JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

PHILIPPE LÉGER

2 päivänä kesäkuuta 2005 [1]

1. Asioiden Heininger [2] ja Schulte [3] jälkeen nyt käsiteltävänä oleva ennakkoratkaisupyyntö koskee jälleen kerran muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston direktiivin 85/577/ETY [4] tulkintaa erityistilanteessa, joka liittyy yksityisten Saksassa 1990-luvulla toteuttamiin kiinteistösijoituksiin.

2. Asiassa Heininger kysymys oli siitä, voidaanko direktiiviä soveltaa reaaliluottosopimuksiin eli luottosopimuksiin, jotka on tehty kiinteistön oston rahoittamiseksi. Yhteisöjen tuomioistuin vastasi tähän kysymykseen myöntävästi ja päätteli siitä, että kuluttajilla, jotka ovat tehneet tämäntyyppisen sopimuksen kotimyyntitilanteessa, on direktiivin 5 artiklassa säädetty peruuttamisoikeus. Yhteisöjen tuomioistuin tarkensi myös, että säädetyn peruuttamisoikeuden käyttämistä koskeva määräaika alkoi kulua vasta siitä hetkestä, jolloin elinkeinonharjoittaja oli ilmoittanut sille direktiivin 4 artiklassa säädetyn velvollisuuden mukaisesti kuluttajalle tälle kuuluvasta oikeudesta peruuttaa sopimus.

3. Asiassa Schulte kysymys on siitä, voivatko reaaliluottosopimus ja kiinteistön kauppaa koskeva sopimus kuulua kyseisen direktiivin soveltamisalaan silloin, kun ne sisältyvät yhteen ja samaan rahoitustoimeen. Vaikka yhteisöjen tuomioistuimen tuomiota tässä asiassa ei ole vielä annettu, olen ehdottanut tuomioistuimelle 28.9.2004 esittämässäni ratkaisuehdotuksessa, [5] että se vastaa tähän kysymykseen kieltävästi. Olen muistuttanut, että kiinteistöjen myymiseen liittyvät sopimukset on nimenomaisesti jätetty direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle ja että käsiteltävänä olevassa asiassa rahoitustoimen pääasiallinen tarkoitus on kiinteän omaisuuden hankinta.

4. Asia Schulte liittyy myös luottosopimuksen peruuttamisen seurauksiin. Kyse on siitä, voiko tai täytyykö reaaliluottosopimuksen peruuttamisesta seurata yhteisön oikeuden

1 — Alkuperäinen kieli: ranska.

2 — Asia C-481/99, tuomio 13.12.2001 (Kok. 2001, s. I-9945).

3 — Asia C-350/03, tuomio 25.10.2005 (Kok. 2005, s. I-9215).

4 — EYVL L 372, s. 31 (jäljempänä direktiivi).

5 — 52–68 kohta.

nojalla kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen peruuntuminen. Tältä osin totesin, että koska kiinteistöjen kauppaan liittyvät sopimukset on jätetty direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle, direktiivin nojalla ei voida vaatia, että luottosopimuksen peruuttaminen vaikuttaisi tavalla tai toisella kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyyteen. [6]

5. Nyt käsiteltävänä oleva asia koskee pikemminkin peruuttamisen seurauksia, ei kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen vaan varsinaisen luottosopimuksen osalta. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Saksa) kysyy, voidaanko kansallisessa säännöksessä säätää siinä tapauksessa, että luottosopimus peruutetaan, kuluttajalle velvollisuus maksaa välittömästi takaisin lainan määrä korkoineen, vaikka kyseinen laina on maksettu kuluttajan ohjeiden mukaisesti pankin toimesta suoraan kiinteistön myyjälle. [7]

I Asiaa koskevat yhteisön oikeussäännöt

6. Direktiivillä pyritään takaamaan kuluttajansuojan vähimmäistaso jäsenvaltioissa kotimyynnin alalla.

6 — Ibidem, 74-97 kohta.

7 — Tämä kysymys esitettiin jo asian Schulte yhteydessa. Katsoin kuitenkin, ettei kysymystä voitu ottaa tutkittavaksi, koska mielestäni ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin ei ollut esittanyt selvästi perusteluja kysymykselle (ks. asiassa Schulte antamani ratkaisuehdotuksen 101-112 kohta).

7. 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 toimitilojensa ulkopuolelle järjestämällä tutustumiskäynnillä

tai

— elinkeinonharjoittajan käydessä:

i) kuluttajan tai toisen kuluttajan kotona;

ii) kuluttajan työpaikalla,

jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu."

8. Direktiiviä ei sitä vastoin sovelleta sen 3 artiklan 2 kohdan a alakohdan mukaan "sopimuksiin kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta taikka sopimuksiin muusta oikeudesta kiinteään omaisuuteen".

9. Direktiivin 4 artiklassa säädetään, että elinkeinonharjoittajan on ilmoitettava kuluttajalle tämän oikeudesta peruuttaa sopimus direktiivin 5 artiklan mukaisessa määräajassa.

10. 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."

