FORSLAG TIL AFGØRELSE FRA GENERALADVOKAT PHILIPPE LÉGER

fremsat den 28. september 2004 [1]

1. Nærværende sag ligger i forlængelse af dommen af 13. december 2001 i Heiningersagen [2].

2. I ovennævnte dom fastslog Domstolen, at Rådets direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 — om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted [3] — finder anvendelse på en realkreditaftale, dvs. på en låneaftale, der er indgået med henblik på at finansiere erhvervelse af fast ejendom. Domstolen udledte heraf, at en forbruger, som har indgået en sådan aftale i en dørsalgssituation, har den fortrydelsesret, der er indført ved direktivets artikel 5.

3. I nærværende sag anmoder Landgericht Bochum (Tyskland) Domstolen om at klargøre virkningerne af dens retspraksis. Landgericht Bochum spørger, om direktivet kan anvendes på en økonomisk helhedstransaktion, som foruden realkreditaftalen omfatter en aftale om køb af fast ejendom, og endvidere, om udøvelsen af fortrydelsesretten i forbindelse med en sådan økonomisk transaktion ikke kun medfører en ret til at træde tilbage fra låneaftalen, men også en ret til at hæve købsaftalen.

I — Retlig baggrund

A — *De fællesskabsretlige bestemmelser*

4. Direktivet tilsigter at sikre medlemsstaternes forbrugere en mindstebeskyttelse med hensyn til dørsalg.

5. Artikel 1, stk. 1, bestemmer, at det finder anvendelse på aftaler indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger på en udflugt arrangeret af den erhvervsdrivende uden for dennes faste forretningssted eller i forbindelse med den erhvervsdrivendes besøg hos forbrugeren eller på dennes arbejdsplads, såfremt besøget ikke sker efter udtrykkelig anmodning fra forbrugeren.

1 — Originalsprog: fransk.

2 — Sag C-481/99, Sml. I, s. 9945 (herefter »Heininger-dommen«).

3 — EFT L 372, s. 31 (herefter »direktivet«).

6. I henhold til direktivets artikel 3, stk. 2, litra a), gælder det dog ikke for «aftaler om opførelse, salg eller udlejning af fast ejendom eller aftaler om stiftelse af andre rettigheder over fast ejendom».

7. Direktivets artikel 4 bestemmer, at den erhvervsdrivende skal oplyse forbrugeren om dennes ret til inden for de i artikel 5 fastsatte frister at opsige aftalen.

8. Direktivets artikel 5 fastsætter:

»1. Forbrugeren har ret til at træde tilbage fra aftalen ved i overensstemmelse med den fremgangsmåde og de betingelser, der gælder i henhold til national ret, at give meddelelse herom inden for en frist på mindst syv dage at regne fra det tidspunkt, hvor forbrugeren har modtaget de i artikel 4 omtalte oplysninger [...].

2. Denne meddelelse har den virkning, at forbrugeren frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til den aftale, som forbrugeren er trådt tilbage fra.«

9. For så vidt angår følgerne af fortrydelsen hedder det i direktivets artikel 7, at »[b]enytter forbrugeren sig af denne fortrydelsesret, bestemmes retsvirkningerne af den nationale lovgivning, navnlig med hensyn til tilbagebetaling af indbetalte beløb for varer eller tjenesteydelser eller returnering af de modtagne varer«.

10. I Heininger-dommen fortolkede Domstolen direktivet på to punkter.

11. Den fastslog for det første, at direktivet finder anvendelse på en realkreditaftale, dvs. en kreditaftale, der skal finansiere erhvervelse af en fast ejendom [4], selv om aftalen er sikret ved pant i fast ejendom [5]. Domstolen fastslog således, at aftalen ikke kunne antages at vedrøre »en rettighed over fast ejendom«, som omhandlet i direktivets artikel 3, stk. 2, litra a) [6], men udbetaling af et beløb, som er forbundet med en hertil svarende forpligtelse til tilbagebetaling og til betaling af renter [7]. Domstolen udledte heraf, at en forbruger, der har indgået en sådan aftale i en dørsalgssituation, har den fortrydelsesret, som er indført ved direktivets artikel 5 [8].

12. Domstolen understregede endvidere, at den mindste frist på syv dage, der er fastsat

4 — Heininger-dommen, domskonklusionen, punkt 1.
5 — Samme doms præmis 34.
6 — Samme doms præmis 32.
7 — Samme doms præmis 33.
8 — Samme dom, domskonklusionen, punkt 1.

med hensyn til fortrydelsen, skal regnes »fra det tidspunkt, hvor forbrugeren har modtaget oplysninger« vedrørende sin fortrydelsesret, og at forpligtelsen til at give oplysninger påhviler den erhvervsdrivende [9]. Den fastslog derfor, at direktivet er til hinder for, at en national bestemmelse anvender et år fra indgåelsen af aftalen med hensyn til udøvelsen af den fortrydelsesret, der er indført ved direktivets artikel 5, såfremt forbrugeren ikke har fået den oplysning, der kræves i henhold til direktivets artikel 4 [10].

B — *De tyske retsregler*

13. I Tyskland er direktivet gennemført i intern ret ved Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (lov om fortrydelse ved dørsalg) af 16. januar 1986 [11].

14. HwiG's § 3, stk. 1, bestemmer, at »[v]ed fortrydelse skal hver af parterne tilbagelevere de modtagne ydelser«. HwiG's § 3, stk. 3, tilføjer, at »for retten til at anvende eller udnytte et formuegode samt andre ydelser, der er leveret frem til tidspunktet for fortrydelsen, skal deres værdi tilbagebetales«.

15. Den tyske lovgiver har endvidere gennemført Rådets direktiv 87/102/EØF af 22. december 1986 om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkredit [12], ved Verbraucherkreditgesetz (lov om forbrugerkredit) af 17. december 1990 [13]. Denne lovs § 9 bestemmer:

»1. En købsaftale udgør en transaktion, der er forbundet med låneaftalen, såfremt lånet tjener til finansiering af købsprisen, og de to aftaler må anses for at udgøre en økonomisk enhed. Der er tale om økonomisk enhed, navnlig hvis kreditgiveren har kunnet samarbejde med sælgeren ved forberedelsen eller indgåelsen af låneaftalen.

2. Forbrugerens viljeserklæring vedrørende indgåelse af en tilknyttet købsaftale er kun gyldig, hvis forbrugeren ikke træder tilbage fra [...] sin viljeserklæring vedrørende indgåelse af låneaftalen.

