

SCHULTE

DOMSTOLENS DOM (Store Afdeling)

25. oktober 2005 *

I sag C-350/03,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 234 EF, indgivet af Landgericht Bochum (Tyskland) ved afgørelse af 29. juli 2003, indgået til Domstolen den 8. august 2003, i sagen:

Elisabeth Schulte,

Wolfgang Schulte

mod

Deutsche Bausparkasse Badenia AG,

har

DOMSTOLEN (Store Afdeling)

sammensat af præsidenten, V. Skouris, afdelingsformændene P. Jann og A. Rosas samt dommerne C. Gulmann (refererende dommer), R. Schintgen, N. Colneric, S. von Bahr, R. Silva de Lapuerta og K. Lenaerts,

* Processprog: tysk.

generaladvokat: P. Léger

justitssekretær: ekspeditionssekretær M.-F. Contet,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 15. juni 2004,

efter at der er afgivet indlæg af:

- E. og W. Schulte ved Rechtsanwälte M. Koch og M. Beckmann
- Deutsche Bausparkasse Badenia AG ved Rechtsanwälte M. Pap og N. Gross
- den tyske regering ved W.-D. Plessing, A. Dittrich og P.-C. Müller-Graff, som befuldmægtigede
- den franske regering ved R. Loosli-Surrans, som befuldmægtiget
- den italienske regering ved I.M. Braguglia, som befuldmægtiget, bistået af avvocato dello Stato A. Cingolo

- Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved J. Sack og J.-P. Keppenne, som befuldmægtigede,

og efter at generaladvokaten har fremsat forslag til afgørelse den 28. september 2004,

afsagt følgende

Dom

- ¹ Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af artikel 95, stk. 3, EF og 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 3, stk. 2, samt artikel 4, 5 og 7.
- ² Anmodningen er blevet indgivet i forbindelse med en sag mellem Elisabeth og Wolfgang Schulte og Deutsche Bausparkasse Badenia AG (herefter »banken«) om retsvirkningerne af — i henhold til gældende nationale bestemmelser vedrørende dørsalg — at fortryde en realkreditaftale indgået af banken og parret.

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 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

[...]«

6 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.«

7 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.«

- 8 Direktivets artikel 7 fastsætter, at »[b]enyttter 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«.
- 9 Direktivets artikel 8 præciserer, at det »ikke [er] til hinder for, at medlemsstaterne vedtager eller opretholder endnu gunstigere forbrugerbeskyttende bestemmelser på det af direktivet omfattede område«.

Domstolens retspraksis

- 10 Ved dom af 13. december 2001, Heininger (sag C-481/99, Sml. I, s. 9945), fortolkede Domstolen direktivet i tre henseender.
- 11 Indledningsvis fastslog Domstolen, at direktivet finder anvendelse på realkredit-aftaler, 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).
- 12 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.

- 13 . 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

- 14 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«).
- 15 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.«

16 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.«

17 Den tyske lovgiver har endvidere gennemført Rådets direktiv 87/102/EØF af 22. december 1986 om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkredit (EFT 1987 L 42, s. 48) ved lov om forbrugerkredit (Verbraucher kreditgesetz) af 17. december 1990 (BGBl. 1990 I, s. 2840, herefter »VerbrKrG«). Denne lov var i sin oprindelige affattelse gældende på tidspunktet for de faktiske omstændigheder i hovedsagen og indtil den 30. september 2000.

18 VerbrKrG's § 9 bestemmer:

- »1. En købsaftale udgør en transaktion, der er forbundet med låneaftalen, såfremt lånet tjener til finansiering af købsprisen, og de to aftaler må anses for at udgøre en økonomisk enhed. Der er tale om økonomisk enhed, navnlig hvis kreditgiveren har kunnet samarbejde med sælgeren ved forberedelsen eller indgåelsen af låneaftalen.

2. Forbrugerens viljeserklæring vedrørende indgåelse af en tilknyttet købsaftale er kun gyldig, hvis forbrugeren ikke i henhold til § 7, stk. 1, træder tilbage fra sin viljeserklæring vedrørende indgåelse af låneaftalen.

Informationen om fortrydelsesretten [...] skal indeholde oplysning om, at den med låneaftalen forbundne købsaftale ved tilbagetrædelse heller ikke er gyldig [...]. Hvis nettolånebeløbet allerede er udbetalt til sælgeren, overgår sælgerens rettigheder og forpligtelser som følge af købsaftalen med hensyn til retsvirkningerne af udøvelsen af fortrydelsesretten i forhold til forbrugeren til kreditgiveren [...]

[...]«

19 VerbrKrG's § 3, stk. 2, bestemmer:

»Nedenstående bestemmelser finder desuden ikke anvendelse, således

[...]

2. artikel 4, stk. 1, fjerde punkt, nr. 1, litra b), samt artikel 7, 9 og 11-13, på kreditaftaler, hvor kreditten er betinget af, at der stilles sikkerhed i form af pant i fast ejendom og ydes på sædvanlige betingelser med hensyn til kreditter, der er sikret ved pant i fast ejendom og deres mellemfinansiering [...]