11. Peruuttamisen seurausten osalta direktiivin 7 artiklassa sanotaan seuraavaa:

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

II Asiaa koskevat kansalliset oikeussäännöt

12. Direktiivi saatettiin Saksassa osaksi kansallista oikeusjärjestystä 16.1.1986 annetulla Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäftenillä (kotimyynnissä tehtyjen sopimusten ja vastaavien toimien peruuttamista koskeva laki). [8]

13. Kyseisen lain 3 §:n 1 momentissa säädetään, että "jos sopimus peruutetaan, sopimuspuolet ovat velvollisia palauttamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset".

8 — BGBl. I (Saksan liittotasavallan virallinen lehti), s. 122 (jäljempänä HWiG).

14. Saksassa lainsäätäjä on lisäksi täytäntöönpannut kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22 päivänä joulukuuta 1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY [9] 17.12.1990 annetulla Verbraucherkreditgesetzillä (kulutusluottolaki). [10] Kyseisen lain 9 §:ssä säädetään seuraavaa:

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

2. Kauppasopimuksen tekemiseen liittyvä tahdonilmaus ei sido kuluttajaa, jos hän peruuttaa luottosopimuksen.

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

15. VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkennetaan, että kyseisen lain tiettyjä säännöksiä, erityisesti 9 §:ää, ei sovelleta "luottosopimuksiin, joissa luotonannon edellytyksenä on kiinteistöpanttioikeuden antaminen vakuudeksi ja luotto annetaan niillä tavanomaisilla ehdoilla, jotka koskevat kiinteistöpanttioikeudella turvattuja luottoja ja niitä koskevaa muuta rahoitusta".

III Pääasiat ja ennakkoratkaisukysymykset

16. Rakennusyhtiö hankki 1990-luvun alussa tontin Steinenbronnista Stuttgartin alueelta (Saksa) ja rakensi sille 188 huoneistoa sisältävän hotellin. Toimen tarkoituksena oli tarjota asiakkaille ja erityisesti liikemiehille mahdollisuus asua useita viikkoja Stuttgartin lähellä itse omista tarpeistaan huolehtien niin, että henkilöstökustannusten säästämisen ansiosta voitaisiin tarjota vastaavia hotellihintoja alhaisempia hintoja. Tarkoitus oli, että yksityiset hankkivat kyseisiä asuntoja edullisen verosäästömallin mukaisesti.

9 — EYVL L 42, s. 48.

10 — BGBl. I, s. 2840 (jäljempänä VerbrKrG).

17. Asuntojen markkinoinnissa rakennusyhtiö toimi yhteistyössä kahden kumppanin kanssa: Crailsheimer Volksbank eG -niminen pankki (jäljempänä pankki), jonka tehtävänä oli myöntää lainat yksityisille, sekä myyntiyhtiö, joka vuorostaan käytti itsenäisiä välittäjiä, joiden joukossa oli W-niminen välittäjä.

18. Kolmessa kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevassa riita-asiassa välittäjä W:n toimintamalli on ollut samanlainen: hän kävi yksityisten luona kutsumatta, esitteli heille asunnon hankinnan ja verosäästömallin avulla saatavia säästöjä ja suostutteli heidät allekirjoittamaan pankin kanssa reaaliluottosopimuksen. Useassa tapauksessa ilmeni, että kotimyynnin kohteena olleiden henkilöiden tulot eivät riittäneet kattamaan maksueriä, mutta välittäjä vakuutti, että mallista saatava veroetu kompensoisi takaisinmaksuvaikeudet. Vuoden 1992 kuluessa tehtiin näin pankin kanssa useita reaaliluottosopimuksia.

19. Hotellin toiminta osoittautui kuitenkin nopeasti tappiolliseksi. Rakentamisessa ja hotellin toiminnassa mukana olleet eri yhtiöt menivät konkurssiin, ja sijoittajat, jotka olivat laskeneet saavansa tuottoa asuntonsa vuokrauksesta, eivät enää pystyneet maksamaan lainaa takaisin. Lisäksi ilmeni, että asuntojen hyödyntäminen yksityisesti oli mahdotonta. [11]

20. Pankki siis päätti haastaa sijoittajat saksalaisiin tuomioistuimiin ja muun muassa ennakkoratkaisupyynnön esittäneeseen kansalliseen tuomioistuimeen. Sijoittajat puolestaan päättivät peruuttaa luottosopimuksensa vetoamalla siihen, että kyseinen sopimus oli tehty direktiivissä tarkoitetussa kotimyyntitilanteessa ja että pankki ei ollut ilmoittanut heille sopimuksen tekohetkellä heidän oikeudestaan peruuttaa sopimus.

21. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen sai käsiteltäväkseen kolme näistä riita-asioista ja katsoi, että ratkaisemista varten oli tarpeen tulkita yhteisön oikeutta, ja päätti esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat neljä ennakkoratkaisukysymystä:

"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 elinkeinon-

11 — Ks. ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskeva päätös (s. 4 ja 5).

harjoittajan sopimuksen tekemiseen tietoisesti liittämästä kolmannesta osapuolesta tai kolmannen osapuolen kotimyyntitoimintaan liittyvästä elinkeinonharjoittajan laiminlyönnistä?

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?"

IV Ennakkoratkaisukysymysten kohde

22. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremenin esittämässä ennakkoratkaisukysymyksessä on kahdenlaisia kysymyksiä.

