YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (toinen jaosto)

25 päivänä lokakuuta 2005 *

Asiassa C-229/04,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Saksa) on esittänyt 27.5.2004 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 2.6.2004, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Crailsheimer Volksbank eG

vastaan

Klaus Conrads,

Frank Schulzke ja Petra Schulzke-Lösche ja

Joachim Nitschke,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. W. A. Timmermans sekä tuomarit J. Makarczyk, C. Gulmann (esittelevä tuomari), R. Silva de Lapuerta ja P. Kūris,

* Oikeudenkayntikieli: saksa.

julkisasiamies: P. Léger,
kirjaaja: johtava hallintovirkamies M. Ferreira,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 17.3.2005 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

— Crailsheimer Volksbank eG, edustajinaan Rechtsanwalt M. Siegmann ja Rechtsanwalt N. Polt,

— Conrads, Schulzke, Schulzke-Lösche ja Nitschke, edustajinaan Rechtsanwalt E. Ahr ja Rechtsanwalt K.-O. Knops,

— Saksan hallitus, asiamiehinään A. Dittrich ja C.-D. Quassowski,

— Ranskan hallitus, asiamiehenään R. Loosli-Surrans,

— Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään A. Aresu, H. Kreppel ja S. Gruenheid,

kuultuaan julkisasiamiehen 2.6.2005 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee 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 etenkin sen 1 ja 2 artiklan sekä 5 artiklan 2 kohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty kolmessa asiassa, joissa kantajana on Crailsheimer Volksbank eG (jäljempänä pankki) ja vastaajina K. Conrads, aviopuolisot F. Schulzke ja P. Schulzke-Lösche sekä J. Nitschke (jäljempänä yhdessä lainanottajat) ja joissa on kyse sellaisten luottosopimusten peruuttamisesta kotimyyntiä koskevan kansallisen lainsäädännön perusteella, jotka lainanottajat ovat ottaneet pankista kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhteisön lainsäädäntö

3 Direktiivillä pyritään antamaan jäsenvaltioiden kuluttajille vähimmäissuoja kotimyynnin alalla siten, että heitä suojataan vaaralta, joka aiheutuu niistä olosuhteista,

jotka liittyvät sopimuksen tekemiseen muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa. Direktiivin 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 — —

— —

jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu."

5 Direktiivin 2 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Tässä direktiivissä:

— —

'elinkeinonharjoittajalla' tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka suorittaa kyseisen oikeustoimen elinkeinon tai ammatin harjoittajana, sekä jokaista, joka toimii elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun."

6 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.

— —."

7 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."

8 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."

9 Direktiivin 7 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan, peruuttamisen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, erityisesti tavaroista ja palveluista suoritetun vastikkeen ja vastaanotettujen tavaroiden palauttamista koskevia säännöksiä."

10 Direktiivin 8 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Tämä direktiivi ei estä jäsenvaltioita antamasta tai pitämästä voimassa säännöksiä, jotka antavat kuluttajille tässä direktiivissä tarkoitettujen kysymysten osalta tehokkaamman suojan."

Yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytäntö

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

12 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.

13 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.

14 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 mainitun 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

15 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).

16 HWiG:n 1 §:n 1 momentin siinä versiossa, joka oli voimassa pääasioiden tosiseikkojen tapahtuma-aikaan, 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."

17 HWiG:n 3 §:ssä säädetään seuraavaa:

"(1) Peruuttamistilanteessa sopimusosapuolet ovat velvollisia palauttamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset. Peruuttaminen ei ole poissuljettua esineen vioittumisen tai tuhoutumisen tai 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 eikä hän 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 toiselta sopimuspuolelta korvausta tavarasta aiheutuneista välttämättömistä kustannuksista."

18 Bürgerliches Gesetzbuch -nimisen lain (Saksan siviililaki) 123 §:ssä, joka koskee sellaisten tahdonilmaisujen peruuttamista, jotka on annettu pakotettuna tai petollisesti vieteltynä, säädetään seuraavaa:

"1. Tahdonilmaisu, jonka antamiseen henkilö on oikeudenvastaisesti pakotettu tai petollisesti vietelty, ei sido pakotettua tai vieteltyä.

2. Kun petolliseen viettelyyn on syyllistynyt kolmas osapuoli, tahdonilmaisu, joka on annettu toiselle henkilölle, ei sido vieteltyä, jos kyseinen henkilö tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää petollisesta viettelystä — —."

