

DOMSTOLENS DOM (Anden Afdeling)

25. oktober 2005 *

I sag C-229/04,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 234 EF, indgivet af Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Tyskland) ved afgørelse af 27. maj 2004, indgået til Domstolen den 2. juni 2004, i sagen

Crailsheimer Volksbank eG

mod

Klaus Conrads,

Frank Schulzke og Petra Schulzke-Lösche,

Joachim Nitschke,

har

DOMSTOLEN (Anden Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, C.W.A. Timmermans, og dommerne J. Makarczyk, C. Gulmann (refererende dommer), R. Silva de Lapuerta og P. Kūris,

* Processprog: tysk.

generaladvokat: P. Léger
justitssekretær: ekspeditionssekretær M. Ferreira,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 17. marts 2005,

efter at der er afgivet indlæg af:

- Crailsheimer Volksbank eG ved Rechtsanwälte M. Siegmann og N. Polt
- Klaus Conrads, Frank Schulzke og Petra Schulzke-Lösche samt Joachim Nitschke ved Rechtsanwälte E. Ahr og K.-O. Knops
- den tyske regering ved A. Dittrich og C.-D. Quassowski, som befuldmægtigede
- den franske regering ved R. Loosli-Surrans, som befuldmægtiget
- Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved A. Aresu, H. Kreppel og S. Gruenheid, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 2. juni 2005,

afsagt følgende

Dom

- 1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af Rådets direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted (EFT L 372, s. 31, herefter »direktivet«), navnlig dettes artikel 1 og 2 samt artikel 5, stk. 2.
- 2 Anmodningen er blevet indgivet under tre sager mellem Crailsheimer Volksbank eG (herefter »banken«) og henholdsvis Klaus Conrads, ægteparret Frank Schulzke og Petra Schulzke-Lösche samt Joachim Nitschke (herefter »låntagerne«) om muligheden for, i henhold til gældende national ret om dørsalg, at træde tilbage fra låneaftaler, som låntagerne har indgået med banken med henblik på erhvervelse af fast ejendom.

Retsforskrifter

Fællesskabsbestemmelser

- 3 Direktivet tilsigter at give forbrugerne i medlemsstaterne en minimumsbeskyttelse ved dørsalg for at beskytte dem mod risikoen som følge af de omstændigheder, der

er særlige for indgåelsen af en aftale uden for den erhvervsdrivendes faste forretningssted. I fjerde og femte betragtning til direktivet udtales, at

»[...] det er et typisk træk ved aftaler, der indgås uden for den erhvervsdrivendes faste forretningssted, at det som regel er den erhvervsdrivende, der tager initiativet til forhandlingerne, og at forbrugeren slet ikke er forberedt på disse forhandlinger og bliver overrumplet; ofte kan forbrugeren ikke sammenligne tilbudets kvalitet og pris med andre tilbud [...]

[...] forbrugeren bør have en frist på mindst syv dage til at træde tilbage fra aftalen, således at han har mulighed for at vurdere de forpligtelser, aftalen medfører.«

4 Direktivets artikel 1, stk. 1, bestemmer følgende:

»Dette direktiv gælder for aftaler indgået mellem en erhvervsdrivende, der leverer varer eller tjenesteydelser, og en forbruger:

[...]

— i forbindelse med den erhvervsdrivendes besøg:

i) hos forbrugeren eller en anden forbruger

[...]

såfremt besøget ikke sker efter udtrykkelig anmodning fra forbrugeren.«

5 Direktivets artikel 2 præciserer følgende:

»I dette direktiv forstås ved:

[...]

»erhvervsdrivende« en fysisk eller juridisk person, der ved indgåelsen af den pågældende retshandel optræder i sin egenskab af handlende eller erhvervsdrivende, samt enhver anden person, der optræder i en erhvervsdrivendes navn eller for dennes regning.«

6 Artikel 3, stk. 2, litra a), fastsætter:

»Dette direktiv gælder ikke for:

- a) aftaler om opførelse, salg eller udlejning af fast ejendom eller aftaler om stiftelse af andre rettigheder over fast ejendom

[...]«

7 Direktivets artikel 4 bestemmer:

»Ved retshandler som omhandlet i artikel 1 skal den erhvervsdrivende skriftligt oplyse forbrugeren om dennes ret til inden for de i artikel 5 fastsatte frister at opsige aftalen samt om navn og adresse på en person, over for hvem denne ret kan udøves.

