UNIONIN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (ensimmäinen jaosto)

15 päivänä huhtikuuta 2010 *

Asiassa C-215/08,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Bundesgerichtshof (Saksa) on esittänyt 5.5.2008 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut unionin tuomioistuimeen 22.5.2008, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

E. Friz GmbH

vastaan

Carsten von der Heyden,

UNIONIN TUOMIOISTUIN (ensimmäinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Tizzano (esittelevä tuomari), joka toimii ensimmäisen jaoston puheenjohtajana, sekä tuomarit E. Levits, A. Borg Barthet, M. Ilešič ja J.-J. Kasel,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

julkisasiamies: V. Trstenjak,
kirjaaja: hallintovirkamies K. Malacek,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 18.6.2009 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Carsten von der Heyden, edustajanaan Rechtsanwalt N. Gross,

– Saksan hallitus, asiamiehinään M. Lumma, J. Kemper ja S. Unzeitig,

– Euroopan komissio, asiamiehinään W. Wils ja H. Krämer,

kuultuaan julkisasiamiehen 8.9.2009 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20.12.1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY (EYVL L 372, s. 31; jäljempänä direktiivi) 1 artiklan 1 kohdan ja 5 artiklan 2 kohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat E. Friz GmbH (jäljempänä Friz) ja Carsten von der Heyden ja joka koskee sitä, että von der Heyden peruutti jäsenyytensä Frizin hallinnoimassa suljetussa kiinteistörahastossa.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Unionin säännöstö

3 Kyseessä olevan 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 Saman 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 kohdassa säädetään seuraavaa:

”2. Tätä direktiiviä ei sovelleta:

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

Sopimuksiin tavaroiden toimittamisesta ja niiden liittämisestä kiinteistöön taikka kiinteistön korjaamisesta sovelletaan kuitenkin tätä direktiiviä;

_ _”

7 Saman 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. Määräajan noudattamiseksi riittää peruuttamisilmoituksen lähettäminen ennen kyseisen määräajan päättymistä.

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.”

Kansallinen säännöstö

10 Kyseinen direktiivi saatettiin osaksi Saksan oikeusjärjestystä kotimyyntitilanteessa tehtyjen sopimusten ja vastaavien toimien peruuttamista koskevalla lailla (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften; BGBl. 1986 I, s. 122), joka annettiin 16.1.1986.

11 Kyseisen lain sen version, joka oli voimassa pääasian tosiseikkojen tapahtumahetkellä (jäljempänä HWiG), 1 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

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

1. hänen työpaikallaan tai yksityisasunnossaan käydyissä suullisissa neuvotteluissa,

– –

tämä tahdonilmaisu on pätevä ainoastaan, jos asiakas ei ole peruuttanut sitä kirjallisesti viikon kuluessa.”

12 HWiG:n 3 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Peruuttamistilanteessa sopimuspuolet ovat velvollisia palauttamaan toisilleen saamansa suoritukset. Peruuttaminen ei ole suljettu pois esineen huonontumisen tai tuhoutumisen taikka sellaisen muun seikan johdosta, jonka vuoksi sen palauttaminen on mahdotonta. Jos asiakas on vastuussa huonontumisesta, tuhoutumisesta tai muusta palauttamisen mahdottomaksi tekevästä seikasta, hänen on korvattava sopimuspuolelle esineen arvon alentuminen tai esineen arvo.”

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

13 Von der Heyden liittyi 23.7.1991 yksityisasunnossaan Roland Steuerberatungs GmbH:n (jäljempänä Roland-yhtiö) edustajan kanssa käydyissä neuvotteluissa suljetun kiinteistörahaston sijoittajaosakkaaksi 384 044 Saksan markan (DEM) suuruisella pääomalla. Kyseisen rahaston, joka toimii henkilöyhtiönä pidettävänä siviiliyhtiönä (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) ja johon kuuluu 46 osakasta, tarkoituksena on Berliinissä sijaitsevan kiinteistön kunnostaminen, uudistaminen ja hallinnointi. Von der Heydenin liittymishetkellä kyseistä rahastoa hallinnoi Roland-yhtiö.