Tvisten i hovedsagen

- 20 Ifølge forelæggelseskendelsen har banken siden slutningen af 1980'erne finansieret erhvervelse af ældre lejligheder. Det drejer sig i reglen om ejendomme, der blev opført som socialt boligbyggeri i 1960'erne og 1970'erne, og som er blevet købt af Allgemeine Wohnungsvermögens AG og derefter delvist renoveret og udbudt til salg. Selskabet Heinen & Biege GmbH (herefter »Heinen & Biege«), der præsterer tjenesteydelser inden for fast ejendom og finansiering, stod for det egentlige salg af ejerlejlighederne og formidlingen af finansieringen.
- 21 Inden for rammerne af dette salgskoncept henvendte en repræsentant fra Heinen & Biege sig i februar 1992 til ægteparret Elisabeth og Wolfgang Schulte og foreslog dem en investeringsmodel for den lånefinansierede erhvervelse af fast ejendom. Den tilbudte lejlighed skulle udlejes, og af skattehensyn skulle købet fuldstændig finansieres ved lån.

- 22 Den 28. april 1992 erhvervede ægteparret Schulte en lejlighed for 90 519 DEM. Købsaftalen blev i overensstemmelse med tysk lovgivning underskrevet hos en notar.
- 23 Udelukkende med henblik på finansiering af købesummen optog sagsøgerne ved aftale af 7. april 1992 et lån i banken på 105 000,00 DEM. Der blev stillet sikkerhed i form af et pantebrev, som blev oprettet ved dokument udfærdiget for notar den 8. maj 1992, i den erhvervede ejerlejlighed for samme beløb. Endvidere påtog sagsøgerne i dette dokument sig personlig hæftelse for indfrielse af pantebrevsbeløbet og indvilgede i, at der kunne foretages umiddelbar tvangsfuldbyrdelse i deres samlede formue. Ægteparret Schulte forpligtede sig ydermere til på bankens forlangende at indtræde i et lejeindtægtsfællesskab, der skulle sikre en ligelig fordeling af den samlede lejeindtægt i lejlighedskomplekset.
- 24 Endvidere forpligtede ægteparret Schulte sig til at indgå to boligopsparingsaftaler med banken, på hver 50% af lånebeløbet. Det var aftalt, at amortiseringen af lånet først skulle påbegyndes ved tildelingen af den første boligopsparingsaftale. En meddelelse i henhold til HWiG om fortrydelsesret var ikke indeholdt i låneaftalen.
- 25 Efter indgåelse af samtlige aftaler, og efter at den i lånekontrakten krævede sikkerhed var blevet stillet, udbetalte banken låneprovenuet på 101 850,00 DEM direkte til selskabet, der var sælger af den faste ejendom, i henhold til ægteparret Schultes skriftlige anvisning.
- 26 Da ægteparret Schulte ikke længere opfyldte deres månedlige betalingsforpligtelser i henhold til lånekontrakten, opsigde banken låneaftalen, krævede umiddelbar tilbagebetaling og — i mangel på indbetalinger — tvangsfuldbyrdelse af aftalen på grundlag af notardokumentet af 8. maj 1992.

- 27 I november 2002 trådte ægteparret Schulte tilbage fra låneaftalen med støtte i HWiG's § 1 og anlagde ved Landgericht Bochum sag mod tvangsfuldbyrdelsen.
- 28 Ved denne ret har ægteparret gjort gældende, at en repræsentant fra Heinen & Biege i februar 1992 henvendte sig hjemme hos dem med et tilbud om en skattebesparelsesmodel, og at der i tilslutning hertil inden for kort tid fandt tre rådgivningssamtaler sted — ligeledes i sagsøgernes private hjem — hvorunder sagsøgerne foruden den faste ejendom fik tilbudt den samlede finansiering, som udelukkende var bankens finansiering. De blev udtrykkelig gjort opmærksom på, at den faste ejendom på grund af den valgte finansieringsmodel ville blive finansieret af de dermed forbundne skattefordele samt lejeindtægter. Sagsøgerne underskrev såvel låneaftalen som boligopsparingsaftalerne på deres bopæl.
- 29 Ægteparret Schulte har gjort gældende, at banken må være ansvarlig for dørsalgssituationen, da den i årevis har arbejdet tæt sammen med formidlingsvirksomheden, og at samtlige forhandlinger er blevet udført på vegne af banken.
- 30 Ægteparret Schulte har også gjort gældende, at købe- og låneaftalen skal betragtes som en økonomisk enhed, således at de i henhold til VerbrkrG's § 9, stk. 2, fjerde punktum, der i hvert fald finder analog anvendelse, udelukkende er forpligtet til at genoverdrage ejendomsretten til ejerlejligheden.
- 31 Banken har bestridt, at der forelå en dørsalgssituation, da låneaftalen blev indgået. Selv om dette havde været tilfælde, kan dette desuden ikke retligt tilregnes banken,

da repræsentanten var en ansat i formidlingsfirmaet, hvis aktiviteter for så vidt angik indgåelse af låneaftalen var begrænset til tjenesteydelser vedrørende udfyldelse af formularer og som bud.

- 32 Banken mener i øvrigt ikke, at spørgsmålet om, hvorvidt ægteparret Schulte har en fortrydelsesret i henhold til HWiG, er relevant, eftersom parret også for det tilfælde, at udøvelsen af fortrydelsesretten i henhold til HWiG's § 1 måtte være gyldig, er forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet svarende til nettolånebeløbet samt en godtgørelse for brug, der svarer til de aftalte renter eller markedsrenten. Subsidiært har banken nedlagt påstand om, at ægteparret tilpligtes at tilbagebetale det udbetalte beløb på 101 850,00 DEM med tillæg af renter efter loven.