En sådan skriftlig meddelelse skal være dateret og indeholde oplysninger, som gør det muligt at identificere det pågældende kontraktforhold. Meddelelsen afgives til forbrugeren:

- a) i det i artikel 1, stk. 1, omhandlede tilfælde samtidig med, at aftalen indgås

[...]

Medlemsstaterne sørger for, at der i deres nationale lovgivning fastsættes egnede foranstaltninger til beskyttelse af forbrugeren, hvis den i denne artikel omhandlede meddelelse ikke gives.«

8 Direktivets artikel 5 har følgende ordlyd:

»1. Forbrugeren har ret til at træde tilbage fra aftalen ved i overensstemmelse med den fremgangsmåde og de betingelser, der gælder i henhold til national ret, at give meddelelse herom inden for en frist på mindst syv dage at regne fra det tidspunkt, hvor forbrugeren har modtaget de i artikel 4 omtalte oplysninger [...]

2. Denne meddelelse har den virkning, at forbrugeren frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til den aftale, som forbrugeren er trådt tilbage fra.«

9 Direktivets artikel 7 fastsætter følgende:

»Benytter forbrugeren sig af denne fortrydelsesret, bestemmes retsvirkningerne af den nationale lovgivning, navnlig med hensyn til tilbagebetaling af indbetalte beløb for varer eller tjenesteydelser samt returnering af de modtagne varer.«

10 Direktivets artikel 8 har følgende ordlyd:

»Dette direktiv er ikke til hinder for, at medlemsstaterne vedtager eller opretholder endnu gunstigere forbrugerbeskyttende bestemmelser på det af direktivet omfattede område.«

Domstolens retspraksis

- 11 Ved dom af 13. december 2001, Heininger (sag C-481/99, Sml. I, s. 9945), fortolkede Domstolen direktivet i tre henseender.
- 12 Indledningsvis fastslog Domstolen, at direktivet finder anvendelse på realkreditaftaler, dvs. på kreditaftaler, der skal finansiere erhvervelsen af fast ejendom. I dommens præmis 32 bemærkede Domstolen, at uanset at en sådan aftale er knyttet til en rettighed over en fast ejendom, for så vidt som det lån, der ydes, skal være sikret ved pant i fast ejendom, er denne omstændighed ikke tilstrækkelig til, at aftalen kan antages at vedrøre en rettighed over fast ejendom som omhandlet i direktivets artikel 3, stk. 2, litra a).
- 13 Herefter påpegede Domstolen, at forbrugeren, som har indgået en realkreditaftale i forbindelse med dørsalg, har en fortrydelsesret i henhold til direktivets artikel 5. I samme doms præmis 35 præciserede Domstolen, at retsvirkningerne for aftalen om køb af den faste ejendom og på pantestiftelsen i den faste ejendom af en eventuel fortrydelse af realkreditaftalen, som sker efter bestemmelserne i dette direktiv, henhører under national ret.
- 14 Endelig bemærkede Domstolen, at fristen på syv dage med hensyn til fortrydelsen skal regnes fra det tidspunkt, hvor forbrugeren af den erhvervsdrivende er blevet oplyst om sin fortrydelsesret. I Heininger-dommens præmis 48 fastslog Domstolen, at direktivet er til hinder for, at den nationale lovgiver anvender en frist på et år fra indgåelsen af aftalen med hensyn til udøvelsen af den fortrydelsesret, der er indført ved direktivets artikel 5, såfremt forbrugeren ikke har fået den oplysning, der kræves i henhold til direktivets artikel 4.

