) Onko sellainen kansallinen lainsäädäntö tai sen tulkinta, jonka mukaan lainasopimuksen tekemistä koskevan tahdonilmauksen peruuttamisen oikeu-

delliset seuraukset rajoitetaan — myös sellaisten pääomasijoitusten osalta, joissa lainaa ei ylipäänsä olisi myönnetty ilman kiinteistön hankintaa — vain lainasopimuksen purkamiseen, suojelun korkeaa tasoa kuluttajansuoja-alalla koskevan periaatteen (EY 95 artiklan 3 kohta) sekä direktiivin — — takaaman tehokkaan kuluttajansuojan periaatteen mukainen?

3) Onko lainasopimuksen peruuttamisen oikeusvaikutuksia koskeva kansallinen säännös, jonka mukaan lainasopimuksen peruuttavan kuluttajan on maksettava rahoittavalle pankille takaisin lainasumma, vaikka lainan tarkoituksena on pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaan yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma on maksettu suoraan kiinteistön myyjälle, direktiivin — — 5 artiklan 2 kohdassa säädetyn peruuttamisoikeuden taustalla olevan suojaamistavoitteen mukainen?

4) Onko kansallinen säännös, jonka mukaan peruuttamisesta on seurauksena se, että kuluttaja on peruuttamisen jälkeen velvollinen välittömästi maksamaan takaisin sellaisen lainan markkinakorkoineen, jota ei — pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaisesti — siihen mennessä ole vielä lainkaan lyhennetty, ristiriidassa suojelun korkeaa tasoa kuluttajansuoja-alalla koskevan vaatimuksen (EY 95 artiklan 3 kohta) sekä direktiivillä — — vahvistetun tehokkaan kuluttajansuojan periaatteen kanssa?"

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Tutkittavaksi ottaminen

41 Esitettyjen kysymysten lähtökohtana on, että pääasiassa kyseessä oleva lainasopimus on tehty kotimyyntitilanteessa.

42 DBB:llä on epäilyksiä sen suhteen, voidaanko ennakkoratkaisupyyntö ottaa tutkittavaksi, koska Landgericht Bochum ei ole sen mukaan ratkaissut lopullisesti kysymystä siitä, tehtiinkö lainasopimus todella kotimyyntitilanteessa. DBB väittää, että niin kauan kuin tämä kysymys on ratkaisematta, esitetyt kysymykset ovat hypoteettisia.

43 Tämän osalta on todettava, että yksinomaan kansallisen tuomioistuimen, jossa asia on vireillä ja joka vastaa annettavasta ratkaisusta, tehtävänä on kunkin asian erityspiirteiden perusteella harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen asian ratkaisemiseksi ja onko sen yhteisöjen tuomioistuimelle esittämillä kysymyksillä merkitystä asian kannalta. Yhteisöjen tuomioistuin on kuitenkin todennut, ettei se voi vastata kansallisen tuomioistuimen esittämään ennakkoratkaisukysymykseen muun muassa, jos on ilmeistä, että kansallisen tuomioistuimen pyytämällä yhteisön oikeuden tulkitsemisella tai pätevyyden tutkimisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävänä olevan asian tosiasialliseen luonteeseen tai kohteeseen tai jos kyseinen ongelma on luonteeltaan hypoteettinen (ks. asia C-415/93, Bosman, tuomio 15.12.1995, Kok. 1995, s. I-4921, 59 ja 61 kohta).

44 Kansallinen tuomioistuin toteaa, että jos Elisabeth ja Wolfgang Schulte olisivat velvollisia välittömästi maksamaan takaisin koko lainasumman korkoineen, sen ei olisi välttämätöntä tarkastella kysymyksiä, jotka koskevat sitä, irtisanoiko DBB lainasopimuksen laillisesti, tai sitä, peruuttivatko Elisabeth ja Wolfgang Schulte HWiG:n mukaan lainasopimuksen tekemistä koskevan tahdonilmauksensa laillisesti. Näissä molemmissa tapauksissa Elisabeth ja Wolfgang Schulte olisivat nimittäin velvollisia välittömästi maksamaan takaisin koko lainasumman.

45 Näin ollen ei ole mahdollista väittää, että ennakkoratkaisukysymykset ovat selvästi hypoteettisia tai että niillä ei ole mitään yhteyttä pääasiassa kyseessä olevan asian tosiasialliseen luonteeseen tai kohteeseen.