23. Ensimmäinen koskee peruuttamisen edellytyksiä. Kyse on siitä, voiko direktiivin soveltaminen ja erityisesti sen 5 artiklassa mainittu peruuttamisoikeus olla riippuvainen muista edellytyksistä kuin pelkästä direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa tarkoitetun kotimyyntitilanteen olemassaolosta. [12]

24. Toinen kysymys koskee peruuttamisen vaikutuksia. Kyse on sen määrittämisestä, voidaanko kansallisessa säännöksessä säätää, että sellaisessa nyt käsiteltävänä olevan asian kaltaisessa tapauksessa, jossa kokonaisrahoitustoimi sisältää reaaliluottosopimuksen ja kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen, kuluttaja on velvollinen maksamaan lainasumman takaisin välittömästi markkinakorkoineen, jos luottosopimus peruutetaan, vaikka kyseinen summa on maksettu kuluttajan ohjeiden mukaisesti lainanantajan toimesta suoraan kiinteistön myyjälle. [13]

12 — Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys.

13 — Toinen, kolmas ja neljäs ennakkoratkaisukysymys.

25. Tarkastelen näitä kysymyksiä järjestyksessä peräkkäin.

V Peruuttamisen edellytykset (ensimmäinen kysymys)

26. Ensimmäisessä ennakkoratkaisukysymyksessään ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin kysyy täsmällisemmin, onko direktiivin 1 ja 2 artiklaa tulkittava siten, että jos kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta, direktiivin soveltaminen voi olla riippuvainen paitsi siitä, onko sopimus tehty jossakin direktiivin 1 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuista objektiivisista tilanteista, myös muista subjektiivisista edellytyksistä ja erityisesti siitä, että elinkeinonharjoittaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää kolmannen osapuolen toiminnasta.

27. Ennakkoratkaisupyynnön esittämistä koskevassa päätöksessään Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen esittää, että Saksassa ei ole yksimielisyyttä direktiivissä säädetyn peruuttamisoikeuden käyttöä koskevien tarkkojen edellytysten osalta.

28. Bundesgerichtshof (Saksa) nimittäin katsoo vakiintuneen oikeuskäytännön mukaisesti, että direktiivissä säädettyä peruuttamisoikeutta voidaan käyttää ainoastaan, jos kyse on direktiivissä tarkoitetusta kotimyyntilanteesta *ja* jos elinkeinonharjoittaja on "vastuussa" kyseisestä kotimyyntitilanteesta. Tästä seuraa, että jos, kuten nyt käsiteltävänä olevassa asiassa, sopimus tehdään kolmannen osapuolen välityksellä, kuluttaja voi vedota peruuttamisoikeuteen ainoastaan, jos on näytetty toteen, että elinkeinonharjoittaja on tiennyt tai hänen olisi ainakin pitänyt tietää kolmannen osapuolen toiminnasta.

29. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo muiden saksalaisten tuomioistuinten tavoin, että tämä vastuuta koskeva edellytys on ristiriidassa direktiivin kanssa. Kyseinen tuomioistuin lisää, että jos tätä vastuuta koskevaa edellytystä sovelletaan nyt käsiteltävänä olevassa asiassa, pääasian vastaajat eivät voi vedota peruuttamisoikeuteensa, koska välittäjä W oli useiden itsenäisten yhtiöiden muodostavan ketjun viimeinen lenkki ja siis pankille täysin tuntematon.

30. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen on siis katsonut tarpeelliseksi kysyä yhteisöjen tuomioistuimelta, onko riidanalainen edellytys ristiriidassa direktiivin kanssa.

31. Mielestäni yhteisöjen tuomioistuin voi vastata tähän kysymykseen lyhyesti asiassa Travel Vac 22.4.1999 annetun tuomion [14] perusteella.

14 — Asia C-423/97 (Kok. 1999, s. I-2195).

32. Kyseisessä tuomiossa yhteisöjen tuomioistuin on nimittäin jo tarkastellut direktiivin 5 artiklassa säädetyn peruuttamisoikeuden käytön edellytyksiä. Tuomioistuimelta kysyttiin erityisesti sitä, että jotta kuluttaja voi käyttää peruuttamisoikeuttaan, onko riittävää, että sopimus on tehty direktiivin 1 artiklassa kuvaillun kaltaisissa olosuhteissa, vai onko lisäksi osoitettava olleen olemassa muita olosuhteita kuten se, että elinkeinonharjoittaja on vaikuttanut kuluttajaan tai johdatellut tätä.

33. Yhteisöjen tuomioistuin vastasi tähän kysymykseen kieltävästi perustaen vastauksensa direktiivin tarkoituksella.

34. Yhteisöjen tuomioistuin korosti, että direktiivissä kuluttajalle annetun peruuttamisoikeuden tarkoituksena on suojella kuluttajia kotimyynnille ominaisen yllätyksellisyyden haitoilta. Direktiivin johdanto-osasta [15] nimittäin käy ilmi, että muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa tehtyjen sopimusten erityispiirteenä on, että yleensä elinkeinonharjoittaja tekee aloitteen sopimusneuvotteluista ja että kuluttaja ei ole valmistautunut niihin. Kuluttaja ei siis voi vertailla elinkeinonharjoittajan tekemää tarjousta muihin tarjouksiin ja hänen voi siis olla mahdotonta arvioida kaikkia toimiensa seurauksia.