14 Von der Heyden lopetti 6.8.2002 osakkuutensa kyseisessä siviiliyhtiössä ilman irtisanomisaikaa ja peruutti liittymisensä kyseiseen siviiliyhtiöön HwiG:n 3 §:n mukaisesti.

15 Friz vaati kyseisen kiinteistörahaston hoitajan ominaisuudessa von der Heydeniä maksamaan oikeuksia ja velvoitteita koskevan laskelman negatiivisen arvon mukaisesti 16 319 euron määrän, joka vastasi erotusta von der Heydenin kyseiseen yhtiöön liittymishetkellä maksaman alkuperäisen pääoman arvon ja hänelle niistä tappioista, jotka yhtiölle oli aiheutunut peruuttamispäivään mennessä, kuuluvan osuuden välillä.

16 Asiaa ensimmäisenä oikeusasteena käsitellyt tuomioistuin hyväksyi tämän vaatimuksen, mutta muutoksenhakutuomioistuin, johon von der Heyden ratkaisusta valitti, hylkäsi sen. Muutoksenhakutuomioistuin katsoi, että se, että osakas käyttää peruuttamisoikeuttaan, ei saa johtaa siihen, että hänelle syntyy maksuvelvollisuus asianomaista yhtiötä kohtaan. Muutoksenhakutuomioistuimen mukaan tämä merkitsisi mainitun direktiivin niiden säännösten rikkomista, joiden mukaan silloin, kun kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan, hän vapautuu kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista ja jo suoritetut maksut on palautettava hänelle.

17 Friz teki tästä muutoksenhakutuomioistuimen ratkaisusta Revision-valituksen Bundesgerichtshofiin. Bundesgerichtshof toteaa ennakkoratkaisupyynnössään, että kansallisen oikeuskäytännön mukaan osakas, joka on liittynyt kotimyyntitilanteessa yhtiöön ja peruuttaa myöhemmin liittymisensä kyseiseen kiinteistörahastoon, ei vapaudu kaikista sopimusvelvoitteistaan takautuvasti (ex tunc -vaikutus), vaan peruuttaminen vaikuttaa siten, että kyseistä kuluttajaa sitovat ne velvoitteet, joihin hän on sitoutunut ennen peruuttamisilmoituksensa tekohetkeä (ex nunc -vaikutus).

18 Mainitun oikeuskäytännön mukaan siitä, että kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan, ei kuitenkaan seuraa ”palaaminen alkutilanteeseen”, mitä kansallisen tuomioistuimen mukaan kyseisen direktiivin 5 artiklan 2 kohdassa, sellaisena kuin sitä on oikeuskäytännössä tulkittu, edellytetään (ks. erityisesti asia C-350/03, Schulte, tuomio 25.10.2005, Kok., s. I-9215, 88 ja 92 kohta).

19 Bundesgerichtshof katsoi tässä tilanteessa, että sen käsiteltävänä olevan asian ratkaisu riippuu kyseisen direktiivin 1 artiklan 1 kohdan ja 5 artiklan 2 kohdan tulkinnasta, joten se päätti lykätä ratkaisun antamista ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko – – direktiivin – – 1 artiklan 1 koh[taa] – – tulkittava siten, että sen soveltamisalaan kuuluu kuluttajan liittyminen yhtymään, henkilöyhtiöön, yhdistykseen

tai osuuskuntaan, kun liittymisen pääasiallinen tarkoitus ei ole tulla yhtymän, yhtiön, yhdistyksen tai osuuskunnan osakkaaksi vaan – mikä koskee usein etenkin sijoittamista suljettuun kiinteistörahastoon – osakkuus on vain toisenlainen tapa tehdä pääomasijoitus tai hankkia palveluja, jotka ovat tavanomaisesti kaksipuolisten sopimusten kohteena?