Aineellinen kysymys

Alustavat huomautukset

— Pääasiassa kyseessä oleva pääomasijoitus

46 Pääomasijoitukseen, johon Elisabeth ja Wolfgang Schulte osallistuivat, liittyy muun muassa seuraavanlaisia ominaisuuksia.

47 Välittäjä ehdotti tälle avioparille, että he ostaisivat asunnon, jonka myyjänä oli yhtiö, joka oli hankkinut ja kunnostanut huomattavan määrän asuntoja myydäkseen ne eteenpäin.

48 Verotussyistä asunnon hankinta oli määrä rahoittaa kokonaisuudessaan lainapääomalla.

49 Kyseessä oleva välittäjä ehdotti, että kauppahinta ja liiketoimesta aiheutuvat kulut rahoitettaisiin DBB:ltä saatavalla lainalla, jonka vakuutena olisi kiinteistövelka, ja Elisabeth ja Wolfgang Schulte olisivat toisaalta henkilökohtaisesti vastuussa velan maksamisesta.

50 Elisabeth ja Wolfgang Schulte sitoutuivat liittymään järjestelmään, jossa kyseessä olevan rakennuksen asunnoista saadut vuokratulot kerättiin yhteen, ja tällä järjestelmällä oli tarkoitus taata se, että kokonaisvuokratulot jaetaan tasapuolisesti.

51 Elisabeth ja Wolfgang Schultelle ei pitänyt aiheutua kustannuksia kokonaisuudessaan lainalla rahoitettavasta sijoituksesta asuntoon, koska rahoitus piti voida maksaa takaisin vuokratuloilla, kun niihin yhdistettiin muun muassa tietyistä veroeduista aiheutuvat vaikutukset.

52 Yhteisöjen tuomioistuimessa ei ole riitautettu sitä, että tällaisiin pääomasijoituksiin liittyy paitsi riski asunnon hinnan arvioimisesta ostohetkellä liian suureksi, myös muun muassa riski siitä, että odotusten mukaisia vuokratuloja ei saada ja että odotukset kiinteistöjen hintakehityksestä osoittautuvat virheellisiksi.

53 Vaikuttaa siltä, että Elisabeth ja Wolfgang Schulten osalta nämä kaksi viimeksi mainittua riskiä toteutuivat.

54 Pääasiassa kyseessä olevassa tapauksessa Elisabeth ja Wolfgang Schulte peruuttivat lainasopimuksen HWiG:n mukaisesti edellä mainitussa asiassa Heininger annetun tuomion jälkeen, koska he arvioivat, että tämä mahdollistaisi sen, että he vapautuvat kaikista velvoitteistaan DBB:hen nähden.

— Ennakkoratkaisukysymysten ulottuvuus

55 Kansallinen tuomioistuin toteaa, että pääasian tosiseikkojen tapahtuma-aikaan sovelletun kansallisen lainsäädännön mukaan lainanottaja tosin vapautuu suorittamallaan peruuttamisella kaikista lainasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista mutta hänen on välittömästi maksettava takaisin koko lainasumma korkoineen. Kyseinen tuomioistuin täsmentää, että sovellettavan kansallisen lainsäädännön, sellaisena kuin Bundesgerichtshof on sitä tulkinnut, mukaan sillä, että pankki on maksanut lainan suoraan asunnon myyjälle, ei ole asian kannalta merkitystä, ja tässä tapauksessa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa ei ole mahdollista katsoa, että lainasopimus ja kauppasopimus ovat toisiinsa liittyviä sopimuksia, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden.

56 Yhteisöjen tuomioistuimessa ei ole riitautettu sitä, että näissä olosuhteissa lainasopimuksen peruuttamisesta on Saksan oikeudessa pääsääntöisesti taloudellisesti vähän jos ollenkaan hyötyä, minkä Bundesgerichtshof on oikeuskäytännössään tuonut esiin (tuomio 12.11.2002, BGHZ 152, 331). Kuluttaja olisi samassa tilanteessa kuin jos peruuttamista ei olisi suoritettu, ja jopa epäedullisemmassa tilanteessa, koska hänen olisi maksettava velkansa välittömästi eikä sopimuksen määräämällä tavalla porrastetusti.