Pääasiat

19 Rakennuttajayhtiö rakennutti 1990-luvun alussa Stuttgartin alueelle huoneistokokonaisuuden, johon kuuluvat huoneistot oli tarkoitus vuokrata etenkin liikemiehille. Vuokralaisena toimivan hallintoyhtiön oli tarkoitus johtaa kyseistä kiinteistökokonaisuutta hotellina.

20 Asunnot myytiin yhteisomistusoikeuksin yksityishenkilöille — lainanottajat mukaan lukien — sijoituksena, johon liittyi veroetuja. Rakennuttajayhtiö turvautui myynnissä määräysvallassaan olevan myyntiyhtiön puoleen, joka muun muassa otti käyttöön "erääntymissuunnitelman", jossa esitettiin ne eri vaiheet, jotka olivat tarpeen oston toteuttamiseksi ja sen rahoittamiseksi. Kyseinen myyntiyhtiö puolestaan käytti itsenäisiä välittäjiä, joihin kuului kaupanvälittäjä W (jäljempänä kaupanvälittäjä), joka neuvotteli pääasioiden kohteena olevat hankinnat. Asuntojen osto rahoitettiin suurimmassa osassa tapauksia sillä tavalla, että pankki (DSL-Bank) otti vastattavakseen osan menoista ensisijaisella vakuudella, kun taas pankki, joka oli jo rahoittanut rakennuttajaa kiinteistön rakentamisessa, rahoitti loput menoista toissijaisella vakuudella.

21 Kolmessa pääasiassa kaupanvälittäjä menetteli siten, että hän keskusteli — joskus useaan otteeseen — lainanottajien kanssa heidän yksityisasunnossaan esitelläkseen heille "laskuesimerkkejä" ja kerätäkseen henkilökohtaisia tietoja ja heidän maksu-

kykyään koskevia seikkoja rahoitusta koskevan hakemuksen laatimiseksi. Kaupanvälittäjä palasi heidän luokseen muutamia viikkoja myöhemmin saadakseen heidän allekirjoituksensa luottosopimuksiin, jotka pankki oli tällä välin laatinut. Näiden toimenpiteiden ohella notaari vahvisti vastaavat kiinteistön kauppasopimukset tai valtakirjan tehdä tällainen sopimus.

22 Rakennus valmistui vuoden 1993 helmikuussa. Viisi kuukautta tämän jälkeen hallintoyhtiö lopetti vuokranmaksun, ja siitä tuli maksukyvytön vuoden 1994 alussa. Rakennuttajayhtiö maksoi määrätyn vuokran vuoden 1993 loppuun saakka, ja se joutui vuonna 1995 konkurssiin. Suunniteltua käyttöastetta ei milloinkaan saavutettu.

23 Tämän jälkeen investoinneista saadut tulot kävivät riittämättömiksi. Omistusoikeuden jaosta tehdyn sopimuksen asettamien rajoitusten vuoksi asuntoja ei voitu käytännössä käyttää erikseen, koska oma käyttö tai vuokraus yksitellen oli mahdotonta.

24 Myös lainanottajat lopettivat maksunsa pankille.

25 Sen jälkeen kun lainanottajat olivat irtisanoneet luottosopimuksensa, pankki nosti kutakin lainanottajaa vastaan kanteen saadakseen maksun saatavistaan sekä viivästyskorkoa.

26 Conradsin osalta Landgericht Bremen hyväksyi pankin vaatimuksen 4.12.2001 annetulla tuomiolla.

27 Kyseisen lainanottajan mainitusta tuomiosta tekemän valituksen johdosta Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen otti vastaan selvitystä siitä, oliko luottosopimus tehty kotimyyntitilanteessa. Selvityksen perusteella ilmeni, että kaupanvälittäjä oli kääntynyt kyseisen lainanottajan puoleen omasta aloitteestaan, ja he olivat sopineet kotimyyntitilanteessa keskenään siitä, että lainanottaja osallistuu rakennuttajayhtiötä koskevaan verojärjestelyyn. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kumosi 16.1.2003 annetulla tuomiolla Landgericht Bremenin tuomion ja hylkäsi alkuperäisen kanteen.

28 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen perusteli kyseistä kanteen hylkäämistä ensinnäkin korostamalla sitä, että pankilla oli vastuu sen vuoksi, että varojen käytön ja muiden seikkojen valvonnan osalta toimitetut tiedot olivat virheellisiä, toiseksi toteamalla, että rakentajaa vastaan esitettyjen väitteiden perusteella luoton takaisinmaksamista koskevaa oikeutta ei ole, ja kolmanneksi katsomalla, että luottosopimuksen peruuttaminen HWiG:n perusteella oli pätevä.

