

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

PHILIPPE LÉGER

28 päivänä syyskuuta 2004¹

1. Käsiteltävänä oleva asia seuraa yhteisöjen tuomioistuimen asiassa *Heininger* 13.12.2001 antamaa tuomiota.²

2. Kyseisessä asiassa antamassaan tuomiossa yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annettua neuvoston direktiiviä 85/577/ETY³ sovelletaan reaaliuottosopimuksiin eli luottosopimuksiin, jotka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi. Yhteisöjen tuomioistuin päätteli tästä, että kuluttajilla, jotka ovat kotimyyntitilanteessa tehneet tällaisen sopimuksen, on direktiivin 5 artiklassa säädetty peruuttamisoikeus.

3. Esillä olevassa asiassa *Landgericht Bochum* (Saksa) pyytää yhteisöjen tuomioistuimelta täsmennystä siihen, mitä vaikutuksia yhteisöjen tuomioistuimen kyseisellä oikeuskäytännöllä on. Se kysyy, voidaanko direktiiviä soveltaa kokonaisrahoitustoimeen, joka sisältää reaaliuottosopimuksen lisäksi myös kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen. Kyseinen tuomioistuin kysyy myös,

voiko peruuttamisoikeuden käyttäminen tällaisessa rahoitustoimessa aikaansaada paitsi reaaliuottosopimuksen, myös kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen peruuttamisen.

I Asiaa koskevat oikeussäännöt

A *Yhteisön lainsäädäntö*

4. Direktiivillä pyritään takaamaan kuluttajansuojan vähimmäistaso jäsenvaltioissa kotimyyntin alalla.

5. Direktiivin 1 artiklan 1 kohdan mukaan sitä sovelletaan sellaisiin elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin sopimuksiin, jotka on tehty elinkeinonharjoittajan toimitilojensa ulkopuolelle järjestämällä tutustumiskäynnillä tai elinkeinonharjoittajan käydessä kuluttajan kotona tai työpaikalla, jos käynnin aiheena ei ole kuluttajan nimenomainen kutsu.

1 — Alkuperäinen kieli: ranska.

2 — Asia C-481/99, *Heininger*, tuomio 13.12.2001 (Kok. 2001, s. I-9945; jäljempänä asia *Heininger*).

3 — EYVL L 372, s. 31; jäljempänä direktiivi.

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

7. Direktiivin 4 artiklassa säädetään, että elinkeinonharjoittajan on ilmoitettava kuluttajalle tämän oikeudesta peruuttaa oikeustoimi 5 artiklan mukaisessa määräajassa.

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. Peruuttamisen seurausten osalta direktiivin 7 artiklassa säädetään, että "jos kuluttaja käyttää peruuttamisoikeuttaan, peruuttami-

sen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, erityisesti tavaroista ja palveluista suoritetun vastikkeen ja vastaanotettujen tavaroiden palauttamista koskevia säännöksiä".

10. Asiassa Heininger yhteisöjen tuomioistuin on tulkinnut direktiiviä kahden kysymyksen osalta.

11. Ensinnäkin se katsoi, että direktiivi soveltuu reaaliuuttosopimuksiin eli luottosopimuksiin, joilla rahoitetaan kiinteistön hankinta,⁴ vaikka kyseisten sopimusten vakuutena on kiinteistöpanntioikeus.⁵ Se arvioi nimittäin, että tällaisen sopimuksen kohteena ei ole direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitettu "oikeus kiinteään omaisuuteen",⁶ vaan varojen luovuttaminen siten, että tähän liittyy vastavuoroisesti velvollisuus maksaa määrä takaisin korkoineen.⁷ Tästä yhteisöjen tuomioistuin päätteli, että kuluttajalla, joka tekee tällaisen sopimuksen kotimyyntitilanteessa, on direktiivin 5 artiklassa säädetty peruuttamisoikeus.⁸

12. Toiseksi yhteisöjen tuomioistuin muistutti, että peruuttamista koskeva seitsemän

4 — Asia Heininger, tuomiolauselman 1 kohta.

5 — Saman tuomion 34 kohta.

6 — Saman tuomion 32 kohta.

7 — Saman tuomion 33 kohta.

8 — Saman tuomion tuomiolauselman 1 kohta.

päivän vähimmäismääräaika on laskettava kuluttajan peruuttamisoikeutta koskevan "ilmoituksen vastaanottamisesta" ja että tämän ilmoituksen antamista koskeva velvollisuus kuuluu elinkeinonharjoittajalle.⁹ Niin ollen se katsoi, että direktiivin kanssa on ristiriidassa sellainen kansallinen säännös, jossa määrätään kyseisen direktiivin 5 artiklassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttämistä koskeva vuoden pituinen määräaika, joka alkaa kulua sopimuksen tekemisestä, silloin, kun kuluttajalle ei ole annettu mainitun direktiivin 4 artiklassa säädettyä ilmoitusta.¹⁰

B Saksan lainsäädäntö

13. Direktiivi saatettiin Saksassa osaksi kansallista oikeusjärjestystä 16.1.1986 annetulla Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäftenillä (kotimyyntitilanteessa tehtyjen sopimusten ja vastaavien toimien peruuttamista koskeva laki).¹¹

14. Kyseisen säädöksen 3 §:n 1 momentissa säädetään, että "jos sopimus peruutetaan, sopimuspuolet ovat velvollisia palauttamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset". HWiG:n 3 §:n 3 momentissa säädetään lisäksi, että "oikeudesta hyödyntää tai käyttää esinettä sekä muista ennen peruuttamista saaduista suorituksista on suoritettava korvaus".

15. Saksassa lainsäätäjä on toisaalta täytännönpannut kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä 22 päivänä joulukuuta 1986 annetun neuvoston direktiivin 87/102/ETY¹² 17.12.1990 annetulla Verbraucher kreditgesetzillä (kulutusluottolaki).¹³ 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 muun muassa silloin, kun myyjä toimii luotonantajan hyväksi luottosopimuksen valmistelussa tai sen tekemisessä.

2. Luottosopimukseen liittyvän kauppasopimuksen tekemistä koskeva kuluttajan tahdonilmaus on pätevä ainoastaan, jos kuluttaja ei peruuta — — luottosopimuksen tekemistä koskevaa tahdonilmaustaan.

Peruuttamisoikeutta koskeviin tietoihin — — on sisällyttävä ilmoitus siitä, että peruuttamistilanteessa myöskään kauppasopimus,

9 — Saman tuomion 45 kohta.

10 — Saman tuomion tuomiolauselman 2 kohta.

11 — *Bundesgesetzblatt* (jäljempänä BGBl.) I, s. 122; jäljempänä HWiG.

12 — EYVL L 42, s. 48.

13 — BGBl. I, s. 2840; jäljempänä VerbrKrG.

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 — —.”

16. VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa täsmennetään, että kyseisen lain tiettyjä säännöksiä, muun muassa 9 §:ää, ei sovelleta ”luottosopimuksiin, joissa luotonannon edellytyksenä on kiinteistöpanntioikeuden antaminen vakuudeksi ja luotto annetaan niillä tavanomaisilla ehdoilla, jotka koskevat kiinteistöpanntioikeudella turvattuja luottoja ja niiden välirahoitusta”.

II Tosiseikat ja pääasian käsittelyn vaiheet

17. Deutsche Bausparkasse Badenia (jäljempänä DBB) on 1980-luvun lopulta lähtien rahoittanut käytettyjen asuntojen hankintaa.

18. Yleensä kyse on asunnoista, jotka on rakennettu 1960- ja 1970-luvulla sosiaalisiin tarkoituksiin ja joita Allgemeine Wohnungsvermögens AG osti, kunnosti ja myi. Heinen

& Biege GmbH -niminen yritys, joka harjoittaa kiinteistö- ja rahoituspalvelujen välitystä, huolehti asuntojen markkinoinnista ja välitti rahoituksen.