57 Kansallinen tuomioistuin esittää tällaisen toteamuksen huomioon ottaen kysymyksen, joka koskee sitä, onko Saksan oikeus sopusoinnussa yhteisön oikeuden kanssa siltä osin kuin siinä määrätään kotimyyntitilanteessa tehdyn lainasopimuksen peruuttamisen osalta tällaisista oikeusvaikutuksista.

58 Esitetyistä kysymyksistä kaksi ensimmäistä koskee peruuttamisen vaikutusta kauppasopimukseen ja kaksi jälkimmäistä peruuttamisen vaikutusta lainasopimukseen.

— Sovellettava yhteisön oikeus

59 Kansallinen tuomioistuin viittaa toisessa ja neljännessä kysymyksessään EY 95 artiklan 3 kohtaan, jossa määrätään, että komissio perustaa mainitun artiklan 1 kohdassa tarkoitetut kuluttajansuojaa koskevat ehdotuksensa suojelun korkeaan tasoon ja että myös Euroopan parlamentti ja Euroopan unionin neuvosto pyrkivät kumpikin toimivaltansa rajoissa tähän tavoitteeseen.

60 Aluksi on todettava, että tätä määräystä, joka sisällytettiin EY:n perustamissopimukseen vuonna 1986 Euroopan yhtenäisasiakirjalla, ei sovellettu direktiivin antamisajankohtana vuonna 1985.

61 Vaikka oletettaisiin, että mainittua määräystä sovellettiin, se on osoitettu toimielimille, joilla on kullakin oma tehtävänsä yhteisön lainsäädäntömenettelyssä, ja siihen ei näin ollen voida vedota suoraan jäsenvaltioita sitovien velvoitteiden perusteena. Tätä samaa määräystä voitaisiin korkeintaan käyttää direktiivin tulkintaan vaikuttavana osatekijänä.

62 Näin ollen esitettyihin kysymyksiin vastaamisen kannalta merkityksellisiä yhteisön oikeussääntöjä ovat direktiivin säännökset.

63 On ensinnäkin muistutettava, että direktiivin 8 artiklan mukaan direktiivi ei estä jäsenvaltioita antamasta tai pitämästä voimassa säännöksiä, jotka antavat kuluttajille tässä direktiivissä tarkoitettujen kysymysten osalta tehokkaamman suojan.

64 Toiseksi direktiiviä sovelletaan sen 1 artiklan mukaan kaikkiin elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin sopimuksiin lukuun ottamatta tiettyjä saman direktiivin 3 artiklan 2 kohdassa tyhjentävästi lueteltuja sopimuksia, muun muassa sopimuksia kiinteistön kaupasta.

65 Lopuksi kuluttajalle, joka on tehnyt sopimuksen kotimyyntiolosuhteissa, tarjottava suoja liittyy direktiivin 5 artiklan 1 kohdan mukaan erityisesti siihen, että kuluttajalla on mahdollisuus peruuttaa sopimus seitsemän päivän määräajassa, joka lasketaan siitä, kun elinkeinonharjoittaja on ilmoittanut direktiivin 4 artiklan ensimmäisessä

kohdassa säädetyn tiedonantovelvollisuutensa mukaisesti kuluttajalle tällä olevasta peruuttamisoikeudesta.

66 Yhteisöjen tuomioistuin muistutti tästä edellä mainitussa asiassa Heininger antamansa tuomion 38 kohdassa, ja se korosti, että yhtäältä direktiivin tarkoituksena on suojella kuluttajaa vaaralta, joka aiheutuu niistä olosuhteista, jotka liittyvät sopimuksen tekemiseen muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa, ja että toisaalta kuluttajansuoja on kyseisessä direktiivissä toteutettu säätämällä peruuttamisoikeudesta.

67 Direktiivin 5 artiklan 2 kohdassa säädetään peruuttamisen seurausten osalta, että peruuttamisella kuluttaja vapautuu kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista, ja saman direktiivin 7 artiklassa, että peruuttamisen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä.

68 Yhteisöjen tuomioistuin viittaa edellä mainitussa asiassa Heininger antamansa tuomion 35 kohdassa tähän viimeksi mainittuun säännökseen ja huomauttaa lisäksi, että vaikka reaaliluottosopimus kuuluu direktiivin soveltamisalaan, ne seuraukset, jotka aiheutuvat sopimuksen peruuttamisesta saman direktiivin sääntöjen mukaisesti kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen ja kiinteistöpanttioikeuden perustamisen kannalta, kuuluvat kansallisen oikeuden soveltamisalaan.