35. Yhteisöjen tuomioistuin on näin ollen katsonut, että jotta kuluttajalla olisi direktiivissä säädetty peruuttamisoikeus, riittää, että kuluttaja "on jossakin direktiivin 1 artiklassa kuvatuista *objektiivisista* tilanteista" ja että "elinkeinonharjoittajan määrättyä käytöstä tai johdatteluaikomusta ei siten vaadita". [16]

36. Näin ollen Saksan oikeudessa asetettu vastuuta koskeva edellytys on ristiriidassa yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännön kanssa.

37. Ehdotan siis, että yhteisöjen tuomioistuin vastaa kysymykseen siten, että kun kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta, direktiivin soveltaminen ei voi olla riippuvainen muista kuin direktiivin 1 artiklassa luetelluista edellytyksistä eikä erityisesti siitä, jonka mukaan elinkeinonharjoittaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää kolmannen osapuolen toiminnasta.

15 — Neljas perustelukappale.

16 — 43 kohta (kursivointi tässä).

VI Peruuttamisen vaikutukset

38. Toinen, kolmas ja neljäs ennakkoratkaisukysymys koskevat luottosopimuksen peruuttamisen vaikutuksia.

39. Tältä osin on muistutettava, että direktiivin 7 artiklan mukaan "peruuttamisen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, erityisesti tavaroista ja palveluista suoritetun vastikkeen ja vastaanotettujen tavaroiden palauttamista koskevia säännöksiä".

40. On myös muistettava, että EY 10 artiklan ensimmäisen kohdan mukaan jäsenvaltiot toteuttavat kaikki yleis- tai erityistoimenpiteet, jotka ovat aiheellisia tästä sopimuksesta tai yhteisön toimielinten säädöksistä johtuvien velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi. Näihin säädöksiin kuuluvat direktiivit, jotka EY 249 artiklan kolmannen kohdan mukaisesti velvoittavat saavutettavaan tulokseen nähden jokaista jäsenvaltiota, jolle ne on osoitettu. Tämä velvoite merkitsee niiden jäsenvaltioiden osalta, joille direktiivi on osoitettu, velvoitetta toteuttaa osana kansallista oikeusjärjestystä ja direktiivissä asetettujen tavoitteiden mukaisesti kaikki direktiivin täyden vaikutuksen varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet. [17]

17 — Ks. erityisesti asia C-336/97, komissio v. Italia, tuomio 17.6.1999 (Kok. 1999, s. I-3771, 19 kohta); asia C-97/00, komissio v. Ranska, tuomio 8.3.2001 (Kok. 2001, s. I-2053, 9 kohta); asia C-478/99, komissio v. Ruotsi, tuomio 7.5.2002 (Kok. 2002, s. I-4147, 15 kohta) ja asia C-324/01, komissio v. Belgia, tuomio 5.12.2002 (Kok. 2002, s. I-11197, 18 kohta).

41. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen katsoo, että Saksan viranomaisten toteuttamilla toimenpiteillä ja erityisesti Bundesgerichtshofin oikeuskäytännöllä ei mahdollisteta direktiivin täyden vaikutuksen varmistamista. Kyseisen tuomioistuimen mukaan näillä toimenpiteillä voi olla luonnostaan pelotevaikutus, joka voi estää lainanottajaa käyttämästä peruuttamisoikeuttaan, joten ne ovat ristiriidassa direktiivin tarkoituksena olevan kuluttajansuojan kanssa.

42. Tämä koskee sen mukaan siis kuluttajalle asetettua takaisinmaksuvelvollisuutta (jäljempänä A kohta), välitöntä takaisinmaksua (jäljempänä B kohta) ja velvollisuutta maksaa markkinakorkoa (jäljempänä C kohta).

A *Takaisinmaksuvelvollisuus (toinen kysymys)*

43. Toisessa kysymyksessään Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kysyy, onko direktiivin 5 ja 7 artiklan vastaisena pidettävä sellaisessa tapauksessa, jossa kokonaisrahoitustoimi sisältää reaaliluottosopimuksen ja kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen, sellaista kansallista säännöstä, jossa säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa kuluttaja on velvollinen maksamaan lainasumman takaisin lainanantajalle, vaikka kyseinen summa on maksettu kuluttajan ohjeiden mukaisesti lainanantajan toimesta suoraan kiinteistön myyjälle.

44. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin muistuttaa, että HWiG:n 3 §:n 1 momentin nojalla on niin, että jos kuluttaja peruuttaa sopimuksen, tämä on velvollinen palauttamaan toiselle sopimuspuolelle sopimuksen perusteella saamansa suoritukset. Se lisää, että Bundesgerichtshof päätteli tämän säännöksen perusteella, että nyt käsiteltävänä olevan asian kaltaisessa tapauksessa lainanottaja on velvollinen maksamaan luottosumman takaisin lainanantajalle, vaikka kyseinen summa on maksettu suoraan kolmannelle osapuolelle eli tässä tapauksessa rakennusyhtiölle.

45. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo, että tällainen velvoite on ristiriidassa direktiivin tehokkaan vaikutuksen kanssa. Sen mukaan kyseisestä velvoitteesta seuraa, että luottosopimukseen liittyvät velvoitteet koskevat jatkuvasti kuluttajaa, vaikka tällä ei todellisuudessa ole milloinkaan ollut "vapaata määräämisoikeutta" lainasummaan, koska se on maksettu kolmannelle osapuolelle. [18]

46. Minusta vaikuttaa siltä, että tämän kohdan osalta ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen kysymyksen taustalla ovat virheelliset olettamat: tarkasti sanoen nyt käsiteltävänä olevassa asiassa ei voida väittää, ettei kuluttajalla ollut määräämisoikeutta lainasummaan.

47. Asiakirja-aineistosta [19] nimittäin käy ilmi, että pankki on maksanut lainasumman suoraan rakennusyhtiölle lainanottajan sitä varten antamien ohjeiden perusteella: pääasian vastaajien kanssa allekirjoitetuissa lainasopimuksissa määrättiin nimenomaisesti, että pankki maksaa luoton nettosumman rakennusyhtiölle boarding housen asuntojen rahoittamisen varmistamiseksi. Oikeudellisesti kuluttaja on siis vapaasti päättänyt käyttää luottosumman asunnon ostoon ja pankki on ainoastaan tyytynyt täytäntöönpanemaan kuluttajan tältä osin antamat ohjeet.

48. Näiden seikkojen perusteella on vaikea nähdä, miten kuluttajalle asetettu takaisinmaksuvelvollisuus olisi ristiriidassa direktiivin tehokkaan vaikutuksen kanssa.

49. Mielestäni tällaisesta tilanteesta voisi olla kyse ainoastaan siinä tapauksessa, että kuluttaja ei olisi saanut mitään suoritusta vastineeksi maksulleen. Tässä tapauksessa maksun vastaanottaja saisi perusteetonta etua ja voitaisiin tosiaankin kysyä, eikö direktiivin tehokkaan vaikutuksen pitäisi estää tällaisen tuloksen syntyminen. Käsiteltävänä olevassa asiassa on kuitenkin selvää, että lainanottaja on saanut vastiketta maksusuoritukselleen, koska hän on saanut omistusoikeuden boarding housen asuntoon.

50. Näyttää siltä, että todellisuudessa pääasioihin liittyvä ongelma ei johdu siitä, että maksu on siirretty suoraan kolmannelle

18 — Ennakkoratkaisupyynnön esittamisestä tehty päätös (s. 13 ja 14).

19 — Idem.

osapuolelle. Ongelma perustuu siihen, että voidakseen maksaa lainan takaisin pankille kuluttajien pitäisi myydä omistamansa asunto, mikä on ilmeisesti osoittautunut vaikeaksi.

51. Ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen toimittamien tietojen [20] perusteella asunnon arvo on nimittäin laskenut hyvin alas. Bundesgerichtshof näyttää lisäksi kieltäytyvän katsomasta, että luottosopimus ja kiinteistöä koskeva kauppasopimus muodostavat VerbrKrG:n 9 §:ssä tarkoitetun "taloudellisen kokonaisuuden", mistä olisi kuitenkin seurannut sen seikan hyväksyminen, että luottosopimuksen peruuttaminen johtaa automaattisesti kiinteistöä koskevan kauppasopimuksen peruuttamiseen. [21]

52. Kuten olen asiassa Schulte esittämässäni ratkaisuehdotuksessa todennut, direktiivissä ei ole mitään sellaista säännöstä, johon voitaisiin vedota tehokkaasti tältä osin.

53. Direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa nimenomaisesti jätetään direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle sopimukset, jotka liittyvät kiinteistöjen myyntiin, eikä direktiiviä siis voida soveltaa kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen edes silloin, kun kyseinen sopimus on kokonaisrahoitustoimen osa. [22] Toisaalta on selvää, että jos kiinteistön kauppaa koskevat sopimukset on jätetty direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle, sen perusteella ei voida vaatia, että reaaliluottosopimuksen peruuttaminen johtaa tavalla tai toisella kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen mitätöimiseen. [23]

54. Näin ollen katson, että takaisinmaksuvelvollisuus ei ole ristiriidassa direktiivin tehokkaan vaikutuksen kanssa. Ehdotan siis yhteisöjen tuomioistuimelle, että se vastaa toiseen kysymykseen siten, että sellaisessa tapauksessa, jossa kokonaisrahoitustoimi sisältää reaaliluottosopimuksen ja kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen, säännös, jolla säädetään, että jos luottosopimus peruutetaan, kuluttaja on velvollinen maksamaan lainasumman takaisin lainanantajalle, kun kyseinen summa on maksettu kuluttajan ohjeiden mukaisesti kyseisen elimen toimesta suoraan kiinteistön myyjälle, ei ole ristiriidassa direktiivin 5 ja 7 artiklan kanssa.

B *Välitön takaisinmaksuvelvollisuus (kolmas kysymys)*

55. Kolmannessa kysymyksessään Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kysyy,

20 — Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehty päätös (s. 4 ja 5).