19. Heinen & Biege GmbH:n edustaja otti tämän järjestelmän puitteissa yhteyttä avio- puolisoihin Elisabeth ja Wolfgang Schulte helmikuussa 1992. Hän tarjosi heille taloudellista sijoitusta, jossa oli kyse lainarahoitteisesta kiinteistönhankinnasta. Verotussyistä asunnon oli oltava jonkun kolmannen käytössä, ja sen hankinta oli rahoitettava kokonaisuudessaan lainalla ja luoton lyhen- nys ei ollut mahdollista luottosopimuksen voimassaoloaikana.

20. Elisabeth ja Wolfgang Schulte hankkivat siten 28.4.1992 asunnon 90 519 Saksan markan (DEM) hintaan. Kauppasopimus allekirjoitettiin Saksan asiaa koskevan lain- säädännön mukaisesti julkisen notaarin läsnä ollessa.

21. Kyseisen hankinnan rahoittaakseen Elisabeth ja Wolfgang Schulte ottivat 7.4.1992 pankilta 105 000 DEM:n suuruisen lainan, jonka vakuutena oli samansuuruinen ”kiin- teistövelka” (Grundschuld). Kyseinen kiin- teistöpanntioikeus perustettiin 8.5.1992 julki- sen notaarin vahvistamalla asiakirjalla. Tällä asiakirjalla Elisabeth ja Wolfgang Schulte sitoutuivat lisäksi henkilökohtaiseen vastuu- seen kiinteistövelan maksamisesta ja antoivat suostumuksensa lainasopimuksen mahdolli- seen, heidän koko omaisuuteensa kohdistu- vaan välittömään pakkotäytäntöönpanoon.

22. Elisabeth ja Wolfgang Schulte liittyivät myös järjestelmään, jossa saadut vuokratulot kerättiin yhteen. Kyseisen järjestelmän nojalla he luopuivat kiinteistönsä hallinnoinnista: Heinen & Biege GmbH:n oli määrä kerätä vuokratulot ja siirtää ne omistajille heidän sijoituksensa mukaisessa suhteessa huoneistojen ylläpidosta aiheutuneiden kulu- jen vähentämiseen jälkeen.

23. Elisabeth ja Wolfgang Schulte tekivät pankin kanssa vielä kaksi "asuntosäästösopi- musta", joita oli määrä käyttää lainan takai- sinmaksussa.

24. Näiden eri sopimusten tekemisen jäl- keen DBB maksoi Elisabeth ja Wolfgang Schulten antaman määräyksen nojalla lainan nettosumman eli 101 850 DEM suoraan asunnon myyjälle.

25. Kun Elisabeth ja Wolfgang Schulte eivät täyttäneet enää velvoitteitaan, DBB vaati lainan takaisinmaksua ja sopimuksen pakko- täytäntöönpanoa 8.5.1992 päivätyn julkisen notaarin vahvistaman asiakirjan perusteella.

26. Marraskuussa 2002 Elisabeth ja Wolf- gang Schulte peruuttivat lainasopimuksen HWiG:n perusteella ja panivat vireille pak- kotäytäntöönpanon vastustamismenettelyn ennakkoratkaisupyynnön esittäneessä tuo- mioistuimessa.

III Ennakkoratkaisukysymykset

27. Ennakkoratkaisupyynnön esittämisestä tekemässään päätöksessä Landgericht Bochum muistuttaa, että HWiG:n 3 §:n nojalla sopimuspuolet ovat velvollisia palaut- tamaan toiselle sopimuspuolelle saamansa suoritukset ja korvaamaan sen, että omaisuus on ollut käytössä peruuttamisajankohtaan asti. Se selvittää myös, että Bundesgerichts- hofin, joka on ylimmän oikeusasteen tuo- mioistuin siviiliasioissa, vakiintuneen oikeus- käytännön nojalla laina katsotaan "vastaan- otetuksi", vaikka rahoituslaitos on maksanut lainasumman lainanottajan antaman mää- räyksen mukaisesti suoraan kolmannelle.

28. Tästä seuraa, että peruuttamistilanteessa HWiG:n säännösten mukaan lainanottajan on maksettava takaisin luoton nettosumma käyvän markkinakoron määrällä lisätynä. Kyseinen takaisinmaksuvelvollisuus syntyy lisäksi välittömästi peruuttamisen jälkeen, ja se koskee lainasummaa kokonaisuudessaan.

29. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuo- mioistuin katsoo, että kyseinen seuraamus on kuluttajalle ankara ja että kansallisessa oikeusjärjestyksessä voitaisiin päätyä muun- kinlaisiin ratkaisuihin.

30. Lainasopimusta ja kiinteistön kauppaa koskevaa sopimusta voitaisiin siten tarkas- tella VerbrKrG:n 9 §:ssä tarkoitettuna "talou- dellisena kokonaisuutena". Tässä tapauksessa luottosopimuksen peruuttaminen aikaansaisi

VerbrKrG:n 9 §:n 2 momentin nojalla kauppasopimuksen peruuttamisen. Kuluttaja ei siis olisi velvoitettu maksamaan lainasummaa takaisin luottolaitokselle, vaan ainoastaan siirtämään sille omistusoikeuden ja samalla maksamaan sille korvauksen peruuttamiseen mennessä tapahtuneesta omaisuuden käytöstä.

31. Toinen vaihtoehto olisi tunnustaa lainasopimuksen ja kauppasopimuksen muodostaman taloudellisen kokonaisuuden olemassaolo ilman, että vedotaan VerbrKrG:n 9 §:ään. Tässä tapauksessa sopimuksen peruuttaminen aikaansaisi myös toisen sopimuksen peruuntumisen.

32. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin kuitenkin selvittää, että Bundesgerichtshof on oikeuskäytännössään hylännyt molemmat kyseisistä vaihtoehtoista jopa asiassa Heininger annetun tuomion jälkeenkin. Bundesgerichtshof nojautuu lähinnä VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin 2 kohtaan, jonka mukaan VerbrKrG:n 9 §:n säännöksiä, jotka koskevat toisiinsa liittyviä oikeustoimia, ei sovelleta luottosopimuksiin, joiden vakuutena on kiinteistöpanttioikeus. Bundesgerichtshof totesi siten 9.4.2002 antamassaan tuomiossa seuraavaa:

”Jos [asiassa Heininger annetusta tuomiosta] johtuen [on tunnustettava, että reaaliluottosopimuksia koskee] peruuttamisoikeus, peruuttamisen oikeusvaikutuksia tutkittaessa — — [otetaan] huomioon se, että VerbrKrG:n

3 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla VerbrKrG:n 9 §:ää (sellaisena kuin se oli 30.9.2000 saakka) ei sovelleta reaaliluottoihin kyseisessä säännöksessä tarkoitettulla tavalla.

Usean BGH:n jaoston pitkäaikaisen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan reaaliluoton ja luotolla rahoitetun kiinteistön oston ei lähtökohtaisesti katsota olevan toisiinsa liittyviä sopimuksia, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden — —. Kiinteistöä ostaessaan yksityishenkilö, jolla ei ole oikeudellista tietoa ja liikealan kokemusta, on nimittäin tietoinen siitä, että lainanantaja ja kiinteistön myyjä ovat yleensä kaksi eri henkilöä. Lainsäätäjä on ottanut tämän huomioon määräämällä VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa, että toisiinsa liittyviä sopimuksia koskevia säännöksiä (VerbrKrG:n 9 §) ei sovelleta reaaliluottoihin VerbrKrG:n 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla.”

33. Landgericht Bochum selvittää, että kyseisestä oikeuskäytännöstä johtuen reaaliluottosopimuksen peruuttaminen ei vaikuta millään tavalla kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyYTEEN. Kuluttajilla on siten velvollisuus maksaa lainasumma välittömästi takaisin korkoineen.

34. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoo, että kyseinen ratkaisu on yhteisön oikeuden vastainen. Vaikka direktiivin 7 artiklan mukaan peruuttamisen oikeus-

vaikutuksiin on sovellettava kansallista lainsäädäntöä, ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen mukaan on selvää, että valituilla menettelytavoilla ei saa vaarantaa yhteisön oikeuden, ja erityisesti direktiivissä myönnetyn peruuttamisoikeuden, tehokkuutta.

35. Esillä olevassa asiassa Landgericht Bochumin mukaan kuluttajan, joka käyttää peruuttamisoikeuttaan, asema on kuitenkin huomattavasti epäedullisempi kuin siinä tapauksessa, että lainasopimus pidetään voimassa, koska hänellä on velvollisuus maksaa lainasumma välittömästi takaisin korkoineen.

36. Landgericht Bochum katsoo näin ollen, että Saksan viranomaiset eivät ole toteuttaneet sellaisia aiheellisia toimenpiteitä, joilla huolehdittaisiin direktiivin täytäntöönpanosta ja taattaisiin tehokas kuluttajansuoja.

IV Ennakkoratkaisukysymykset

37. Kansallinen tuomioistuin on päättänyt tässä tilanteessa lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat neljä ennakkoratkaisukysymystä:

”1) Sovelletaanko direktiivin [85/577] 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa myös

sellaisiin kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin, joita on pidettävä ainoastaan eräänlaisen luotolla rahoitetun pääomasijoituksen osana ja joiden osalta sopimusneuvottelut ennen sopimuksen tekemistä käydään sekä kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen että yksinomaan rahoitusta koskevan lainasopimuksen osalta [HWiG:n] 1 §:ssä tarkoitettussa kotimyyntitilanteessa?

2) Onko sellainen kansallinen lainsäädäntö tai sen tulkinta, jonka mukaan lainasopimuksen tekemistä koskevan tahdonilmauksen peruuttamisen oikeudelliset seuraukset rajoitetaan — myös sellaisten pääomasijoitusten osalta, joissa lainaa ei ylipäänsä olisi myönnetty ilman kiinteistön hankintaa — vain lainasopimuksen purkamiseen, suojelun korkeaa tasoa kuluttajansuoja-alalla koskevan periaatteen (EY:n perustamissopimuksen 95 artiklan 3 kohta) sekä direktiivin [85/577] takaaman tehokkaan kuluttajansuojan periaatteen mukainen?

3) Onko lainasopimuksen peruuttamisen oikeusvaikutuksia koskeva kansallinen säännös, jonka mukaan lainasopimuksen peruuttavan kuluttajan on maksettava rahoittavalle pankille takaisin lainasumma, vaikka lainan tarkoituk-

sena on pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaan yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittaminen ja lainasumma on maksettu suoraan kiinteistön myyjälle, direktiivin [85/577] 5 artiklan 2 kohdassa säädetyn peruuttamisoikeuden taustalla olevan suojaamistavoitteen mukainen?

- 4) Onko kansallinen säännös, jonka mukaan peruuttamisesta on seurauksena se, että kuluttaja on peruuttamisen jälkeen velvollinen välittömästi maksamaan takaisin sellaisen lainan markkinakorkoineen, jota ei — pääomasijoitusta varten kehitetyn järjestelmän mukaisesti — siihen mennessä ole vielä lainkaan lyhennetty, ristiriidassa suojelun korkeaa tasoa kuluttajansuoja-alalla koskevan vaatimuksen (EY:n perustamissopimuksen 95 artiklan 3 kohta) sekä direktiivillä [85/577] vahvistetun tehokkaan kuluttajansuojan periaatteen kanssa?”

39. DBB nimittäin korostaa, että esillä olevassa asiassa Landgericht Bochum ei ole ratkaissut kysymystä siitä, tehtiinkö luottosopimus kotimyyntitilanteessa ja että ennakkoratkaisupyyntö on luonteeltaan hypoteettinen niin kauan kuin tätä kysymystä ei ole ratkaistu.

40. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan¹⁴ EY 234 artiklassa tarkoitettu menettely on yhteisöjen tuomioistuimen ja kansallisten tuomioistuinten yhteistyöväline. Tässä yhteistyössä kansallisen tuomioistuimen, jossa asia on vireillä ja joka vastaa annettavasta ratkaisusta, tehtävänä on harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen asian ratkaisemiseksi ja onko sen yhteisöjen tuomioistuimelle esittämällä kysymyksillä merkitystä asian kannalta.¹⁵ Jos esitetyt kysymykset koskevat yhteisön oikeuden tulkintaa, yhteisöjen tuomioistuimen on siten yleensä ratkaistava esitetyt kysymykset.¹⁶

41. Yhteisöjen tuomioistuin on kuitenkin myös todennut,¹⁷ että sen on poikkeuksellisisa tilanteissa tarpeen tutkia ne olosuhteet,

V Ennakkoratkaisupyyntöön tutkittavaksi ottaminen

38. Aluksi on selvitettävä, voidaanko ennakkoratkaisupyyntö ottaa tutkittavaksi.

14 — Asiaasi 16/65, Schwarze, tuomio 112.1965 (Kok. 1965, s. 1081, erityisesti s. 1094, Kok. Ep. I, s. 227) saakka.

15 — Ks. mm. asia C-379/98, PreussenElektra, tuomio 13.3.2001 (Kok. 2001, s. I-2099, 38 kohta); asia C-390/99, Canal Satélite Digital, tuomio 22.1.2002 (Kok. 2002, s. I-607, 18 kohta); asia C-35/99, Arduino, tuomio 19.2.2002 (Kok. 2002, s. I-1529, 24 kohta) ja asia C-116/02, Gasser, tuomio 9.12.2003 (Kok. 2003, s. I-14693, 23 kohta).

16 — Ks. mm. asia C-415/93, Bosman, tuomio 15.12.1995 (Kok. 1995, s. I-4921, 59 kohta); em. asia PreussenElektra, tuomion 38 kohta; em. asia Canal Satélite Digital, tuomion 18 kohta ja em. asia Arduino, tuomion 24 kohta.

17 — Asia 244/80, Foglia, tuomio 16.12.1981 (Kok. 1981, s. 3045, Kok. Ep. VI, s. 251, 21 kohta).

joissa asia on saatettu sen käsiteltäväksi, jotta se voisi arvioida, onko se toimivaltainen. Yhteistoiminnan henki, jonka on vallittava ennakkoratkaisumenettelyä käytäessä, merkitsee nimittäin sitä, että kansallisen tuomioistuimen on otettava puolestaan huomioon yhteisöjen tuomioistuimelle kuuluva tehtävä, joka on myötävaikuttaa lainkäyttöön jäsenvaltioissa eikä antaa neuvoa-antavia lausuntoja yleisluonteisista tai hypoteettisista kysymyksistä.¹⁸

42. Yhteisöjen tuomioistuin katsoo lisäksi, että jotta se voisi antaa hyödyllisen yhteisön oikeuden tulkinnan, on tarkoituksenmukaista, että ennen ennakkoratkaisupyynnön tekemistä kansallinen tuomioistuin selvittää pääasiansa liittyvät tosiseikat.¹⁹

43. Esillä olevassa asiassa on selvää, että ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin ei ole ratkaissut kysymystä siitä, tehtiinkö luottosopimus kotimyyntitilanteessa, vaikka osapuolet ovat tästä kysymyksestä vahvasti eri mieltä.²⁰

18 — Ks. mm. en. asiat *Bosman*, tuomion 59 kohta; *PreussenElektra*, tuomion 38 kohta ja *Canal Satélite Digital*, tuomion 18 kohta sekä asia C-451/99, *Cura Anlagen*, tuomio 21.3.2002 (Kok. 2002, s. I-3193, 16 kohta); asia C-153/00, *Der Weduwe*, tuomio 10.12.2002 (Kok. 2002, s. I-11319, 32 kohta) ja asia C-147/02, *Alabaster*, tuomio 30.3.2004 (Kok. 2004, s. I-3101, 54 kohta).