69 Vaikka siten jäsenvaltioiden tehtävänä on päättää peruuttamisen oikeusvaikutuksista, tätä toimivaltaa on kuitenkin käytettävä niin, että noudatetaan yhteisön oikeutta ja erityisesti direktiivin säännöksiä siten, että kyseisiä säännöksiä tulkitaan direktiivin tavoitteen valossa ja taataan direktiivin tehokas vaikutus. Jäsenvaltioiden on direktiivistä aiheutuvia velvoitteita täyttäessään toteutettava direktiivissä asetettujen tavoitteiden mukaisesti kaikki direktiivin täyden vaikutuksen varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet (ks. mm. asia C-336/97, komissio v. Italia, tuomio 17.6.1999, Kok. 1999, s. I-3771, 19 kohta ja asia C-324/01, komissio v. Belgia, tuomio 5.12.2002, Kok. 2002, s. I-11197, 18 kohta).

70 On syytä huomauttaa lisäksi, että yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että direktiivillä ei sellaisenaan voida luoda velvoitteita yksityiselle oikeussubjektille eikä direktiivin säännökseen näin ollen sellaisenaan voida vedota tällaista henkilöä vastaan (ks. mm. asia C-91/92, Faccini Dori, tuomio 14.7.1994, Kok. 1994, s. I-3325, Kok. Ep. XVI, s. I-1, 20 kohta ja yhdistetyt asiat C-397/01–C-403/01, Pfeiffer ym., tuomio 5.10.2004, Kok. 2004, s. I-8835, 108 kohta).

71 Kun kansallisen tuomioistuimen ratkaistavana on asia, jossa vastakkain on yksityisiä oikeussubjekteja, sen on kuitenkin soveltaessaan kansallisen oikeuden säännöksiä, jotka on annettu direktiivissä säädettyjen velvollisuuksien saattamiseksi osaksi kansallista oikeusjärjestystä, otettava huomioon kansallisen oikeuden säännökset kokonaisuudessaan ja tulkittava niitä mahdollisimman pitkälle kyseessä olevan direktiivin sanamuodon ja tarkoituksen mukaisesti direktiivillä tavoitellun päämäärän kanssa yhdenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi (ks. em. yhdistetyt asiat Pfeiffer ym., tuomion 120 kohta).

Ensimmäinen ja toinen kysymys, jotka liittyvät vaikutukseen, joka lainasopimuksen peruuttamisella on myyntisopimukseen

72 Ensimmäisessä kysymyksessään kansallinen tuomioistuin pyytää tulkitsemaan direktiivin 3 artiklan 2 kohtaa, jossa suljetaan direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle muun muassa kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset. Se haluaa tietää, päteekö tämä poissuljenta myös sellaisten kiinteistön kauppaa koskevien sopimusten osalta, joita on pidettävä ainoastaan eräänlaisen luotolla rahoitetun pääomasijoituksen osana ja joiden osalta sopimusneuvottelut ennen sopimuksen tekemistä käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että yksinomaan rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta kotimyyntitilanteessa.

73 Toisessa kysymyksessään kansallinen tuomioistuin tiedustelee, ovatko direktiivin kanssa ristiriidassa sellaiset kansalliset säännökset, joiden mukaan lainasopimuksen peruuttamisen oikeudellisena seurauksena on kyseisen lainasopimuksen purkautuminen, vaikka kyse olisi sellaisista pääomasijoituksista, joita varten lainaa ei ylipäänsä olisi myönnetty ilman kiinteistön hankintaa.

74 Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehdystä päätöksestä ilmenee, että mainittu tuomioistuin on katsonut nämä kaksi kysymystä esittäessään, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa nämä kaksi sopimusta voisivat olla toisiinsa liittyviä sopimuksia, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, joten lainasopimuksen peruuttaminen voisi vaikuttaa kauppasopimuksen pätevyyteen ja lainasopimuksen peruuttamisesta voisi seurata, että kauppasopimus ei enää sido lainanottajaa.

75 Tältä osin on ensinnäkin todettava, että direktiivissä suljetaan nimenomaisesti ja yksiselitteisesti sen soveltamisalan ulkopuolelle kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset.