De præjudicielle spørgsmål

- 33 Landgericht Bochum har anført, at udøvelsen af fortrydelsesretten med hensyn til en realkreditaftale i national ret i henhold til HwiG's § 3, stk. 1 og 3, ophæver aftalen, hvorved hver aftalepart forpligtes til at tilbagelevere de modtagne ydelser og at betale en godtgørelse for brug indtil tidspunktet for tilbagetrædelsen. Landgericht Bochum har tilføjet, at i henhold til Bundesgerichtshofs faste praksis anses lånet for at være modtaget af låntageren, også selv om lånebeløbet ikke er udbetalt til låntageren, men på dennes anvisning til tredjemand.
- 34 Heraf følger, at hvis der sker tilbagetrædelse fra en realkreditaftale, som er indgået i en dørsalgssituation, har den långivende bank i henhold til HWiG's § 3, stk. 1 og 3, ret til tilbagebetaling af nettolånebeløbet med tillæg af markedsrenten.

- 35 Landgericht Bochum har forklaret, at det principielt er afgørende for sagens udfald, om banken — efter at forbrugeren, ægteparret Schulte, har udøvet sin ret til at træde tilbage fra realkreditaftalen — har krav på en umiddelbar og fuld tilbagebetaling af låneprovenuet i henhold til HWiG's § 3, stk. 1, som fortolket af Bundesgerichtshof. Retten anser denne retsvirkning for at være alvorlig for forbrugeren og mener, at der kunne findes andre løsninger i henhold til national ret.
- 36 Navnlig realkreditaftalen og købsaftalen vedrørende den faste ejendom kan anses for en økonomisk enhed som omhandlet i VerbrKrG's § 9, stk. 2, således at låntager, som følge af udøvelsen af fortrydelsesretten med hensyn til realkreditaftalen, heller ikke længere ville være bundet af købsaftalen vedrørende den faste ejendom, og således at banken ifølge fjerde punktum i samme bestemmelse ville indtræde i sælgerens rettigheder og pligter. Låntageren ville dermed ikke længere være forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet til banken, men til at tilbagelevere den faste ejendom, der var finansieret med dette lån med tillæg af godtgørelse for værdien af brug i den mellemliggende periode. Også uden at henvise til VerbrKrG's § 9, stk. 2, vil det på grundlag af tanken om den økonomiske enhed mellem de to aftaler være muligt, at tilbagetrædelsen fra den ene aftale medfører, at den anden aftale bliver ugyldig, og at beskyttelsesformålet med fortrydelsesretten kræver, at låntageren ikke kan pålægges et krav om tilbagebetaling af lånet.
- 37 Landgericht Bochum har imidlertid præciseret, at VerbrKrG's § 9 ifølge Bundesgerichtshofs faste praksis, som bekræftet ved ovennævnte Heininger-dom, ikke i henhold til VerbrKrG's § 3, stk. 2, finder anvendelse på realkredit. Ifølge denne retspraksis anses realkredit og køb af faste ejendom ikke som aftaler, der er forbundet og udgør en økonomisk enhed. Opsigelsen af realkreditaftalen påvirker således ikke gyldigheden af købsaftalen vedrørende den faste ejendom, som er finansieret ved dette lån.

- 38 Landgericht Bochum ønsker oplyst, om en national bestemmelse som HWiG's § 3 med den af Bundesgerichtshof anlagte fortolkning er i overensstemmelse med fællesskabsretten, eftersom retsvirkningerne af fortolkningen af en sådan bestemmelse ikke synes at opfylde beskyttelsesformålet med fortrydelsesretten.
- 39 I den forbindelse har den forelæggende ret anført, at den tilbagebetalingspligt, der følger af denne fortolkning, stiller den forbruger, der har indgået en låneaftale, uden at oplysningspligten blev iagttaget, men som alligevel udøver sin fortrydelsesret — en ret, der i henhold til den ovennævnte Heininger-dom er tidsmæssig ubegrænset — økonomisk dårligere, end hvis låneaftalen fortsat var gældende. Da udøvelsen af den i direktivets artikel 5 anerkendte fortrydelsesret kan føre til forbrugernes insolvens, vil den umiddelbare og fulde tilbagebetaling kunne afholde dem fra at udøve retten.
- 40 Under disse omstændigheder har Landgericht Bochum besluttet at udsætte sagen og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:
- »1) Omfatter [direktivets] artikel 3, stk. 2, litra a), [...] også købekontrakter om fast ejendom, der udelukkende må betragtes som en del af en lånefinansieret kapitalinvesteringsmodel, og hvor aftaleforhandlingerne indtil aftaleindgåelsen foregår i en dørsalgssituation ifølge [HWiG's] § 1 [...], både hvad angår købsaftalen vedrørende fast ejendom og låneaftalen, der udelukkende vedrører finansieringen?
- 2) Opfyldes kravet om et højt beskyttelsesniveau inden for forbrugerbeskyttelse (artikel 95, stk. 3, EF) og den effektive forbrugerbeskyttelse, der sikres ved

direktiv[et] [...], ved en national retsorden eller fortolkningen heraf, hvorefter retsvirkningerne af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaf tale også inden for rammerne af en kapitalinvesteringsmodel, hvorefter lånet uden erhvervelse af den faste ejendom overhovedet ikke ville være blevet bevilget, udelukkende er begrænset til en tilbageførelse af låneaf talem?

