JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS
PHILIPPE LÉGER
12 päivänä heinäkuuta 2001 [1]

1. Bundesgerichtshofin (Saksa) esittämä ennakkoratkaisupyyntö koskee muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY [2] ja kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22 päivänä joulukuuta 1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY tulkintaa. [3]

I Tosiseikat ja pääasian oikeudenkäynti

3. Pääasian oikeudenkäynnissä ovat asianosaisina Georg ja Helga Heininger ja Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG. Vuonna 1993 kantajat ottivat omistusasunnon rahoittamiseksi vastaajalta 150 000 Saksan markan (DEM) suuruisen lainan, josta oli vakuutena samansuuruinen "panttivelkakirja". [4]

2. Kahden esitetyn ennakkoratkaisukysymyksen kannalta kolme seikkaa ovat keskeisiä. Ensimmäinen niistä liittyy kotimyyntidirektiivin sovellettavuuteen reaaliluottosopimuksiin. Mikäli edellä mainittua direktiiviä voidaan soveltaa, toinen kysymys koskee kuluttajille annetun peruuttamisoikeuden soveltamista. Kolmas seikka liittyy jäsenvaltioiden harkintavaltaan rajoitettaessa reaaliluottosopimuksen peruuttamisoikeutta ajallisesti.

4. Georg ja Helga Heininger peruuttivat tammikuussa 1998 nostamassaan kanteessa 16.1.1986 annetun Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäftenin [5] (kotimyyntitilanteessa tehtyjen sopimusten ja vastaavien toimien peruuttamista koskevan laki, jäljempänä HWiG) 1 §:n nojalla tahdonilmaisunsa, joka johti lainasopimuksen tekemiseen.

1 — Alkuperäinen kieli: ranska.

2 — EYVL L 372, s. 31, jäljempänä kotimyyntidirektiivi.

3 — EYVL 1987, L 42, s. 48, jäljempänä kulutusluottodirektiivi.

4 — Tätä ilmausta käytetään ennakkoratkaisupyynnössä, s. 3. Bürgerliches Gesetzbuchin (Saksan siviililain) mukaan panttivelkakirja eroaa kiinnityksestä sikäli, että se on luonteeltaan ei-liitännäinen (1192 artiklan 1 kohta). Sen antama vakuus on suurempi kuin kiinnityksen, koska sen asema ei riipu velasta.

5 — Bundesgesetzblatt, jäljempänä BGBl I, s. 122.

Kantajina oleva puolisot väittävät allekirjoittaneensa sopimuksen vastaajan puolesta itsenäisesti toimintaa harjoittaneen kiinteistönvälittäjän painostuksesta. Välittäjä oli käynyt kutsumatta heidän kotonaan useita kertoja. Puolisoiden mukaan välittäjä "suostutteli" [6] heidät ostamaan asunnon ja ottamaan lainaa kertomatta heille sopimukseen liittyvästä peruuttamisoikeudesta.

5. Kantajat vaativat vastaajaa palauttamaan kuoletukset ja korot sekä palauttamaan reaaliluottosopimuksen tekemisestä johtuneet kulut. [7] He vaativat lisäksi sen toteamista, ettei vastaaja voi vaatia luottosopimuksen perusteella itselleen oikeuksia.

6. Landgericht (Saksa) hylkäsi heidän vaatimuksensa. Berufungsgericht (Saksa) hylkäsi tästä tuomiosta tehdyn valituksen. Kantajat hakevat edelleen muutosta Bundesgerichtshofissa Revision-menettelyn kautta.

6 — Tätä ilmausta käytetään ennakkoratkaisupyynnössä, s. 3.

7 — "Reaaliluottosopimus" on kansallisessa lainsäädännössä esiintyvä käsite.

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

A *Yhteisön lainsäädäntö*

Kotimyyntidirektiivi

7. Direktiivin 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

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

— elinkeinonharjoittajan toimitilojensa ulkopuolelle järjestämällä tutustumiskäynnillä

tai

— elinkeinonharjoittajan käydessä:

i) kuluttajan tai toisen kuluttajan kotona;

— —

jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu."

8. Direktiivin 3 artiklan 2 kohdassa todetaan seuraavaa:

"Tätä direktiiviä ei sovelleta:

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

— — "

9. 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.

— —

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

10. Direktiivin 5 artiklan 1 kohdan mukaan "kuluttajalla on oikeus peruuttaa sitoumuksensa antamalla peruuttamisilmoitus määräajassa, joka on vähintään seitsemän päivää 4 artiklassa tarkoitetun ilmoituksen vastaanottamisesta, ja noudattaen kansallisen lainsäädännön mukaista menettelyä. Määräajan noudattamiseksi riittää peruuttamisilmoituksen lähettäminen ennen kyseisen määräajan päättymistä".

11. Lopuksi 8 artiklassa säädetään, että "tämä direktiivi ei estä jäsenvaltioita antamasta tai pitämästä voimassa säännöksiä, jotka antavat kuluttajille tässä direktiivissä tarkoitettujen kysymysten osalta tehokkaamman suojan".

Kulutusluottodirektiivi

palvelusta sopimuksen voimassaoloaikana maksuerissä, ei pidetä tässä direktiivissä tarkoitettuna luottosopimuksena.

12. Direktiivin 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

— — "

"1. Tätä direktiiviä sovelletaan luottosopimuksiin.