76 Vaikka toisissa yhteisön direktiiveissä, joiden tavoitteena on kuluttajien etujen suojelu, kuten muun muassa direktiivissä 87/102, on säännöksiä toisiinsa liittyvistä sopimuksista, nyt esillä olevaan direktiiviin ei sisälly mitään tämäntyyppistä säännöstä eikä mitään, minkä perusteella voitaisiin olettaa, että tällaisia säännöksiä on implisiittisesti olemassa.

77 Tietyissä yhteisön tuomioistuimelle esitetyissä huomautuksissa, muun muassa Ranskan hallituksen huomautuksissa, väitetään, että asiassa C-423/97, Travel Vac, 22.4.1999 annetusta tuomiosta (Kok. 1999, s. I-2195) seuraa, että direktiiviä sovelletaan myyntitilanteeseen, joka johtaa sellaisen kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen tekemiseen, joka liittyy erottamattomasti laajempaan sopimuskokonaisuuteen, johon kuuluu myös lainasopimus, jonka vakuutena on kiinteistövelka, asuntosäästösopimus ja kiinteistön hallinnointia koskeva sopimus, koska näitä viimeksi mainittuja sopimuksia on pidettävä arvoltaan kiinteistön arvon ylittävien palvelujen tarjoamista koskevana sopimuksena.

78 Tätä näkemystä ei voida hyväksyä. Edellä mainitussa asiassa Travel Vac kyseessä ollutta osa-aikaista omistusta koskevaa sopimusta, jonka ei katsottu kuuluvan direktiivin 3 artiklan 2 kohdassa säädetyn poikkeuksen soveltamisalaan, ei voida

verrata pääasiassa kyseessä oleviin sopimuksiin jo pelkästään siitä syystä, että mainitussa asiassa annetussa tuomiossa oli kyse yhdestä ainoasta sopimuksesta, joka koski kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ja palveluja ja jossa palvelut olivat tärkeämmässä asemassa, kun taas pääasiassa kyse on oikeudellisesti erillisistä toimista, joihin liittyy lähtökohtaisesti eri tavoitteet.

79 Lisäksi yhteisöjen tuomioistuin on jo todennut edellä mainitussa asiassa Heininger antamansa tuomion 35 kohdassa, että ne seuraukset, jotka aiheutuvat reaaliluottosopimuksen direktiivin säännösten mukaisesta peruuttamisesta luotolla rahoitetun kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen ja kiinteistöpanttioikeuden perustamisen kannalta, kuuluvat kansallisen oikeuden soveltamisalaan.

80 Näin ollen vaikka direktiivissä ei suljeta pois sitä, että kansallisessa oikeudessa säädetään, että reaaliluottosopimuksen peruuttaminen vaikuttaa kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyyteen siinä tapauksessa, että kyseessä olevat kaksi toisiinsa liittyvää sopimusta muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, direktiivissä ei edellytetä, että kansallisen tuomioistuimen kuvaileman kaltaisessa tilanteessa olisi oltava näin.

81 Kahteen ensimmäiseen kysymykseen on näin ollen vastattava, että

— direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että siinä suljetaan tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset, vaikka ne ovat ainoastaan osa luotolla rahoitettua pääomasijoitusta, jonka osalta sopimusneuvottelut ennen sopimuksen tekemistä käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että yksinomaan rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta kotimyyntitilanteessa

— direktiivi ei ole esteenä kansallisille säännöksille, joiden mukaan lainasopimuksen peruuttamisen oikeudellisena seurauksena on kyseisen lainasopimuksen purkautuminen, vaikka kyse olisi sellaisista pääomasijoituksista, joita varten lainaa ei ylipäänsä olisi myönnetty ilman kiinteistön hankintaa.

Kolmas ja neljäs kysymys, jotka liittyvät vaikutukseen, joka peruuttamisella on lainasopimukseen

82 Ensinnäkin kansallinen tuomioistuin tiedustelee, onko direktiivin ja erityisesti sen 5 artiklan 2 kohdan kanssa ristiriidassa se, että kuluttajan, joka on direktiivin mukaisesti käyttänyt peruuttamisoikeuttaan, on maksettava lainanantajalle takaisin lainasumma, vaikka lainan tarkoituksena on pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaan yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma maksetaan suoraan tämän kiinteistön myyjälle.