- 3) Er en national bestemmelse om retsvirkningen af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaf tale, hvorefter en forbruger, der træder tilbage fra af talem, skal tilbagebetale låneprovenu et til den finansierende bank — selv om lånet i henhold til konceptet for kapitalinvesteringen udelukkende tjener til at finansiere den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af den faste ejendom — i overensstemmelse med beskyttelsesformålet med fortrydelsesretten i artikel 5, stk. 2, i direktiv[et] [...]?

- 4) Er en national bestemmelse om retsvirkningen af udøvelsen af fortrydelsesretten, hvorefter forbrugeren efter tilbagetrædelsen er forpligtet til straks at tilbagebetale låneprovenu et, hvis amortisering — som følge af konceptet for kapitalinvesteringen — ikke er påbegyndt, med tillæg af markedsrenten, i strid med kravet om et højt beskyttelsesniveau inden for forbrugerbeskyttelse (artikel 95, stk. 3, EF) og princippet om den effektive forbrugerbeskyttelse, der er opstillet i direktiv[et] [...]?«

Om de præjudicielle spørgsmål

Formaliteten

- 41 Spørgsmålene tager udgangspunkt i den forudsætning, at den i hovedsagen omhandlede låneaf tale er indgået i en dørsalgssituation.

- 42 Banken har rejst tvivl om, hvorvidt anmodningen om præjudiciel afgørelse kan antages til realitetsbehandling, eftersom Landgericht Bochum ifølge banken ikke har afgjort spørgsmålet, om låneaftalen var indgået i en dørsalgssituation. Banken har gjort gældende, at de præjudicielle spørgsmål er af hypotetisk karakter, så længe dette spørgsmål ikke er blevet løst.
- 43 Det bemærkes hertil, at det udelukkende tilkommer den nationale retsinstans, for hvem en tvist er indbragt, og som har ansvaret for den retlige afgørelse, som skal træffes, på grundlag af omstændighederne i den konkrete sag at vurdere, såvel om en præjudiciel afgørelse er nødvendig for, at den kan afsige dom, som relevansen af de spørgsmål, den forelægger Domstolen. Imidlertid har Domstolen udtalt, at den ikke kan træffe afgørelse vedrørende et præjudicielt spørgsmål fra en national retsinstans, når det klart fremgår, at bl.a. den af den nationale retsinstans ønskede fortolkning af fællesskabsretten savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand (jf. dom af 15.12.1995, sag C-415/93, Bosman, Sml. I, s. 4921, præmis 59 og 61).
- 44 Den forelæggende ret bemærker, at hvis ægteparret Schulte skulle hæfte for den umiddelbare og fulde tilbagebetaling af låneprovenuet med renter, skulle den ikke tage stilling til spørgsmålet, om banken gyldigt har opsagt låneaftalen, eller om ægteparret Schulte gyldigt er trådt tilbage fra deres viljeserklæring i forhold til indgåelsen af låneaftalen i henhold til HWiG. I de to tilfælde hæfter ægteparret Schulte nemlig for den umiddelbare og fulde tilbagebetaling af låneprovenuet.
- 45 Under disse omstændigheder er det ikke muligt at hævde, at de præjudicielle spørgsmål er af en åbenbar hypotetisk karakter eller savner enhver forbindelse med realiteten i hovedsagen eller dennes genstand.

Realiteten

Indledende bemærkninger

— Om den i hovedsagen omhandlede kapitalinvestering

- 46 Den form for kapitalinvestering, som ægteparret Schulte har foretaget, har navnlig følgende kendetegn.
- 47 En formidler tilbød parret at købe en lejlighed, hvor sælgeren var et selskab, som havde erhvervet og renoveret et stort antal lejligheder med henblik på videresalg.
- 48 Af skattehensyn skulle købet af lejligheden fuldstændig finansieres ved lån.
- 49 Den pågældende formidler foreslog, at købsprisen og driftsomkostningerne blev finansieret ved et lån i banken, idet der blev stillet sikkerhed i form af et pantebrev, og idet ægteparret Schulte personligt hæftede for indfrielse af lånet.
- 50 Ægteparret forpligtede sig til at indtræde i et lejeindtægtsfællesskab i det pågældende lejlighedskompleks, hvilket skulle sikre en ligelig fordeling af den samlede lejeindtægt.

- 51 Investeringen i lejligheden, som udelukkende var finansieret ved lånet, skulle ikke have været forbundet med udgifter for ægteparret Schulte, eftersom finansieringen skulle være dækket af lejeindtægter i forbindelse med navnlig visse skattefordele.
- 52 For Domstolen er det ikke blevet bestridt, at investeringsmodellen ud over risikoen for, at lejligheden er prissat for højt på købstidspunktet, navnlig indebærer risiko for, at den anslåede lejeindtægt ikke opnås, og at den forventede prisudvikling for fast ejendom ikke indtræder.
- 53 De to sidstnævnte risici ses at være realiseret for ægteparret Schulte.
- 54 I tilfældet i hovedsagen er ægteparret Schulte — i overensstemmelse med den ovennævnte Heininger-dom — trådt tilbage fra låneaftalen i henhold til HWiG, idet de har ment, at dette ville frigøre dem fra enhver forpligtelse i forhold til banken.