19 — Ks. mm. yhdistetyt asiat 36/80 ja 71/80, *Irish Creamery Milk Suppliers Association ym.*, tuomio 10.3.1981 (Kok. 1981, s. 735, Kok. Ep. VI, s. 29, 6 kohta) ja asia C-343/90, *Lourenço Dias*, tuomio 16.7.1992 (Kok. 1992, s. I-4673, Kok. Ep. XIII, s. I-69, 19 kohta).

20 — Ks. ennakkoratkaisupyynnöt, s. 5; *Elisabeth ja Wolfgang Schulten* esittämät kirjalliset huomautukset, s. 7 ja pankin esittämät kirjalliset huomautukset, 1 kohta.

44. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin katsoi, että oikeusriidan ratkaisu riippuu ennen kaikkea siitä, onko kuluttajan luottosopimuksen peruuttamistilanteessa direktiivin nojalla maksettava lainasumma takaisin. Se arvioi, että jos yhteisöjen tuomioistuin vastaisi tätä seikkaa koskevaan kysymykseen myöntävästi, asiassa ei olisi enää tarpeellista tutkia, kuuluuko riidanalainen sopimus direktiivin soveltamisalaan, koska vaikka oletettaisiinkin, että näin on, *Elisabeth ja Wolfgang Schulten* olisi joka tapauksessa maksettava lainasumma pankille takaisin.

45. Vaikka kyseinen menettely on ymmärrettävää, on kuitenkin totta, että sillä asetetaan yhteisöjen tuomioistuin oikeuskäytäntönsä nähden vaikeaan asemaan. Toisin kuin asiassa *Heininger*, jossa ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin asetti selkeäksi lähtökohdaksi sen, että luottosopimus kuului direktiivin soveltamisalaan,²¹ *Landgericht Bochum* on nimittäin nimenomaan jättänyt esillä olevassa asiassa tämän kysymyksen avoimeksi.²²

46. Tästä seuraa, että nyt käsillä olevan asiakirja-aineiston pohjalta yhteisöjen tuomioistuimella ei ole tietoa siitä, sovelletaanko direktiiviä kansallisen tuomioistuimen käsiteltävänä olevaan oikeudenkäyntiasiaan. Yhteisöjen tuomioistuin ei siten voi olla varma siitä, että sen antamaa tuomiota sovelletaan pääasian oikeudenkäyntimenettelyssä, koska asian tutkimisen jälkeen *Landgericht Bochum* saattaa hyvinkin todeta, että reaaliuottosopimusta ei ole tehty kotimyyntitilanteessa.

21 — Ks. asia *Heininger*, tuomion 25 ja 26 kohta.

22 — Ks. ennakkoratkaisupyynnöt, s. 6 ja 8.

47. Näin ollen lienee vaikeaa olla sitä mieltä, että ennakkoratkaisupyynnön olisi otettava tutkittavaksi. Nyt käsillä olevan asiakirja-aineiston pohjalta nimittäin ennakkoratkaisupyynnön on, kuten DBB on korostanut, luonteeltaan hypoteettinen.

48. Tutkinkin siis Landgericht Bochumin esittämiä kysymyksiä toissijaisesti.

VI Ennakkoratkaisukysymykset

49. Landgericht Bochumin ennakkoratkaisupyynnössä esitetään kolme kysymyssarjaa, joita on paikallaan tarkastella peräkkäin.

50. Kysymykset liittyvät direktiivin soveltamisalaan²³ (jäljempänä A kohta) ja siihen, mitä vaikutuksia luottosopimuksen peruuttamisella on kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen²⁴ (jäljempänä B kohta), sekä itse reaaliuottosopimukseen²⁵ (jäljempänä C kohta).

A Direktiivin soveltamisala

51. Landgericht Bochumin ensimmäinen kysymys koskee direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa.

52. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin kysyy, voidaanko direktiiviä kyseisestä säännöksestä johtuen soveltaa kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen silloin, kun tämä sopimus on sellaisen kokonaisrahoitustoimen osa, joka sisältää mainitun sopimuksen lisäksi myös reaaliuottosopimuksen, joka on tehty yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi, ja liittymisen järjestelmään, jossa saadut vuokratulot yhdistetään, sekä kaksi asunotosäästö-sopimusta.

53. Kuten edellä on voitu havaita, direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa jätetään kyseisen säädöksen soveltamisalan ulkopuolelle ”sopimukset kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta”.

54. Kyseinen soveltamisalan ulkopuolelle jättäminen selittyy sillä, että direktiivin tarkoituksena on suojella kuluttajia kotimyyntiin ominaisen yllätyksellisyyden haitoilta.²⁶ Muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimittoloissa tehtyjen sopimusten erityispiirteinä nimittäin on, että yleensä elinkeinonharjoit-

23 — Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys.

24 — Toinen ennakkoratkaisukysymys.

25 — Kolmas ja neljäs ennakkoratkaisukysymys.

26 — Ks. direktiivin johdanto osan neljäs perustelukappale sekä ratkaisuehdotus asiassa Heinger (33-38 kohta).

taja tekee aloitteen sopimusneuvotteluista ja kuluttaja ei ole valmistautunut niihin.²⁷ Kuluttaja ei voi vertailla elinkeinonharjoittajan tekemää tarjousta muihin tarjouksiin,²⁸ ja hänen voi siis olla mahdotonta arvioida kaikkia toimiensa seurauksia.²⁹

55. Kiinteää omaisuutta koskeviin sopimuksiin ja erityisesti kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin ei kuitenkaan sisälly tällaista yllätyksellisyyttä.

56. Suurimmassa osassa jäsenvaltioita, jollei kaikissa, tällaisten sopimusten tekemiseen nimittäin liittyy tiettyä muodollisuutta. Kyseinen muodollisuus voi ilmetä siten, että sopimus on tehtävä sellaisen julkisen notaarin läsnä ollessa, jonka tehtävänä on laatia sopimus ja selvittää osapuolille, mikä merkitys heidän sitoumuksillaan on. Se voi ilmetä myös siten, että alustavan allekirjoittamisen ja lopullisen sopimuksen tekemisen välillä on oltava tietty ajanjakso.

57. Näin ollen on lähestulkoon mahdotonta, että kiinteistön kauppaa koskeva sopimus voitaisiin tehdä pätevästi kotimyyntitilanteissa. Oli siis johdonmukaista, että tällaiset

sopimuksen jätettiin direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle.

58. Esillä olevassa asiassa Landgericht Bochum kysyy, päteekö kyseinen soveltamisalan ulkopuolelle jättäminen myös tilanteeseen, jossa kiinteistön kauppaa koskeva sopimus on sellaisen kokonaisrahoitustoimen osa, joka sisältää kyseisen sopimuksen lisäksi myös reaaliuuttosopimuksen, joka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi.³⁰

59. Tältä osin Ranskan hallitus esitti suullisessa käsittelyssä, että yhteisöjen tuomioistuin soveltaisi asiassa Travel Vac 22.4.1999 antamassaan tuomiossa³¹ vahvistamaansa ratkaisua.

60. Kyseisessä asiassa yksi esillä ollut kysymys koski sen määrittämistä, voidaanko direktiiviä sen 3 artiklan 2 kohdan a alakohdasta johtuen soveltaa direktiivissä 94/47/EY³² tarkoitettuihin ”aikaosuuksasuntoja koskeviin sopimuksiin”.