Informationen om fortrydelsesretten [...] skal indeholde oplysning om, at ved tilbagetrædelse er den med låneaftalen for-

9 — Samme doms præmis 45.
10 — Samme dom, domskonklusionen, punkt 2.
11 — BGBl. I, s. 122 (herefter »HWiG«).
12 — EFT L 42, s. 48.
13 — BGBl. I, s. 2840 (herefter »VerbrKrG«).

bundne købsaftale heller ikke gyldig [...]. Hvis nettolånebeløbet allerede er udbetalt til sælgeren, overgår sælgerens rettigheder og forpligtelser som følge af købsaftalen med hensyn til retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten i forhold til forbrugeren til kreditgiveren [...].«

16. VerbrKrG's § 3, stk. 2, nr. 2, foreskriver, at visse af lovens bestemmelser, bl.a. § 9, ikke finder anvendelse på »kreditaftaler, hvor kreditten er betinget af, at der stilles sikkerhed i form af pant i fast ejendom og ydes på sædvanlige betingelser med hensyn til kreditter, der er sikret ved pant i fast ejendom og deres mellemfinansiering«.

II — De faktiske omstændigheder og retsforhandlingerne i hovedsagen

17. Deutsche Bausparkasse Badenia (herefter »banken«) har siden slutningen af 1980'erne finansieret køb af ældre lejligheder.

18. Det drejer sig som regel om udlejningsejendomme i socialt boligbyggeri fra 1960'erne og 1970'erne, der er opkøbt af Allgemeine Wohnungsvermögens AG, derefter renoveret og udbudt til salg. Virksomheden Heinen & Biege GmbH, som leverer tjenesteydelser inden for fast ejendom og finansiering, udførte markedsføringen af lejlighederne og formidlingen af finansieringen.

19. Inden for rammerne af dette salgskoncept tog en repræsentant for firmaet Heinen & Biege GmbH kontakt til ægteparret Schulte i februar 1992. Repræsentanten foreslog dem en investeringsmodel i form af lånefinansieret køb af fast ejendom. Af skattehensyn skulle lejligheden benyttes af tredjemand, og erhvervelsen skulle fuldstændig finansieres gennem lån, hvorved amortisering under lånets løbetid var udelukket.

20. Ægteparret Schulte erhvervede herefter den 28. april 1992 en lejlighed til en pris af 90 519 DEM. Købsaftalen blev i overensstemmelse med tysk lovgivning underskrevet hos en notar.

21. Med henblik på finansiering af købesummen underskrev ægteparret Schulte den 7. april 1992 et lån på 105 000 DEM i banken. Der blev stillet sikkerhed i form af et pantebrev på samme beløb, som blev oprettet ved dokument udfærdiget for notar den 8. maj 1992. Endvidere påtog ægteparret Schulte sig i dette dokument personlig hæftelse for indfrielse af pantebrevsbeløbet og indvilgede i, at der kunne foretages umiddelbar tvangsfuldbyrdelse i deres samlede formue.

22. Ægteparret Schulte forpligtede sig derudover til at indtræde i et lejeindtægtsfællesskab. I henhold til dette system gav de afkald på selv at forvalte deres faste ejendom: Heinen & Biege GmbH modtog lejeindtægten i lejlighedskomplekset og fordelte den til ejerne i forhold til disses investering efter fradrag af udgifter til vedligeholdelse af lejlighederne.

23. Endelig indgik ægteparret Schulte to boligopsparingsaftaler med banken, som skulle tjene til amortisering af deres lån.

24. Efter indgåelse af disse aftaler udbetalte banken på ægteparret Schultes anvisning låneprovenuet, svarende til et nettolånebeløb på 101 850 DEM, til sælgeren af lejligheden.

25. Efter at ægteparret Schulte ikke længere havde opfyldt deres betalingsforpligtelser, krævede banken tilbagebetaling af lånet og tvangsfuldbyrdelse af aftalen på grundlag af notardokumentet af 8. maj 1992.

26. I november 2002 trådte ægteparret Schulte tilbage fra låneaftalen med støtte i HWiG og anlagde indsigelsessag mod tvangsfuldbyrdelsen ved den forelæggende ret.

III — Kendelsen om præjudiciel forelæggelse

27. I forelæggelseskendelsen påpeger Landgericht Bochum, at i henhold til HwiG's § 3 er hver aftalepart forpligtet til at tilbagelevere de modtagne ydelser og at betale en godtgørelse for brug indtil tidspunktet for tilbagetrædelsen. Landgericht Bochum forklarer desuden, at i henhold til den øverste ret i civile sager, Bundesgerichtshofs (Tyskland) faste retspraksis anses lånet for at være »modtaget«, også selv om en finansierende bank på låntagerens anvisning har udbetalt beløbet direkte til tredjemand.

28. Heraf følger, at hvis fortrydelsesretten udøves, er låntageren ifølge HwiG's bestemmelser forpligtet til at tilbagebetale nettolånebeløbet med tillæg af markedsrenten. Denne forpligtelse til tilbagebetaling har desuden en umiddelbar virkning og vedrører hele lånebeløbet.

29. Den forelæggende ret mener, at denne følge er hård for forbrugeren, og at andre løsninger kunne påtænkes efter intern ret.

30. Man kunne således betragte købs- og låneaftalen som en økonomisk enhed i henhold til VerbrKrG's § 9. I så fald ville udøvelsen af fortrydelsesretten medføre tilbagetrædelse fra købsaftalen i henhold til

VerbrKrG's § 9. Forbrugeren ville således ikke længere være forpligtet til at tilbagebetale lånebeløbet til finansieringsinstituttet, men udelukkende være forpligtet til at genoverdrage ejendomsretten til lejligheden og betale godtgørelse for brugen af lejligheden indtil tidspunktet for tilbagetrædelsen.

31. En anden løsning ville være at anerkende den økonomiske enhed af købs- og låneaftalen uden at henvise til § 9 i VerbrKrG. I så fald ville fortrydelsen af en af aftalerne medføre ophævelsen af den anden.

32. Ifølge den forelæggende ret har Bundesgerichtshof imidlertid forkastet disse to løsninger, også i sin retspraksis efter Heininger-dommen. Bundesgerichtshof støtter sig i det væsentlige på VerbrKrG's § 3, stk. 2, nr. 2, ifølge hvilken bestemmelserne i VerbrKrG's § 9 om forbundne transaktioner ikke finder anvendelse på låneaftaler, der er sikret ved pant i fast ejendom. I en dom af 9. april 2002 har Bundesgerichtshof således fastslået følgende:

»Hvis en ret til fortrydelse på grund af [Heininger-dommen] [skal anerkendes for realkreditaftaler], må man ved undersøgelsen af retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten [...], tage hensyn til, at i medfør af § 3, stk. 2, nr. 2, i VerbrKrG, er § 9 i VerbrKrG (i lovens affattelse indtil den 30.9.2000) ikke gyldig for en realkreditaftale i henhold til denne bestemmelse.