83 Elisabeth ja Wolfgang Schulten ja Italian hallituksen mielestä tällainen velvollisuus ei ole direktiivin 5 artiklan 2 kohdalla olevan suojelutavoitteen mukainen. Elisabeth ja Wolfgang Schulte väittävät, että tapauksessa, jossa on kyse taloudellisen kokonaisuuden muodostavasta toimesta, joka on jaettu keinotekoisesti kauppaa ja rahoitusta koskeviin liiketoimiin, direktiivissä myönnetty peruuttamisoikeus on tehoton, jos toimen peruuttaminen rajataan vain toiseen näistä kahdesta liiketoimesta eli lainasopimukseen. Heidän mukaansa sen vuoksi, että toimi on suunniteltu kokonaisuudeksi, kuluttaja ei vastaanota itse lainattavia rahoja, eikä hän vaikuta millään tavoin tämän rahamäärän maksamiseen. Tällaisessa tapauksessa olisi tehokkuusperiaatteen vastaista, että kuluttajan olisi maksettava pankille takaisin lainasumma sellaisen lainan osalta, jota koskevaa maksusuoritusta hän ei olisi itse voinut vastaanottaa.

84 Tältä osin riittää, kun todetaan, kuten DBB, Saksan hallitus ja komissio, että tässä kysymyksessä mainitut kaksi seikkaa — eli se, että lainan tarkoituksena on

yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma maksetaan suoraan myyjälle — ovat laajalti noudatetun käytännön mukaisia.

85 Lisäksi toisin kuin Elisabeth ja Wolfgang Schulte ovat väittäneet, ei voida katsoa, ettei lainanottaja ole vastaanottanut lainattua rahamäärää, kun lainaajapankki on siirtänyt kyseisen rahamäärän suoraan kiinteistön myyjälle, koska pankki on toiminut, kuten pääasiassa, kuluttajien — jotka ovat voineet saada lainattujen varojen maksua vastaan omistusoikeuden kiinteistöön — antamien määräysten perusteella.

86 Näin ollen vaikka lainan tarkoituksena on yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma maksetaan suoraan tämän kiinteistön myyjälle, direktiivin kanssa ei ole ristiriidassa se, että kuluttajan on maksettava lainasumma takaisin.

87 Toiseksi kansallinen tuomioistuin tiedustelee, onko pääasian kaltaisessa tilanteessa vaatimus siitä, että lainasumma maksetaan takaisin välittömästi, ristiriidassa direktiivin kanssa.

88 Tältä osin on DBB:n, Saksan hallituksen ja komission tapaan muistutettava, että direktiivin 5 artiklan 2 kohdan mukaan peruuttamisilmoituksen antaminen vapauttaa kuluttajan kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista. Tällainen kuluttajalla olevien velvoitteiden mitätöinti merkitsee niin kuluttajan kuin lainanantajankin kannalta palaamista alkutilanteeseen.

89 Näin ollen kuluttajalla reaaliluottosopimuksen peruuttamistapauksessa oleva velvollisuus maksaa lainanantajalle välittömästi takaisin lainaamansa rahamäärä ei ole ristiriidassa direktiivin kanssa.

90 Kolmanneksi kansallinen tuomioistuin haluaa tietää, onko pääasian kaltaisessa tilanteessa direktiivin kanssa ristiriidassa se, että kansallisessa lainsäädännössä säädetään, että siinä tapauksessa, että lainasopimus peruutetaan, kuluttajalla on paitsi velvollisuus maksaa takaisin tämän sopimuksen perusteella saadut rahamäärät, myös velvollisuus maksaa lainanantajalle markkinakorkojen suuruinen korko.

91 Elisabeth ja Wolfgang Schulte ovat sitä mieltä, että tällainen lainsäädäntö on direktiivillä vahvistetun tehokkaan kuluttajansuojan periaatteen vastainen. DBB:n ja Saksan hallituksen mielestä direktiiviin ei sisälly mitään vaatimusta, jonka kanssa tällainen kansallinen lainsäädäntö olisi ristiriidassa, vaikka otettaisiin huomioon direktiivissä taattu tehokas kuluttajansuoja.

92 Tältä osin on muistutettava, että direktiivin 5 artiklan 1 kohdassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttämisestä lainasopimuksen osalta seuraa tämän saman artiklan 2 kohdan nojalla kuluttajalle peruutetusta sopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden mitätöityminen, mikä tarkoittaa, että asiat palaavat ennalleen sellaisiksi kuin ne olivat alkutilanteessa.