2) Onko – – direktiivin – – 5 artiklan 2 kohtaa – – tulkittava siten, että sen vastainen on direktiivin 7 artiklassa tarkoitettu kansallinen (oikeuskäytäntöön perustuva) oikeudellinen seuraus, jonka mukaan kuluttajalla on silloin, kun hän peruuttaa tällaisen kotimyyntitilanteessa, jonka aiheena ei ole ollut kuluttajan kutsu, sopimansa liittymisen, hänen oikeuksiensa ja velvoitteidensa arvoon peruuttamisen voimaantulohetkellä perustuva vaade yhtymää, yhtiötä, yhdistystä tai osuuskuntaa kohtaan, eli hänellä on oikeus yhtymä-, yhtiö-, yhdistys- tai osuuskuntaosuutensa arvoon eroamishetkellä, sillä (mahdollisella) seurauksella, että hän saa yhtymän, yhtiön, yhdistyksen tai osuuskunnan taloudellisen kehityksen perusteella takaisin joko vähemmän kuin hänen sijoituksensa arvo oli tai että hänellä on jopa sijoituksensa menettämisen lisäksi maksuvelvollisuus, koska oikeuksien ja velvoitteiden arvo on negatiivinen?”

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Alustavat huomautukset

20 Aivan ensiksi on von der Heydenin ja Saksan hallituksen tapaan todettava, että vaikka pääasia koskee tilannetta, jossa kuluttaja liittyy henkilöyhtiönä pidettävän yhtymän muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, kansallisen tuomioistuimen

esittämät ennakkoratkaisukysymykset koskevat myös muita yhtiö- ja yhdistysmuotoja, kuten muita henkilöyhtiöitä, yhdistyksiä ja osuuskuntia.

21 Tässä yhteydessä on syytä muistuttaa, että vaikka ennakkoratkaisupyyntömenettelyyn liittyvä toimivallan jako huomioon ottaen on yksin kansallisen tuomioistuimen tehtävänä määrittää niiden kysymysten kohde, jotka se aikoo esittää unionin tuomioistuimelle, viimeksi mainittu tuomioistuin on katsonut, että oman toimivaltaisuutensa arvioimiseksi sen on poikkeustapauksissa tutkittava ne olosuhteet, joiden vallitessa kansallinen tuomioistuin esitti ennakkoratkaisukysymyksen.

22 Unionin tuomioistuimen on toimittava näin erityisesti silloin, jos on ilmeistä, että kansallisen tuomioistuimen pyytämällä unionin oikeuden tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen taikka jos unionin tuomioistuimelle esitetty ongelma on luonteeltaan hypoteettinen (ks. vastaavasti asia C-415/93, Bosman, tuomio 15.12.1995, Kok., s. I-4921, 61 kohta; asia C-466/04, Acereda Herrera, tuomio 15.6.2006, Kok., s. I-5341, 48 kohta ja asia C-380/05, Centro Europa 7, tuomio 31.1.2008, Kok., s. I-349, 53 kohta).

23 Nyt käsiteltävässä asiassa on todettava, että kansallisen tuomioistuimen esittämät ennakkoratkaisukysymykset ovat luonteeltaan hypoteettisia siltä osin kuin ne koskevat myös kuluttajan liittymistä muuhun henkilöyhtiöön, yhdistykseen tai osuuskuntaan.

24 Unionin tuomioistuin on näin ollen toimivaltainen ratkaisemaan nyt käsiteltävän ennakkoratkaisupyynnön vain siltä osin kuin se koskee pääasiassa kyseessä olevaa tilannetta eli kuluttajan liittymistä henkilöyhtiönä pidettävän yhtymän muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon.

Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys

25 Kansallinen tuomioistuin tiedustelee ensimmäisellä ennakkoratkaisukysymyksellään pääasiallisesti sitä, sovelletaanko kyseistä direktiiviä pääasiassa kyseessä olevan kaltaiseen sopimukseen, joka koskee kuluttajan liittymistä henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon ja jolla muodostetaan sopimussuhde kuluttajan ja kyseisen rahaston hoitajan välille, kun liittymisen pääasiallinen tarkoitus ei kyseisen tuomioistuimen mukaan ole tulla mainitun yhtiön osakkaaksi vaan liittyminen on vain yksi tapa tehdä pääomasijoitus.

26 Tähän kysymykseen vastaamiseksi on muistutettava, että kyseisen direktiivin 1 artiklan 1 kohdan toisen luetelmakohdan mukaan direktiiviä sovelletaan muun muassa sopimuksiin, jotka on tehty elinkeinonharjoittajan käydessä kuluttajan kotona, jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu.

27 Direktiivin 2 artiklassa täsmennetään, että direktiivissä ”elinkeinonharjoittajalla” tarkoitetaan luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä, jotka suorittavat kyseisen oikeustoimen elinkeinon tai ammatin harjoittajina, sekä jokaista, joka toimii elinkeinonharjoittajan nimissä tai lukuun.