Ifølge fast praksis ved flere af Bundesgerichtshofs afdelinger betragtes lån til fast ejendom og køb af fast ejendom finansieret ved lånet i princippet ikke som forbundne aftaler, som udgør en økonomisk enhed [...]. Ved køb af fast ejendom er selv en person uden juridiske kundskaber og erfaringer ikke uvidende om, at långiveren og sælgeren normalt er to forskellige personer. Lovgiver har taget hensyn hertil ved i § 3, stk. 2, nr. 2, [i VerbrKrG] at bestemme, at reglerne om forbundne aftaler (§ 9 i VerbrKrG) ikke er gyldige for lån til fast ejendom i henhold til VerbrKrG's § 3, stk. 2, nr. 2.«

33. Landgericht Bochum har forklaret, at på grund af denne retspraksis har fortrydelse af låneaftalen ingen indflydelse på købsaftalens gyldighed. Forbrugerne er således forpligtede til straks at tilbagebetale lånebeløbet med tillæg af renter.

34. Den forelæggende ret anser denne løsning for at være i strid med fællesskabsretten. Selv om retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten ifølge direktivets arti-

kel 7 skal reguleres efter national ret, står det fast, at de af medlemsstaterne valgte fremgangsmåder ikke må bringe fællesskabsrettens effektivitet i fare og navnlig ikke den af direktivet fastsatte fortrydelsesret.

35. I nærværende sag vil en forbruger, der udøver sin fortrydelsesret, befinde sig i en langt mindre gunstig situation, end hvis låneaftalen opretholdes, eftersom han er forpligtet til straks at tilbagebetale lånebeløbet med tillæg af renter.

36. På denne baggrund mener Landgericht Bochum, at de tyske myndigheder ikke har truffet passende foranstaltninger til sikring af gennemførelsen af direktivet og til sikring af effektiv forbrugerbeskyttelse.

IV — De præjudicielle spørgsmål

37. Landgericht Bochum har derfor udsat sagen og forelagt Domstolen de fire følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Omfatter artikel 3, stk. 2, litra a), i Rådets direktiv [85/577] også købekontrakter om fast ejendom, der udelukkende må betragtes som en del af en lånefinansieret kapitalinvesteringsmodel, og hvor aftaleforhandlingerne indtil aftaleindgåelsen foregår i en dørsalgssituation ifølge § 1 [i HWiG], både hvad angår købsaftalen vedrørende fast ejendom og låneaftalen, der udelukkende vedrører finansieringen?

2) Opfyldes kravet om et højt beskyttelsesniveau inden for forbrugerbeskyttelse (artikel 95, stk. 3, EF) og den effektive forbrugerbeskyttelse, der sikres ved direktiv [85/577], ved en national retsorden eller fortolkningen heraf, hvorefter retsvirkningerne af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaftale også inden for rammerne af en kapitalinvesteringsmodel, hvorefter lånet uden erhvervelse af den faste ejendom overhovedet ikke ville være blevet bevilget, udelukkende er begrænset til en tilbageførelse af låneaftalen?

3) Er en national bestemmelse om retsvirkningen af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaftale, hvorefter en forbruger, der træder tilbage fra aftalen, skal tilbagebetale låneprovenuet til den finansierende bank — selv om lånet i henhold til konceptet for

kapitalinvesteringen udelukkende tjener til at finansiere den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af den faste ejendom — i overensstemmelse med beskyttelsesformålet med fortrydelsesretten i artikel 5, stk. 2, i direktiv [85/577]?

4) Er en national bestemmelse om retsvirkningen af udøvelsen af fortrydelsesretten, hvorefter forbrugeren efter tilbagetrædelsen er forpligtet til straks at tilbagebetale låneprovenuet, hvis amortisering — som følge af konceptet for kapitalinvesteringen — ikke er påbegyndt, med tillæg af markedsrenten, i strid med kravet om et højt beskyttelsesniveau inden for forbrugerbeskyttelse (artikel 95, stk. 3, EF) og princippet om den effektive forbrugerbeskyttelse, der er opstillet i direktivet [85/577]?«

V — Formaliteten

38. Indledningsvis skal det undersøges, om de præjudicielle spørgsmål kan antages til realitetsbehandling.

39. Banken har nemlig gjort gældende, at Landgericht Bochum ikke har afgjort spørgsmålet, om låneaftalen var indgået i en dørsalgssituation, og at anmodningen om præjudiciel afgørelse, så længe dette spørgsmål ikke er blevet løst, er af hypotetisk karakter.

40. Det følger af Domstolens faste praksis [14], at det inden for rammerne af det samarbejde, der i henhold til artikel 234 EF er indført mellem Domstolen og de nationale retsinstanser, tilkommer den nationale retsinstans, for hvem en tvist er indbragt, og som har ansvaret for den retsafgørelse, som skal træffes, at vurdere såvel om en præjudiciel afgørelse er nødvendig, som relevansen af de spørgsmål, den forelægger Domstolen [15]. Når de stillede spørgsmål vedrører fortolkningen af fællesskabsretten, er Domstolen derfor principielt forpligtet til at træffe afgørelse herom [16].

41. Domstolen har dog udtalt [17], at den i særlige tilfælde med henblik på at efterprøve sin egen kompetence er beføjet til at under-

14 — Siden dom af 1.12.1965, sag 16/65, Schwarze, Sml. 1965-1968, s. 131, org.ref.: Rec. s. 1081, på s. 1094.

15 — Se bl.a. dom af 13.3.2001, sag C-379/98, PreussenElektra, Sml. I, s. 2099, præmis 38, af 22.1.2002, sag C-390/99, Canal Satélite Digital, Sml. I, s. 607, præmis 18, af 19.2.2002, sag C-35/99, Arduino, Sml. I, s. 1529, præmis 24, og af 9.12.2003, sag C-116/02, Gasser, Sml. I, s. 14693, præmis 23.

16 — Jf. bl.a. dom af 15.12.1995, sag C-415/93, Bosman, Sml. I, s. 4921, præmis 59, PreussenElektra-dommen, præmis 38, Canal Satélite Digital-dommen, præmis 18, og Arduino-dommen, præmis 24.

17 — Dom af 16.12.1981, sag 244/80, Foglia, Sml. s. 3045, præmis 21.

søge de omstændigheder, hvorunder den nationale domstol har forelagt sagen. Ånden i det samarbejde, som anmodningen om en præjudiciel afgørelse skal gennemføres i, kræver således, at den forelæggende ret tager i betragtning, at det er Domstolens opgave at bidrage til justitsforvaltningen i medlemsstaterne, men ikke at udøve responderende virksomhed vedrørende generelle eller hypotetiske spørgsmål [18].