— Rækkevidden af de præjudicielle spørgsmål

- 55 Den forelæggende ret har anført, at hvis låntager i henhold til de nationale bestemmelser, der var gældende på tidspunktet for de faktiske omstændigheder i hovedsagen, gennem sin tilbagetrædelse frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til låneaftalen, skal han foretage umiddelbar og fuld tilbagebetaling af lånet med renter. Den forelæggende ret præciserer, at det i henhold til de gældende nationale bestemmelser, således som de fortolkes af Bundesgerichtshof, er uden relevans, at banken udbetaler lånet direkte til sælgeren af lejligheden, og under de i sagen foreliggende omstændigheder er det ikke muligt at anse låneaftalen og købsaftalen for aftaler, der er forbundet og udgør en økonomisk enhed.

- 56 For Domstolen er det reelt ikke bestridt — hvilket i øvrigt er bekræftet af Bundesgerichtshofs praksis (dom af 12.11.2002, BGHZ 152, 331) — at man under disse omstændigheder efter tysk ret generelt næsten ikke eller slet ikke har nogen økonomisk interesse i at træde tilbage fra låneaftalen. Forbrugeren ville blive stillet på samme måde eller endda dårligere, end hvis fortrydelsesretten ikke var blevet udøvet, idet vedkommende ville skulle afdrage gælden umiddelbart og ikke i rater som fastsat i aftalen.
- 57 På baggrund af denne konstatering ønsker den forelæggende ret med sine præjudicielle spørgsmål oplyst, om tysk ret, idet den således fastsætter retsvirkningerne af tilbagetrædelse fra en låneaftale, indgået i en dørsalgssituation, er i overensstemmelse med fællesskabsretten.
- 58 Hvad angår de to første spørgsmål vedrører de tilbagetrædelsens retsvirkninger på købsaftalen, og hvad angår de to sidste spørgsmål vedrører de tilbagetrædelsens retsvirkninger på låneaftalen.

— Om de relevante fællesskabsbestemmelser

- 59 Med andet og fjerde spørgsmål henviser den forelæggende ret til artikel 95, stk. 3, EF, som fastsætter, at Kommissionen i sine forslag i henhold til bestemmelsens stk. 1 inden for forbrugerbeskyttelse skal tage udgangspunkt i et højt beskyttelsesniveau, og at Europa-Parlamentet og Rådet for Den Europæiske Union inden for deres respektive kompetenceområder også bestræber sig på at nå dette mål.

- 60 Det skal indledningsvis fastslås, at denne bestemmelse, som i 1986 blev indføjet i EF-traktaten ved den europæiske fællesakt, ikke var gældende på tidspunktet for direktivets vedtagelse i 1985.
- 61 Selv hvis bestemmelsen havde fundet anvendelse, retter den sig i øvrigt til de forskellige institutioner, der spiller en rolle i den fællesskabsretlige lovgivningsproces, og kan således ikke påberåbes som umiddelbart retsgrundlag for de forpligtelser, der påhviler en medlemsstat. Bestemmelsen kan højst anvendes som grundlag for at fortolke direktivet.
- 62 Ved besvarelsen af spørgsmålene er de relevante fællesskabsretlige bestemmelser således direktivets bestemmelser.
- 63 Det påpeges indledningsvis, at direktivet i henhold til artikel 8 ikke er til hinder for, at medlemsstaterne vedtager eller opretholder endnu gunstigere forbrugerbeskyttende bestemmelser på det af direktivet omfattede område.
- 64 Endvidere gælder direktivet i henhold til artikel 1 for aftaler indgået mellem en erhvervsdrivende og en forbruger, undtagen i forhold til visse aftaler, som udtømmende er opregnet i direktivets artikel 3, stk. 2, herunder bl.a. aftaler om køb af fast ejendom.
- 65 Endelig består beskyttelsen af den forbruger, der har indgået en aftale i en dørsalgssituation, i henhold til direktivets artikel 5, stk. 1, mere specifikt i denne forbrugers mulighed for at træde tilbage fra aftalen inden for en frist på syv dage at regne fra det tidspunkt, hvor forbrugeren af den erhvervsdrivende er blevet oplyst

om sin fortrydelsesret, eftersom der påhviler den erhvervsdrivende en sådan oplysningspligt i henhold til direktivets artikel 4, første afsnit.

- ⁶⁶ Dette er, hvad Domstolen fastslog i den ovennævnte Heininger-dom's præmis 38, idet den understregede dels, at direktivet tilsigter at beskytte forbrugeren mod en risiko, der følger af omstændigheder, som er særlige for indgåelsen af en aftale uden for den erhvervsdrivendes faste forretningssted, og dels, at beskyttelsen af forbrugeren i dette direktiv er gennemført på den måde, at der er indført en fortrydelsesret.
- ⁶⁷ Hvad angår retsvirkningerne af tilbagetrædelse er det fastsat i direktivets artikel 5, stk. 2, at forbrugeren gennem sin tilbagetrædelse frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til aftalen, og i samme direktivs artikel 7, at retsvirkningerne bestemmes af den nationale lovgivning.
- ⁶⁸ I Heininger-dommens præmis 35 henviste Domstolen til sidstnævnte bestemmelse og tilføjede, at selv om en realkreditaftale er omfattet af direktivets anvendelsesområde, henhører 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, under national ret.
- ⁶⁹ Selv om det således påhviler medlemsstaterne at regulere retsvirkningerne af tilbagetrædelse, skal denne kompetence udøves under overholdelse af fællesskabsretten, og navnlig af de bestemmelser i direktivet, der fortolkes under hensyn til deres formål og således, at deres effektive virkning sikres. I opfyldelsen af de forpligtelser, som følger af et direktiv, træffer medlemsstaterne alle foranstaltninger, der er nødvendige for at sikre direktivet fuld virkning i overensstemmelse med dets formål (jf. bl.a. dom af 17.6.1999, sag C-336/97, Kommissionen mod Italien, Sml. I, s. 3771, præmis 19, og af 5.12.2002, sag C-324/01, Kommissionen mod Belgien, Sml. I, s. 11197, præmis 18).