13. Direktiivin 2 artiklassa säädetään seuraavaa:

2. Tässä direktiivissä:

"1. Tätä direktiiviä ei sovelleta:

— —

a) sellaisiin luottosopimuksiin eikä sopimuksiin, jotka sisältävät lupauksen myöntää luotto:

c) 'Luottosopimuksella' tarkoitetaan sopimusta, jonka mukaan luotonantaja myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle luottoa maksun lykkäyksen, lainan tai muun sellaisen taloudellisen järjestelyn muodossa.

— jonka pääasiallisena käyttötarkoituksena on omistusoikeuden hankkiminen tai säilyttäminen kiinteään omaisuuteen taikka valmiiseen tai rakennettavaan rakennukseen.

Palvelun tai hyödykkeen jatkuvaa antamista koskevia sopimuksia, joiden mukaan kuluttajalla on oikeus maksaa

— —

3. Mitä edellä 4 [8] ja 6 [9]—12 [10] artiklassa säädetään, ei sovelleta luottosopimuksiin tai sopimuksiin, jotka sisältävät lupauksen luoton myöntämisestä, jos sopimuksen vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen, siltä osin kuin se, että tätä direktiiviä ei sovelleta niihin, ei johdu jo tämän artiklan 1 kohdan a alakohdasta.

— — »

14. Direktiivin 15 artiklan mukaan "tämä direktiivi ei estä jäsenvaltioita pitämästä voimassa tai antamasta kuluttajia tehokkaammin suojaavia säännöksiä, jotka ovat sopusoinnussa niille perustamissopimuksen mukaan kuuluvien velvollisuuksien kanssa".

B *Saksan lainsäädäntö* [11]

15. HWiG:n 1 §:ssä säädetään asiakkaalle kuuluvasta peruuttamisoikeudesta siten, että elinkeinonharjoittajan toimitilojen ulkopuolella tehty liiketoimi on lainvoimainen vain, jos asiakas ei ole peruuttanut kirjallisesti kyseistä tahdonilmaisuaan viikon kuluessa.

16. HWiG:n 2 §:n 1 momentin mukaan kyseinen määräaika alkaa kulua vasta siitä, kun asiakkaalle on toimitettu kirjallinen ilmoitus, jolle laissa asetetaan muita aineellisia vaatimuksia. Jos tietoja ei toimiteta, asiakkaan peruuttamisoikeus on voimassa vain kuukauden siitä, kun kumpikin kahdesta osapuolesta on täyttänyt kaikki velvoitteensa.

17. HWiG:n 5 §:n 2 momenttiin sisältyy tämän lain soveltamisalaan tehtävä poikkeus sikäli, että siinä säädetään, että jos 1 §:n 1 momentin mukainen liiketoimi täyttää samanaikaisesti liiketoimelle kulutusluottolaissa asetetut edellytykset, ainoastaan jälkimmäisen lain säännöksiä sovelletaan.

18. Verbraucherkreditgesetzin [12] (kulutusluottolaki Saksan siviiliprosessilain ja muiden lakien muuttamisesta, jäljempänä

8 — Tässä artiklassa täsmennetään, mitä tietoja luottosopimuksessa on mainittava.

9 — Direktiivin 6 artiklassa asetetaan kuluttajalle annettavia tietoja koskevat vaatimukset.

10 — Direktiivin 7—12 artiklaan sisältyy luottosopimuksen osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia sekä jäsenvaltioille kuuluvia velvollisuuksia koskevia säännöksiä.

11 — HWiG:n ja VerbrKrG:tä on muutettu 27.6.2000 annetulla lailla (BGBl. 2000 I, s. 897, 905—906). Muutos koskee VerbrKrG:n 1 ja 7 §:ää ja HWiG:n 1 ja 2 §:ää. VerbrKrG:n uudessa 19 §:ssä ja HWiG:n uudessa 9 §:n 3 momentissa säädetään, että molempien lakien aiempia versioita sovelletaan ennen 1.10.2000 tehtyihin sopimuksiin. Tämän asian osalta on täsmennettävä, että tarkastelen HWiG:n ja VerbrKrG:n niitä versioita, jotka olivat voimassa ennakkoratkaisupyynnön päivämääränä.

12 — BGBl I, s. 2840.

VerbrKrG) 1 §:ssä määritetään sen soveltamisala seuraavasti:

"1) Tätä lakia sovelletaan luottosopimuksiin ja luotonvälityssopimuksiin, joita on tehnyt luoton myöntävä henkilö (luotonantaja) tai luottoa edistävä tai siitä neuvotteleva henkilö (luotonvälittäjä) elinkeinon tai ammatin harjoittamisen yhteydessä luonnollisen henkilön kanssa sillä varauksella, että luottoa ei ole sopimusehtojen mukaisesti tarkoitettu jälkimmäisen (kuluttajan) jo harjoittamaan elinkeinoon tai ammattitoimintaan.

2) Luottosopimus on sopimus, jossa luotonantaja antaa tai lupaa antaa kuluttajalle rahallista vastiketta vastaan luoton, joka on lainan, maksusitoumuksen tai muun rahallisen järjestelyn kaltainen.