42. Domstolen har endvidere udtalt, at for at den kan foretage en fortolkning af fællesskabsretten, som kan benyttes af den nationale ret, kan det være hensigtsmæssigt, at den nationale ret har fastslået sagens faktum og afklaret rent nationale retsspørgsmål inden forelæggelsen for Domstolen [19].

43. I nærværende sag står det fast, at den forelæggende ret ikke har afgjort spørgsmålet, om låneaftalen var indgået i en dørsalgssituation, selv om parterne på dette punkt har anført direkte modsatte argumenter [20].

44. Ifølge den forelæggende ret afhænger løsningen på tvisten først og fremmest af spørgsmålet, om direktivet, såfremt en forbruger fortryder låneaftalen, pålægger ham at tilbagebetale lånebeløbet. Retten mener, at hvis Domstolen svarer bekræftende på dette spørgsmål, vil det ikke være nødvendigt at efterprøve, om den omtvistede aftale falder ind under direktivets anvendelsesområde, eftersom ægteparret Schulte, hvis det antages at være tilfældet, under alle omstændigheder vil være forpligtet til at tilbagebetale lånebeløbet til banken.

45. Selv om man kan have forståelse for grundene til nævnte opfattelse, sætter den på baggrund af Domstolens retspraksis denne i en vanskelig situation. Til forskel fra Heininger-sagen, hvor den forelæggende ret klart lagde til grund, at låneaftalen var omfattet af direktivets anvendelsesområde [21], har Landgericht Bochum i det foreliggende tilfælde udtrykkeligt ladet dette spørgsmål stå åbent [22].

46. Heraf følger, at Domstolen på det nuværende stadium ikke véd, om direktivet finder anvendelse på tvisten i hovedsagen. Domstolen véd derfor ikke med sikkerhed, om den dom, den afsiger, kan have betydning for sagsbehandlingen i hovedsagen, da Landgericht Bochum efter prøvelse udmærket vil kunne konstatere, at realkreditaftalen ikke er indgået i en dørsalgssituation.

18 — Jf. bl.a. Bosman-dommen, præmis 59, PreussenElektra-dommen, præmis 38, Canal Satélite Digital-dommen, præmis 18, samt dom af 21.3.2002, sag C-451/99, Cura Anlagen, Sml. I, s. 3193, præmis 16, af 10.12.2002, sag C-153/00, Der Weduwe, Sml. I, s. 11319, præmis 32, og af 30.3.2004, sag C-147/02, Alabaster, Sml. I, s. 3101, præmis 54.

19 — Jf. bl.a. dom af 10.3.1981, forenede sager 36/80 og 71/80, Irish Creamery Milk Suppliers Association m.fl., Sml. s. 735, præmis 6, og af 16.7.1992, sag C-343/90, Lourenço Dias, Sml. I, s. 4673, præmis 19.

20 — Jf. forelæggelseskendelsen, s. 5, ægteparret Schultes skriftlige indlæg, s. 7, og bankens skriftlige indlæg, punkt 1.

21 — Jf. Heininger-dommen, præmis 25 og 26.

22 — Jf. forelæggelseskendelsen, s. 6 og 8.

47. Under disse omstændigheder kan den præjudicielle anmodning næppe anses for at kunne antages til realitetsbehandling. Som banken har fremhævet, har denne anmodning på nuværende stadium hypotetisk karakter.

48. Jeg behandler derfor kun subsidiært de af Landgericht Bochum forelagte spørgsmål.

VI — De præjudicielle spørgsmål

49. Landgericht Bochums anmodning om præjudiciel afgørelse rejser tre typer af spørgsmål, som det er hensigtsmæssigt at undersøge i den angivne rækkefølge.

50. Spørgsmålene vedrører anvendelsesområdet for direktivet [23] (punkt A nedenfor), følgerne af en fortrydelse af låneaftalen for aftalen om køb af fast ejendom [24] (punkt B nedenfor) samt virkningerne af en fortrydelse for så vidt angår selve realkreditaftalen [25] (punkt C nedenfor).

A — *Direktivets anvendelsesområde*

51. Landgericht Bochums første spørgsmål vedrører bestemmelserne i direktivets artikel 3, stk. 2, litra a).

52. Den forelæggende ret spørger, om direktivet på grund af disse bestemmelser kan anvendes på en aftale om køb af fast ejendom, når aftalen er led i en økonomisk helhedstransaktion, som, foruden nævnte aftale, omfatter en låneaftale, der indgås udelukkende for at finansiere købet af den faste ejendom, indtrædelsen i et lejeindtægtsfællesskab og to boligopsparingsaftaler.

53. Som tidligere nævnt udelukker direktivets artikel 3, stk. 2, litra a), fra bestemmelsens anvendelsesområde »aftaler om opførelse, salg og udlejning af fast ejendom«.

54. Denne udelukkelse forklares ved, at direktivet tilsigter at beskytte forbrugeren mod den overrumpling, som ligger i dørsalgssituationen [26]. Aftaler, der indgås uden for den erhvervsdrivendes faste forretningssted, er nemlig som regel kendetegnet ved, at initiativet til forhandlingerne kommer fra

23 — Første præjudicielle spørgsmål.

24 — Andet præjudicielle spørgsmål.

25 — Tredje og fjerde præjudicielle spørgsmål.

26 — Jf. præamblen til direktivet (fjerde betragtning) og mit forslag til afgørelse i Heininger-sagen, punkt 33-38.

den erhvervsdrivende, og at forbrugeren på ingen måde er forberedt på disse forhandlinger [27]. Forbrugeren er derfor ikke i stand til at sammenligne den erhvervsdrivendes tilbud med andre tilbud [28], og det kan således være umuligt for ham at forstå alle konsekvenserne af sine handlinger [29].

55. Dette overrumplende moment foreligger dog ikke i aftaler om fast ejendom og navnlig ikke i aftaler om køb af fast ejendom.

56. For indgåelse af denne type aftaler foreskrives nemlig i de fleste, om ikke i samtlige, medlemsstater obligatoriske formelle krav. Der kan være tale om, at aftalen skal indgås hos en person, der er bemyndiget til officielt at bekræfte dokumenter, og som skal redigere akten samt oplyse parterne om rækkevidden af deres forpligtelser. Der kan også være tale om, at der skal gå en vis tid mellem den foreløbige underskrivelse af aftalen og dens endegyldige indgåelse.

57. Under disse omstændigheder er det næsten umuligt, at en aftale om køb af fast ejendom kan indgås gyldigt i en dørsalgssituation. Det ville derfor være logisk, at direktivet udelukker den type aftale fra sit anvendelsesområde.