De nationale bestemmelser

- 15 Direktivet er gennemført i tysk ret ved lov af 16. januar 1986 om fortrydelse ved dørsalg (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften) (BGBl. 1986 I, s. 122, herefter »HWiG«).
- 16 I den affattelse, der var gældende på tidspunktet for de faktiske omstændigheder i hovedsagen, bestemmer HWiG's § 1, stk. 1, følgende:

»Når en kunde ledes til at afgive en viljeserklæring med henblik på indgåelse af en aftale, der indebærer en tjenesteydelse mod vederlag:

1. ved mundtlig forhandling på dennes arbejdsplads eller i dennes hjem

[...]

får denne viljeserklæring kun retsvirkning, hvis kunden ikke skriftligt fortryder inden for en frist på en uge.«

17 HWiG's § 3 bestemmer:

- »(1) Ved fortrydelse skal hver af parterne tilbagelevere de modtagne ydelser. Fortrydelsesadgangen gælder uanset, om der er sket forringelse af genstanden, eller genstanden er bortkommet, eller det på anden måde ikke er muligt at tilbagelevere genstanden. Hvis kunden er ansvarlig for forringelsen, bortkomsten eller for, at det på anden måde ikke er muligt at foretage tilbagelevering, skal denne yde den anden aftalepart erstatning for værdiforringelsen eller for genstandens værdi.
- (2) Hvis kunden ikke i henhold til § 2 er blevet underrettet om eller på anden måde har fået kendskab til sin fortrydelsesret, er denne kun ansvarlig for genstandens forringelse, bortkomst eller for, at det på anden måde ikke er muligt at foretage tilbagelevering, hvis der ikke er udvist samme agtpågivenhed, som denne plejer at udvise i forhold til sine ejendele.
- (3) Værdien af overdragelse af brugsretten til eller anvendelse af en genstand samt af andre ydelser indtil det tidspunkt, hvor fortrydelsesretten bringes i anvendelse, skal erstattes. Der tages ikke hensyn til værdiforringelse som følge af behørig anvendelse af genstanden eller af andre ydelser.
- (4) Kunden kan afkræve den anden part erstatning for nødvendige udgifter på genstanden.«

18 § 123 i Bürgerliches Gesetzbuch, som vedrører indsigelse ved svig eller trusler, bestemmer følgende:

»1. En viljeserklæring, der ulovligt er blevet fremkaldt ved svig eller trusler, kan tilsidesættes som ugyldig.

2. Når svig tilregnes tredjemand, kan der kun rejses indsigelse mod en erklæring, der skulle være afgivet til en anden person, hvis denne person havde eller burde have kendskab til svig [...]»

Tvisten i hovedsagerne

- 19 I begyndelsen af 1990'erne lod et byggefirma i Stuttgart-regionen opføre et lejlighedskompleks, hvor lejlighederne især skulle udlejes til forretningsfolk. Dette ejendomskompleks skulle af et forpagtende driftsselskab drives som et hotel.
- 20 Lejlighederne blev som skattebesparelsesmodel solgt i sameje med privatpersoner, herunder med låntagerne. Til dette formål benyttede byggefirmaet sig af tjenesteydelser fra et af firmaet kontrolleret handelsselskab, som bl.a. opstillede en »tidsplan« over de forskellige led, der var nødvendige for at gennemføre købsakten og dens finansiering. Handelsselskabet inddrog på sin side selvstændige formidlere, herunder formidleren M.W. (herefter »formidleren«), som forhandlede de erhvervelser, der er genstand for tvisten i hovedsagen. Finansieringen af lejlighedskøbet fandt i de fleste tilfælde sted ved, at en anden bank (DSL-banken) påtog sig en del af omkostningerne mod panteret med første prioritet, mens banken, som allerede havde finansieret opførelsen af ejendommen, påtog sig finansieringen af de resterende omkostninger mod panteret med anden prioritet.
- 21 I de tre tvister i hovedsagerne gik formidleren frem på den måde, at han en eller flere gange tog kontakt med låntagerne på deres bopæl, med henblik på at præsentere dem for »beregningseksempler« samt indhente personlige oplysninger og oplys-

ninger om deres solvens for at udarbejde en finansieringsansøgning. Nogle uger senere vendte formidleren tilbage for at få underskrifter på låneaftalerne, som i mellemtiden var blevet udfærdiget af banken. Sideløbende hermed var der for notar udfærdiget hertil hørende købsaftaler om fast ejendom eller en fuldmagt til at udarbejde en sådan aftale.

