

DOMSTOLENS DOM (sjätte avdelningen)  
den 13 december 2001 \*

I mål C-481/99,

angående en begäran enligt artikel 234 EG, från Bundesgerichtshof (Tyskland), att domstolen skall meddela ett förhandsavgörande i det vid den nationella domstolen anhängiga målet mellan

**Georg Heiningen och Helga Heiningen**

och

**Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG,**

angående tolkningen av rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler (EGT L 372, s. 31; svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 83) och rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter (EGT L 42, s. 48; svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 202),

\* Rättegångsspråk: tyska.

meddelar

DOMSTOLEN (sjätte avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden F. Macken samt domarna C. Gulmann (referent), J.-P. Puissochet, V. Skouris och J. N. Cunha Rodrigues,

generaladvokat: P. Léger,  
justitiesekreterare: avdelningschefen D. Louterman-Hubeau,

med beaktande av de skriftliga yttranden som har inkommit från:

- Georg och Helga Heiningen, genom R. Nirk och N. J. Gross, Rechtsanwälte,
- Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, genom H.-J. Niemeyer och W. Berg, Rechtsanwälte,
- Tysklands regering, genom W.-D. Plessing och A. Dittrich, båda i egenskap av ombud,
- Spaniens regering, genom S. Ortiz Vaamonde, i egenskap av ombud,
- Frankrikes regering, genom K. Rispal-Bellanger och R. Loosli-Surrans, båda i egenskap av ombud,

- Italiens regering, genom U. Leanza, i egenskap av ombud, biträdd av D. Del Gaizo, avvocato dello Stato,
  
- Österrikes regering, genom C. Pesendorfer, i egenskap av ombud,
  
- Europeiska gemenskapernas kommission, genom J. Sack, i egenskap av ombud,

med hänsyn till förhandlingsrapporten,

efter att muntliga yttranden har avgivits vid förhandlingen den 22 februari 2001 av: Georg och Helga Heininger, Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, den spanska och den italienska regeringen samt kommissionen,

och efter att den 12 juli 2001 ha hört generaladvokatens förslag till avgörande,

följande

### Dom

- 1 Bundesgerichtshof har, genom beslut av den 29 november 1999 som inkom till domstolens kansli den 20 december samma år, i enlighet med artikel 234 EG ställt två frågor om tolkningen av rådets direktiv 85/577/EEG av den

20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler (EGT L 372, s. 31, svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 83, nedan kallat hemförsäljningsdirektivet) och rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter (EGT L 42, s. 48, svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 202, nedan kallat konsumentkreditdirektivet).

- 2 Frågorna har uppkommit i en tvist mellan Georg och Helga Heiningen (nedan även kallade makarna Heiningen), å ena sidan, och Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG (nedan kallad banken), å andra sidan, beträffande hävning av ett kreditavtal som ingåtts mot säkerhet i fast egendom.

### Gemenskapsrätten

- 3 I artikel 1.1 i hemförsäljningsdirektivet föreskrivs följande:

”Detta direktiv skall gälla för avtal där en näringsidkare tillhandahåller en konsument varor eller tjänster, när besöket inte äger rum på konsumentens uttryckliga begäran. Direktivet omfattar avtal som ingås

— under en utflykt organiserad av näringsidkaren utanför dennes fasta affärslokaler, eller

— under ett besök som näringsidkaren avlägger

i) i konsumentens eller i någon annan konsuments hem

...”

4 I artikel 3.2 a i detta direktiv anges följande:

”Detta direktiv skall inte gälla:

a) Avtal om uppförande, försäljning eller hyra av fast egendom eller avtal om andra rättigheter som rör fast egendom.

...”

5 Artikel 4 i samma direktiv har följande lydelse:

”När det gäller transaktioner som omfattas av artikel 1 skall näringsidkare skriftligen informera konsumenterna om deras rätt att häva avtalet inom den period som föreskrivs i artikel 5 samt om namn och adress till den gentemot vilken denna rätt kan utövas.

...

Medlemsstaterna skall se till att deras nationella lagstiftning innehåller lämpliga bestämmelser som skyddar konsumenten i de fall sådan information som anges i denna artikel saknas.”

6 Enligt artikel 5.1 i detta direktiv skall konsumenten ”ha rätt att avsäga sig rättsverkningarna av sitt åtagande genom att skicka ett meddelande inom minst sju dagar från det han mottagit informationen enligt artikel 4. Ett sådant förfarande skall föreskrivas i den nationella lagstiftningen.”