58. Landgericht Bochum har i nærværende sag spurgt, om denne udelukkelse skal opretholdes, også når aftalen om køb af fast ejendom er et led i en økonomisk helhedstransaktion, som, foruden aftalen, omfatter en realkreditaftale, der er indgået med det formål at finansiere erhvervelsen af den faste ejendom [30].

59. Den franske regering har i denne forbindelse under retsmødet foreslået, at Domstolen anvender den samme løsning som i dommen af 22. april 1999 i Travel Vac-sagen [31].

60. Et af de forelagte spørgsmål i ovennævnte sag var, om direktivet under hensyn til artikel 3, stk. 2, litra a), kunne anvendes på aftaler om «timeshare» som omhandlet i direktiv 94/47/EF [32].

27 — Præamblen til direktivet (fjerde betragtning).

28 — A.st.

29 — Dom af 17.3.1998, sag C-45/96, Dietzinger, Sml. I, s. 1199, præmis 19, samt Heininger-dommen, præmis 24.

30 — Det bemærkes i denne forbindelse, at den forelæggende ret har lagt til grund, at de omtvistede aftaler, nemlig realkreditaftalen og kontrakten om køb af fast ejendom, udgør en enhedstransaktion. I forelæggelseskendelsen har den imidlertid selv forklaret, at Bundesgerichtshof havde afvist denne bedømmelse. Bundesgerichtshof har nemlig i henhold til fast retspraksis fastslået, at »realkreditlån og køb af fast ejendom finansieret ved lånet anses principielt ikke for forbundne aftaler, der udgør en økonomisk enhed« (se punkt 32 i dette forslag til afgørelse). Det forekommer således, at Landgericht Bochums første spørgsmål bygger på en antagelse, som ifølge rettens egne oplysninger er fejlagtig i national ret. Selv om man skulle lægge den forelæggende rets antagelse til grund, mener jeg ikke, at direktivet finder anvendelse på den omtvistede transaktion af de grunde, jeg redegør for i punkt 60-68 i dette forslag til afgørelse.

31 — Sag C-423/97, Sml. I, s. 2195.

32 — Europa-Parlamentets og Rådets direktiv af 26.10.1994 om beskyttelse af købere i forbindelse med visse aspekter ved kontrakter om brugsret til fast ejendom på timeshare-basis (EFT L 280, s. 83).

61. På dette punkt fastslog Domstolen, at aftaler om timeshare, såsom de aftaler, der omtvistedes i hovedsagen, ikke »[omfattes] af undtagelsen i artikel 3, stk. 2, litra a), i direktiv 85/577« [33]. Domstolen mente nemlig, at denne type aftale »ikke alene vedrører brugsret til en fast ejendom på timeshare-basis, men også levering af særskilte tjenesteydelser, hvis værdi er højere end værdien af brugsretten til den faste ejendom« [34].

62. Heraf følger, at et af de afgørende momenter i denne sag var, at aftalen ikke alene vedrørte erhvervelsen af en rettighed over en fast ejendom, men også og især levering af særskilte tjenesteydelser, såsom vedligeholdelse af ejendommen, administration og drift af timeshare-ordningen, anvendelse af fælles tjenesteydelser i bebyggelsen og medlemskab af en international organisation, hvorved køberen kan bytte sine ferieophold [35].

63. Domstolen har desuden tillagt det afgørende vægt, at disse tjenesteydelser udgjorde en »værdi, der var højere end værdien af brugsretten til den faste ejendom«. I henhold til aftalen skulle køberen betale 1 090 000 ESP (5 436,90 EUR), hvoraf 285 000 ESP (1421,57 EUR) udgjorde værdien af den ideelle anpart af den faste ejendom, mens resten af beløbet var til dækning af merværdiafgift, ovennævnte tjenesteydelser og medlemskab af den nævnte internationale organisation [36].

64. I den foreliggende sag har den omtvistede økonomiske transaktion imidlertid ikke de nævnte kendetegn.

65. Som allerede konstateret drejer denne transaktion sig hovedsagelig, om ikke udelukkende, om køb af ejendomsrettighed til en fast ejendom.

66. Virksomheden Heinen & Biege GmbH har ganske vist forpligtet sig til at levere visse tjenesteydelser vedrørende forvaltning og drift af ejendomskomplekset [37]. Det står imidlertid fast, at disse tjenesteydelser rent økonomisk kun udgør en forsvindende lille del af den omtvistede økonomiske transaktion [38].

33 — Travel Vac-dommen, præmis 25.

34 — A.st.

35 — Samme dom, præmis 10.

36 — Samme dom, præmis 11.

37 — Jf. ægteparret Schultes skriftlige indlæg, s. 8.

38 — Som nævnt var den samlede pris for den omtvistede transaktion (dvs. det lånebeløb, som ægteparret Schulte underskrev) 105 000 DEM, og prisen for den erhvervede ejendom var 90 519 DEM. Som det også allerede er konstateret, var nettolånebeløbet efter fradrag af alle udgifter i tilknytning til indgåelsen af aftalerne på 101 850 DEM, og dette beløb var blevet udbetalt i sin helhed af banken til sælgeren af lejligheden.

67. Under disse omstændigheder mener jeg ikke, at den løsning, som Domstolen valgte i Travel Vac-dommen, kan anvendes på den omtvistede økonomiske transaktion.

68. Jeg foreslår derfor Domstolen at besvare det første præjudicielle spørgsmål således, at på grund af direktivets artikel 3, stk. 2, litra a), finder det ikke anvendelse på en aftale om køb af fast ejendom, heller ikke når aftalen er led i en økonomisk helhedstransaktion, som, foruden aftalen, omfatter en realkreditaftale, der indgås med det formål at finansiere købet af den faste ejendom, medlemskabet af et lejeindtægtsfællesskab og to boligopsparingsaftaler.

B — *Retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten på aftalen om køb af fast ejendom*

69. Det andet præjudicielle spørgsmål drejer sig om fortolkningen af bestemmelserne i artikel 95, stk. 3, EF og i direktivet.

70. Landgericht Bochum spørger, om artikel 95, stk. 3, EF og direktivet i forbindelse med en økonomisk helhedstransaktion, som omfatter en aftale om køb af fast ejendom og en realkreditaftale, der indgås med henblik på at finansiere købet af den faste ejendom, er til hinder for en national bestemmelse, der foreskriver, at udøvelsen af den fortrydelsesret, der er indført med direktivets artikel 5, udelukkende medfører tilbagetrædelse fra låneaftalen og ikke fra aftalen om køb af fast ejendom.