93 Näin ollen se, että kansallisessa lainsäädännössä säädetään, että siinä tapauksessa, että reaaliluottosopimus peruutetaan, kuluttajalla on paitsi velvollisuus maksaa takaisin tämän sopimuksen perusteella saadut rahamäärät, myös velvollisuus maksaa lainanantajalle markkinakorkojen suuruinen korko, ei ole ristiriidassa direktiivin kanssa.

Direktiivistä johtuvat vaatimukset, kun velvollisuutta ilmoittaa kuluttajalle hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta ei noudateta

94 Vaikka direktiivin kanssa ei lähtökohtaisesti ole ristiriidassa se, että kansallisia säännöksiä, joiden mukaan kuluttajan, joka peruuttaa lainasopimuksen, on välittömästi maksettava takaisin koko laina markkinakorkoineen, sovelletaan tilanteissa, joissa elinkeinonharjoittaja on noudattanut direktiivin 4 artiklan mukaista ilmoitusvelvollisuuttaan kuluttajaan nähden, näin ei välttämättä ole silloin, kun elinkeinonharjoittaja ei ole noudattanut tätä velvollisuuttaan.

95 Tältä osin on muistutettava, että direktiivin 4 artiklan kolmannen kohdan mukaan jäsenvaltioiden tehtävänä on huolehtia siitä, että niiden kansallisessa lainsäädännössä säädetään aiheellisista kuluttajansuojatoimenpiteistä tilanteissa, joissa peruuttamisoikeutta koskevia tietoja ei ole annettu.

96 On todettava, että jos oletetaan, että kansallinen tuomioistuin katsoo, että peruuttaminen on tapahtunut laillisesti, pääasian ratkaisun kannalta on merkitystä sillä, että DBB ei ilmoittanut Elisabeth ja Wolfgang Schultelle heillä olevasta peruuttamisoikeudesta ja että nämä peruuttivat lainasopimuksen vasta vuosien kuluttua.

97 Jos DBB olisi ilmoittanut HWiG:n mukaisesti ajoissa Elisabeth ja Wolfgang Schultelle heillä olevasta peruuttamisoikeudesta, heillä olisi ollut seitsemän päivää aikaa peruuttaa päätöksensä tehdä lainasopimus. Jos he olisivat tuossa vaiheessa päättäneet peruuttaa kyseisen sopimuksen, on selvää, kun otetaan huomioon lainasopimuksen ja kauppasopimuksen välinen suhde, että kauppasopimusta ei olisi tehty.

98 Tilanteessa, jossa pankki ei ole noudattanut 4 artiklan mukaista ilmoitusvelvollisuuttaan, kuluttajan on — jos hänen on Saksan oikeuden mukaan, sellaisena kuin Bundesgerichtshof on oikeuskäytännössään sitä täsmentänyt, maksettava laina takaisin — vastattava pääasiassa kyseessä olevan kaltaisiin pääomasijoituksiin liittyvistä, tämän tuomion 52 kohdassa mainituista riskeistä.

99 Pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa tilanteessa kuluttaja olisi kuitenkin voinut välttyä näiltä riskeiltä, jos hänelle olisi ilmoitettu ajoissa peruuttamisoikeudestaan.

100 Tällaisissa olosuhteissa jäsenvaltioiden on direktiivin mukaan toteutettava aiheellisia toimenpiteitä, jotta vältytään siltä, että kuluttaja vastaa tällaisten riskien toteutumisesta aiheutuvista seurauksista. Jäsenvaltioiden on siten kuluttajansuojaa koskevan velvollisuuden noudattamiseksi huolehdittava, että näissä olosuhteissa pankki, joka ei ole noudattanut ilmoitusvelvollisuuttaan, vastaa näiden riskien toteutumisesta aiheutuvista seurauksista.

101 Näin ollen tilanteessa, jossa kuluttaja olisi voinut välttyä pääasiassa kyseessä olevan kaltaisiin sijoituksiin liittyviltä riskeiltä, jos pankki olisi ilmoittanut kuluttajalle hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta, jäsenvaltioiden on direktiivin 4 artiklan mukaan huolehdittava, että niiden lainsäädännössä tarjotaan suojaa kuluttajille, jotka eivät ole voineet välttyä tällaisilta riskeiltä, toteuttamalla toimenpiteitä, jotka ovat sellaisia, että kuluttajat välttyvät vastaamasta mainittujen riskien toteutumisesta aiheutuvista seurauksista.