- 70 Det skal tilføjes, at Domstolen har fastslået, at et direktiv ikke i sig selv kan skabe forpligtelser for private, og at en direktivbestemmelse derfor ikke som sådan kan påberåbes over for sådanne personer (jf. bl.a. dom af 14.7.1994, sag C-91/92, Faccini Dori, Sml. I, s. 3325, præmis 20, og af 5.10.2004, forenede sager C-397/01 — C-403/01, Pfeiffer m.fl., Sml. I, s. 8835, præmis 108).
- 71 En national domstol, der er forelagt en tvist, hvori der alene er private parter, skal imidlertid, når den anvender nationale bestemmelser, der er vedtaget med det formål at gennemføre de forpligtelser, der er fastsat i et direktiv, tage samtlige bestemmelser i national ret i betragtning og skal i videst muligt omfang fortolke dem i lyset af direktivets ordlyd samt formål for at nå til en løsning, der er i overensstemmelse med det formål, der forfølges med direktivet (jf. ovennævnte dom i sagen Pfeiffer m.fl., præmis 120).

Første og andet spørgsmål om retsvirkningerne af tilbagetrædelsen fra låneaftalen på købsaftalen

- 72 Med sit første spørgsmål ønsker den forelæggende ret en fortolkning af direktivets artikel 3, stk. 2, som udelukker aftaler om køb af fast ejendom fra sit anvendelsesområde. Retten ønsker oplyst, om denne udelukkelse også gælder for købekontrakter om fast ejendom, der udelukkende må betragtes som en del af en lånefinansieret kapitalinvesteringsmodel, og hvor aftaleforhandlingerne indtil aftaleindgåelsen foregår i en dørsalgssituation, hvad angår både købsaftalen vedrørende fast ejendom og låneaftalen, der udelukkende vedrører finansieringen.
- 73 Med sit andet spørgsmål ønsker den forelæggende ret nærmere bestemt oplyst, om direktivet er til hinder for nationale bestemmelser, hvorefter retsvirkningerne af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaftale alene er dennes ophævelse, også inden for rammerne af en kapitalinvesteringsmodel, hvorefter lånet uden erhvervelse af den faste ejendom ikke ville være blevet bevilget.

- 74 Det fremgår af forelæggelseskendelsen, at retten har rejst de to spørgsmål ud fra overvejelser om, at begge aftaler under omstændigheder som de i hovedsagen foreliggende ville kunne udgøre aftaler, der er forbundet og udgør en økonomisk enhed, således at udøvelsen af fortrydelsesretten med hensyn til låneaftalen kunne påvirke gyldigheden af købsaftalen, og låntageren på grund af tilbagetrædelsen fra den første aftale ikke længere ville være bundet af den anden aftale.
- 75 Herved skal det indledningsvis fastslås, at direktivet udtrykkeligt og utvetydigt udelukker købekontrakter om fast ejendom fra sit anvendelsesområde.
- 76 Mens andre fællesskabsdirektiver, som tilsigter at beskytte forbrugernes interesser — navnlig ovennævnte direktiv 87/102 — indeholder bestemmelser om forbundne aftaler, har direktivet ingen sådanne bestemmelser, og det giver intet grundlag for at formode, at det indeholder implicitte bestemmelser herom.
- 77 I visse indlæg for Domstolen, navnlig i den franske regerings, anføres det, at det af dom af 22. april 1999, Travel Vac (sag C-423/97, Sml. I, s. 2195), følger, at direktivet finder anvendelse på en dørsalgssituation, der fører til indgåelsen af en aftale om køb af fast ejendom, som udgør en uadskillelig del af et større aftalekompleks, der også omfatter en ved pantebrev sikret låneaftale, en boligopsparingsaftale og en aftale om administration af ejendommen, idet sidstnævnte skulle anses for at være en aftale om at præstere tjenesteydelser, hvis værdi overstiger aftalen om den faste ejendom.
- 78 Denne opfattelse kan ikke tiltrædes. Timeshare-aftalen, som var sagens genstand i den nævnte Travel Vac-dom, og hvorom det blev fastslået, at den ikke henhørte under undtagelsen i direktivets artikel 3, stk. 2, er nemlig ikke sammenlignelig med

de i hovedsagen omhandlede aftaler, allerede fordi det i den nævnte dom drejede sig om en enkelt aftale vedrørende rettigheder til fast ejendom og tjenesteydelser, hvoraf sidstnævnte var de primære, mens det i hovedsagen drejer sig om to retligt adskilte handlinger, der i princippet har forskellige formål.