71. For så vidt angår artikel 95, stk. 3, EF mener jeg, at svaret på Landgericht Bochums spørgsmål fremgår af denne bestemmelses ordlyd, som jo er følgende:

»Kommissionens [direktiv]forslag inden for sundhed, sikkerhed, miljøbeskyttelse og forbrugerbeskyttelse skal bygge på et højt beskyttelsesniveau under hensyntagen til navnlig enhver ny udvikling baseret på videnskabelige kendsgerninger. Inden for deres respektive kompetenceområder bestræber Europa-Parlamentet og Rådet sig også på at nå dette mål.«

72. Som den tyske regering har understreget, er adressaterne for nævnte forpligtelse ikke medlemsstaterne, som det er tilfældet med artikel 249, stk. 3, EF[39], men derimod aktørerne i Fællesskabets lovgivningsproces. Artikel 95, stk. 3, EF henvender sig således til Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber, Europa-Parlamentet og Rådet for Den Europæiske Union, men ikke til med-

39 — I denne bestemmelse hedder det: »Et direktiv er med hensyn til det tilsigtede mål bindende for enhver medlemsstat, som det rettes til, men overlader det til de nationale myndigheder at bestemme form og midler for gennemførelsen«.

lemsstaternes myndigheder. Disse myndigheder pålægges således ikke herved nogen forpligtelser med henblik på at sikre en korrekt eller effektiv gennemførelse af et fællesskabsdirektiv.

73. På denne baggrund skal den første del af Landgericht Bochums andet spørgsmål besvares benægtende.

74. Med hensyn til den anden del af dette spørgsmål bemærkes det, at det i henhold til direktivet er overladt til medlemsstaterne at bestemme retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten som fastsat i direktivets artikel 5.

75. Som nævnt hedder det i direktivets artikel 7, at »[b]enytter forbrugeren sig af denne fortrydelsesret, bestemmes retsvirkningerne af den nationale lovgivning«.

76. Hvad særligt gælder realkreditaftaler har Domstolen desuden fastslået, at medlemsstaterne i henhold til direktivet har ret til at foreskrive, hvilke retsvirkninger udøvelsen af fortrydelsesretten har for aftalen om køb af fast ejendom. I Heininger-dommen udtalte Domstolen, at

»selv om en låneaftale som den, der omtvistes i hovedsagen, således er omfattet af dørsalgsdirektivets anvendelsesområde, henhører retsvirkningerne for aftalen om køb af den faste ejendom og på pantestiftelsen i den faste ejendom af en eventuel fortrydelse af aftalen [...] under national ret« [40].

77. Heraf følger, at det henhører under medlemsstaterne at bestemme retsvirkningerne af fortrydelsen på aftalen om køb af fast ejendom.

78. I nærværende sag antager den forelæggende ret og visse intervenienter, såsom ægteparret Schulte og Kommissionen, at fællesskabsretten pålægger grænser for udøvelsen af denne kompetence.

79. De henviser til det mål, direktivet forfølger, og til fællesskabsrettens «effektive virkning» og «effektivitet». Ifølge dem skal de nationale myndigheder, selv om de frit kan bestemme retsvirkningerne af fortrydelsen af aftalen, ved fastlæggelsen af disse bestemmelser sørge for at sikre fuld effektivitet af direktivet og det mål, det forfølger, nemlig forbrugerbeskyttelsen.

40 — Præmis 35.

80. Det vil imidlertid ikke være tilfældet i den foreliggende sag, da den tyske lovgivning, ifølge hvilken fortrydelsen af realkreditaftalen ikke påvirker gyldigheden af aftalen om køb af fast ejendom, medfører, at det i praksis bliver umuligt eller overdrevent vanskeligt at udøve fortrydelsesretten.

81. I den forbindelse skal det understreges, at bestemmelserne i direktivet vedrørende aftaler om fast ejendom er særligt klare og præcise.

82. Som tidligere nævnt udelukker artikel 3, stk. 2, litra a), i direktivet udtrykkeligt aftaler om »opførelse, salg og udlejning af fast ejendom« fra direktivets anvendelsesområde. Direktivet er således hverken dobbelttydigt eller uklart vedrørende det forhold, at det ikke finder anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom.

83. På denne baggrund mener jeg ikke, at det er muligt at henvise til direktivets mål eller til begrebet »den effektive virkning« for at begrunde en modsat løsning.

84. Som jeg udtalte i mit forslag til afgørelse i sagen Schilling og Nehring [41], er den såkaldte formålsfortolkning og begrebet »den effektive virkning« ikke instrumenter, som Domstolen anvender i alle tilfælde.

85. En opmærksom undersøgelse af retspraksis viser, at en formålsfortolkning kun anvendes, når den pågældende bestemmelse kan gøres til genstand for flere fortolkninger.

86. Denne metode anvendes således ofte til at bekræfte ordlyden af en bestemmelse, der, uden at være helt klar og entydig, sædvanligvis rejser en vis tvivl. Henvisningen til ordlyden af og formålet med fællesskabsreglerne har således en komplementær funktion i fortolkningsprocessen [42].

87. En formålsfortolkning spiller ligeledes en afgørende rolle, når den pågældende bestemmelse er vanskelig at fortolke alene ud fra dens ordlyd. Dette er tilfældet, når den omtvistede bestemmelse er tvetydig [43]. Det er ligeledes tilfældet, når bestemmelsen udgør en »retlig standard«, hvor lovgiver

41 — Dom af 16.5.2002, sag C-63/00, Sml. I, s. 4483, præmis 23-29.

42 — Se f.eks. dom af 7.5.1998, sag C-390/96, Lease Plan, Sml. I, s. 2553, præmis 28, af 16.7.1998, sag C-355/96, Silhouette International Schmied, Sml. I, s. 4799, præmis 22, og af 6.4.2000, sag C-286/95 P, Kommissionen mod ICI, Sml. I, s. 2341, præmis 60.

43 — I dom af 19.6.1980, sag 803/79, Roudolff, Sml. s. 2015, fastslog Domstolen, at »er en bestemmelses ordlyd flertydig, skal den fortolkes på baggrund af formålene med de regler, den er en del af«.

overlader Fællesskabets retsinstanser at definere indholdet fra sag til sag, for dermed at sikre en anvendelse, der svarer til de omstændigheder, de har fået forelagt [44].

88. En formålsfortolkning anvendes derimod ikke, når den pågældende tekst som i det foreliggende tilfælde er helt klar og entydig. I så fald er fællesskabsrettens bestemmelser tilstrækkelige i sig selv. Domstolen har f.eks. fastslået i forbindelse med en landbrugsforordning, at den pågældende bestemmelses ordlyd var »klar og utvetydig« og derfor ikke behøvede at henvise til det søgte formål [45].