29 Tämän seikan osalta ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin totesi, että kyse oli kotimyyntitilanteesta. Siltä osin kuin oli kyse siitä, kenen vastuulle mainittu tilanne oli pantava, se lainasi ja sovelsi Bundesgerichtshofin yhdennentoista jaoston tällaisen tilanteen osalta vahvistamia periaatteita. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen katsoi tällä perusteella, että pankki oli toiminut huolimattomasti, koska se ei ollut tietoinen kotimyyntitilanteesta, joten tilanteeseen voitiin vedota sitä vastaan sillä perusteella, että erääntymissuunnitelman mukaisten hyvin lyhyiden maksuaikojen olisi pitänyt saada pankki pyytämään yksityiskohtaisempia tietoja niistä olosuhteista, joissa sopimukset neuvoteltiin. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin vetosi kaupan ja rahoituksen väliseen taloudelliseen kokonaisuuteen ja kieltäytyi hyväksymästä pankin HWiG:n 3 §:ään perustuvaa takainsinmaksuvaatimusta.

30 Pankki haki muutosta Revision-menettelyssä, minkä seurauksena Bundesgerichtshof kumosi 27.1.2004 annetulla tuomiolla Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremenin tuomion ja siirsi asian takaisin samalle tuomioistuimelle, jotta tämä ratkaisisi asian uudestaan.

31 Schulzken ja Schulzke-Löschen osalta Landgericht Bremen hyväksyi pankin vaatimuksen 27.11.2001 annetulla tuomiolla.

32 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, joka käsittelee näiden lainanottajien tekemää valitusta, kuuli todistajia. Tällöin kävi ilmi, että myös kyseinen luottosopimus oli tehty kaupanvälittäjän käytyä lainanottajien kotona. Asian käsittelyä lykättiin, koska Conradsia koskevassa asiassa oli haettu muutosta Revision-menettelyssä.

33 Landgericht Bremen hylkäsi pankin Nitschkeä vastaan esittämän luoton takaisinmaksamista koskevan vaatimuksen. Pankki valitti tästä päätöksestä Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremeniin.

Ennakkoratkaisukysymykset

34 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen toteaa aluksi, että edellä mainitussa asiassa Heininger annetusta tuomiosta lähtien Saksassa on vallinnut Bundesgerichtshofin yhdennentoista jaoston ja joidenkin ensimmäisen ja toisen oikeusasteen tuomioistuinten välillä erimielisyyttä kyseisen tuomion oikeudellisista seurauksista.

35 Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mukaan HWiG:n 1 §:ssä säädetyt peruuttamisoikeuden edellytykset ovat sinänsä ristiriitaisia. Se toteaa tältä osin, että Bundesgerichtshofin vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan peruuttamisoikeus ei riipu pelkästään siitä, onko kyse kotimyyntitilanteesta, vaan tämän lisäksi myös siitä, voidaanko siihen vedota toista vastaan. Kyseinen oikeuskäytäntö ilmenee HWiG:ä koskevista virallisista perusteluista, joiden mukaan kyseisen lain 1 §:ää on

suositeltavaa tulkita Saksan siviililain 123 §:n 2 momentin oikeusperiaatteiden perusteella eli siten, että kolmannen osapuolen vilpilliseen toimintaan voidaan vedota sopimuspuolta vastaan ainoastaan, jos viimeksi mainittu tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää kolmannen osapuolen toiminnasta. Bundesgerichtshofin mukaan kuitenkaan henkilöä, joka kotimyyntitilanteessa joutuu yllätetyksi ja joka saadaan antamaan suostumuksensa sopimukseen, ei pitäisi kohdella paremmin kuin petoksen uhria. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen katsoo sitä vastoin, että direktiivissä ei ole mitään sellaista seikkaa, jonka perusteella peruuttamisoikeutta voitaisiin rajoittaa tällä tavalla, koska direktiivin mukaan kyseinen oikeus riippuu ainoastaan siitä, onko kyse kotimyyntitilanteesta. Ensimmäinen kysymys koskee näin ollen niitä edellytyksiä, joiden täyttyessä kotimyyntitilanteeseen voidaan vedota lainanantajaa vastaan.

36 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen pohtii vielä sitä, merkitseekö peruuttaminen kotimyyntilanteessa välttämättä takaisinmaksuvelvollisuutta. Sen toinen, kolmas ja neljäs kysymys koskevat näin ollen peruuttamisen oikeudellisia seurauksia.