— — "

19. VerbrKrG:n 3 §:ssä mainitaan soveltamisalaan tehtävät poikkeukset:

"2) Lisäksi ei sovelleta — —

2. 4 §:n 1 momentin neljännen virkkeen ensimmäisen kohdan b alakohtaa eikä 7, 9 eikä 11—13 §:ää luottosopimuksiin, joissa luotolta edellytetään kiinnitysvakuuden antamista ja luotto annetaan niillä tavanomaisilla ehdoilla, jotka koskevat kiinnitysvakuudella taattavia luottoja ja niiden välirahoitusta — —."

20. VerbrKrG:n 7 §:ssä, jossa säädetään kuluttajalle kuuluvasta peruuttamisoikeudesta, todetaan seuraavaa:

"1) Luottosopimuksen tekemistä koskevan kuluttajan tahdonilmaisun oikeusvaikutus alkaa vain, jos kuluttaja ei ole peruuttanut sitä kirjallisesti viikon kuluessa.

2) Peruutuksen lähettäminen määräajassa riittää määräajan noudattamiseksi. Päivämäärä, josta määräaika alkaa kulua, alkaa vasta, kun kuluttaja saa selkokielisen ilmoituksen, joka hänen on allekirjoitettava ja jossa hänelle kerrotaan se, mistä ensimmäisessä virkkeessä on säädetty, eli hänen peruuttamisoikeudestaan, sen menettämisestä 3 momentin nojalla sekä annetaan peruutuksen vastaanottajan nimi ja osoite. Jos kuluttajalle ei toimiteta toisen virkkeen mukaisia tietoja, peruuttamisoikeus lakkaa vasta, kun kummatkin osapuolet ovat täyttäneet

kaikki velvoitteensa, mutta viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun kuluttaja on ilmoittanut haluavansa tehdä luottosopimuksen."

III Ennakkoratkaisukysymykset

21. Koska Bundesgerichtshof arvioi, että pääasian oikeudenkäynti koskee yhteisön oikeuteen liittyvää tulkintaongelmaa, se päätti lykätä asian käsittelyä esittääkseen yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Kuuluvatko myös reaaliluottosopimukset (Verbraucherkreditgesetzin [kulutusluottolaki] 3 §:n 2 momentin 2 kohta) muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY (EYVL L 372, s. 31; jäljempänä kotimyyntidirektiivi) soveltamisalaan ja onko myös niihin nähden tämän direktiivin 5 artiklassa säädetty peruuttamisoikeus voimassa kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22 päivänä joulukuuta 1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY (EYVL L 42, s. 48; jäljempänä kulutusluottodirektiivi) sijasta?

2) Mikäli yhteisöjen tuomioistuin vastaa tähän kysymykseen myöntävästi:

Estääkö kotimyyntidirektiivi kansallista lainsäätäjää säätämästä, että Verbraucherkreditgesetzin 7 §:n 2 momentin kolmannessa virkkeessä peruuttamisoikeuden käyttämiselle asetettua määräaikaa sovelletaan myös niissä tapauksissa, joissa kotimyynnissä on kyse Verbraucherkreditgesetzin 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta reaaliluotosta ja joissa direktiivin 4 artiklassa mainitut tiedot on jätetty antamatta?"

22. Ennakkoratkaisukysymys koskee niiden kuluttajien suojaa, joihin ei voida soveltaa kulutusluottodirektiiviä. Tässä tapauksessa kyse on siitä, kuuluuko se sopimus, jossa elinkeinonharjoittaja myöntää kuluttajalle lainan rakennuksen hankkimiseksi ja joka on tehty kotimyyntitilanteessa, kotimyyntidirektiivin soveltamisalaan ja voidaanko siihen soveltaa kyseiseen direktiiviin sisältyvää peruuttamisoikeutta, vaikka VerbrKrG, jota sovelletaan HWiG:n sijasta, estää sen.

IV Kotimyyntidirektiivin sovellettavuudesta reaaliluottosopimuksiin (ensimmäisen ennakkoratkaisukysymyksen ensimmäinen osa)

A) *Alustavia huomautuksia*

23. Kiinnitän yhteisöjen tuomioistuimen huomion seuraavaan seikkaan.

Suullisen käsittelyn aikana vastaaja myönsi kannustaneensa Heiningereita ostamaan kiinteistön ja ottamaan sitä varten lainaa. Vastaaja kuitenkin täsmensi, että sen jälkeen, kun kiinteistönvälittäjä kävi kantajien luona, kului seitsemän viikkoa, ennen kuin luottosopimus lopullisesti tehtiin. Vastaaja on korostanut varsinkin sitä, että Heiningerit saapuivat allekirjoittamaan sopimuksen ja hoitamaan luottosopimukseen liittyvät muodollisuudet pankin konttoriin. Jos tämä väite on totta, käsiteltävä asia ei vastaajan mukaan kuulu kotimyyntidirektiivin soveltamisalaan.

24. Tämän seikan osalta muistutettakoon siitä, että EY 234 artiklassa tarkoitettu menettely perustuu siihen, että kansallisten tuomioistuinten ja yhteisöjen tuomioistuimen välinen työnjako on selkeä ja että kaikki tosiseikkojen selvittäminen ja arvioiminen kuuluu yksinomaan kansalliselle tuomioistuimelle. [13]

Yhteisöjen tuomioistuin on toimivaltainen lausumaan yhteisön säädöksen tulkinnasta tai pätevyydestä ainoastaan niiden tosiseikkojen perusteella, jotka kansallinen tuomioistuin on sille ilmoittanut. [14] Ehdotan siis pitäytymistä ennakkoratkaisupyyntöä koskevan päätöksen sanamuotoon.