21 — Tämän ongelmatilanteen yksityiskohtien osalta ks. asiassa Schulte esittämäni ratkaisuehdotuksen 27–36 kohta.

22 — Ibidem, 51–68 kohta.

23 — Ibidem, 74–97 kohta.

onko kansallinen säännös, jolla säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa kuluttaja on välittömästi velvollinen maksamaan lainanantajalle takaisin sopimuksen nojalla saamansa summat, ristiriidassa direktiivin 5 ja 7 artiklan kanssa.

56. Kansallinen tuomioistuin esittää, että Bundesgerichtshofin oikeuskäytännön mukaan kuluttaja, joka peruuttaa luottosopimuksensa, on velvollinen maksamaan lainatun summan takaisin, eikä hän voi maksaa sitä mainitussa sopimuksessa ilmoitettuina maksuerien erääntymispäivinä, vaan se on maksettava välittömästi yhdessä erässä.

57. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo, että tällainen velvoite on direktiivin tehokkaan vaikutuksen vastainen. Velvoite nimittäin tarkoittaa merkittävän, joissakin tapauksissa jopa yli 50 000 euron suuruisen summan maksamista takaisin välittömästi ja johtaa yleensä kuluttajan maksukyvyttömyyteen. Lainan välitöntä takaisinmaksua koskevan velvollisuuden vaikutuksena on tuomioistuimen mukaan, että kuluttaja joutuu tilanteeseen, joka on hänelle epäedullisempi kuin jos hän jatkaisi luottosopimuksen täytäntöönpanoa ja maksaisi maksuerät sovittuina eräpäivinä. Riidanalaisella velvollisuudella on näin ollen luonnostaan pelotevaikutus, joka voi estää kuluttajaa käyttämästä peruuttamisoikeuttaan, ja direktiivin tehokas vaikutus jää toteutumatta.

58. Minä puolestani en yhdy ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen analyysiin.

59. Tiedetään nimittäin, että direktiivin 5 artiklan 2 kohdan mukaan peruuttamisilmoitus "vapauttaa kuluttajan kaikista peruutetun sopimuksen mukaisista velvoitteista".

60. On kuitenkin selvää, että kuluttajan velvollisuuksien eli pääoman ja korkojen maksuvelvollisuuden kumoaminen voi toteutua ainoastaan sillä edellytyksellä, että asiat palautetaan alkuperäiseen tilaansa. Ellei näin tehdä, lainanottaja saisi perusteetonta etua ja direktiivistä tulisi nopeasti vähemmän tunnontarkoille kuluttajille keino rikastua perusteettomasti. Velvollisuus maksaa takaisin välittömästi sopimuksen nojalla saadut summat näyttää siis luottosopimuksen peruuttamisen loogiselta seuraukselta. Tältä osin on lisäksi muistettava, että direktiivin 7 artiklassa mainitaan ensimmäisenä esimerkkinä kansallisen lainsäädännön mukaisesti ratkaistavista peruuttamisen oikeusvaikutuksista tavaroista ja palveluista suoritetun vastikkeen ja vastaanotettujen tavaroiden "palauttaminen".

61. Kyseinen takaisinmaksuvelvollisuus on mainittu myös joissakin yhteisön teksteissä, kuten ehdotuksessa neuvoston ja parlamentin direktiiviksi kuluttajille myönnettäviä luottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien,

asetusten ja hallinnollisten määräysten yhdenmukaistamisesta.[24] Kyseisessä ehdotuksessa nimittäin säädetään, että kulutusluottojen alalla kuluttajalla on neljätoista kalenteripäivää aikaa peruuttaa luottosopimukselle antamansa hyväksyntä. Siinä tarkennetaan kuitenkin, että peruuttamisoikeuden käyttäminen velvoittaa kuluttajan "*samaan aikaan* palauttamaan luotonantajalle luottosopimuksen perusteella saamansa summat".[25]

62. Näin ollen katson, ettei riidanalainen velvoite vaaranna direktiivin tehokasta vaikutusta.

63. Ehdotan siis yhteisöjen tuomioistuimelle, että se vastaa kolmanteen kysymykseen siten, että kansallinen säännös, jolla säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa kuluttaja on velvollinen maksamaan välittömästi luotonantajalle takaisin sopimuksen nojalla saamansa summat, ei ole ristiriidassa direktiivin 5 ja 7 artiklan kanssa.

C *Markkinakoron maksaminen (neljäs kysymys)*

64. Neljännessä ja viimeisessä kysymyksessään Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen kysyy, onko kansallinen säännös, jolla säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa luotonottaja on velvollinen maksamaan luotonantajalle takaisin sopimuksen nojalla saamansa summat sekä lisäksi näille markkinakorkoa, ristiriidassa direktiivin 5 ja 7 artiklan kanssa.

65. Kansallinen tuomioistuin esittää, että Bundesgerichtshofin oikeuskäytännön mukaan kuluttaja, joka peruuttaa luottosopimuksensa, on velvollinen maksamaan luotonantajalle sopimuksen nojalla saaduista summista markkinakorkoa.

66. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo, että tällainen velvoite on ristiriidassa direktiivin tehokkaan vaikutuksen kanssa. Tuomioistuin esittää, että kyseiset korot saattavat nimittäin muodostaa huomattavan summan etenkin silloin, kun sopimus peruutetaan pitkän ajan kuluttua sopimuksen tekemisestä, kuten nyt käsiteltävänä olevassa asiassa. Korkojen maksamista koskevaa velvoitetta voidaan niin ollen pitää kuluttajalle peruuttamisoikeuden käyttämisestä aiheutuvana seuraamuksena. Ennakkoratkaisun esittänyt tuomioistuin muistuttaa, että edellä mainitussa asiassa Travel Vac antamassaan tuomiossa yhteisöjen tuomioistuin kuitenkin katsoi, että se, että kuluttaja velvoitetaan sopimuksella maksamaan kertaluonteinen korvaus pelkästään sen vuoksi, että hän on käyttänyt peruuttamisoikeuttaan, on ristiriidassa direktiivin kanssa.

67. Kansallinen tuomioistuin katsoo samoin kuin osa Saksan oikeuskirjallisuudesta, että

24 — KOM(2002) 443 lopullinen (EYVL C 331 E, s. 200).
25 — 11 artiklan 3 kohta (kursivointi tässä).

koronmaksuvelvollisuudella voi olla luonnostaan pelotevaikutus, joka estää kuluttajaa käyttämästä peruuttamisoikeuttaan, ja että sen vuoksi direktiivin tehokas vaikutus jää toteutumatta.

68. Aluksi on korostettava, että edellä mainitussa asiassa Travel Vac annetusta tuomiosta ilmenevää ratkaisua ei voida soveltaa nyt käsiteltävänä olevaan asiaan.

69. Kyseisessä tuomiossa oli nimittäin kyse sopimuslausekkeesta, jonka mukaan kuluttajan on maksettava kertaluonteinen korvaus myyjälle sillä perusteella, että hän on käyttänyt peruuttamisoikeuttaan, aiheutuneesta vahingosta. Yhteisöjen tuomioistuin on tosiasiallisesti todennut, että tällaisen vahingonkorvauksen ja korkojen maksaminen on ristiriidassa direktiivin kanssa, koska sillä rangaistaisiin kuluttajaa siitä, että tämä on käyttänyt peruuttamisoikeuttaan. [26] Yhteisöjen tuomioistuin on katsonut, että tämä vaikutus on ristiriidassa direktiivin suojelutavoitteen kanssa, jonka tarkoituksena on nimenomaan estää kuluttajan taloudellinen sitoutuminen valmistautumattomana. [27]

70. Käsiteltävänä olevassa asiassa kuluttajalle asetettu maksuvelvollisuus on täysin erilainen. Sen tarkoituksena ei ole luotonantajalle sopimuksen peruuttamisesta aiheutuneen vahingon korjaaminen. Sen tarkoituksena on pelkästään niiden tulojen kattaminen, jotka lainanantajan maksama rahasumma on tuottanut sinä aikana, jonka se oli kuluttajan käytettävissä. [28] Nyt esillä olevassa asiassa kyseessä oleva maksuvelvollisuus ei siis ole verrattavissa edellä mainitussa asiassa Travel Vac tarkasteltuun maksuvelvollisuuteen.

71. Edellä esitetyn perusteella katson, että kansallinen säännös, jolla säädetään lakisääteisen koron maksamisesta luottosopimuksen peruuttamistapauksessa, ei lähtökohtaisesti ole ristiriidassa direktiivin kanssa.

72. Jos peruuttamisen vaikutuksena on nimittäin sopimuksen kumoaminen takautuvasti, näyttää normaalilta, että asiat palautetaan tilaan, jossa ne olivat ennen sopimuksen tekemistä. Koska oletetaan, ettei lainanottaja ole milloinkaan hyötynyt luotosta, on loogista, että hän maksaa takaisin sopimuksen nojalla saamansa summat sekä myös koron eli ne tuotot, jotka kyseisistä summista olisi pitänyt saada, jos ne olisivat pysyneet lainanantajan määräämisvallassa.

73. Joissakin yhteisön teksteissä ja erityisesti direktiiviehdotuksessa KOM(2002) 443 lopullinen onkin päädytty tähän ratkaisuun. Tässä ehdotuksessa säädetään nimittäin, että jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeutta, "kuluttajan on maksettava luoton nostoa

26 — 58 kohta.

27 — Idem.

28 — Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehty päätös (s. 17).

vastaavan jakson aikana aiheutuneet korot".[29] Ratkaisu on perusteltu tarpeella estää kuluttajien väärinkäytökset ja keinottelut suuria summia koskevissa luottosopimuksissa.[30]

74. Näin ollen katson, että periaatteessa direktiivin kanssa ei ole ristiriidassa lakisääteinen koronmaksuvelvollisuus, joka käsiteltävänä olevassa asiassa on riitautettu.