- 22 Bygningen stod færdig i februar 1993. Fem måneder senere standsede driftsselskabet betaling af husleje, og i begyndelsen af 1994 gik selskabet i betalingsstandsning. Byggefirmaet betalte den fastsatte forpagtningsafgift frem til udgangen af 1993 og blev insolvent i 1995. Den planlagte kapacitetsudnyttelse blev aldrig opnået.
- 23 Afkastet af investeringen var ikke tilstrækkeligt. Som følge af indskrænkninger i henhold til erklæringen om opdeling i boligenheder, kunne lejlighederne i praksis ikke udnyttes hver for sig, da det ikke var muligt selv at bo i dem eller udleje dem enkeltvis.
- 24 Låntagerne standsede også deres betalinger til banken.
- 25 Efter at låntagerne var trådt tilbage fra låneaftalerne, lagde banken sag an mod hver låntager med påstand om betaling af den samlede fordring med tillæg af morarenter.
- 26 Hvad angår Klaus Conrads gav Landgericht Bremen ved dom af 4. december 2001 banken medhold i dennes påstand.

- 27 Efter låntagers påanke, foranledigede Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen bevisførelse for så vidt angik spørgsmålet om låneaftalen var blevet indgået i en dørsalgssituation. Heraf fremgik, at formidleren på eget initiativ henvendte sig til og i en dørsalgssituation traf aftale om låntagerens deltagelse i byggefirmaets skattebesparelsesmodel. Ved dom af 16. januar 2003 ophævede Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen dommen fra Landgericht Bremen og frifandt låntageren.
- 28 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen begrundede frifindelsen med, for det første at banken var ansvarlig for de urigtige oplysninger om kontrollen med midlernes anvendelse, for det andet indsigelserne mod bygherren ved at afskære tilbagebetaling af lånet, for det tredje at tilbagetrædelsen fra låneaftalen i henhold til HWiG var gyldig.
- 29 Herom har den forelæggende ret udtalt, at det drejer sig om en dørsalgssituation. Hvad angår spørgsmålet hvem denne situation kan tilregnes, har den forelæggende ret henvist til og anvendt de principper, som Bundesgerichtshofs 11. Afdeling har fastsat. Det er på denne baggrund, at Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen har tilregnet banken dørsalgssituationen. Ifølge retten har banken ved uagtsomhed holdt sig i uvidenhed, idet der argumenteres med, at den alt for korte frist i tidsplanen skulle have ført til krav om mere udførlige oplysninger om omstændighederne for forhandlingen af kontrakterne. Under påberåbelse af den økonomiske enhed mellem købet og finansieringen har den forelæggende ret afvist at give banken medhold i dennes påstand om tilbagebetaling som omhandlet i HWiG's § 3.
- 30 Der blev på bankens begæring meddelt bevilling til reviderende ankebehandling, og Bundesgerichtshof ophævede herefter ved dom af 27. januar 2004 dommen fra Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen og hjemviste sagen til fornyet behandling.

- 31 Hvad angår Frank Schulzke og Petra Schulzke-Lösche gav Landgericht Bremen ved dom af 27. november 2001 banken medhold i dennes påstand.
- 32 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, til hvem disse låntagere havde anket dommen, gennemførte bevisførelse ved at afhøre et vidne. På grundlag af resultatet af bevisførelsen måtte man gå ud fra, at lånekontrakten ligeledes blev indgået efter formidlerens besøg i låntagernes hjem. Retssagen er i mellemtiden blevet udsat henset til den reviderende ankebehandling af sagen vedrørende Klaus Conrads.
- 33 Hvad angår den af banken mod Joachim Nitschke anlagte sag med påstand om tilbagebetaling af lånet har Landgericht Bremen frifundet sagsøgte. Banken har anket denne dom til Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen.

De præjudicielle spørgsmål

- 34 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen har indledningsvis anført, at der siden afsigelsen af Heiningen-dommen har været uenighed mellem Bundesgerichtshofs 11. Afdeling og en række første- og andeninstansretter om retsvirkningerne af denne dom.
- 35 Ifølge den forelæggende ret er betingelserne for fortrydelsesretten i henhold til HWiG's § 1 i sig selv omdiskuterede. Ifølge Bundesgerichtshofs faste praksis afhænger fortrydelsesretten ikke kun af, om der foreligger en dørsalgssituation, men også af, hvem den kan tilregnes. Denne retspraksis følger af bemærkningerne til HWiG, hvori det anbefales at fortolke nævnte lovs § 1 på grundlag af de retlige principper i Bürgerliches Gesetzbuchs § 123, stk. 2, nemlig at svig, som tredjemand har udøvet, kun kan tilregnes en kontrahent, såfremt denne havde eller burde have kendskab til tredjemands adfærd. Ifølge Bundesgerichtshof skal enhver, der i en

dørsalgssituation er blevet overrumplet og overtalt til at afgive en viljeserklæring, i henhold hertil ikke stilles bedre end en person, der har været udsat for svig. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen mener derimod ikke, at der i direktivet er holdepunkt for således at begrænse fortrydelsesretten, da denne ret alene er betinget af dørsalgssituationen. Det første spørgsmål vedrører følgelig betingelserne for, hvornår en dørsalgssituation kan tilregnes långiver.