30 — Tältä osin on todettava, että ennakkoratkaisupyyntöön esittänyt tuomioistuin oletti, että riidanalaiset sopimukset, eli reaaliuuttosopimus ja kiinteistön kauppaa koskeva sopimus, muodostavat yhden ainoan liiketoimen. Ennakkoratkaisupyyntönsään se kuitenkin itse selvitti, että Bundesgerichtshof on hylännyt kyseisen tulkinnan. Vakiintuneen oikeuskäytäntönsä mukaan Bundesgerichtshof nimittäin katsoo, että ”reaaliuuton ja luotolla rahoitetun kiinteistön oston ei lähtökohtaisesti katsota olevan toisiinsa liittyviä sopimuksia, jotka muodostavat taloudellisen kokonaisuuden” (ks. tämän ratkaisuehdotuksen 32 kohta). Landgericht Bochumin ensimmäinen kysymys näyttää siis perustuvan olettaamaan, joka on sen oman ilmoituksen mukaan viheellinen kansallisessa oikeudessa. Kuitenkin vaikka nojaututtaisiin ennakkoratkaisupyyntöön esittäneen tuomioistuimen tulkintaan, on mielestäni katsottava, että direktiiviä ei sovelleta riidanalaiseen liiketoimeen syistä, jotka ilmenevät tämän ratkaisuehdotuksen 60–68 kohdasta.

31 — Asia C-423/97, Travel Vac, tuomio 22.4.1999 (Kok. 1999, s. I-2195).

32 — Ostajien suojaamisesta kiinteistöjen osa-aikaisen käyttöökuuden ostosopimuksen tietyihin osiin nähden 26 päivänä lokakuuta 1994 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY (EYVL L 280, s. 83).

27 — Direktiivin johdanto-osan neljäs perustelukappale.

28 — Idem.

29 — Asia C-45/96, Dietzinger, tuomio 17.3.1998 (Kok. 1998, s. I-1199, 19 kohta) ja asia Heinger, tuomion 24 kohta.

61. Tältä osin yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että sellaiset aikaosuuksasunnot koskevat sopimukset, joista oli kyse käsiteltävänä olleessa pääasiassa, "eivät kuulu direktiivin 85/577/ETY 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa tarkoitetun poikkeuksen alaan".³³ Se arvioi nimittäin, että kyseessä olevan kaltainen sopimus "ei koske pelkästään oikeutta kiinteistön osa-aikaiseen käyttöön, vaan myös sellaisten erillisten palvelujen suorittamista, joiden arvo on suurempi kuin kiinteistön käyttöoikeuden arvo".³⁴

62. Edellä esitetystä seuraa, että eräs ratkaiseva seikka kyseisessä asiassa oli se, että sopimus ei koskenut pelkästään kiinteää omaisuutta koskevan oikeuden hankkimista vaan myös, ja erityisesti, erillisiä palveluja, kuten kiinteistön ylläpitoa, aikaosuuksjärjestelyn hallinnointia, asuinalueen yhteisten palvelujen käyttöä ja kansainvälisen järjestön jäsenyyttä, joka mahdollisti lomapaikan vaihdon.³⁵

63. Yhteisöjen tuomioistuin antoi ratkaisevan merkityksen myös sille seikalle, että kyseiset palvelut olivat "arvoltaan suurempia kuin kiinteistön käyttöoikeus". Sopimuksen mukaan nimittäin ostajan oli maksettava 1 090 000 Espanjan pesetaa (ESP) (eli 5 436,90 euroa), josta ainoastaan 285 000

ESP (eli 1 421,57 euroa) muodosti kiinteistön osuuden arvon. Loppuosa muodostui arvonalaisesta ja edellä mainituista palveluista ja kansainväliseen järjestöön liittymisestä.³⁶

64. Esillä olevassa asiassa riidanalaisella rahoitustoimella ei kuitenkaan ole kyseisiä ominaisuuksia.

65. Näin on siksi, että, kuten edellä on voitu havaita, kyseinen liiketoimi koski etupäässä, jollei yksinomaan, kiinteän omaisuuden omistusoikeuden hankkimista.

66. Heinen & Biege GmbH tosin sitoutui toimittamaan tiettyjä palveluja, jotka liittyvät kiinteistökompleksiin hallinnointiin.³⁷ On kuitenkin selvää, että taloudellisesti kyseiset palvelut olivat ainoastaan mitätön osa riidanalaisesta rahoitustoimesta.³⁸

33 - Em. asia Travel Vac, tuomion 25 kohta.

34 - Idem.

35 - Saman tuomion 10 kohta.

36 - Saman tuomion 11 kohta.

37 - Ks. Elisabeth ja Wolfgang Schulten esittämät kirjalliset huomautukset, s. 8.

38 - Edellä on nimittäin voitu havaita, että riidanalaisen liiketoimen kokonaisarvo (toisin sanoen Elisabeth ja Wolfgang Schulten ottaman lainan summa) oli 105 000 DEM ja että asianosaisten hankkiman asunnon hinta oli 90 519 DEM. Edellä on voitu havaita myös, että luoton nettosumma kaikkien sopimusten solmimiseen liittyneiden kulujen vähentämisen jälkeen oli 101 850 DEM ja että DBB oli maksanut kyseisen summan kokonaisuudessaan asunnon myyjälle.

67. Olen näin ollen sitä mieltä, että edellä mainitussa asiassa Travel Vac tehtyä ratkaisua ei sovelleta riidanalaiseen rahoitustoi-
meen.

68. Ehdotan näin ollen, että yhteisöjen tuomioistuin vastaa ensimmäiseen ennakkoratkaisukysymykseen, että direktiiviä ei sovelleta sen 3 artiklan 2 kohdan a alakohdasta johtuen kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen edes silloin, kun kyseinen sopimus on sellaisen kokonaisrahoitustoi-
men osa, joka sisältää mainitun sopimuksen lisäksi myös reaaliuottosopimuksen, joka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi, ja liittymisen järjestelmään, jossa saadut vuokratulot yhdistetään sekä kaksi "asunto-
säästösopimusta".

*B Peruuttamisen vaikutus kiinteistön kaup-
paa koskevaan sopimukseen*

69. Toinen ennakkoratkaisukysymys koskee EY 95 artiklan 3 kohdan ja direktiivin tulkintaa.

70. Landgericht Bochum kysyy, onko kansallinen säännös, jonka mukaan direktiivin 5 artiklassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttäminen aikaansaa ainoastaan luottoso-
pimuksen peruuntumisen eikä lainkaan kiin-
teistön kauppaa koskevan sopimuksen peruuntumista, sopusoinnussa EY 95 artiklan 3 kohdan ja direktiivin kanssa, kun kyse on sellaisesta kokonaisrahoitustoimesta, joka sisältää kiinteistön kauppaa koskevan sopi-

muksen sekä reaaliuottosopimuksen, joka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittami-
seksi.

71. EY 95 artiklan 3 kohdan osalta olen sitä mieltä, että vastaus Landgericht Bochumin kysymykseen käy ilmi kyseisen määräyksen sanamuodosta. EY 95 artiklan 3 kohdassa määrätään nimittäin seuraavaa:

"Komissio perustaa — — terveyttä, turvallisuutta, ympäristönsuojelua tai kuluttajansuo-
jaa koskevat [direktiivi]ehdotuksensa suojelun korkeaan tasoon ottaen erityisesti huomioon kaiken tieteelliseen tietoon perus-
tuvan uuden kehityksen. Myös Euroopan parlamentti ja neuvosto pyrkivät kumpikin toimivaltansa rajoissa tähän tavoitteeseen."