28 Pääasiassa unionin tuomioistuimeen toimitetusta asiakirja-aineistosta ilmenee, että von der Heyden teki liittymisilmoituksensa kyseessä olevaan kiinteistörahastoon, jota sopimuksen tekohetkellä hallinnoi Roland-yhtiö elinkeinon tai ammatin harjoittajana, kotonaan käydyissä neuvotteluissa ja että kyseisen käynnin aiheena ei ollut asianomaisen kuluttajan kutsu. Vastineena liittymisestään von der Heyden maksoi kyseisen yhtiön pankkitilille 384 044 DEM:n suuruisen pääomasijoituksen.

29 Asiakirja-aineistosta ilmenee myös, että mainituista neuvotteluista vastasi Roland-yhtiön edustaja, joka nimenomaisesti toimi kyseisen kiinteistörahaston hoitajan ominaisuudessa ja sai palkkion jokaisesta uuden osakkaan kanssa tehdystä sopimuksesta.

30 Tässä tilanteessa on todettava, että kuluttajan liittyminen henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen kuvaamissa olosuhteissa kuuluu kyseisen direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuihin objektiivisiin tilanteisiin ja näin ollen tämän direktiivin soveltamisalaan.

31 Tätä päätelmää ei millään tavalla kyseenalaisteta niillä Saksan hallituksen perusteluilla, joiden mukaan kyseiseen rahastoon liittymistä koskevaa ilmoitusta on pidettävä – kun otetaan huomioon se seikka, että kyseisen kiinteistörahaston tarkoituksena on tietyn kiinteistön kunnostaminen, uudistaminen ja hallinnointi – saman direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitettuna ”sopimuksena muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen”, joka ei siten kuulu direktiivin soveltamisalaan.

32 Tästä on heti muistutettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan kuluttajansuojaa koskeviin unionin oikeuden sääntöihin kohdistuvia poikkeuksia on tulkittava suppeasti (ks. erityisesti asia C-481/99, Heininger, tuomio 13.12.2001, Kok., s. I-9945, 31 kohta).

33 Näin ollen on todettava, että asiakirja-aineistosta ilmenevät seikat huomioon ottaen von der Heydenin allekirjoittama sopimus ei koske jotakin muuta oikeutta kiinteään omaisuuteen eli sellaisia oikeuksia, joita kyseisen direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa säädetty poikkeus koskee, vaan yksinomaan liittymistä kiinteistörahastoon hankkimalla osuus henkilöyhtiöstä pääomasijoitusta vastaan.

34 Tässä tilanteessa ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymyksen on vastattava, että kyseistä direktiiviä sovelletaan pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa tehtyyn sopimukseen, joka koskee kuluttajan liittymistä henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, kun liittymisen pääasiallinen tarkoitus ei ole tulla mainitun yhtiön osakkaaksi vaan tehdä pääomasijoitus.

Toinen ennakkoratkaisukysymys

35 Kansallinen tuomioistuin tiedustelee toisella ennakkoratkaisukysymyksellään pääasiallisesti sitä, onko kyseisen direktiivin 5 artiklan 2 kohta esteenä kansalliselle oikeuskäytäntöön perustuvalle säännölle, jonka mukaan kuluttajalla on silloin, kun hän peruuttaa kotonaan käydyissä neuvotteluissa, joiden aiheena ei ole ollut hänen kutsunsa, sopimansa liittymisen henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, hänen oikeuksiensa ja velvoitteidensa arvoon, joka on laskettu sen mukaan, mikä osuuden arvo oli peruuttamishetkellä, perustuva vaade kyseistä yhtiötä kohtaan sillä seurauksella, että hän saa mahdollisesti takaisin vähemmän kuin hänen sijoituksensa arvo oli tai että hänellä on velvollisuus osallistua kyseisen rahaston tappioiden kattamiseen.