89. Samme betragtningsmåde gælder for det fællesskabsretlige begreb »den effektive virkning«.

90. Domstolens bestræbelser på at sikre fællesskabsrettens effektivitet får den ofte til, når en fællesskabsbestemmelse kan fortolkes på flere måder, at prioritere den fortolkning, der er bedst egnet til at sikre den effektive virkning [46]. Denne retspraksis anvendes pr. definition, når den pågældende bestemmelse kan »fortolkes på flere måder« [47]. Den kan således ikke anvendes på en bestemmelse, der, som den foreliggende, er karakteriseret ved, som allerede nævnt, at være klar og præcis.

91. Efter min mening er denne analyse vedrørende formålsfortolkning og den effektive virkning af fællesskabsretten ligeledes nødvendig når, som i det foreliggende tilfælde, ordlyden af bestemmelsen er i strid med formålet med det direktiv, den er en del af.

92. På grund af direktivets artikel 3, stk. 2, litra a), finder direktivets bestemmelser og bl.a. de bestemmelser, der indfører en fortrydelsesret, som bekendt ikke anvendelse på aftaler om køb af fast ejendom. Det er ligeledes konstateret, at direktivets mål, dvs. forbrugerbeskyttelse, kræver en anden fortolkning, som på den ene eller den anden måde gør det muligt, at fortrydelsen af realkreditaftalen påvirker gyldigheden af

44 — Se f.eks. dom af 12.12.1996, sag C-104/95, Kontogeorgas, Sml. I, s. 6643, præmis 25, 26 og 27, af 14.9.1999, sag C-275/97, DE + ES Bauunternehmung, Sml. I, s. 5331, præmis 31 og 32, og af 21.6.2001, sag C-206/99, SONAE, Sml. I, s. 4679, præmis 22-26.

45 — Dom af 16.12.1999, sag C-74/98, DAT-SCHAUB, Sml. I, s. 8759, præmis 31. Et andet eksempel er dom af 24.10.1996, sag C-335/95, Picard, Sml. I, s. 5625, præmis 18, 19 og 20, hvori Domstolen efter at have citeret en bestemmelse i en fællesskabsforordning konkluderede, at forordningen »entydigt går ud fra princippet om« det fællesskabsretlige princip, som var nødvendigt for dens ræsonnement. Endelig fastslog Domstolen i dom af 12.12.1990, sag C-172/89, Vandemoortele mod Kommissionen, Sml. I, s. 4677, præmis 13, at reglerne ikke gav anledning til fortolkning, og at betingelserne for pålæggelse af sanktioner i de omtvistede regler var tilstrækkeligt klare til, at der ikke var plads til nogen anden fortolkning.

46 — Se f.eks. dom af 28.3.1996, sag C-129/94, Ruiz Bernáldez, Sml. I, s. 1829, præmis 19, af 24.2.2000, sag C-434/97, Kommissionen mod Frankrig, Sml. I, s. 1129, præmis 21, af 9.3.2000, sag C-437/97, EKW og Wein & Co, Sml. I, s. 1157, præmis 41, og af 4.10.2001, sag C-403/99, Italien mod Kommissionen, Sml. I, s. 6883, præmis 28.

47 — Schilling og Nehring-dommen, præmis 24.

aftalen om køb af fast ejendom. Der foreligger således en vis modsigelse mellem direktivets tekst og det mål, direktivet forfølger.

93. Som jeg udtalte i Schilling og Nehringsagen [48], skal en modsigelse af denne art løses med udgangspunkt i retssikkerhedsprincippet. Dette princip, der er et grundlæggende princip i fællesskabsretten [49], kræver, at fællesskabslovgivningen skal være klar og dens anvendelse forudseelig for alle, som berøres deraf [50].

94. Den eneste mulige løsning i dette tilfælde er derfor at foretrække den fortolkning, der følger af ordlyden af bestemmelsen på bekostning af formålet med det direktiv, som bestemmelsen er en del af. Det ville nemlig være uforeneligt med kravene til retssikkerhed at vælge formålsfortolkningen eller begrebet «den effektive virkning» for at give en fællesskabsbestemmelse en betydning, som den åbenbart ikke kan have, fordi dens ordlyd ikke bidrager til at gennemføre det mål, der forfølges af det direktiv, som bestemmelsen er en del af.

95. På baggrund af ovenstående mener jeg, at en formålsfortolkning af direktivet eller en fortolkning baseret på den effektive virkning ikke fører til, at en fortrydelse af realkreditaftalen på den ene eller den anden måde påvirker gyldigheden af aftalen om køb af fast ejendom.

96. Andre løsninger ville indebære, at direktivet på trods af dets artikel 3, stk. 2, litra a), pålægger medlemsstaterne at anvende dets bestemmelser om fortrydelsesret på aftaler om køb af fast ejendom.

97. Jeg foreslår således, at Domstolen besvarer det andet præjudicielle spørgsmål således, at det af artikel 95, stk. 3, EF og direktivet følger, at i forbindelse med en økonomisk helhedstransaktion, som omfatter en aftale om køb af fast ejendom og en realkreditaftale, der indgås for at finansiere købet af den faste ejendom, medfører en fortrydelse af realkreditaftalen ikke fortrydelse af aftalen om køb af fast ejendom.

C — *Fortrydelsens retsvirkninger for låneaftalen*

98. De to sidste præjudicielle spørgsmål vedrører ligeledes fortolkningen af artikel 95, stk. 3, EF og direktivet.

48 — Punkt 31, 32 og 33 i mit forslag til afgørelse.

49 — Se bl.a. dom af 17.7.1997, sag C-354/95, National Farmers' Union m.fl., Sml. I, s. 4559, præmis 57, og af 16.10.1997, sag C-177/96, Banque Indosuez m.fl., Sml. I, s. 5659, præmis 27.

50 — Dom af 16.6.1993, sag C-325/91, Frankrig mod Kommissionen, Sml. I, s. 3283, præmis 26.

99. Landgericht Bochum spørger, om artikel 95, stk. 3, EF og direktivets artikel 5, stk. 2, i forbindelse med en økonomisk helhedstransaktion, der omfatter en realkreditaftale og en aftale om køb af fast ejendom, er til hinder for en national bestemmelse, som foreskriver, at ved fortrydelse af låneaftalen er forbrugeren forpligtet til straks at tilbagebetale lånebeløbet med tillæg af renter, selv om dette lånebeløb på forbrugerens anvisning er blevet udbetalt direkte af den finansierende bank til sælgeren af den faste ejendom.

100. Uanset den løsning, jeg foreslår i punkt 40-48 i dette forslag til afgørelse, forekommer det mig, at Landgericht Bochums to sidste præjudicielle spørgsmål rejser et problem med hensyn til, om de kan antages til realitetsbehandling.