7 I artikel 8 i nämnda direktiv anges att detta "[inte] skall ... hindra medlemsstaterna från att anta eller bibehålla fördelaktigare föreskrifter till skydd för konsumenterna på det område som faller under direktivet".

8 I artikel 1.1 och 1.2 c i konsumentkreditdirektivet föreskrivs följande:

"1. Detta direktiv gäller kreditavtal.

2. I detta direktiv avses med:

...

c) Kreditavtal: ett avtal genom vilket en kreditgivare lämnar eller lovar lämna en konsument en kredit i form av betalningsanstånd, ett penninglån eller någon annan liknande ekonomisk uppgörelse.

..."

9 I artikel 2 i samma direktiv föreskrivs följande:

”1. Detta direktiv skall inte gälla för

a) kreditavtal eller avtal som utlovar kredit

— som är avsedda att användas huvudsakligen för att förvärva eller behålla äganderätten till mark eller till en befintlig eller projekterad byggnad;

...

3. Bestämmelserna i artikel 1 a och i artiklarna 4—12 skall inte gälla kreditavtal eller avtal som utlovar kredit mot säkerhet i in-teckning i fast egendom, i den mån dessa inte redan undantagits från direktivet under punkt 1 a.

...”



- 10 Enligt artikel 15 i samma direktiv ”skall [detta] inte hindra medlemsstaterna från att behålla eller anta strängare bestämmelser för att skydda konsumenterna i överensstämmelse med deras förpliktelser enligt fördraget”.

## Nationell lagstiftning

- 11 I den tyska lagen Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (lag om hävning av avtal som har slutits i en hemförsäljningssituation och av liknande transaktioner) av den 16 januari 1986 (BGBl. I, s. 122, nedan kallad hemförsäljningslagen) föreskrivs i 1 § att konsumenten har en hävningsrätt som innebär att ett avtal som ingås utanför en näringsidkares affärslokaler blir giltigt först om konsumenten inte, genom ett skriftligt meddelande, har återkallat sin viljeförklaring inom en vecka. Enligt 2 § första stycket i hemförsäljningslagen börjar veckofristen löpa först den dag då en skriftlig upplysning som uppfyller de i lagen angivna kraven rörande upplysningens innehåll lämnas till konsumenten. Uteblir denna information, upphör konsumentens rätt att häva avtalet inte förrän en månad efter det att båda parterna helt har uppfyllt sina förpliktelser.
- 12 Bestämmelsen i 5 § andra stycket i hemförsäljningslagen innehåller ett undantag från tillämpningsområdet för denna lag. Enligt detta undantag skall, när en transaktion i den mening som avses i 1 § första stycket i hemförsäljningslagen samtidigt uppfyller kraven för att det skall anses föreligga en transaktion enligt Gesetz über Verbraucherkredite, zur Änderung der Zivilprozessordnung und anderer Gesetze (konsumentkreditlag, som innehåller ändringar av lagen om rättegång i tvistemål och av andra lagar) av den 17 december 1990 (BGBl. I, s. 2840, nedan kallad konsumentkreditlag), enbart bestämmelserna i sistnämnda lag tillämpas.

13 Tillämpningsområdet för konsumentkreditlagen beskrivs i dess 1 § på följande sätt:

”1. Denna lag gäller kreditavtal och avtal om förmedling av kredit mellan en person som inom ramen för sin yrkesmässiga verksamhet lämnar eller förmedlar en kredit (kreditgivare respektive kreditförmedlare) och en fysisk person (konsument), utom när krediten enligt avtalets innehåll är avsedd för konsumentens yrkesverksamhet.

2. Med kreditavtal avses ett avtal genom vilket en kreditgivare mot vederlag lämnar eller lovar lämna en konsument en kredit i form av ett penninglån, betalningsanstånd eller något annat ekonomiskt stöd.

...”

14 I 3 § andra stycket i konsumentkreditlagen regleras undantag från tillämpningsområdet för denna lag enligt följande:

”Övriga undantag från tillämpningsområdet

...