37 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa tältä osin Bundesgerichtshofin lähtevän siitä periaatteesta, että pääasioissa kyseessä olevan kaltaisissa tilanteissa lainanottajan on maksettava lainasumma pankille takaisin, vaikka kyseinen summa on maksettu suoraan kolmannelle osapuolelle, tässä tapauksessa rakennuttajayhtiölle. Mainittu tuomioistuin huomauttaa lisäksi Bundesgerichtshofin tulkitsevan HWiG:n 3 §:n 1 momentin ensimmäistä kohtaa siten, että luoton peruuttamisen johdosta lainanottajan on maksettava lainasumma takaisin välittömästi yhdessä erässä eikä sovittuina maksuerien erääntymispäivinä.

38 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen viittaa Landgericht Bochumin esittämään ennakkoratkaisupyyntöön asiassa C-350/03, Schulte, jossa on annettu tuomio tänään (ei vielä julkaistu oikeustapauskokoelmassa) ja jossa myös kyseinen tuomioistuin on esittänyt yhteisöjen tuomioistuimelle kysymyksiä kotimyyntitilanteessa tehdyn reaaliluottosopimuksen peruuttamisen oikeudellisista seurauksista.

39 Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa toisen kysymyksensä osalta, joka koskee, kuten Landgericht Bochumin edellä mainitussa asiassa esittämä kolmas kysymys, takaisinmaksuvelvollisuutta, että jotta direktiivin ja etenkin sen 5 artiklan 2 kohdan tehokas vaikutus voidaan säilyttää, lainanottajalla ei voi olla velvollisuutta maksaa lainasummaa takaisin silloin, kun häntä ei kotimyyntitilanteessa ole pelkästään saatu tekemään luottosopimus vaan tämän lisäksi hänet on samanaikaisesti houkuteltu peruuttamattomasti hyväksymään se, että lainasumma maksetaan kolmannelle osapuolelle ilman, että hänellä on siihen määräämisvaltaa. Tästä odottamattomaan tilanteeseen joutuneen kuluttajan antamasta ohjeesta ei voi seurata mitään takaisinmaksuvelvollisuutta. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen toteaa kolmannen ja neljännen kysymyksensä osalta, että ne vastaavat Landgericht Bochumin edellä mainitussa asiassa Schulte esittämää neljättä kysymystä.

40 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen päätti näin ollen lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Onko direktiivin —— 1 artiklan 1 kohdan kanssa yhteensoveltuvaa, että kuluttajan oikeuksien, erityisesti peruuttamisoikeuden, ei katsota riippuvan ainoastaan siitä, onko kyseessä direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun kaltainen kotimyyntitilanne, vaan myös muista lisäperusteista, kuten elinkeinonharjoittajan sopimuksen tekemiseen tietoisesti liittämästä kolmannesta osapuolesta tai kolmannen osapuolen kotimyyntitoimintaan liittyvästä elinkeinonharjoittajan huolimattomuudesta?

2) Onko direktiivin —— 5 artiklan 2 kohdan kanssa yhteensoveltuvaa, että henkilö, joka on ottanut lainan kiinteistön hankkimiseksi, joka on tehnyt lainasopimuksen kotimyyntitilanteessa ja on lisäksi kotimyyntitilanteessa saatu maksamaan lainattu summa tilille, joka ei käytännössä enää ole hänen määräämisvallassaan, joutuu peruuttamistapauksessa maksamaan lainasumman takaisin lainanantajalle?

3) Onko direktiivin — — 5 artiklan 2 kohdan kanssa yhteensoveltuvaa, että jos henkilö, joka on ottanut lainan kiinteistön hankkimiseksi, on peruuttamistapauksessa velvollinen maksamaan lainatun summan takaisin, hän ei voi maksaa sitä sopimuksessa ilmoitettuina maksuerien erääntymispäivinä, vaan se on maksettava välittömästi yhdessä erässä?

4) Onko direktiivin — — 5 artiklan 2 kohdan kanssa yhteensoveltuvaa, että jos henkilö, joka on ottanut lainan kiinteistön hankkimiseksi, on peruuttamistapauksessa velvollinen maksamaan lainatun summan takaisin, hänen on maksettava lainasta markkinakorko?"