25. Näiden tarkennusten jälkeen on syytä tarkastella yhteisöjen tuomioistuimelle esitettyä tulkintapyyntöä.

B) *Vastaus esitettyyn kysymykseen*

26. Ensimmäisessä ennakkoratkaisukysymyksessään kansallinen tuomioistuin kysyy yhteisöjen tuomioistuimelta sitä, sovelletaanko kotimyyntidirektiiviä reaaliluottosopimuksiin.

13 — Ks. mm. asia 13/68, Salgoil, tuomio 19.12.1968 (Kok. 1968, s. 661, 672); asia 104/77, Oehlschläger, tuomio 16.3.1978 (Kok. 1978, s. 791, 4 kohta); asia C-235/95, Dumon ja Froment, tuomio 16.7.1998 (Kok. 1998, s. I-4531, 25 kohta) ja yhdistetyt asiat C-175/98 ja C-177/98, Lirussi ja Bizzaro, tuomio 5.10.1999 (Kok. 1999, s. I-6881, 37 kohta).

14 — Ks. mm. em. asiassa Oehlschläger annettu tuomio (4 kohta); asia C-30/93, AC-ATEL Electronics Vertriebs, tuomio 2.6.1994 (Kok. 1994, s. I-2305, 16 kohta) ja asia C-352/95, Phytheron International, tuomio 20.3.1997 (Kok. 1997, s. I-1729, 11 kohta).

27. Edellä mainitun direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa "sopimuks[et] kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta taikka sopimuks[et] muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen" suljetaan yksiselitteisesti direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

28. Yhteisöjen tuomioistuin ei ole koskaan nimenomaisesti vastannut kysymykseen kotimyyntidirektiivin sovellettavuudesta reaaliluottosopimuksiin.[15] On siis ensin syytä tarkastella direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan aineellista soveltamisalaa ja sen jälkeen lausua edellä mainitun direktiivin mahdollisesta soveltamisesta tällaisiin sopimuksiin.

29. Jotta tähän kysymykseen voitaisiin vastata, on syytä tarkastella kotimyyntidirektiivin sanamuotoa ja tarkoitusta.

Kotimyyntidirektiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan sanamuoto

30. Kotimyyntidirektiivin 3 artiklan 2 kohta sellaisena kuin se on ilmaistu ei sulje reaaliluottosopimuksia soveltamisalansa ulkopuolelle. Tässä mielessä kulutusluottodirektiivin 2 artiklan 1 kohdan a alakohdassa todetaan nimenomaisesti, että sitä ei sovelleta "sellaisiin luottosopimuksiin — —, jotka sisältävät lupauksen myöntää luotto, jonka pääasiallisena käyttötarkoituksena on omistusoikeuden hankkiminen tai säilyttäminen — — valmiiseen tai rakennettavaan rakennukseen". Tämän sanamuodon perusteella voimme tehdä kaksi huomiota.

Yhtäältä on syytä muistaa, että yhteisöjen tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan poikkeuksia direktiivillä vahvistetusta yksilön oikeudesta on tulkittava suppeasti.[16]

Toisaalta voimme perustellusti arvioida, että jos kotimyyntidirektiivin laatijat olisivat halunneet jättää luottosopimukset direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle, he olisivat nimenomaisesti maininneet ulkopuolelle jättämisestä, kuten he tekivät kulutusluottodirektiivin yhteydessä.

15 — Asiassa C-423/97, Travel Vac, 22.4.1999 annetussa tuomiossa (Kok. 1999, s. I-2195), yhteisöjen tuomioistuimen ratkaistavaksi annettiin kysymys siitä, sovelletaanko kotimyyntidirektiiviä osa-aikaomistusta koskeviin sopimuksiin. Tässä yhteydessä on tarpeen muistuttaa kahdesta tärkeästä seikasta. Ensinnäkin osa-aikaomistusta koskevat sopimukset ovat luonteeltaan sangen erityisiä. Ne tarkoittavat kiinteistön käyttöoikeuden hankkimista osa-aikaisesti ja palvelujen toimittamista. Toiseksi yhteisöjen tuomioistuin ei ole tässä asiassa antanut selkeää tulkintaa kotimyyntidirektiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan tulkinnasta. Se on tyytynyt vain toteamaan tuomion 25 kohdassa, että "koska pääasiassa esillä olevan kaltainen sopimus ei koske pelkästään oikeutta kiinteistön osa-aikaiseen käyttöön, vaan myös sellaisten erillisten palvelujen suorittamista, joiden arvo on suurempi kuin kiinteistön käyttöoikeuden arvo, kyseinen sopimus ei kuulu [kotimyynti]direktiivin — — 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitetun poikkeuksen alaan". Tästä näkökulmasta tarkasteltuna yhteisöjen tuomioistuin ei kyseisessä kohdassa muodollisesti totea, että reaaliluottosopimukset suljetaan kotimyyntidirektiivin soveltamisalan ulkopuolelle. Näin ollen katson, että yhteisöjen tuomioistuin ei ole vielä ratkaissut asiaa.

16 — Asia 222/84, Johnston, tuomio 15.5.1986 (Kok. 1986, s. 1651, 36 kohta) ja asia C-285/98, Kreil, tuomio 11.1.2000 (Kok. 2000, s. I-69, 20 kohta).