79 Desuden har Domstolen allerede i præmis 35 i førnævnte Heininger-dom fremhævet, at retsvirkningerne for aftalen om køb af den ved lånet finansierede faste ejendom og på pantestiftelsen i den faste ejendom af en fortrydelse af realkreditaftalen, som sker efter bestemmelserne i direktivet, henhører under national ret.

80 Selv om direktivet således ikke i tilfælde, hvor de to forbundne aftaler udgør en økonomisk enhed, udelukker, at national ret bestemmer, at fortrydelse af realkreditaftalen har indflydelse på gyldigheden af købekontrakten om fast ejendom, pålægger det ikke et sådant resultat i et tilfælde som det af den forelæggende ret beskrevne.

81 De første to spørgsmål skal herefter besvares som følger:

- Direktivets artikel 3, stk. 2, litra a), skal fortolkes således, at det fra direktivets anvendelsesområde udelukker købekontrakter om fast ejendom, uanset at de blot er en del af en lånefinansieret kapitalinvesteringsmodel, hvor finansieringen er sikret gennem et lån, og hvor aftaleforhandlingerne indtil aftaleindgåelsen foregår i en dørsalgssituation, hvad angår både købsaftalen vedrørende fast ejendom og låneaftalen, der udelukkende vedrører finansieringen.

- Direktivet er ikke til hinder for nationale bestemmelser, hvorefter retsvirkningerne af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaf tale alene er en ophævelse af låneaftalen, også inden for rammerne af en kapitalinvesteringssmodel, hvorefter lånet uden erhvervelse af den faste ejendom ikke ville være blevet bevilget.

Tredje og fjerde spørgsmål om retsvirkningerne af tilbagetrædelsen på låneaftalen

- 82 For det første ønsker den forelæggende oplyst, om direktivet, navnlig dettes artikel 5, stk. 2, er til hinder for, at forbrugere, der har udøvet deres fortrydelsesret i henhold til direktivet, skal tilbagebetale långiver låneprovenuet, selv om lånet i henhold til kapitalinvesteringens koncept udelukkende tjener til at finansiere erhvervelsen af den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren af den faste ejendom.
- 83 Ifølge ægteparret Schulte og den italienske regering lever en sådan forpligtelse ikke op til beskyttelsesformålet i direktivets artikel 5, stk. 2. Ægteparret Schulte har gjort gældende, at direktivets fortrydelsesret er uden virkning i tilfælde af en transaktion, der udgør en økonomisk enhed, som på en naturlig vis er blevet opdelt i en købsakt og en finansieringsakt, hvis tilbagetrædelsen fra transaktionen er begrænset til bare én af akterne, nemlig låneaftalen. Som følge af den samlede transaktions udformning har forbrugeren aldrig selv modtaget nogen penge fra låneprovenuet og heller ikke haft nogen indflydelse på udbetalingen af dette beløb. I et sådant tilfælde vil det være i strid med princippet om den effektive virkning, hvis forbrugeren skal tilbagebetale banken det låneprovenu, som han aldrig selv har kunnet modtage.
- 84 Som anført af banken, den tyske regering og Kommissionen, er det i den forbindelse tilstrækkeligt at fastslå, at de forhold, der er nævnt i dette spørgsmål — nemlig

låneprovenuet, der udelukkende tjener til at finansiere erhvervelsen af den faste ejendom og direkte udbetales til sælgeren — følger en i vidt omfang almindeligt fulgt praksis.

- 85 I modsætning til det, ægteparret Schulte har gjort gældende, kan låneprovenuet desuden ikke anses for ikke at være modtaget af låntageren, når låneprovenuet af den långivende bank er blevet udbetalt direkte til sælgeren af den faste ejendom, fordi banken, som i hovedsagen, har handlet efter anvisning fra forbrugeren, der som modydelse for udbetalingen af lånebeløbet har kunnet få ejendomsret til fast ejendom.
- 86 Uanset at låneprovenuet udelukkende tjener til at finansiere erhvervelsen af fast ejendom og er udbetalt direkte til sælgeren heraf, er direktivet således ikke til hinder for, at forbrugeren er forpligtet til at tilbagebetale låneprovenuet.
- 87 For det andet ønsker den forelæggende ret oplyst, om direktivet i en situation som i hovedsagen er til hinder for, at det kræves, at låneprovenuet tilbagebetales umiddelbart.
- 88 Som anført af banken, den tyske regering og Kommissionen, skal det herved påpeges, at meddelelse om tilbagetrædelse i overensstemmelse med ordlyden af direktivets artikel 5, stk. 2, har den virkning, at forbrugeren frigøres fra enhver forpligtelse i henhold til den aftale, som han er trådt tilbage fra. En sådan ophævelse af forbrugers forpligtelser indebærer — både for forbrugeren og for långiveren — en genoprettelse af den oprindelige situation.