2. 4 § första stycket fjärde meningen första punkten b, 7 och 9 §§ samt 11—13 §§ är inte tillämpliga på kreditavtal enligt vilka krediten är avhängig

av att det ställs säkerhet i fast egendom och krediten lämnas på de villkor som är vanliga för krediter mot säkerhet i fast egendom och deras mellanfinansiering ...”

15 Bestämmelsen i 7 § i konsumentkreditlagen, i vilken föreskrivs en rätt för konsumenten att häva avtalet, har följande lydelse:

- ”1. Konsumentens förklaring att vilja ingå ett kreditavtal blir giltig först när han inte utövar sin rätt att inom en vecka, genom ett skriftligt meddelande, återkalla nämnda förklaring.
  
2. Det räcker om meddelandet avsänds före utgången av veckofristen. Fristen börjar löpa först den dag då konsumenten erhåller en lättläst handling, som han skall skriva under, där han informeras om innehållet i första meningen, sin rätt att häva avtalet, rättens bortfallande enligt tredje stycket samt namn och adress till den som rätten att häva avtalet skall utövas mot. Erhåller inte konsumenten den information som föreskrivs i andra meningen, upphör rätten att häva avtalet inte förrän båda parterna helt har fullgjort sina förpliktelser, dock senast ett år efter konsumentens förklaring att vilja ingå ett kreditavtal.”

### **Twisten vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna**

16 För att kunna köpa en lägenhet tog makarna Heininger, genom ett avtal av den 28 april respektive den 7 maj 1993, ett lån på 150 000 DEM hos banken. För lånet ställdes säkerhet i fast egendom (”Grundschuld”) med samma belopp.

- 17 Genom ett rättsligt förfarande som makarna Heininger inledde i januari 1998 ville de i enlighet med 1 § i hemförsäljningslagen återkalla sin viljeförklaring om att ingå kreditavtalet. De har gjort gällande att en fastighetsmäklare som de är bekanta med, och som även arbetar som uppdragstagare åt banken, flera gånger hade uppsökt dem i deras hem utan att de hade bett honom. Enligt makarna Heininger övertalade mäklaren dem att köpa lägenheten i fråga och ingå kreditavtalet. Han hade då inte upplyst dem om att de hade hävningsrätt.
  
- 18 Makarna Heininger kräver att banken skall återbetala vad de har erlagt i amorteringar och ränta samt ersätta dem för de omkostnader som de haft i samband med fullgörandet av kreditavtalet, det vill säga ett belopp på sammanlagt 118 443,81 DEM. Makarna Heininger har dessutom yrkat att rätten skall fastställa att banken inte kan göra gällande några rättigheter på grundval av kreditavtalet.
  
- 19 Den 26 maj 1998 ogillade Landgericht München (Tyskland) makarna Heiningers talan. Den 1 februari 1999 avslog Oberlandesgericht München (Tyskland) det överklagande som de ingav mot Landgerichts dom. Därefter överklagade makarna Heininger till Bundesgerichtshof genom så kallad "Revision".
  
- 20 Bundesgerichtshof har i sin begäran om förhandsavgörande anfört att det för lösningen av tvisten är avgörande att fastställa huruvida en rätt att häva avtalet enligt 1 § i hemförsäljningslagen är utesluten på grund av att konsumentkreditlagen, som är tillämplig på fastighetskreditavtal om beviljande av lån under förutsättning att säkerhet ställs i fast egendom (nedan kallade fastighetskreditavtal), har företrädare framför bestämmelserna i hemförsäljningslagen. Hur denna fråga skall besvaras är, enligt den hänskjutande domstolen, beroende av huruvida hemförsäljningsdirektivet även omfattar fastighetskreditavtal, och huruvida detta direktiv, vad gäller den i artikel 5 angivna rätten att häva avtalet, skall ges företräde framför konsumentkreditdirektivet.
  
- 21 Bundesgerichtshof anser, för det första, att makarna Heininger inte kan göra gällande en hävningsrätt med stöd av 7 § i konsumentkreditlagen, då det framgår av 3 § andra stycket andra punkten i denna lag att dess 7 § inte är tillämplig på fastighetskreditavtal. Den hänskjutande domstolen anser, för det andra, att en

rätt att häva avtalet enligt 1 § i hemförsäljningslagen i princip är utesluten, då det i 5 § andra stycket i denna lag föreskrivs att enbart bestämmelserna i konsumentkreditlagen skall tillämpas, när — såsom i förevarande mål — en transaktion i den mening som avses i 1 § första stycket i hemförsäljningslagen omfattas av konsumentkreditlagen.