31. Lisäksi katson, että luottosopimus ei kuulu kotimyyntidirektiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan soveltamisalaan. Tässä mielessä en yhdy Espanjan hallituksen väitteeseen, kun se arvioi huomautuksissaan, että kiinnitysvakuutteinen luottosopimus, jonka tarkoituksena on asunnon hankkiminen kiinnitystä vastaan, on kiinteistöoikeudellinen sopimus, koska siinä syntyy esineoikeus kiinteään omaisuuteen.

On näet tärkeää olla sekoittamatta luottosopimuksen kohdetta (eli saamista) ja kiinteistön kauppaa toisiinsa. Reaaliluottosopimuksen kohteena eivät ole kiinteistöihin liittyvät oikeudet vaan lainasumma. Nämä kaksi seikkaa poikkeavat selvästi toisistaan. Kohteensa perusteella reaaliluottosopimus ei kuulu kotimyyntidirektiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan soveltamisalaan.

32. Tästä seuraa, että reaaliluottosopimusta, jonka kohde koskee velvoiteoikeutta eikä kiinteistöön liittyvää esineoikeutta, ei voida sulkea kotimyyntidirektiivin ulkopuolelle 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan sanamuodon perusteella.

Kotimyyntidirektiivin tarkoitus

33. Toinen huomioiden joukko koskee kotimyyntidirektiivin tavoitteita. Kyseisessä direktiivissä painotetaan nimenomaisesti kuluttajan heikompaa asemaa tällaisissa liikesuhteissa.

Direktiivin neljännen luetelmakohdan mukaan "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*;[17] usein kuluttaja ei voi vertailla tarjouksen laatua ja hintaa muihin tarjouksiin; tämä yllättävyys [on] ominaista kotimyynti[sopimuksille] — — ". Näin ollen on syytä toteuttaa tarpeellisia toimenpiteitä "*kuluttajien suojaamiseksi*[18] sopimattomalta kaupantekomenettelyltä kotimyynnissä".[19]

34. Kotimyyntidirektiivin tarkoitus on siis selkeä. Kyse on siitä, että taataan sellaisen kuluttajan suoja, joka on tavallista heikommassa asemassa elinkeinonharjoittajan ilman asianosaisen nimenomaista pyyntöä tekemään vierailuun liittyvän yllättävyyden vuoksi.

17 — Kursivointi tässä.
18 — Kursivointi tässä.
19 — Kolmas luetelmakohta.

35. Kuluttajansuojeluun liittyvä tavoite on myös ollut jatkuvasti keskeisessä asemassa yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännössä.

36. Asiassa Dietzinger annetussa tuomiossa [20] yhteisöjen tuomioistuin on näet todennut, että "[kotimyynti]direktiivin — — tarkoituksena on nimittäin suojata kuluttajia sallimalla näiden ottaa uudelleen harkittavaksi sellainen sopimus, joka on tehty nimenomaan elinkeinonharjoittajan eikä asiakkaan aloitteesta, tilanteessa, jossa asiakas ei ole voinut arvioida kaikkia oikeustoimen seurauksia". [21] Yhteisöjen tuomioistuin on lisäksi vahvistanut tämän ratkaisun asiassa Berliner Kindl Brauerei antamassaan tuomiossa. [22]

37. Jälkimmäisessä asiassa yhteisöjen tuomioistuin katsoi myös, että kotimyyntidirektiivissä "on rajoitettu sen aineellista soveltamisalaa kyseeseen tulevien sopimustyyppien mukaan ainoastaan säätämällä, että se koskee tavaran toimittamista ja palvelujen suorittamista koskevia sopimuksia, jos kuluttajien oikeustoimien ei voida katsoa liittyvän hänen elinkeinonsa tai ammattinsa harjoittamiseen, ja tämän direktiivin tarkoituksena on suojata kuluttajia antamalla näille yleinen oikeus ottaa uudelleen harkittavaksi sellainen sopimus, joka on tehty nimenomaan elinkeinonharjoittajan eikä asiakkaan aloitteesta tilanteessa, jossa asiakas ei ole voinut arvioida kaikkia oikeustoimen seurauksia". [23]

38. Kotimyyntidirektiivin tavoitteena ei siis ole suojata "kuluttajaa — — siksi, että hän hankkii määrätyn tavaran, vaan sen tavan vuoksi, jolla tämä hankkiminen tai sopimuksen tekeminen tapahtuu". [24]

39. Mielestäni on tärkeää lisäksi todeta, että niissä jäsenvaltioissa, joissa tällaisia sopimuksia tehdään sellaisen viranomaisen läsnäollessa, jonka tehtävänä on taata molemminpuolinen suostumus, kolmannen henkilön käyttäminen ja vähimmäismuodollisuuksista huolehtiminen riittävät takaamaan oikeusvarmuuden.

40. Tämän huomautuksen esittämisen tarkoituksena on täsmentää esitetyn ratkaisun vaikutusta. Kyse on siitä, että varataan kotimyyntidirektiivin soveltaminen vain kotimyyntityyppisissä liikesuhteissa tehtyjen reaaliluottosopimusten yhteyteen. En kannata kotimyyntidirektiivin ulottamista koskemaan kaikkia reaaliluottosopimuksia.

41. Kotimyyntidirektiiviä sovelletaan siis ainoastaan sellaisiin reaaliluottosopimuksiin, joita tehdään kotimyyntitilanteessa.