36 Tähän kysymykseen vastaamiseksi on ensinnäkin muistutettava, että kyseisen direktiivin 5 artiklan 1 kohdan mukaan kuluttajalla on oikeus peruuttaa sitoumuksensa antamalla peruuttamisilmoitus määräajassa, joka on vähintään seitsemän päivää lukien siitä, kun elinkeinonharjoittaja ilmoitti kuluttajalle kirjallisesti mainitun oikeuden olemassaolosta ja sen käyttöä koskevasta menettelystä ja edellytyksistä.

37 Lisäksi kyseisen direktiivin 5 artiklan 2 kohdan mukaan se, että kuluttaja antaa sitoumuksensa peruuttamista koskevan ilmoituksen, vapauttaa hänet kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista.

38 Tästä seuraa, että jos kuluttajalle on ilmoitettu sääntöjenmukaisesti hänen peruuttamisoikeudestaan, hän voi vapautua sopimusvelvoitteistaan käyttämällä tätä oikeuttaan kansallisessa lainsäädännössä säädettyjen menettelyn ja edellytysten mukaisesti direktiivin 5 artiklan 1 kohdan mukaisessa määräajassa.

39 Kuten oikeuskäytännössä on jo todettu, sitä vastoin silloin, kun kuluttajalle ei ole annettu tätä ilmoitusta, mainittu vähintään seitsemän päivän pituinen määräaika ei ala kulua ja kuluttaja voi näin ollen käyttää peruuttamisoikeuttaan direktiivin 5 artiklan 1 kohdan nojalla milloin tahansa (ks. vastaavasti em. asia Heinenger, tuomion 45 kohta).

40 Nyt käsiteltävässä asiassa on kuitenkin todettava, että kansallinen tuomioistuin viittasi kysymyksessään nimenomaisesti direktiivin 5 artiklan 2 kohtaan ja siten tilanteeseen, jossa kuluttaja on antanut peruuttamisilmoituksensa mainitun artiklan 1 kohdassa säädettyjen edellytysten ja menettelyn mukaisesti.

41 Tässä yhteydessä Bundesgerichtshof pyrkii selvittämään, missä määrin pääasiassa kyseessä olevan kaltaisella kansalliseen oikeuskäytäntöön perustuvalla säännöllä voidaan rajoittaa mainitussa 5 artiklan 1 kohdassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttämiseen liittyviä oikeusvaikutuksia.

42 Tässä yhteydessä on muistutettava, kuten direktiivin 7 artiklassa säädetään, että kuluttajan peruuttamisoikeuden käyttämisen oikeusvaikutuksista säädetään kansallisessa lainsäädännössä.

43 Lisäksi oikeuskäytännöstä seuraa, että vaikka tällaisen mahdollisen peruuttamisen oikeusvaikutukset näin ollen kuuluvat kansallisen oikeuden alaan, jäsenvaltioiden on kuitenkin käytettävä tätä toimivaltaa niin, että ne noudattavat unionin oikeutta

ja erityisesti direktiivin säännöksiä, joita tulkitaan direktiivin tavoitteen mukaisesti ja siten, että direktiivin tehokas vaikutus taataan. Vastaavasti silloin, kun kansallisen tuomioistuimen ratkaistavana on asia, jossa vastakkain on yksityisiä, sen on otettava huomioon kansallisen oikeuden säännökset kokonaisuudessaan ja tulkittava niitä mahdollisimman pitkälle kyseessä olevan direktiivin sanamuodon ja tarkoituksen mukaisesti direktiivin tavoitteen kanssa yhdenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi (ks. vastaavasti erityisesti em. asia Schulte, tuomion 69, 71 ja 102 kohta).

44 Vaikka on totta, kuten oikeuskäytännössä on jo todettu, että kyseisellä direktiivillä pyritään suojaamaan kuluttajaa, tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että suoja olisi absoluuttista. Niinpä sekä direktiivin yleisestä rakenteesta että useiden säännösten sanamuodosta ilmenee, että kuluttajansuojalle asetetaan tiettyjä rajoituksia (ks. asia C-412/06, Hamilton, tuomio 10.4.2008, Kok., s. I-2383, tuomion 39 ja 40 kohta).