22 Enligt Bundesgerichtshofs uppfattning kräver inte de gemenskapsrättsliga bestämmelserna om konsumentskydd en annan tolkning av 5 § andra stycket i hemförsäljningslagen. Domstolen ombeds dock att uttala sig om denna punkt, då det enligt Bundesgerichtshof återstår en viss osäkerhet.

23 För det fall att makarna Heininger på grundval av hemförsäljningsdirektivet skall ges en hävningsrätt, är tvistens utgång enligt den hänskjutande domstolen beroende av frågan huruvida denna hävningsrätt, i enlighet med en analog tillämpning av 7 § andra stycket tredje meningen i konsumentkreditlagen, upphör ett år efter det att konsumenten har förklarat sig vilja ingå fastighetskreditavtalet, eller av om bestämmelserna i hemförsäljningslagen skall tillämpas, enligt vilka rätten att häva avtalet — i enlighet med artikel 5.1 i hemförsäljningsdirektivet — inte är tidsbegränsad i det fall då den föreskrivna informationen inte har lämnats.

24 Under dessa omständigheter beslutade Bundesgerichtshof att förklara målet vilande och att ställa följande frågor till domstolen:

”1. Omfattar rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler ... även fastighetskreditavtal, och har detta direktiv, vad gäller den i artikel 5

angivna rätten att häva avtalet, företräde framför rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter ...?

2. Om svaret på denna fråga är jakande:

Hindras den nationella lagstiftaren genom hemförsäljningsdirektivet från att tillämpa den tidsfrist för utövandet av rätten att häva avtalet som föreskrivs i 7 § andra stycket tredje meningen i den tyska konsumentkreditlagen även i fall då hemförsäljningen avser beviljande av en realkredit, i den mening som avses i 3 § andra stycket andra punkten i nämnda konsumentkreditlag, och den i artikel 4 i direktivet föreskrivna upplysningen inte har skett?”

Den första frågan

- 25 Med hänsyn till bankens yttrande, enligt vilket målet vid den nationella domstolen inte omfattas av tillämpningsområdet för hemförsäljningsdirektivet, såsom det avgränsas i dess artikel 1, vill domstolen inledningsvis understryka att den fråga som Bundesgerichtshof har förelagt domstolen utgår från den förutsättningen att fastighetskreditavtalet mellan makarna Heininger och banken har slutits under de villkor som anges i artikel 1 i nämnda direktiv.
- 26 Svaret på den första frågan bör alltså grunda sig på denna förutsättning. Den hänskjutande domstolen har ställt denna fråga för att få klarhet i huruvida hemförsäljningsdirektivet skall tolkas så, att det är tillämpligt på ett sådant fastighetskreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen, så att den konsument som har slutit ett avtal av denna typ i något av de fall som

anges i dess artikel 1 har en hävningsrätt i enlighet med artikel 5 i nämnda direktiv.

- 27 I detta hänseende skall det till att börja med erinras om att hemförsäljningsdirektivet enligt sin artikel 1 i princip är tillämpligt på alla avtal som sluts i de fall som avses i denna artikel, och särskilt i det fall då näringsidkaren besöker konsumenten. I fjärde och femte skälen till nämnda direktiv anges dessutom följande:

”... Det som särskilt kännetecknar de avtal som ingås utanför näringsidkarens fasta affärslokaler är att det i regel är näringsidkaren som inleder avtalsförhandlingarna, något som konsumenten inte är förberedd på eller som han inte väntat sig. Konsumenten kan ofta inte jämföra kvaliteten och priset på erbjudandet med andra erbjudanden. Detta överraskningsmoment föreligger i allmänhet inte bara vid avtal som ingås vid hemförsäljning utan också vid andra former av avtal som ingås med en näringsidkare utanför dennes fasta affärslokaler.

Konsumenten bör ges rätt att säga upp avtalet inom en period av minst sju dagar för att kunna bedöma de skyldigheter som uppstår enligt avtalet.”

- 28 Artikel 3 i hemförsäljningsdirektivet innehåller en avgränsande uppräkningslista av ett visst antal avtalstyper på vilka direktivet inte är tillämpligt.