Ennakkoratkaisukysymykset

Ensimmäinen kysymys

41 Tällä kysymyksellä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää vastausta siihen, onko direktiivin 1 ja 2 artiklaa tulkittava siten, että jos kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun, direktiivin soveltaminen voi olla riippuvainen paitsi siitä, onko sopimus tehty direktiivin 1 artiklassa tarkoitetussa kotimyyntitilanteessa, myös siitä, onko elinkeinonharjoittaja tiennyt tai olisiko hänen pitänyt tietää, että sopimus on tehty tällaisessa tilanteessa.

42 Tältä osin riittää, kun todetaan, että tällaisen lisäedellytyksen olemassaololle ei löydy mitään perustetta direktiivin sanamuodosta. Direktiivin 1 artiklassa näet todetaan, että direktiiviä sovelletaan sellaisiin elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin sopimuksiin, jotka on tehty kotimyyntitilanteessa, ja saman direktiivin 2 artiklan mukaan "elinkeinonharjoittajalla" tarkoitetaan jokaista, joka toimii elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun.

43 Lisäksi tällaisen lisäedellytyksen hyväksyminen olisi ristiriidassa sen direktiivin tavoitteen kanssa, joka koskee kuluttajan suojaamista kotimyynnille ominaisen yllätyksellisyyden haitoilta.

44 Kyseinen tulkinta saa vahvistusta asiassa C-423/97, Travel Vac, 22.4.1999 annetun tuomion (Kok. 1999, s. I-2195) 43 kohdasta, jossa todetaan, että jotta kuluttaja saa peruuttamisoikeuden, on riittävää, että hän on jossakin mainitun direktiivin 1 artiklassa kuvatuista objektiivisista tilanteista, ilman että tämän lisäksi olisi osoitettava, että elinkeinonharjoittaja on vaikuttanut kuluttajaan tai johdatellut tätä.

45 Ensimmäiseen kysymykseen on näin ollen vastattava, että direktiivin 1 ja 2 artiklaa on tulkittava siten, että jos kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun, direktiivin soveltaminen ei voi olla riippuvainen siitä, tiesikö elinkeinonharjoittaja tai olisiko hänen pitänyt tietää, että sopimus on tehty mainitun direktiivin 1 artiklassa tarkoitetussa kotimyyntitilanteessa.

Toinen, kolmas ja neljäs kysymys

46 Näillä kysymyksillä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää vastausta siihen, onko direktiivin ja etenkin sen 5 artiklan 2 kohdan kanssa ristiriidassa se, että henkilö, joka on ottanut lainan kiinteistön hankkimiseksi, joka on tehnyt lainasopimuksen kotimyyntitilanteessa ja joka on kyseisessä tilanteessa saatu maksamaan lainattu summa tilille, joka ei käytännössä enää ole hänen määräämisvallassaan, joutuu peruuttamistapauksessa maksamaan lainasumman takaisin lainanantajalle, ja päinvastaisessa tapauksessa onko direktiivin kanssa ristiriidassa se, että lainanottaja ei voi maksaa lainaa takaisin sopimuksessa ilmoitettuina maksuerien erääntymispäivinä, vaan se on maksettava välittömästi yhdessä erässä ja siitä on maksettava markkinakorkoa.

47 On korostettava — kuten pankki, lainanottajat, Saksan ja Ranskan hallitukset sekä komissio ovat tehneet — että kuten myös ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on todennut, toinen, kolmas ja neljäs kysymys vastaavat aineellisesti edellä mainitussa, tänään annetun tuomion perustana olevassa asiassa Schulte esitettyä kolmatta ja neljättä kysymystä.

48 Vastauksena näihin kysymyksiin yhteisöjen tuomioistuin on kuitenkin kyseisessä asiassa todennut, että direktiivin ja etenkin sen 5 artiklan 2 kohdan 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 pääasioissa 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.

49 Näin ollen kysymyksiin, jotka ovat täysin samanlaiset kuin edellä mainitussa asiassa Schulte esitetyt kysymykset, on vastattava siten, että direktiivin ja etenkin sen 5 artiklan 2 kohdan 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 pääasioissa 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

50 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 (toinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY 1 ja 2 artiklaa on tulkittava siten, että jos kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun, direktiivin soveltaminen ei voi olla riippuvainen siitä, tiesikö elinkeinonharjoittaja tai olisiko hänen pitänyt tietää, että sopimus on tehty mainitun direktiivin 1 artiklassa tarkoitetussa kotimyyntitilanteessa.**

2) **Direktiivin 85/577 ja etenkin sen 5 artiklan 2 kohdan 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 pääasioissa 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