20 — Asia C-45/96, tuomio 17.3.1998 (Kok. 1998, s. I-1199).
21 — Em. tuomion 19 kohta.
22 — Asia C-208/98, tuomio 23.3.2000 (Kok. 2000, s. I-1741).
23 — Em. tuomion 24 kohta.
24 — Ks. julkisasiamies Alberin em. asiassa Travel Vac esittämä ratkaisuehdotus, 21 kohta.

V Kotimyyntidirektiivin 5 artiklan sovellettavuus (ensimmäisen ennakkoratkaisukysymyksen toinen osa)

42. Jos kotimyyntidirektiiviä sovelletaan reaaliluottosopimukseen, kansallinen tuomioistuin tiedustelee, onko kotimyyntidirektiivin 5 artiklaa tulkittava siten, että kuluttajalla, joka on tehnyt tällaisen sopimuksen edellä mainitussa direktiivissä säädettyjen edellytysten mukaisesti, on tässä artiklassa tarkoitettu peruuttamisoikeus.

43. Ennen tähän kysymykseen vastaamista täsmennettäköön hieman kansallisen tuomioistuimen käyttämää sanamuotoa. Tuomioistuin pohtii kotimyyntidirektiivin ja kulutusluottodirektiivin välistä mahdollista "etusijajärjestystä". Sanan "etusija" käyttäminen ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevassa päätöksessä ei ole mielestäni asianmukaista. Katson, että sen käyttämisen syynä ovat ainoastaan kansalliseen lainsäädäntöön liittyvät seikat.

44. Totean, että VerbrKrG:ssä mennään pitemmälle kuin kulutusluottodirektiivissä. Siinä ei näet säädetä peruuttamisoikeudesta. Sen sijaan VerbrKrG:ssä kuluttajalle annetaan tämä oikeus.

45. HWiG:ssä säädetään nimenomaisesti VerbrKrG:lle annettavasta etusijasta liiketoimen kuuluessa kummankin lain soveltamisalaan. Näiden kahden lain välinen etusijajärjestys on siis selvä. [25]

46. Yhteisöjen tuomioistuimessa kysymystä ei aseteta tällä tavoin. Kuten komissio panee merkille huomautuksissaan, "kysymys näiden kahden direktiivin keskinäisestä suhteesta ei liity etusijajärjestykseen — — ". [26]

47. Käsittelemässämme tapauksessa kulutusluottodirektiivin 2 artiklan 1 kohdan a alakohtaa ei näet sovelleta. Näiden kahden direktiivin välisen mahdollisen etusijajärjestyksen pohtiminen edellyttäisi, että niitä kumpaakin voitaisiin soveltaa käsiteltävään asiaan. Näin asia ei ole.

48. Näin ollen olen sitä mieltä, että kotimyyntidirektiivissä tarkoitettua peruuttamisoikeutta sovelletaan kotimyyntitilanteessa tehtyihin reaaliluottosopimuksiin.

49. Seuraavaksi kansallinen tuomioistuin tiedustelee yhteisöjen tuomioistuimelta,

25 — Ennakkoratkaisupyyntöä koskevan päätöksen tarkastelu osoittaa, että Saksan lainsäädännössä on ilmennyt vaikeuksia tulkita näiden kahden lain soveltamista eikä oikeuskirjallisuudessa vallitse yksimielisyyttä "etusijaa" koskevasta kysymyksestä.

26 — Sivu 8.

missä määräajassa peruuttamisoikeutta voidaan käyttää ja mitä yhteisön oikeudessa edellytetään kuluttajalle annettavilta tiedoilta.

Ensimmäisessä tapauksessa elinkeinonharjoittaja on toimittanut asiakkaalleen "selkokielisen ilmoituksen".[27] Määräaika alkaa kulua vasta siitä, kun kuluttaja saa tämän ilmoituksen.

VI Kysymys peruuttamisoikeuden käyttöä koskevasta määräajasta sekä kuluttajalle annettavia tietoja koskevat yhteisön oikeuden vaatimukset (toinen ennakkoratkaisukysymys)

Jälkimmäisessä tapauksessa kuluttaja ei ole vastaanottanut ilmoitusta lainkaan. Peruuttamisoikeutta koskeva määräaika päättyy vasta, kun kaikki velvoitteet on täytetty. Lakiin sisältyy vielä yksi rajoitus, jonka mukaan määräaika päättyy vuoden kuluessa siitä, kun kuluttaja on ilmoittanut haluavansa tehdä luottosopimuksen.

50. Tässä jälkimmäisessä ennakkoratkaisukysymyksessä kansallinen tuomioistuin kysyy yhteisöjen tuomioistuimelta, estääkö kotimyyntidirektiivi peruuttamisoikeutta ajallisesti rajoittavan kansallisen säädöksen soveltamisen, kun kuluttajalle ei ole annettu edellä mainitun direktiivin 4 artiklassa mainittuja tietoja.

53. Toisin sanoen VerbrKrG:ssa mennään pitemmälle kuin kotimyyntidirektiivissä. Ensin mainitussa säädetään luottosopimusten peruuttamismenettelystä, kun tiedonsaantioikeutta ei ole kunnioitettu, mitä edellä mainittuun direktiivin ei sisälly.

51. Tämä kysymys nostaa esiin ongelman, joka liittyy läheisesti siihen tapaan, jolla kansallinen lainsäätäjä on saattanut kotimyyntidirektiivin ja kulutusluottodirektiivin osaksi sisäistä oikeusjärjestystään.