- 29 När det gäller målet vid den nationella domstolen uppkommer frågan huruvida ett sådant fastighetskreditavtal som det som målet handlar om täcks av artikel 3.2 a i hemförsäljningsdirektivet, som från sitt tillämpningsområde utesluter "[a]vtal om uppförande, försäljning eller hyra av fast egendom eller avtal om andra rättigheter som rör fast egendom".
- 30 Medan makarna Heininger, den franska, den italienska och den österrikiska regeringen samt kommissionen menar att den bestämmelse som nämns i föregående punkt inte är tillämplig på fastighetskreditavtal, anser banken, liksom den tyska och den spanska regeringen, i huvudsak att ett fastighetskreditavtal utgör ett avtal om rättigheter som rör fast egendom, då det skapar en sakrätt avseende fastigheten som utgör underlaget för den säkerhet som ställs för lånet.
- 31 På denna punkt skall det, för det första, erinras om att undantag från gemenskapsreglerna om konsumentskydd i enlighet med fast rättspraxis skall tolkas restriktivt (se, till exempel, dom av den 10 maj 2001 i mål C-203/99, Veedfald, REG 2001, s. I-3569, punkt 15).
- 32 Det bör, för det andra, påpekas att, även om ett sådant fastighetskreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen är förenat med en rättighet som avser fast egendom — då lånet beviljats mot en säkerhet i fast egendom — är inte denna egenskap hos avtalet tillräcklig för att anse att nämnda avtal avser en rättighet som rör fast egendom i den mening som avses i artikel 3.2 a i hemförsäljningsdirektivet.
- 33 Föremålet för ett sådant kreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen är nämligen för konsumenterna — som hemförsäljningsdirektivet avser att skydda — och för långivarna, att långivaren lånar konsumenten pengar mot att denne skall återbetala lånet samt betala ränta.



- 34 Det förhållandet att fullgörandet av kreditavtalet garanteras genom en säkerhet i fast egendom kan emellertid inte göra det mindre nödvändigt att skydda konsumenten som har slutit ett sådant avtal utanför näringsidkarens fasta affärslokaler.
- 35 Det skall tilläggas att om ett sådant kreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen således omfattas av tillämpningsområdet för direktivet, skall konsekvenserna av att detta avtal eventuellt hävs, i enlighet med reglerna i hemförsäljningsdirektivet, för avtalet om köp av den fasta egendomen samt för ställandet av säkerheten avseende fast egendom bedömas i enlighet med nationell rätt.
- 36 Slutligen skall frågan undersökas huruvida konsumentkreditdirektivet, som antogs senare än hemförsäljningsdirektivet, har begränsat tillämpningsområdet för sistnämnda direktiv när det gäller fastighetskreditavtalen.
- 37 Enligt den tyska regeringen har konsumentkreditdirektivet företrädare framför hemförsäljningsdirektivet enligt principen *lex specialis derogat legi generali*. Det förhållandet att konsumentkreditdirektivet — i motsats till hemförsäljningsdirektivet — endast rekommenderar att en hävningsrätt skall införas för kreditavtalen, men inte föreskriver en sådan rätt, tyder på att konsumentkreditdirektivet i fråga om fastighetskreditavtal utgör en mer specifik gemenskapsrättsakt. Konsumentkreditdirektivet har sålunda, enligt den tyska regeringen, tagit hänsyn till att införandet av en hävningsrätt skulle kunna visa sig vara problematiskt med avseende på vissa kreditavtal och särskilt med avseende på fastighetskreditavtal.
- 38 Domstolen vill i detta hänseende understryka att syftet med hemförsäljningsdirektivet är, såsom det nyss har erinrats om, att skydda konsumenten mot den risk som härrör just från de speciella omständigheterna i samband med avtal som

ingås med en näringsidkare utanför dennes fasta affärslokaler. Skyddet för konsumenten består enligt nämnda direktiv i att han ges en hävningsrätt.

- 39 Varken ingressen eller själva texten i konsumentkreditdirektivet innehåller emellertid något som tyder på att gemenskapslagstiftaren, genom att anta detta direktiv, hade för avsikt att begränsa tillämpningsområdet för hemförsäljningsdirektivet så att det specifika skydd som sistnämnda direktiv ger konsumenten inte skulle gälla för fastighetskreditavtal.
- 40 Den första frågan skall alltså besvaras enligt följande. Hemförsäljningsdirektivet skall tolkas så, att det är tillämpligt på ett sådant fastighetskreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen, så att den konsument som har slutit ett avtal av denna typ i något av de fall som anges i dess artikel 1 har en hävningsrätt i enlighet med artikel 5 i nämnda direktiv.