101. Som bekendt fremgår det af Domstolens faste praksis, at inden for rammerne af proceduren i artikel 234 EF tilkommer det den at undersøge de omstændigheder, hvorunder den nationale ret har forelagt den sagen. Ånden i det samarbejde, som anmodningen om en præjudiciel afgørelse skal gennemføres i, kræver således, at den forelæggende ret tager i betragtning, at det er Domstolens opgave at bidrage til justitsforvaltningen i medlemsstaterne, men ikke at udøve responderende virksomhed vedrørende generelle eller hypotetiske spørgsmål[51].

102. Domstolen har endvidere udtalt, at for at den kan foretage en fortolkning af fællesskabsretten, som kan benyttes af den nationale ret, er det ubetinget nødvendigt, at den nationale ret redegør for grundene til, at den finder, at en besvarelse af dens spørgsmål er nødvendig for tvistens løsning[52].

103. Jeg mener imidlertid ikke, at Landgericht Bochum i det foreliggende tilfælde klart har redegjort for de grunde, der ligger bag dens to sidste præjudicielle spørgsmål.

104. Af forelæggelseskendelsen ser det nemlig ud til, at disse to spørgsmål alene har til formål at henlede Domstolens opmærksomhed på de følger, der måtte være knyttet til en fortrydelse af realkreditaftalen, hvis Domstolen skulle fastslå, at fortrydelsen ikke påvirker gyldigheden af aftalen om køb af fast ejendom. Det er således ikke sikkert, at den forelæggende ret nærer tvivl til gyldigheden af disse følger i sig selv. Under alle omstændigheder har den forelæggende ret på intet tidspunkt redegjort for grundene til, at følgerne skulle kunne være i strid med fællesskabsretten.

51 — Jf. retspraksis som omtalt i fodnote 18 i dette forslag til afgørelse.

52 — Jf. bl.a. dom af 12.6.1986, forenede sager 98/85, 162/85 og 258/85, Bertini m.fl., Sml. s. 1885, præmis 6, samt Foglia-dommen, præmis 17, Lourenço Dias-dommen, præmis 19, Der Weduwe-dommen, præmis 37, 38 og 39, og Gasser-dommen, præmis 24.

105. I virkeligheden forekommer disse grunde først at fremstå efter at have læst forelæggelsesdommen i en anden præjudiciel sag, nemlig sag C-229/04, Crailsheimer Volksbank [53].

106. I denne sag havde Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Tyskland) fået forelagt flere tvister af samme art som den i hovedsagen. Foruden et spørgsmål om, hvilke omstændigheder der skal foreligge, for at der er tale om en dørsalgssituation som omhandlet i direktivet, forklarede nævnte ret, at den havde stillet på ny og uddybet de to sidste præjudicielle spørgsmål fra Landgericht Bochum.

107. Med hensyn til forpligtelsen til straks at betale lånet tilbage anførte Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, at denne forpligtelse kunne være egnet til at afskrække forbrugeren fra at udøve sin fortrydelsesret. I det omfang, han pålægges straks at betale hele lånet tilbage i stedet for at tilbagebetale det i rater, som han har ret til i henhold til låneaftalen, vil efterkommelsen af den omtvistede forpligtelse kunne forårsage forbrugerens insolvens.

108. Med hensyn til forpligtelsen til at betale renter anførte Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, at en sådan forpligtelse også kunne være egnet til at afskrække forbrugeren fra at udøve sin fortrydelsesret. Renterne kunne udgøre et betydeligt beløb, især når fortrydelsen sker længe efter indgåelsen af lånet og kan følgelig analyseres som en sanktion, der pålægges forbrugeren på grund af udøvelsen af fortrydelsesretten. I Travel Vac-dommen fastslog Domstolen således, at direktivet var til hinder for, at en aftale pålægger forbrugeren at betale et fast beløb som godtgørelse, blot fordi han har udøvet sin ret til at træde tilbage fra aftalen.

109. Det skal tilføjes, at i det foreliggende tilfælde synes Landgericht Bochums undladelse direkte at have påvirket medlemsstaternes og de øvrige intervenienters ret til at fremsætte bemærkninger i henhold til artikel 23 i statutten for Domstolen.

110. Det fremgår således af sagsakterne, at samtlige intervenienter, med undtagelse af banken og den tyske regering [54], har opfattet

53 — Denne sag indgik ved Domstolen den 2.6.2004, det vil sige nogle dage før retsmødet i nærværende sag den 15.6.2004. Af oversættelsesmæssige grunde, kunne jeg imidlertid først få kendskab til forelæggelsesdommen i slutningen af juni 2004.

54 — Intervenienterne i den foreliggende sag er ægteparret Schulte, banken, Forbundsrepublikken Tyskland, Den Italienske Republik, Den Franske Republik og Kommissionen.

Landgericht Bochums tre sidste spørgsmål således, at de udelukkende vedrører følgerne af en fortrydelse af realkreditaftalen for aftalen om køb af fast ejendom. De har derfor behandlet disse spørgsmål samlet uden at fremsætte specifikke bemærkninger til det tredje og det fjerde præjudicielle spørgsmål.

111. Under disse omstændigheder mener jeg, at Domstolen ikke har adgang til alle de oplysninger, der er nødvendige for at bedømme disse to sidste spørgsmål.

112. Jeg foreslår derfor Domstolen at afvise de to sidste spørgsmål fra realitetsbehandling.

VII — Forslag til afgørelse

113. På baggrund af ovenstående betragtninger foreslår jeg Domstolen at træffe følgende afgørelse:

»Den anmodning om præjudiciel afgørelse, der er indgivet af Landgericht Bochum ved beslutning af 29. juli 2003, afvises fra realitetsbehandling.«

114. I tilfælde af, at Domstolen ikke deler denne opfattelse, foreslår jeg subsidiært, at den besvarer Landgericht Bochums to første spørgsmål således:

»1) Artikel 3, stk. 2, litra a), i Rådets direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretnings-

sted skal fortolkes således, at direktivet ikke finder anvendelse på en aftale om køb af fast ejendom, heller ikke selv om denne aftale er et led i en økonomisk helhedstransaktion, som, foruden aftalen, omfatter en realkreditaftale, der alene indgås med henblik på finansiering af erhvervelsen af den faste ejendom, medlemskab af et lejeindtægtsfællesskab og to boligopsparingsaftaler.

2) Artikel 95, stk. 3, EF og direktiv 85/577/EØF er, i forbindelse med en økonomisk helhedstransaktion, som omfatter en aftale om køb af fast ejendom og en realkreditaftale, der indgås med henblik på finansiering af erhvervelsen af den faste ejendom, ikke til hinder for en national bestemmelse, der foreskriver, at udøvelse af den ved nævnte direktivs artikel 5 indførte fortrydelsesret udelukkende medfører tilbagetrædelse fra realkreditaftalen, men ikke fra aftalen om køb af fast ejendom.«