54. Varsinainen kysymys koskee kuitenkin sitä, noudatetaanko edellä mainituissa kansallisissa säädöksissä kotimyyntidirektiiviin sisältyviä kuluttajan tiedonsaantioikeuteen liittyviä yhteisön oikeuden vaatimuksia. Nämä vaatimukset on helppo yksilöidä.

52. VerbrKrG:n 7 artiklan mukaan kuluttajalla on viikko aikaa peruuttaa sopimuksensa kirjallisesti. Tämän perusteella voidaan esittää kaksi toisistaan poikkeavaa oletusta.

27 — Ks. VerbrKrG:n 7 §:n 2 momentti.

55. Kotimyyntidirektiivin 4 artikla on yksiselitteinen. Siinä säädetään, että "elinkeinonharjoittajan on annettava kuluttajalle kirjallinen ilmoitus, josta käy ilmi tämän oikeus peruuttaa — — oikeustoimi 5 artiklan mukaisessa määräajassa — — ".

56. Kotimyyntidirektiivin 5 artiklan 1 kohdassa todetaan, että kuluttajalla on vähintään seitsemän päivää aikaa peruuttaa sopimuksensa ilmoituksen vastaanottamisesta laskettuna.

57. Tätä säännöstä tarkasteltaessa ilmenee, että määräajasta säädetään nimenomaisesti vain siinä tapauksessa, että kuluttajan tiedonsaantioikeudesta on huolehdittu.

58. Kotimyyntidirektiivissä ei säädetä kuluttajalle kuuluvasta määräajasta, kun elinkeinonharjoittaja ei ole noudattanut ilmoitusvelvollisuuttaan. Direktiivissä viitataan vain kansallisiin lainsäädäntöihin, jotta niissä tätä tilannetta varten säädettäisiin "aiheellisista kuluttajansuojatoimenpiteistä". [28]

59. Lisäksi direktiivin 4 artiklasta käy selvästi ilmi, että ilmoittamisvelvollisuus koskee elinkeinonharjoittajaa, joka on "velvollinen" sitä noudattamaan. Kyseessä on tulosta koskeva velvollisuus.

60. Tämän velvoitteen noudattamatta jättäminen merkitsee primaarioikeudessa vahvistetun subjektiivisen oikeuden rikkomista.

On nimittäin syytä korostaa seuraavaa seikkaa. Jos kuluttajalle ei ilmoiteta hänelle kuuluvasta peruuttamisoikeudesta, hänen ei ole mahdollista käyttää sitä. Tämän oikeuden teho riippuu siis täysin elinkeinonharjoittajan toimintatavasta. Kotimyyntidirektiivissä elinkeinonharjoittajalle osoitetaan erityinen vastuu, sillä kuluttajan oikeus on riippuvainen edellisen suhtautumistavasta. Elinkeinonharjoittajan virheellinen toiminta saattaa estää edellä mainitun direktiivin soveltamisen.

61. Kuten kantajat korostavat huomautuksissaan, [29] peruuttamisoikeuden — jos siitä ei ilmoiteta — käytön rajoittaminen kotimyynnillä tehtävien luottosopimusten osalta määräaikaa koskevalla ehdolla mer-

28 — Direktiivin 4 artiklan kolmas alakohta.

29 — Sivu 6.

kitsee tavoitteena olevan suojan katoamista.

62. Esillä olevassa asiassa kansallisessa lainsäädännössä säädetty vuoden määräaika ei ole yhteensopiva tiedonsaantioikeuden sitovuuden kanssa. Katson näet, että jos kuluttajalle ei kerrota peruuttamisoikeudesta, hän ei saa tietoonsa, että hänellä on oikeus ottaa uudelleen harkittavaksi alkuperäinen päätös sopimuksen tekemisestä. Se, että tässä tapauksessa rajoitetaan määräaikaa, tekee epäsuorasti luvalliseksi sen, että elinkeinonharjoittaja ei noudata EY:n perustamissopimuksesta johtuvaa ja kotimyyntidirektiivissä nimenomaisesti säädettyä velvollisuutta.

63. Suullisen käsittelyn aikana vastaaja tähdensi, että oli välttämätöntä rajoittaa sopimuksen peruuttamiselle varattua määräaikaa oikeusvarmuuteen liittyvistä syistä.

64. Tätä väitettä ei voida hyväksyä. Vastaajan on näet kunnioitettava kuluttajan tiedonsaantioikeutta. Tämä velvollisuus ei ole sanaton. Määräajan rajoittamisen hyväksyminen olisi ratkaisuna sellainen, että se rohkaisisi elinkeinonharjoittajaa säilyttämään kuluttajasta piittaamattoman asenteensa.

65. Näin ollen katson, että reaaliluottosopimuksen peruuttamisoikeutta ei pidä rajoittaa ajallisesti silloin, kun kuluttajalle ei ole tiedotettu hänen oikeudestaan käyttää sitä.

VII Annettavan tuomion vaikutusten mahdollinen rajoittaminen

66. Vastaaja ja Saksan hallitus ovat huomautuksissaan kiinnittäneet yhteisöjen tuomioistuimen huomion mahdollisen ajallisesti rajoittamattoman peruuttamisoikeuden taloudellisiin seuraamuksiin. He katsovat, että kotimyyntidirektiivissä tarkoitetun peruuttamisoikeuden soveltamisesta reaaliluottosopimuksiin aiheutuisi merkittävä taloudellinen riski luottolaitoksille, jotka eivät tietenkään omalta osaltaan halua kantaa tätä riskiä.