### Den andra frågan

- 41 Den hänskjutande domstolen har ställt den andra frågan för att få klarhet i huruvida hemförsäljningsdirektivet utgör hinder för att den nationella lagstiftaren tillämpar en ettårsfrist, räknad från avtalets ingående, för att utöva den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i detta direktiv, om konsumenten inte har fått den upplysning som föreskrivs i artikel 4 i nämnda direktiv.
- 42 Makarna Heiningers, den franska regeringen och kommissionen har hävdats att hemförsäljningsdirektivet inte anger någon tidsgräns inom vilken hävningsrätten skall utövas, när konsumenten inte har fått någon information beträffande denna rätt. Artikel 5 i nämnda direktiv utgör därför hinder för en nationell åtgärd som begränsar utövandet av hävningsrätten till ett år, räknat från avtalets ingående, för en konsument som inte har informerats om denna rätt. Den minsta frist på sju

dagar som föreskrivs i denna bestämmelse för hävandet borde nämligen — enligt makarna Heininger, den franska regeringen och kommissionen — räknas från det ögonblick då konsumenten skriftligen informeras om denna rätt.

- 43 Banken samt den tyska, den italienska och den österrikiska regeringen har gjort gällande att den nationella lagstiftaren har rätt att begränsa fristen för utövandet av den hävningsrätt som anges i artikel 5 i detta direktiv till ett år, med hänsyn till att det i artikel 4 i hemförsäljningsdirektivet föreskrivs att medlemsstaterna skall se till att deras nationella lagstiftning innehåller lämpliga bestämmelser som skyddar konsumenten i de fall han inte har informerats om sin hävningsrätt. Även om det i detta direktiv inte uttryckligen föreskrivs en tidsgräns för hävningsrätten, kräver — enligt banken samt den tyska, den italienska och den österrikiska regeringen — för övrigt rättssäkerhetsprincipen att det bestäms en frist för utövandet av denna rätt.
- 44 Domstolen erinrar om att det i artikel 4 första stycket i hemförsäljningsdirektivet föreskrivs att ”näringsidkare skriftligen [skall] informera konsumenterna om deras rätt att häva avtalet inom den period som föreskrivs i artikel 5 ...” och att det i artikel 4 tredje stycket i samma direktiv anges att ”[m]edlemsstaterna skall se till att deras nationella lagstiftning innehåller lämpliga bestämmelser som skyddar konsumenten i de fall sådan information som anges i denna artikel saknas”. Enligt artikel 5.1 i detta direktiv skall konsumenten ”ha rätt att avsäga sig rättsverkningarna av sitt åtagande genom att skicka ett meddelande inom minst sju dagar från det han mottagit informationen enligt artikel 4. Ett sådant förfarande skall föreskrivas i den nationella lagstiftningen”.
- 45 Det föreskrivs alltså uttryckligen i hemförsäljningsdirektivet att den minsta frist på sju dagar som föreskrivs för hävandet skall räknas ”från det [konsumenten] mottagit informationen” beträffande sin hävningsrätt och att skyldigheten att lämna denna information åligger näringsidkaren. Dessa bestämmelser låter sig förklaras av övervägandet att det är omöjligt för konsumenten att utöva sin hävningsrätt, om han inte vet att han har en sådan.

- 46 Med hänsyn till ordalydelsen i artikel 5 i hemförsäljningsdirektivet och dess syfte kan inte artikel 4 tredje stycket i detta direktiv tolkas så, att det tillåter den nationelle lagstiftaren att föreskriva att konsumenten under alla omständigheter skall utöva sin hävningsrätt inom en frist på ett år, även om näringsidkaren inte har informerat konsumenten om att denna rätt finns.
- 47 Vad slutligen gäller argumentet att det skulle vara absolut nödvändigt att begränsa fristen för utövande av hävningsrätten av rättssäkerhetsskäl, skall det påpekas att sådana skäl inte kan göra sig gällande, eftersom de innebär en begränsning av de rättigheter som hemförsäljningsdirektivet uttryckligen ger konsumenten för att denne skall skyddas mot de risker som uppstår genom att kreditinstituten har valt att sluta fastighetskreditavtal utanför sina fasta affärslokaler. Om dessa institut väljer sådana metoder för att sälja sina tjänster, kan de utan svårighet värna om såväl konsumenternas intressen som sina egna rättssäkerhetskrav genom att uppfylla sin skyldighet att informera konsumenterna.
- 48 Mot bakgrund av dessa överväganden skall den andra tolkningsfrågan besvaras enligt följande. Hemförsäljningsdirektivet utgör hinder för att den nationella lagstiftaren tillämpar en ettårsfrist, räknad från avtalets ingående, för att utöva den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i detta direktiv, om konsumenten inte har fått den upplysning som föreskrivs i artikel 4 i nämnda direktiv.