45 Erityisesti peruuttamisoikeuden käyttämisen seurauksista on siten todettava, että on totta, että oikeuskäytännössä on vahvistettu, että peruuttamisilmoituksen antamisesta seuraa niin kuluttajan kuin elinkeinonharjoittajankin kannalta palaaminen alkutilanteeseen (ks. vastaavasti em. asia Schulte, tuomion 88 kohta). Direktiivissä ei kuitenkaan suljeta pois sitä, että kuluttajalla voi tietyissä erityistapauksissa olla velvoitteita elinkeinonharjoittajaa kohtaan ja hän voi mahdollisesti joutua kantamaan tiettyjä seurauksia peruuttamisoikeutensa käytöstä (ks. vastaavasti em. asia Schulte, tuomion 93 kohta).

46 Edellä esitetyn mukaisesti on varmistettava, ettei kyseinen direktiivi ole esteenä kansalliselle säännölle, jonka mukaan liittymisensä henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon peruuttavalla kuluttajalla on eroamishetken osuuden arvon mukaan laskettu vaade kyseistä yhtiötä kohtaan.

47 Asia on näin pääasiassa kyseessä olevan kansallisen säännön osalta.

48 Kuten Bundesgerichtshof ennakkoratkaisupyynnössään totesi, mainitun säännön tarkoituksena on nimittäin yleisten siviilioikeudellisten periaatteiden mukaisesti varmistaa tyydyttävä tasapaino ja riskinjako eri osapuolten välillä.

49 Erityisesti tällaisella säännöllä yhtäältä annetaan liittymisensä henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon peruuttavalle kuluttajalle mahdollisuus saada osuutensa takaisin siten, että hän samalla kantaa osuutensa kaikille pääasiassa kyseessä olevan kaltaisille pääomasijoituksille luonteenomaisista riskeistä. Toisaalta tämä sääntö merkitsee myös sitä, etteivät muut osakkaat tai kolmannet velkojat joudu nyt esillä olevan asian olosuhteiden kaltaisissa olosuhteissa vastaamaan mainitun peruuttamisen taloudellisista seurauksista, jotka sitä paitsi johtuvat sellaisen sopimuksen tekemisestä, jossa viimeksi mainitut tahot eivät ole osapuolina.

50 Kun otetaan huomioon edellä esitetty, toiseen ennakkoratkaisukysymykseen on siis vastattava, että kyseisen direktiivin 5 artiklan 2 kohta ei ole pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa esteenä kansalliselle säännölle, jonka mukaan kuluttajalla on silloin, kun hän peruuttaa kotonaan käydyissä neuvotteluissa, joiden aiheena ei ole ollut hänen kutsunsa, sopimansa liittymisen henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, hänen oikeuksiensa ja velvoitteidensa arvoon, joka on laskettu sen mukaan, mikä osuuden arvo oli peruuttamishetkellä, perustuva vaade kyseistä yhtiötä kohtaan sillä seurauksella, että hän saa mahdollisesti takaisin vähemmän kuin hänen sijoituksensa arvo oli tai että hänellä on velvollisuus osallistua kyseisen rahaston tappioiden kattamiseen.

Oikeudenkäyntikulut

51 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely unionin 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 unionin tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla unionin tuomioistuin (ensimmäinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **Muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20.12.1985 annettua neuvoston direktiiviä 85/577/ETY sovelletaan pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa tehtyyn sopimukseen, joka koskee kuluttajan liittymistä henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, kun liittymisen pääasiallinen tarkoitus ei ole tulla mainitun yhtiön osakkaaksi vaan tehdä pääomasijoitus.**

2) **Direktiivin 85/577 5 artiklan 2 kohta ei ole pääasiassa kyseessä olevan kaltaisissa olosuhteissa esteenä kansalliselle säännölle, jonka mukaan kuluttajalla on silloin, kun hän peruuttaa kotonaan käydyissä neuvotteluissa, joiden aiheena ei ole ollut hänen kutsunsa, sopimansa liittymisen henkilöyhtiön muodossa toimivaan suljettuun kiinteistörahastoon, hänen oikeuksiensa ja velvoitteidensa arvoon, joka on laskettu sen mukaan, mikä osuuden arvo oli peruuttamishetkellä, perustuva vaade kyseistä yhtiötä kohtaan sillä seurauksella, että hän saa mahdollisesti takaisin joko vähemmän kuin hänen sijoituksensa arvo oli tai että hänellä on velvollisuus osallistua kyseisen rahaston tappioiden kattamiseen.**

Allekirjoitukset