36 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen ønsker også oplyst, om udøvelsen af fortrydelsesretten i en dørsalgssituation nødvendigvis indebærer en tilbagebetalingspligt. Andet, tredje og fjerde spørgsmål vedrører således retsvirkningerne af at udøve fortrydelsesretten.

37 I den forbindelse har den forelæggende ret anført, at Bundesgerichtshof i situationer som de i hovedsagen foreliggende principielt udgår fra, at låntageren skal tilbagebetale banken låneprovenuet, uanset at dette beløb er udbetalt direkte til en tredjemand, som i dette tilfælde er byggefirmaet. Den forelæggende ret tilføjer, at Bundesgerichtshof fortolker HWiG's § 3, stk. 1, således, at låntager, efter at være trådt tilbage fra låneaftalen, skal tilbagebetale låneprovenuet og ikke i de fastsatte afdrag, men umiddelbart og hele beløbet på én gang.

38 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen har henvist til Landgericht Bochums anmodning om præjudiciel afgørelse i den sag, der ligger til grund for dommen af dags dato i Schulte-sagen (sag C-350/03, trykt i dette hæfte, s. 9215), hvori Domstolen også er blevet anmodet om at tage stilling til retsvirkningerne af tilbagetrædelsen fra en realkreditaftale, som er indgået i en dørsalgssituation.

- 39) Hvad angår andet spørgsmål, der som Landgericht Bochums tredje spørgsmål i den ovennævnte sag vedrører tilbagebetalingspligten, har den forelæggende ret anført, at låntageren — for at bevare direktivets effektive virkning, navnlig af dets artikel 5, stk. 2 — ikke er forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet, hvis han i dørsalgssituationen ikke blot er blevet overtalt til at indgå låneaftalen, men ligeledes til at lade låneprovenuet tilflyde tredjemand på uigenkaldelig vis, uden at han selv får nogen dispositionsret. Den overruplede forbrugers anvisning kan ikke udløse nogen tilbagebetalingspligt. Hvad angår tredje og fjerde spørgsmål har Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen anført, at de svarer til Landgericht Bochums fjerde spørgsmål i den ovennævnte Schulte-sag.
- 40) Under disse omstændigheder har Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen besluttet at udsætte sagen og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Er det foreneligt med [direktivets] artikel 1, stk. 1, [...] at forbrugernes rettigheder, især fortrydelsesretten, ikke blot er betinget af, at der foreligger en dørsalgssituation i henhold til direktivets artikel 1, stk. 1, men også, at der er opfyldt yderligere tilregnelseskriterier såsom det forhold, at den erhvervsdrivende bevidst inddrager en tredjemand ved aftaleindgåelsen, eller at den erhvervsdrivende handler uagtsomt hvad angår tredjemandens aktiviteter i forbindelse med dørsalget?
- 2) Er det foreneligt med [direktivets] artikel 5, stk. 2, [...] at en person, der optager et lån i fast ejendom, og som ikke blot har indgået låneaftalen i en dørsalgssituation, men ligeledes i denne situation har foranlediget, at lånebeløbet indbetales på en konto, som han i praksis ikke længere har rådighed over, skal tilbagebetale låneprovenuet til långiver, hvis han træder tilbage fra aftalen?

- 3) Er det foreneligt med [direktivets] artikel 5, stk. 2, [...] at den person, der optager lånet i fast ejendom, for det tilfælde at han efter tilbagetrædelsen er forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet til långiver, ikke kan gøre dette i de afdrag, der gælder i henhold til aftalen, men straks skal tilbagebetale hele beløbet på én gang?