### Domens rättsverkningar i tiden

- 49 Banken har i sitt yttrande påmint domstolen om möjligheten att, för det fall att den anser att de tyska reglerna är oförenliga med gemenskapsrätten, begränsa domens rättsverkningar i tiden.

- 50 Till stöd för denna begäran har banken särskilt gjort gällande att tillämpningen av den i hemförsäljningsdirektivet föreskrivna hävningsrätten på fastighetskreditavtal skulle skapa en avsevärd ekonomisk risk för kreditinstituten.
- 51 Domstolen vill erinra om att den tolkning som domstolen ger en gemenskapsrättslig bestämmelse begränsar sig till att förklara och precisera denna regels betydelse och räckvidd såsom den borde ha uppfattats och tillämpats sedan regeln trädde i kraft (dom av den 24 september 1998 i mål C-35/97, kommissionen mot Frankrike, REG 1998, s. I-5325, punkt 46).
- 52 I enlighet med fast rättspraxis kan domstolen i undantagsfall, med tillämpning av en i gemenskapens rättsordning ingående allmän rättssäkerhetsprincip och med beaktande av de allvarliga störningar som domen skulle kunna medföra när det gäller det förflutna för i god tro etablerade rättsförhållanden, se sig nödsakad att begränsa möjligheten för alla berörda att i syfte att ifrågasätta dessa rättsförhållanden åberopa en bestämmelse som blivit föremål för domstolens tolkning. I enlighet med samma rättspraxis skall domstolen pröva om de två huvudkriterierna för att det skall kunna beslutas om en sådan begränsning, det vill säga de berörda parternas goda tro och en betydande risk för ekonomiska störningar, föreligger (dom av den 28 september 1994 i mål C-128/93, Fisscher, REG 1994, s. I-4583, punkt 18; svensk specialutgåva, volym 16, s. 122).
- 53 Det räcker i detta hänseende att konstatera att banken inte har åberopat någon konkret omständighet som skulle kunna stödja dess argument att förevarande dom skulle riskera att medföra betydande ekonomiska konsekvenser för de kreditinstitut som har slutit fastighetskreditavtal under de omständigheter som anges i artikel 1 i hemförsäljningsdirektivet, om inte dess rättsverkningar begränsas i tiden.
- 54 Domens rättsverkningar skall därför inte begränsas i tiden.

## Rättegångskostnader

- 55 De kostnader som har förorsakats den tyska, den spanska, den franska, den italienska och den österrikiska regeringen samt kommissionen, vilka har inkommit med yttranden till domstolen, är inte ersättningsgilla. Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna.

På dessa grunder beslutar

### DOMSTOLEN (sjätte avdelningen)

— angående de frågor som genom beslut av den 29 november 1999 har ställts av Bundesgerichtshof — följande dom:

- 1) Rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler skall tolkas så, att det är tillämpligt på ett sådant fastighetskreditavtal som det som är i fråga i målet vid den nationella domstolen, så att den konsument som har slutit ett avtal av denna typ i något av de fall som anges i dess artikel 1 har en hävningsrätt i enlighet med artikel 5 i nämnda direktiv.

- 2) Direktiv 85/577 utgör hinder för att den nationella lagstiftaren tillämpar en ettårsfrist, räknad från avtalets ingående, för att utöva den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i detta direktiv, om konsumenten inte har fått den upplysning som föreskrivs i artikel 4 i nämnda direktiv.

Macken

Gulmann

Puissochet

Skouris

Cunha Rodrigues

Avkunnad vid offentligt sammanträde i Luxemburg den 13 december 2001.

R. Grass

F. Macken

Justitiesekreterare

Ordförande på sjätte avdelningen