75. Mielestäni kyseistä ratkaisua ei kuitenkaan voida soveltaa käsiteltävänä olevaan asiaan.

76. Tiedetään, että käsiteltävänä olevissa asioissa luottosopimuksen tekemisen ja sen peruuttamisen välillä on nimittäin kulunut pitkä aika: pääasian vastaajat ovat peruuttaneet vuonna 1992 tehdyt sopimukset vasta kuusi vuotta myöhemmin vuonna 1998.[31] Lisäksi on selvää, että tämä myöhästyminen luottosopimusten peruuttamisessa johtuu yksinomaan siitä, ettei pankki ole ilmoittanut kuluttajalle tämän oikeudesta peruuttaa sopimus.[32]

77. Kuten olen esittänyt asiassa Heininger[33] antamassani ratkaisuehdotuksessa, direktiivissä osoitetaan elinkeinonharjoittajalle "erityinen vastuu". Direktiivin 4 artiklassa säädetään, että elinkeinonharjoittajan on ilmoitettava kuluttajalle tälle kuuluvasta oikeudesta peruuttaa sopimus, ja sen 5 artiklassa mainitaan lisäksi, että peruuttamisoikeuden käyttämiseen liittyvä määräaika alkaa kulua "tarkoitetun ilmoituksen vastaanottamisesta". Direktiivillä taatun peruuttamisoikeuden tehokkuus riippuu siis ainoastaan elinkeinonharjoittajan huolellisuudesta noudattaa sille direktiivissä asetettua velvoitetta.

78. Edellä esitetyt seikat huomioon ottaen katson, ettei pankki voi vaatia viivästyskorkojen maksamista niin kauan kuin se ei ole noudattanut sille asetettuja velvollisuuksia. Jos kuluttajan nimittäin on maksettava korkoa pelkästään sen vuoksi, ettei pankki ole noudattanut sille direktiivin 4 artiklassa asetettua velvoitetta, riidanalaista maksuvelvollisuutta ei voida soveltaa. Kuten yhteisöjen tuomioistuin on asiassa Heininger todennut, jos luottolaitokset päättävät markkinoida palvelujaan muualla kuin toimitiloissaan, "ne voivat vaivatta suojella sekä kuluttajien etuja että omia oikeusvarmuuteen liittyviä etujaan täyttämällä velvollisuutensa ilmoittaa kuluttajille näiden oikeuksista".[34]

29 — 11 artiklan 3 kohta.

30 — Ks. perustelut, 11 artikla (s. 213).

31 — Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tehty päätös (s. 5–8).

32 — Ks. erityisesti pankin kirjalliset huomautukset (4 kohta).

33 — 60–62 kohta.

34 — 47 kohta.

79. Näin ollen ehdotan yhteisöjen tuomioistuimelle, että se vastaa viimeiseen ennakkoratkaisukysymykseen siten, että sellaisen kansallisen säännöksen soveltaminen, jolla säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa kuluttaja on velvollinen maksamaan markkinakorkoa mainitun sopimuksen nojalla saamilleen summille, on ristiriidassa direktiivin 5 ja 7 artiklan kanssa siltä osin kuin elinkeinonharjoittaja ei ole ilmoittanut direktiivin 4 artiklassa sille säädetyn velvollisuuden mukaisesti kuluttajalle tämän oikeudesta peruuttaa sopimus tähän tarkoitukseen määrätyn ajan kuluessa.

VII Ratkaisuehdotus

80. Kaikkien edellä esitettyjen seikkojen perusteella ehdotan siis yhteisöjen tuomioistuimelle, että se vastaa Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremenin esittämiin kysymyksiin 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 kun kolmas osapuoli toimii sopimuksen neuvottelu- tai tekovaiheessa elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta, direktiivin soveltaminen ei voi olla riippuvainen muista kuin direktiivin 1 artiklassa luetelluista edellytyksistä eikä erityisesti siitä, jonka mukaan elinkeinonharjoittaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää kolmannen osapuolen toiminnasta.

2) Sellaisessa tapauksessa, jossa kokonaisrahoitustoimi sisältää reaaliluottosopimuksen ja kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen, kansallinen säännös, jossa säädetään, että jos luottosopimus peruutetaan, kuluttaja on velvollinen maksamaan lainan takaisin lainanantajalle, kun kyseinen summa on maksettu kuluttajan ohjeiden mukaisesti mainitun elimen toimesta suoraan kiinteistön myyjälle, ei ole ristiriidassa direktiivin 85/577 5 ja 7 artiklan kanssa.

3) Kansallinen säännös, jossa säädetään, että jos luottosopimus peruutetaan, kuluttaja on velvollinen maksamaan välittömästi lainanantajalle takaisin sopimuksen nojalla saamansa summat, ei ole ristiriidassa direktiivin 85/577 5 ja 7 artiklan kanssa.

4) Sellaisen kansallisen säännöksen soveltaminen, jossa säädetään, että luottosopimuksen peruuttamistapauksessa kuluttaja on velvollinen maksamaan markkinakorkoa mainitun sopimuksen nojalla saamilleen summille, on ristiriidassa direktiivin 85/577 5 ja 7 artiklan kanssa siltä osin kuin elinkeinonharjoittaja ei ole ilmoittanut sille mainitun direktiivin 4 artiklassa säädetyn velvollisuuden mukaisesti kuluttajalle tämän oikeudesta peruuttaa sopimus tähän tarkoitukseen määrätyn ajan kuluessa.