- 89 Direktivet er således ikke til hinder for, at forbrugeren ved tilbagebetaling fra realkreditaftalen er forpligtet til umiddelbart at tilbagebetale långiver låneprovenuet.
- 90 For det tredje ønsker den forelæggende ret oplyst, om direktivet i tilfælde som det i hovedsagen foreliggende er til hinder for, at den nationale lovgivning bestemmer, at forbrugeren ved tilbagebetaling fra låneaftalen er forpligtet til ikke blot at tilbagebetale kontraktbeløbet, men også at betale långiver markedsrenten.
- 91 Ifølge ægteparret Schulte er en sådan lovgivning i strid med det i direktivet fastsatte princip om den effektive forbrugerbeskyttelse. Ifølge banken og den tyske regering indeholder direktivet ingen krav, der er til hinder for en sådan national lovgivning, selv under hensyntagen til garantien om den effektive forbrugerbeskyttelse.
- 92 Det skal hertil bemærkes, at udøvelsen af fortrydelsesretten i direktivets artikel 5, stk. 1, når det drejer sig om en låneaftale, i henhold til samme artikels stk. 2 indebærer, at forbrugers forpligtelser i henhold til den aftale, som han er trådt tilbage fra, ophæves, og at den oprindelige tilstand genoprettes.
- 93 Direktivet er således ikke til hinder for en national lovgivning, hvorefter forbrugere ved tilbagebetaling fra en realkreditaftale er forpligtet til ikke blot at tilbagebetale kontraktbeløbet, men også at betale långiver markedsrenten.

Direktivets krav i tilfælde af, at forpligtelsen til at oplyse forbrugeren om dennes fortrydelsesret ikke opfyldes

- 94 Selv om direktivet i princippet ikke er til hinder for, at nationale bestemmelser, hvorefter forbrugere, som træder tilbage fra en låneaftale, skal foretage umiddelbar og fuld tilbagebetaling af lånet med markedsrenten — finder anvendelse i en situation, hvor den erhvervsdrivende i henhold til direktivets artikel 4 har opfyldt sin oplysningsforpligtelse i forhold til forbrugeren, er dette ikke nødvendigvis også tilfældet, når den erhvervsdrivende ikke har opfyldt denne forpligtelse.
- 95 Herved må det påpeges, at det i henhold til artikel 4, tredje afsnit, påhviler medlemsstaterne at sørge for, at der i deres nationale lovgivning fastsættes egnede foranstaltninger til beskyttelse af forbrugeren, hvis den i denne artikel omhandlede meddelelse ikke gives.
- 96 Det skal fastslås, at det for at træffe afgørelse i hovedsagen er et relevant forhold — forudsat at den forelæggende ret finder gyldig tilbagetrædelse foretaget — at banken ikke har oplyst ægteparret Schulte om deres fortrydelsesret, og at de først efter flere år er trådt tilbage fra låneaftalen.
- 97 Hvis banken rettidigt havde oplyst ægteparret Schulte om deres fortrydelsesret i henhold til HWiG, ville ægteparret have haft syv dage til at overveje deres beslutning om indgåelse af låneaftalen. Hvis de på dette tidspunkt havde valgt at træde tilbage fra låneaftalen, er det ubestridt, at købsaftalen ikke var blevet indgået på grund af forholdet mellem låneaftalen og købsaftalen.

- 98 I en situation, hvor banken ikke har opfyldt sin oplysningspligt i henhold til direktivets artikel 4, bærer forbrugeren — hvis denne skal tilbagebetale lånet i henhold til tysk ret som fastslået i Bundesgerichtshofs praksis — de risici, der er forbundet med kapitalinvestering som den i hovedsagen omhandlede, der er nævnt i denne doms præmis 52.
- 99 I en situation som den i hovedsagen omhandlede havde forbrugeren dog kunnet undgå at udsætte sig for disse risici, hvis vedkommende rettidigt var blevet oplyst om sin fortrydelsesret.
- 100 Under disse omstændigheder pålægger direktivet medlemsstaterne at træffe egnede foranstaltninger for at undgå, at forbrugeren bærer risikoen for, at sådanne risici realiseres. På den baggrund skal medlemsstaterne således påse, at banker, som ikke har opfyldt deres oplysningspligt, bærer konsekvenserne af, at disse risici realiseres.
- 101 I en situation, hvor forbrugeren, hvis banken havde oplyst denne om fortrydelsesretten, havde kunnet undgå at udsætte sig for risici forbundet med investering som den i hovedsagen omhandlede, pålægger direktivets artikel 4 følgelig 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.
- 102 Som påpeget i denne doms præmis 71, påhviler det de nationale domstole i videst muligt omfang at fortolke den nationale lovgivning således, at det i denne doms præmis 101 anførte resultat nås.

103 På denne baggrund skal tredje og fjerde spørgsmål besvares med, at direktivet 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 en realkreditaftale 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.

Sagens omkostninger

- ¹⁰⁴ Da sagens behandling i forhold til hovedsagens parter udgør et led i den sag, 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 (Store Afdeling) for ret:

- 1) Artikel 3, stk. 2, litra a), 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 det fra direktivets anvendelsesområde udelukker købekontrakter om fast ejendom, uanset at de blot er en del af en lånefinansieret kapitalinvesteringsmodel, hvor finansieringen er sikret gennem et lån, og hvor aftaleforhandlingerne indtil aftaleindgåelsen foregår i en dørsalgssituation, hvad angår både købsaftalen vedrørende fast ejendom og låneaftalen, der udelukkende vedrører finansieringen.
- 2) Direktiv 85/577 er ikke til hinder for nationale bestemmelser, hvorefter retsvirkningerne af udøvelsen af en fortrydelsesret med hensyn til en låneaftale alene er en ophævelse af låneaftalen, også inden for rammerne af en kapitalinvesteringsmodel, hvorefter lånet uden erhvervelse af den faste ejendom ikke ville være blevet bevilget.

3) Direktiv 85/577 er ikke 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 en realkreditaftale 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 artikel 4 i direktiv 85/577 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