- 4) Er det foreneligt med [direktivets] artikel 5, stk. 2, [...] at den person, der optager lånet i fast ejendom, for det tilfælde at han også er forpligtet til at tilbagebetale lånebeløbet til långiver, når han træder tilbage fra aftalen, desuden skal betale renter til markedsrentesats?«

Om de præjudicielle spørgsmål

Første spørgsmål

- 41 Med dette spørgsmål ønsker den forelæggende ret i det væsentlige oplyst, om direktivets artikel 1 og 2 skal fortolkes således, at direktivets anvendelse — når en tredjemand i en erhvervsdrivendes navn eller for dennes regning inddrages i forhandlinger eller en aftaleindgåelse — kan betinges ikke bare af den omstændighed, at aftalen er indgået i en dørsalgssituation som omhandlet i direktivets artikel 1, men også af, at den erhvervsdrivende vidste eller burde have vidst, at aftalen var blevet indgået i en sådan situation.

- 42 I denne forbindelse er det tilstrækkeligt at fastslå, at en sådan tillægsbetingelse ikke har nogen hjemmel i direktivets ordlyd. Direktivets artikel 1 præciserer nemlig, at direktivet gælder for aftaler indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger i en dørsalgssituation, og i henhold til samme direktivs artikel 2 omfatter begrebet »erhvervsdrivende« i direktivets forstand enhver person, der optræder i en erhvervsdrivendes navn eller for dennes regning.

- 43 Desuden ville det være i strid med direktivets formål, som er at beskytte forbrugeren mod overraskelsesmomentet ved dørsalg, at tillade en sådan tillægsbetingelse.
- 44 Denne fortolkning finder støtte i præmis 43 i dom af 22. april 1999, sag C-423/97, *Travel Vac*, Sml. I, s. 2195, hvorefter det er tilstrækkeligt til at forbrugeren kan udøve retten til at træde tilbage fra aftalen, at han befinder sig i en af de objektive situationer, der er beskrevet i direktivets artikel 1, og at der derudover ikke kræves bevis for, at forbrugeren er blevet påvirket eller manipuleret af den erhvervsdrivende.
- 45 Følgelig skal første spørgsmål besvares med, at direktivets artikel 1 og 2 skal fortolkes således, at direktivets anvendelse — når en tredjemand i en erhvervsdrivendes navn eller for dennes regning inddrages i forhandlinger eller en aftaleindgåelse — ikke kan betinges af, at den erhvervsdrivende vidste eller burde have vidst, at aftalen var blevet indgået i en sådan dørsalgssituation som omhandlet i direktivets artikel 1.

Andet, tredje og fjerde spørgsmål

- 46 Med disse spørgsmål ønsker den forelæggende ret i det væsentlige oplyst, om direktivet, navnlig dets artikel 5, stk. 2, er til hinder for, at en person, der optager et lån i fast ejendom, og som ikke alene har indgået låneaftalen i en dørsalgssituation, men ligeledes i denne situation har foranlediget, at lånebeløbet indbetales på en konto, som han i praksis ikke længere har rådighed over, skal tilbagebetale låneprovenuet til långiver, hvis han træder tilbage fra aftalen, og hvis dette ikke er tilfældet, om direktivet da er til hinder for, at låntageren er forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet til långiver, ikke blot i afdragene ifølge aftalen, men straks og hele beløbet på én gang med tillæg af renter til markedsrentesats.

47 Som anført af banken, låntagerne, den tyske og den franske regering samt Kommissionen bemærkes det — hvad også den forelæggende ret har konstateret — at andet, tredje og fjerde spørgsmål i, det væsentlige svarer til tredje og fjerde spørgsmål, som blev rejst i den ovennævnte Schulte-sag.

48 I nævnte dom har Domstolen i besvarelsen af disse spørgsmål fastslået, at direktivet, og navnlig dettes artikel 5, stk. 2, ikke er til hinder for,

— at forbrugere, der i henhold til dette direktiv har udøvet deres fortrydelsesret, skal tilbagebetale långiver låneprovenuets, selv om lånet i henhold til kapitalinvesteringens koncept udelukkende tjener til at finansiere den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af denne ejendom

— at det kræves, at låneprovenuets tilbagebetales umiddelbart

— at den nationale lovgivning bestemmer, at forbrugere ved tilbagetrædelse fra låneaftalen er forpligtet til ikke blot at tilbagebetale kontraktbeløbet, men også at betale långiver markedsrenten.