102 Kuten tämän tuomion 71 kohdassa todettiin, kansallisten tuomioistuinten tehtävänä on tulkita kansallisen oikeuden säännöksiä mahdollisimman pitkälle niin, että päädytään tämän tuomion 101 kohdassa tarkoitettuun lopputulokseen.

103 Edellä esitetyn perusteella kolmanteen ja neljänteen kysymykseen on vastattava, että direktiivin kanssa ei ole ristiriidassa se, että

— kuluttajan, joka on tämän direktiivin mukaisesti käyttänyt peruuttamisoikeuttaan, on maksettava lainanantajalle takaisin lainasumma, vaikka lainan tarkoituksena on pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaan yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma maksetaan suoraan tämän kiinteistön myyjälle

— vaaditaan, että lainasumma maksetaan takaisin välittömästi

— kansallisessa lainsäädännössä säädetään, että siinä tapauksessa, että reaaliluottosopimus peruutetaan, kuluttajalla on paitsi velvollisuus maksaa takaisin tämän sopimuksen perusteella saadut rahamäärät, myös velvollisuus maksaa lainanantajalle markkinakorkojen suuruinen korko.

Kuitenkin tilanteessa, jossa kuluttaja olisi voinut välttyä pääasiassa kyseessä olevan kaltaisiin sijoituksiin liittyviltä riskeiltä, jos pankki olisi noudattanut velvollisuuttaan ilmoittaa kuluttajalle hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta, jäsenvaltioiden on direktiivin 4 artiklan mukaan huolehdittava, että niiden lainsäädännössä tarjotaan suojaa kuluttajille, jotka eivät ole voineet välttyä tällaisilta riskeiltä, toteuttamalla toimenpiteitä, jotka ovat sellaisia, että kuluttajat välttyvät vastaamasta näiden riskien toteutumisesta aiheutuvista seurauksista.

Oikeudenkäyntikulut

104 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä yhteisöjen tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla yhteisöjen tuomioistuin (suuri jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että siinä suljetaan tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset, vaikka ne ovat ainoastaan osa luotolla rahoitettua pääomasijoitusta, jonka osalta sopimusneuvottelut ennen sopimuksen tekemistä käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että yksinomaan rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta kotimyyntitilanteessa.**

2) **Direktiivi 85/577 ei ole esteenä kansallisille säännöksille, joiden mukaan lainasopimuksen peruuttamisen oikeudellisena seurauksena on kyseisen lainasopimuksen purkautuminen, vaikka kyse olisi sellaisista pääomasijoituksista, joita varten lainaa ei ylipäänsä olisi myönnetty ilman kiinteistön hankintaa.**

3) Direktiivin 85/577 kanssa ei ole ristiriidassa se, että

— **kuluttajan, joka on tämän direktiivin mukaisesti käyttänyt peruuttamisoikeuttaan, on maksettava lainanantajalle takaisin lainasumma, vaikka lainan tarkoituksena on pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaan yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma maksetaan suoraan tämän kiinteistön myyjälle**

— **vaaditaan, että lainasumma maksetaan takaisin välittömästi**

— **kansallisessa lainsäädännössä säädetään, että siinä tapauksessa, että reaaliluottosopimus peruutetaan, kuluttajalla on paitsi velvollisuus maksaa takaisin tämän sopimuksen perusteella saadut rahamäärät, myös velvollisuus maksaa lainanantajalle markkinakorkojen suuruinen korko.**

Kuitenkin tilanteessa, jossa kuluttaja olisi voinut välttyä pääasiassa kyseessä olevan kaltaisiin sijoituksiin liittyviltä riskeiltä, jos pankki olisi noudattanut velvollisuuttaan ilmoittaa kuluttajalle hänellä olevasta peruuttamisoikeudesta, jäsenvaltioiden on direktiivin 85/577 4 artiklan mukaan huolehdittava, että niiden lainsäädännössä tarjotaan suojaa kuluttajille, jotka eivät ole voineet välttyä tällaisilta riskeiltä, toteuttamalla toimenpiteitä, jotka ovat sellaisia, että kuluttajat välttyvät vastaamasta näiden riskien toteutumisesta aiheutuvista seurauksista.

Allekirjoitukset