72. Kuten Saksan hallitus korosti, kyseistä velvollisuutta ei ole osoitettu jäsenvaltioille siten kuin EY 249 artiklan kolmannessa kohdassa³⁹ tarkoitetaan, vaan yhteisön lain-
säädäntömenettelyn toimijoille. EY 95 artik-
lan 3 kohta on siten tarkoitettu Euroopan

39 — Kyseisen määräyksen mukaan "direktiivi velvoittaa saavutet-
tavaan tulokseen nähden jokaista jäsenvaltiota, jolle se on
osoitettu, mutta jättää kansallisten viranomaisten valittavaksi
muodon ja keinot".

yhteisöjen komissiolle, Euroopan parlamentille ja Euroopan unionin neuvostolle, mutta ei jäsenvaltioiden viranomaisille. Sen nojalla ei näin ollen voida asettaa kyseisille viranomaisille velvollisuuksia yhteisön direktiivin asianmukaisen tai tosiasiallisen täytäntöönpanon varmistamiseksi.

73. Landgericht Bochumin toisen kysymyksen ensimmäiseen osaan on näin ollen vastattava kielteisesti.

74. Kysymyksen toisen osan osalta muistutettakoon, että direktiivissä jätetään jäsenvaltioiden tehtäväksi määrätä, mitä seurauksia direktiivin 5 artiklan mukaisen peruuttamis-oikeuden käyttämisellä on.

75. Kuten edellä on voitu havaita, direktiivin 7 artiklan mukaan "peruuttamisen oikeusvaikutuksiin sovelletaan kansallista lainsäädäntöä".

76. Reaaliluottosopimusten osalta yhteisöjen tuomioistuin on sitä paitsi katsonut, että direktiivissä jätetään jäsenvaltioiden tehtäväksi määrätä, mitä seurauksia peruuttamisella on kiinteistön kauppaa koskevalle sopimukselle. Asiassa Heininger antamassaan tuomiossa yhteisöjen tuomioistuin nimittäin täsmensi, että

"vaikka — — [reaali]luottosopimus — — kuuluu näin ollen kotimyyntidirektiivin

soveltamisalaan, ne seuraamukset, jotka aiheutuvat sopimuksen peruuttamisesta — — kiinteistön hankinnan ja kiinteistövaikkuuden asettamisen kannalta, kuuluvat kansallisen oikeuden soveltamisalaan".⁴⁰

77. Tästä seuraa, että kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen kohdistuvista peruuttamisen vaikutuksista määrääminen kuuluu jäsenvaltioiden toimivaltaan.

78. Esillä olevassa asiassa ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin ja tietyt menettelyyn osallistuneet, kuten Elisabeth ja Wolfgang Schulte sekä komissio, katsovat, että yhteisön oikeus asettaa tämän toimivaltan käyttämiselle rajat.

79. He viittaavat direktiivin tavoitteeseen sekä yhteisön oikeuden tehokkaan vaikutuksen (effet utile) tai tehokkuuden käsitteisiin. Heidän mukaansa vaikka kansalliset viranomaiset voivat vapaasti määrätä peruuttamisen oikeusvaikutuksista, niiden on asiaa koskevista säännöistä päättäessään varmistettava direktiivin ja sen tavoitteen, eli kuluttajien suojelun, täysi tehokkuus.

80. Esillä olevassa asiassa ei edellä mainittujen osapuolten mukaan kuitenkaan ole toimittu näin, koska Saksan lainsäädännössä tehdään peruuttamisoikeuden käyttäminen käytännössä mahdottomaksi tai suhteettoman vaikeaksi määräämällä, että reaaliuutostopimuksen peruuttaminen ei vaikuta kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyteen.

81. Tältä osin on korostettava, että direktiivin säännökset kiinteää omaisuutta koskevista sopimuksista ovat erityisen selkeitä ja täsmällisiä.

82. Kuten edellä on voitu havaita, direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdassa nimenomaan jätetään kyseisen säädöksen soveltamisalan ulkopuolelle ”sopimukset kiinteistön rakentamisesta, myymisestä tai vuokraamisesta”. Direktiivi ei siis ole epäselvä tai moniselitteinen sen osalta, että sitä ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin.

83. Olen näin ollen sitä mieltä, että direktiivin tavoitteeseen tai tehokkaan vaikutuksen käsitteeseen vetoamalla ei voida perustella päinvastaista ratkaisua.

84. Kuten olen asiassa Schilling ja Nehring⁴¹ antamassani ratkaisuehdotuksessa todennut,

41 — Asia C-63/00, Schilling ja Nehring, tuomio 16.5.2002 (Kok. 2002, s. I-4483, ratkaisuehdotuksen 23–29 kohta).

yhteisöjen tuomioistuin ei käytä kaikissa tapauksissa niin sanottua teleologista tulkintaa ja tehokkaan vaikutuksen käsitettä.

85. Oikeuskäytäntöä tarkasti tutkittaessa ilmenee, että päämäärään perustuvaa tulkintaa käytetään ainoastaan silloin, kun kyseessä olevaa säännöstä voidaan tulkita usealla tavalla.

86. Kyseistä menetelmää käytetään siten usein vahvistamaan sellaisen säännöksen merkitystä, joka ei ole kaikissa tapauksissa selvä ja yksiselitteinen vaan jättää yleensä hieman varaa epäilyksille. Tässä tapauksessa turvautuminen yhteisön oikeussääntöjen sanamuotoon ja tukeutuminen niiden päämäärään täydentävät toisiaan tulkintaprosessissa.⁴²

87. Teleologinen tulkinta on myös tärkeässä, ja tällä kertaa ensisijaisen tärkeässä, asemassa silloin, kun kiistanalaista säännöstä on vaikea tulkita yksinomaan sanamuotonsa perusteella. Näin on asian laita silloin, kun riidanalainen säännös on moniselitteinen.⁴³ Tilanne on tällainen myös silloin, kun

42 — Ks. esim. asia C-390/96, Lease Plan, tuomio 7.5.1998 (Kok. 1998, s. I-2553, 28 kohta); asia C-355/96, Silhouette International Schmied, tuomio 16.7.1998 (Kok. 1998, s. I-4799, 22 kohta) ja asia C-286/95 P, komissio v. ICI, tuomio 6.4.2000 (Kok. 2000, s. I-2341, 60 kohta).

43 — Asiassa 803/79, Roudolff, tuomio 19.6.1980 (Kok. 1980, s. 2015), yhteisöjen tuomioistuin totesi, että silloin, kun säännös on moniselitteinen, sitä on tulkittava sen säädöksen tavoitteiden valossa, jonka osa se on.

säännös muodostaa ”oikeudellisen standardin” ja osoittaa siten lainsäätäjän tahdon jättää tuomioistuimen tehtäväksi sen sisällön tapauskohtaisen määrittämisen, jotta sitä voidaan soveltaa niihin tosiseikkoihin mukauttaen, jotka tuomioistuimella on käsiteltävänä.⁴⁴

88. Teleologista tulkintaa ei sitä vastoin käytetä silloin, kun kyseessä oleva säännös on täysin selkeä ja yksiselitteinen, kuten esillä olevassa asiassa. Tällaisessa tapauksessa nimittäin yhteisön oikeuden säännökset riittävät sellaisenaan. Siten esimerkiksi maatalouden liittyvän asetuksen osalta yhteisöjen tuomioistuin on todennut, että kyseessä olleen säännöksen sanamuoto oli ”selkeä ja yksiselitteinen”, ja se ei siis pitänyt tavoiteltuun päämäärään vetoamista tarpeellisena.⁴⁵

89. Sama päätelmä koskee yhteisön oikeuden tehokkaan vaikutuksen käsitettä.

44 — Ks. esim. asia C-104/95, Kontogeorgas, tuomio 12.12.1996 (Kok. 1996, s. I-6643, 25–27 kohta); asia C-275/97, DE + ES Bauunternehmung, tuomio 14.9.1999 (Kok. 1999, s. I-5331, 31 ja 32 kohta) ja asia C-206/99, SONAE, tuomio 21.6.2001 (Kok. 2001, s. I-4679, 22–26 kohta).