I en situation, hvor forbrugeren, hvis banken havde opfyldt sin forpligtelse til at oplyse forbrugeren om dennes fortrydelsesret, havde kunnet undgå at udsætte sig for investeringsrisici som de i hovedsagen omhandlede, pålægger direktivets artikel 4 imidlertid medlemsstaterne at sørge for, at forbrugere, som ikke har kunnet undgå at udsætte sig for sådanne risici, beskyttes i deres nationale lovgivning gennem fastsættelse af foranstaltninger af en sådan karakter, at forbrugerne undgår at bære konsekvenserne af, at disse risici realiseres.

49 Følgelig skal spørgsmålene, der er rejst med en identisk ordlyd som spørgsmålene i den ovennævnte Schulte-dom, besvares således, at direktivet, og navnlig dets artikel 5, stk. 2, ikke er til hinder for,

- at forbrugere, der i henhold til dette direktiv har udøvet deres fortrydelsesret, skal tilbagebetale långiver låneprovenuet, selv om lånet i henhold til kapitalinvesteringens koncept udelukkende tjener til at finansiere den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af denne ejendom
- at det kræves, at låneprovenuet tilbagebetales umiddelbart
- at den nationale lovgivning bestemmer, at forbrugere ved tilbagetrædelse fra låneaftalen er forpligtet til ikke blot at tilbagebetale kontraktbeløbet, men også at betale långiver markedsrenten.

I en situation, hvor forbrugeren, hvis banken havde opfyldt sin forpligtelse til at oplyse forbrugeren om dennes fortrydelsesret, havde kunnet undgå at udsætte sig for investeringsrisici som de i hovedsagerne omhandlede, pålægger direktivets artikel 4 imidlertid medlemsstaterne at sørge for, at forbrugere, som ikke har kunnet undgå at udsætte sig for sådanne risici, beskyttes i deres nationale lovgivning gennem fastsættelse af foranstaltninger af en sådan karakter, at forbrugerne undgår at bære konsekvenserne af, at disse risici realiseres.

Sagens omkostninger

- 50 Da sagernes behandling i forhold til hovedsagernes parter udgør et led i de sager, der verserer for den forelæggende ret, tilkommer det denne at træffe afgørelse om sagens omkostninger. Bortset fra nævnte parters udgifter kan de udgifter, som er afholdt i forbindelse med afgivelse af indlæg for Domstolen, ikke erstattes.

På grundlag af disse præmisser kender Domstolen (Anden Afdeling) for ret:

- 1) Artikel 1 og 2 i Rådets direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 om forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted skal fortolkes således, at direktivets anvendelse — når en tredjemand i en erhvervsdrivendes navn eller for dennes regning inddrages i forhandlinger eller en aftaleindgåelse — ikke kan betinges af, at den erhvervsdrivende vidste eller burde have vidst, at aftalen var blevet indgået i en sådan dørsalgssituation som omhandlet i direktivets artikel 1.

- 2) Direktiv 85/577, og navnlig dettes artikel 5, stk. 2, er ikke til hinder for,

— at forbrugere, der i henhold til dette direktiv har udøvet deres fortrydelsesret, skal tilbagebetale långiver låneprovenu, selv om lånet i henhold til kapitalinvesteringens koncept udelukkende tjener til at

finansiere den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af denne ejendom

- at det kræves, at låneprovenuet tilbagebetales umiddelbart**

- at den nationale lovgivning bestemmer, at forbrugere ved tilbagetrædelse fra låneaftalen er forpligtet til ikke blot at tilbagebetale kontraktbeløbet, men også at betale långiver markedsrenten.**

I en situation, hvor forbrugeren, hvis banken havde opfyldt sin forpligtelse til at oplyse forbrugeren om dennes fortrydelsesret, havde kunnet undgå at udsætte sig for investeringsrisici som de i hovedsagerne omhandlede, pålægger direktivets artikel 4 imidlertid medlemsstaterne at sørge for, at forbrugere, som ikke har kunnet undgå at udsætte sig for sådanne risici, beskyttes i deres nationale lovgivning gennem fastsættelse af foranstaltninger af en sådan karakter, at forbrugerne undgår at bære konsekvenserne af, at disse risici realiseres.

Underskrifter