67. Mikäli ehdotan yhteisöjen tuomioistuimelle, että ennakkoratkaisukysymykseen vastataan myöntävästi, on selvitettävä, ovatko edellytykset annettavan tuomion vaikutusten ajalliselle rajoittamiselle olemassa.

68. Yhteisöjen tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan "poikkeus-

tapauksissa yhteisöjen tuomioistuin voi yhteisön oikeusjärjestykseen kuuluvaa oikeusvarmuuden periaatetta soveltaen ja ne vakavat häiriöt huomioon ottaen, joita sen antama tuomio voisi taannehtivasti aiheuttaa vilpittömässä mielessä perustettujen oikeussuhteiden osalta, rajoittaa asianomaisten henkilöiden mahdollisuutta vedota näiden oikeussuhteiden pätevyyden riitauttamiseksi oikeussääntöön, josta se on antanut tulkinnan — — ".[30]

Tässä asiassa kotimyyntidirektiivin 4 artiklan kolmannessa alakohdassa mainitaan, että jäsenvaltiot ovat toimivaltaisia säätämään aiheellisista kuluttajansuojatoimenpiteistä tilanteissa, joissa elinkeinonharjoittaja ei täytä ilmoitusvelvollisuuttaan. Vastaaja on voinut perustellusti katsoa, että VerbrKrG:n 7 §:ään sisältyvä peruuttamisoikeuden käyttöön liittyvä rajoitus oli soveltuva.

69. Tässä mielessä "yhteisöjen tuomioistuin halu[aa] näin ollen varmistaa, että rajoittamispäätöksen tekemiseksi tarvittavat edellytykset täyttyvät eli asianosaiset ovat toimineet vilpittömässä mielessä ja vakavien häiriöiden mahdollisuus on olemassa".[31]

Tämän säännöksen huomioon ottaen vastaaja on voinut perustellusti arvioida, että peruuttamisoikeus oli ajallisesti rajoitettu silloin kun ilmoitusvelvollisuus on laiminlyöty.

70. "Vilpitöntä mieltä" koskevan edellytyksen mukaista on, että asianomaiset tahot ovat voineet perustelluista syistä erehtyä tulkitun yhteisön säännöksen sovellettavuudesta[32] tai sen soveltamisalasta.[33]

71. Sitä vastoin suhtaudun epäilevästi siihen, että toinen "vakavia häiriöitä" koskeva edellytys täyttyisi. Vastaaja on tietenkin esittänyt syitä, joiden vuoksi tulevasta tuomiosta aiheutuisi tämäntyyppisiä reaaliluottoja myöntäneiden pankkien kannalta kestämättömiä seurauksia. Kuitenkaan vastaaja ei esitä ainuttakaan täsmällistä seikkaa, joka tukisi sen väitettä. En siis käytettävissä olevien seikkojen perusteella voi ehdottaa yhteisöjen tuomioistuimelle oikeusvaikutusten rajoittamista tuomioon liittyvässä tuomiolauselmassa.

30 — Asia C-57/93, Vroege, tuomio 28.9.1994 (Kok. 1994, s. I-4541, 21 kohta) ja asia C-128/93, Fisscher, tuomio 28.9.1994 (Kok. 1994, s. I-4583, 18 kohta).

31 — Ks. em. asiassa Vroege annettu tuomio, 21 kohta ja em. asiassa Fisscher annettu tuomio, 18 kohta. Lisäksi yhteisöjen tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön tarkastelusta käy ilmi, että kolmaskin yhtä olennainen peruste on olemassa: "vaikutusten mahdollinen ajallinen rajoittaminen tulkintaa koskevassa ennakkoratkaisussa on hyväksyttävää ainoastaan sen tuomion yhteydessä, jossa pyydetystä tulkinnasta päätetään" (asiassa Vroege annettu tuomio, 31 kohta). Tämän edellytyksen täyttyminen tässä asiassa on ilmeistä, koska yhteisöjen tuomioistuin ei ole koskaan lausunut kotimyyntidirektiivin soveltamisesta reaaliluottosopimuksiin eikä peruuttamisoikeuden rajoittamisesta tapauksissa, joissa ilmoittaminen on laiminlyöty.

32 — Ks. mm. asia C-262/88, Barber, tuomio 17.5.1990 (Kok. 1990, s. I-1889, 43 kohta).

33 — Ks. mm. asia 61/79, Denkavit, tuomio 27.3.1980 (Kok. 1980, s. 1205, 19—21 kohta).

Ratkaisuehdotus

72. Näiden tarkastelujen perusteella ehdotan yhteisöjen tuomioistuimelle, että se vastaa Bundesgerichtshofin esittämiin kysymyksiin seuraavasti:

1) Reaaliluottosopimus, joka on tehty rakennuksen hankkimiseksi ja kotimyynnin yhteydessä, kuuluu muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY soveltamisalaan.

2) Direktiivin 85/577/ETY kanssa on ristiriidassa peruuttamisoikeuteen liittyvän määräajan rajoittaminen kansallisessa lainsäädännössä silloin, kun edellä mainitun direktiivin 4 artiklan mukaisesti kuluttajalle kuuluva tiedonsaantioikeus ei ole toteutunut.