45 — Asia C-74/98, DAT SCHAUB, tuomio 16.12.1999 (Kok. 1999, s. I-8759, 31 kohta). Ks. toisena esimerkkinä asia C-335/95, Picard, tuomio 24.10.1996 (Kok. 1996, s. I-5625, 18–20 kohta), jossa yhteisöjen tuomioistuin mainittuaan yhteisön asetuksen säännöksen toteaa, että kyseinen asetus ”perustuu yksiselitteisesti” siihen yhteisön oikeuden periaatteeseen, joka oli hyödyksi sen päättelylle. Asiassa C-172/89, Vandemoortele v. komissio, tuomio 12.12.1990 (Kok. 1990, s. I-4677, 13 kohta), yhteisöjen tuomioistuin katsoi, että säädös ei antanut aihetta tulkinnalle ja että rிடanalaisen säädöksen mukaisen seuraamuksen määrittämisen edellytykset olivat riittävän selkeitä niin, että ne eivät antaneet sijaa toisenlaiselle tulkinnalle.

90. Yhteisöjen tuomioistuimen on tunnetusti varmistettava yhteisön oikeuden tehokas vaikutus, joten silloin, kun yhteisön oikeuden säännöstä voidaan tulkita usealla tavalla, etusija on annettava tulkinnalle, jolla voidaan varmistaa säännöksen tehokas vaikutus.⁴⁶ Tätä oikeuskäytäntöä sovelletaan tietenkin vain silloin, kun kyseessä olevaa säännöstä ”voidaan tulkita usealla tavalla”.⁴⁷ Sitä ei siis sovelleta nyt käsiteltävän kaltaiseen säännökseen, joka on vaadittavalla tavalla selvä ja täsmällinen.

91. Mielestäni kyseinen päämäärään perustuvaa tulkintaa ja yhteisön oikeuden tehokasta vaikutusta koskeva päätelmä on välttämätön myös silloin, kun, kuten esillä olevassa asiassa, säännöksen sanamuoto on ristiriidassa sen direktiivin päämäärän kanssa, jonka osa se on.

92. Direktiivin 3 artiklan 2 kohdan a alakohdasta johtuen sen säännöksiä, ja muun muassa säännöksiä peruuttamisoikeudesta, ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin. Direktiivin tavoite eli kuluttajien suojeleminen kuitenkin edellyttää toisenlaista tulkintaa, joka mahdollistaa tavalla tai toisella

46 — Ks. esim. asia C-129/94, Ruiz Bernáldez, tuomio 28.3.1996 (Kok. 1996, s. I-1829, 19 kohta), asia C-434/97, komissio v. Ranska, tuomio 24.2.2000 (Kok. 2000, s. I-1129, 21 kohta); asia C-437/97, EKW ja Wein & Co., tuomio 9.3.2000 (Kok. 2000, s. I-1157, 41 kohta) ja asia C-403/99, Italia v. komissio, tuomio 4.10.2001 (Kok. 2001, s. I-6883, 28 kohta).

47 — Em. asia Schilling ja Nehring, tuomion 24 kohta.

sen, että reaaliuottosopimuksen peruuttaminen vaikuttaa kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyteen. Direktiivin säännöksen ja sen tavoitteen välillä on siis tietty ristiriita.

93. Kuten katsoin edellä mainitussa asiassa Schilling ja Nehring antamassani ratkaisuehdotuksessa,⁴⁸ on välttämätöntä, että tällainen ristiriita ratkaistaan oikeusvarmuuden periaatteen valossa. Kyseinen periaate, joka on yhteisön oikeuden peruseriaate,⁴⁹ edellyttää, että yhteisön lainsäädännön on oltava selkeää ja sen soveltamisen ennakoitavaa kaikkien niiden kannalta, joita se koskee.⁵⁰

94. Tässä tapauksessa ainoa mahdollinen ratkaisu on siis hyväksyä juuri säännöksen sanamuodon edellyttämä tulkinta sen direktiivin tavoitteen kustannuksella, jonka osa kyseinen säännös on. Olisi nimittäin oikeusvarmuuden vaatimusten vastaista vedota teleologiseen tulkintaan tai tehokkaan vaikutuksen käsitteeseen — jotta yhteisön säännökselle voitaisiin antaa merkitys, jollaista sillä ei selvästikään voi olla — sillä perusteella, että säännöksen sanamuoto ei edistä sen direktiivin tavoitteen toteuttamista, jonka osa kyseinen säännös on.

95. Edellä esitetyt seikat huomioon ottaen katson, että sen enempää direktiivin päämäärään perustuva tulkinta kuin sen tehokas vaikutuskaan eivät oikeuta vaatimusta siitä, että reaaliuottosopimuksen peruuttaminen vaikuttaisi tavalla tai toisella kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyteen.

96. Muunlainen ratkaisu merkitsisi sitä, että direktiivissä sen 3 artiklan 2 kohdan a alakohdasta huolimatta veloitetaan jäsenvaltiot soveltamaan siinä olevia säännöksiä peruuttamisoikeudesta kiinteistön kauppaa koskeviin sopimuksiin.

97. Ehdotan siis, että yhteisöjen tuomioistuin vastaa toiseen ennakkoratkaisukysymyksen siten, että kun kyse on sellaisesta kokonaisrahoitustoimesta, joka sisältää kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen sekä reaaliuottosopimuksen, joka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi, EY 95 artiklan 3 kohta ja direktiivi eivät edellytä, että reaaliuottosopimuksen peruuttaminen aikaansaa myös kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen peruuntumisen.

C Peruuttamisen vaikutukset luottosopimuksen osalta

98. Myös kaksi viimeistä ennakkoratkaisukysymystä koskevat EY 95 artiklan 3 kohdan ja direktiivin tulkintaa.

48 — Ratkaisuehdotuksen 31–33 kohta.

49 — Ks. mm. asia C-354/95, National Farmers' Union ym., tuomio 17.7.1997 (Kok. 1997, s. I-4559, 57 kohta) ja asia C-177/96, Banque Indostuez ym., tuomio 16.10.1997 (Kok. 1997, s. I-5659, 27 kohta).

50 — Asia C-325/91, Ranska v. komissio, tuomio 16.6.1993 (Kok. 1993, s. I-3283, Kok. Ep. XIV, s. I-251, 26 kohta).

99. Landgericht Bochum kysyy, onko kansallinen säännös, jonka mukaan luottosopimuksen peruuttamistilanteessa kuluttajalla on velvollisuus maksaa lainasumma välittömästi takaisin korkoineen, vaikka luottolaitos on kuluttajan antaman määräyksen nojalla maksanut kyseisen lainasumman suoraan kiinteistön myyjälle, ristiriidassa EY 95 artiklan 3 kohdan ja direktiivin 5 artiklan 2 kohdan kanssa, kun kyse on sellaisesta kokonaisrahoitustoimesta, joka sisältää reaaliuottosopimuksen ja kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen.

100. Tämän ratkaisuehdotuksen 40–48 kohdassa esittämästäni ratkaisusta riippumatta mielestäni joka tapauksessa vaikuttaa siltä, että Landgericht Bochumin kaksi viimeistä kysymystä aiheuttavat tutkittavaksi ottamista koskevan ongelman.

101. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan yhteisöjen tuomioistuin katsoo, että EY 234 artiklan mukaisessa menettelyssä sen on tarpeen tutkia ne olosuhteet, joissa asia on saatettu sen käsiteltäväksi. Yhteistoiminnan henki, jonka on vallittava ennakkoratkaisumenettelyä käytäessä, merkitsee nimittäin sitä, että kansallisen tuomioistuimen on otettava puolestaan huomioon yhteisöjen tuomioistuimelle kuuluva tehtävä, joka on myötävaikuttaa lainkäyttöön jäsenvaltioissa eikä antaa neuvoa-antavia lausuntoja yleis-

luonteisista tai hypoteettisista kysymyksistä.⁵¹

102. Yhteisöjen tuomioistuin katsoo myös, että jotta se voisi antaa sellaisen tulkinnan, josta on hyötyä asian ratkaisemisen kannalta, on välttämätöntä, että kansallinen tuomioistuin perustelee, miksi se katsoo, että sen kysymyksiin annettava vastaus on tarpeellinen.⁵²

103. Esillä olevassa asiassa olen kuitenkin sitä mieltä, että Landgericht Bochum ei ole esittänyt selvästi perusteluja kahdelle viimeiselle ennakkoratkaisukysymykselle.

104. Ennakkoratkaisupyynnön tutkittaessa näyttää nimittäin siltä, että näiden kahden kysymyksen tarkoituksena on ainoastaan kiinnittää yhteisöjen tuomioistuimen huomiota reaaliuottosopimuksen peruuttamiseen liittyviin seurauksiin siinä tapauksessa, että yhteisöjen tuomioistuin katsoisi, että kyseinen peruuttaminen ei vaikuta kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen pätevyyteen. Ei siis ole varmuutta siitä, että ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen kysymys koskee kyseisten seurausten pätevyyttä sellaisenaan. Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin ei ainakaan missään vaiheessa esitä perusteluja, joiden nojalla kyseiset seuraukset voisivat olla yhteisön oikeuden vastaisia.

51 — Ks. tämän ratkaisuehdotuksen alaviitteessa 18 olevat viitteet oikeuskäytäntöön.

52 — Ks. mm. yhdistetyt asiat 98/85, 162/85 ja 258/85, Bertini ym., tuomio 12.6.1986 (Kok. 1986, s. 1885, 6 kohta) sekä em. asiat Foglia, tuomion 17 kohta; Lourenço Dias, tuomion 19 kohta; Der Weduwe, tuomion 37–39 kohta ja Gasser, tuomion 24 kohta.

105. Kyseiset perustelut näyttävät itse asiassa käyvän ilmi ainoastaan tutkittaessa eräässä toisessa asiassa, nimittäin asiassa C-229/04, Crailsheimer Volksbank, ⁵³ tehtyä ennakkoratkaisupyyntöä.

106. Kyseisessä asiassa Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Saksa) -nimisessä tuomioistuimessa on vireillä useita esillä olevaan verrattavissa olevia riita-asioita. Sen lisäksi, että mainittu tuomioistuin esittää direktiivissä tarkoitetun kotimyyntin tunnusmerkistöä koskevan kysymyksen, se selvittää, että se on toistanut Landgericht Bochumin esittämät kaksi viimeistä kysymystä ja täsmentänyt niitä.

107. Lainan välitöntä takaisinmaksua koskevan velvollisuuden osalta Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen esittää siten, että kyseisellä velvollisuudella voi olla luonnostaan sellainen pelotevaikutus, joka estää kuluttajaa käyttämästä peruuttamisoikeuttaan. Riidanalaisen velvollisuuden täytönpäytäminen saattaa nimittäin aiheuttaa kuluttajan maksukyvyttömyyden sikäli kuin kuluttaja on velvollinen maksamaan lainan välittömästi takaisin kokonaisuudessaan sellaisten porrastettujen suoritusten sijaan, joita hän voi tehdä osana luottosopimuksen täyttämistä.

108. Myös koronmaksuvelvollisuuden osalta Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen esittää, että tällaisella velvollisuudella voi olla luonnostaan pelotevaikutus, joka estää kuluttajaa käyttämästä peruuttamisoikeuttaan. Kyseiset korot saattavat nimittäin muodostaa huomattavan summan etenkin silloin, kun sopimus peruutetaan pitkän ajan kuluttua sopimuksen tekemisestä, ja näitä korkoja voidaan niin ollen pitää kuluttajaan peruuttamisoikeutensa käyttämisen vuoksi kohdistettuna seuraamuksena. 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.

109. Tähän lisättäköön, että esillä olevassa asiassa Landgericht Bochumin edellä mainittujen seikkojen poisjättäminen näyttää vaikuttaneen suoraan jäsenvaltioiden ja muiden osapuolten oikeuteen esittää huomautuksia yhteisöjen tuomioistuimen perussäännön 23 artiklan mukaisesti.

110. Asiakirjoista nimittäin ilmenee, että ennakkoratkaisumenettelyyn osallistuneet eri osapuolet, DBB:a ja Saksan hallitusta lukuun ottamatta, ⁵⁴ ymmärsivät Landgericht

53 — Kyseinen asia pantiin vireille yhteisöjen tuomioistuimessa 2.6.2004 eli muutamaa päivää ennen esillä olevassa asiassa 15.6.2004 järjestettyä istuntoa. En kuitenkaan voinut tutustua kyseisessä asiassa esitettyyn ennakkoratkaisupyntöön ennen kuin kesäkuun lopulla 2004, mikä johtui kääntämiseen liittyvistä syistä.

54 — Tässä asiassa huomautuksia esittäneitä osapuolia ovat Elisabeth ja Wolfgang Schulte, DBB, Saksan liittotasavalta, Italian tasavalta, Ranskan tasavalta ja komissio.

Bochumin kolme viimeistä kysymystä siten, että niissä käsiteltäisiin ainoastaan seurauksia, jotka aiheutuvat reaaliuuttosopimuksen peruuttamisesta kiinteistön kauppaa koskevalle sopimukselle. Ne ovat siis tarkastelleet näitä kysymyksiä yhdessä jättämättä yhteisöjen tuomioistuimeen erityisesti kolmatta ja neljättä ennakkoratkaisukysymystä koskevia huomautuksia.

111. Olen näin ollen sitä mieltä, että yhteisöjen tuomioistuimella ei ole kaikkia tarvittavia tietoja, jotta se voisi ratkaista nämä kaksi viimeistä kysymystä.

112. Ehdotan siis, että yhteisöjen tuomioistuin toteaa, että niitä ei oteta tutkittavaksi.

VII Ratkaisuehdotus

113. Kaiken edellä esitetyn perusteella ehdotan, että yhteisöjen tuomioistuin toteaa seuraavaa:

Landgericht Bochumin 29.7.2003 tekemällään päätöksellä esittämä ennakkoratkaisupyyntö jätetään tutkimatta.

114. Toissijaisesti ja siinä tapauksessa, ettei yhteisöjen tuomioistuin yhdy edellä esitettyihin päätelmiin, ehdotan, että yhteisöjen tuomioistuin vastaa Landgericht Bochumin esittämiin kahteen ensimmäiseen kysymykseen seuraavasti:

1) Muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetun neuvoston

direktiivin 85/577/ETY 3 artiklan 2 kohdan a alakohtaa on tulkittava siten, että kyseistä direktiiviä ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskevaan sopimukseen edes silloin, kun kyseinen sopimus on sellaisen kokonaisrahoitustoimen osa, joka sisältää mainitun sopimuksen lisäksi myös reaaliuottosopimuksen, joka on tehty yksinomaan kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi, ja liittymisen järjestelmään, jossa saadut vuokratulot yhdistetään, sekä kaksi ”asuntosäästösopimusta”.

- 2) Kansallinen säännös, jonka mukaan direktiivin 85/577/ETY 5 artiklassa säädetyn peruuttamisoikeuden käyttäminen aikaansaa ainoastaan luottosopimuksen peruuttamisen eikä lainkaan kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen peruuttamista, on sopusoinnussa EY 95 artiklan 3 kohdan ja mainitun direktiivin kanssa, kun kyse on sellaisesta kokonaisrahoitustoimesta, joka sisältää kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen sekä reaaliuottosopimuksen, joka on tehty kiinteistön hankinnan rahoittamiseksi.