

SCHULTE

EUROOPA KOHTU OTSUS (suurkoda)

25. oktoober 2005<sup>\*</sup>

Kohtuasjas C-350/03,

mille esemeks on EÜ artikli 234 alusel Landgericht Bochum'i (Saksamaa) 29. juuli 2003. aasta otsusega esitatud eelotsusetaotlus, mis saabus Euroopa Kohtusse 8. augustil 2003, menetluses

**Elisabeth Schulte,**

**Wolfgang Schulte**

*versus*

**Deutsche Bausparkasse Badenia AG,**

EUROOPA KOHUS (suurkoda),

koosseisus: president V. Skouris, kodade esimehed P. Jann ja A. Rosas, kohtunikud C. Gulmann (ettekandja), R. Schintgen, N. Colneric, S. von Bahr, R. Silva de Lapuerta ja K. Lenaerts,

<sup>\*</sup> Kohtumenetluse keel: saksa.

kohtujurist: P. Léger,  
kohtusekretär: vanemametnik M.-F. Contet,

arvestades kirjalikus menetluses ja 15. juuni 2004. aasta kohtuistungil esitatut,

arvestades kirjalikke märkusi, mille esitasid:

- E. ja W. Schulte, esindajad: *Rechtsanwalt* M. Koch ja *Rechtsanwalt* M. Beckmann,
- Deutsche Bausparkasse Badenia AG, esindajad: *Rechtsanwalt* M. Pap ja *Rechtsanwalt* N. Gross,
- Saksamaa valitsus, esindajad: W.-D. Plessing, A. Dittrich ja P.-C. Müller-Graff,
- Prantsuse valitsus, esindaja: R. Loosli-Surrans,
- Itaalia valitsus, esindaja: I. M. Braguglia, keda abistas *avvocato dello Stato* A. Cingolo,

— Euroopa Ühenduste Komisjon, esindajad: J. Sack ja J.-P. Keppenne,

olles 28. septembri 2004. aasta kohtuistungil ära kuulanud kohtujuristi ettepaneku,

on teinud järgmise

### **otsuse**

- 1 Eelotsusetaotlus käsitleb EÜ artikli 95 lõike 3 ja nõukogu 20. detsembri 1985. aasta direktiivi 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral (EÜT L 372, lk 31; ELT eriväljaanne 15/01, lk 262; edaspidi „direktiiv”), eriti selle artikli 3 lõike 2 ning artiklite 4, 5 ja 7 tõlgendamist.
- 2 Eelotsusetaotlus esitati Elisabeth ja Wolfgang Schulte ning Deutsche Bausparkasse Badenia AG (edaspidi „pank”) vahelise vaidluse raames, mis on seotud nimetatud abielupaari ja panga vahel sõlmitud kinnisvaralaenulepingust taganemisega koduukselepinguid käsitleva siseriikliku õiguse alusel.

## Õiguslik raamistik

### *Ühenduse õigusnormid*

- 3 Direktiivi eesmärk on tagada liikmesriikide tarbijate miinimumkaitse koduukselepingute valdkonnas, et kaitsta tarbijaid ohtude eest, mis tulenevad lepingu sõlmimisest väljaspool äriruume. Direktiivi neljas ja viies põhjendus on sõnastatud järgmiselt:

„väljaspool ettevõtja äriruume sõlmitud lepingute tunnusjooneks on asjaolu, et läbirääkimised lepingu sõlmimiseks algatab üldjuhul ettevõtja ning tarbija ei ole nendeks valmistunud ega tea neid oodata; tarbijal puudub sageli võimalus pakkumise kvaliteeti ja hinda muude pakkumistega võrrelda; [...]

tarbijale tuleks anda õigus vähemalt seitsme päeva jooksul leping tühistada, et võimaldada tal hinnata lepingust tulenevaid kohustusi”.

- 4 Direktiivi artikli 1 lõige 1 sätestab:

„Käesolevat direktiivi kohaldatakse lepingute suhtes, mille alusel ettevõtja tarnib tarbijale kaupa või osutab teenuseid ning mis on sõlmitud:

[...]

— ettevõtja külastuse ajal

i) selle tarbija või mõne teise tarbija koju,

[...]

kusjuures külastus ei toimu tarbija selgesti väljendatud kutsel.”

5 Direktiivi artikli 3 lõike 2 punkt a sätestab:

„Käesolevat direktiivi ei kohaldata järgmiste lepingute suhtes:

a) kinnisvara ehitus-, müügi- ja rendilepingud või muude kinnisvara õigustega seotud lepingud.

[...]”.

6 Direktiivi artikkel 4 sätestab:

„Artikliga 1 reguleeritavate tehingute puhul peavad ettevõtjad andma tarbijale kirjalikult teada, et tarbijal on õigus leping tühistada artikliga 5 sätestatud aja jooksul, ning esitada selle isiku nime ja aadressi, kelle poole kõnealust õigust kasutades pöörduda.

Teade peab sisaldama kuupäeva ja lepingu kindlaksmääramist võimaldavaid üksikasju. Teade antakse tarbijale:

a) artikli 1 lõikega 1 sätestatud juhul lepingu sõlmimise ajal;

[...]

Liikmesriigid tagavad, et nende siseriiklikes õigusaktides on vajalikud tarbijakaitsemeetmed juhtudeks, kui käesolevas artiklis nimetatud teavet ei esitata.”

7 Direktiivi artikkel 5 sätestab:

„1. Tarbija võib siseriiklike õigusaktidega sätestatud korras loobuda võetud kohustusest, saates asjakohase teate vähemalt seitsme päeva jooksul alates artiklis 4 nimetatud teate kättesaamisest. [...]

2. Teatamine vabastab tarbija kõigist ülesöeldud lepinguga seotud kohustustest.”

- 8 Direktiivi artikkel 7 näeb ette, et „[k]ui tarbija kasutab loobumisõigust, reguleeritakse kõnealuse loobumise õiguslikke tagajärgi siseriiklike õigusaktidega, eelkõige tarnitud kauba või osutatud teenustega seotud maksete hüvitamist ja vastuvõetud kauba tagastamist.”
- 9 Direktiivi artiklis 8 on täpsustatud, et direktiiv „ei takista liikmesriike vastu võtmast või säilitamast tõhusamaid tarbijakaitsesätteid direktiiviga reguleeritavas valdkonnas.”

### *Euroopa Kohtu praktika*

- 10 13. detsembri 2001. aasta otsuses kohtuasjas C-481/99: Heininger (EKL 2001, lk I-9945) tõlgendas Euroopa Kohus direktiivi kolmest aspektist.
- 11 Esiteks leidis Euroopa Kohus, et direktiiv on kohaldatav kinnisvaralaenulepingute suhtes, st lepingute suhtes, mille eesmärk on kinnisvaraostu rahastamine. Nimetatud kohtuotsuse punktis 32 sedastas Euroopa Kohus, et isegi kui selline leping on seotud kinnisvaraõigusega, kuivõrd antud laen tuleb tagada kinnispandiga, ei piisa sellisest lepingutingimusest, et pidada kõnealust lepingut seotuks kinnisvara õigustega artikli 3 lõike 2 punkti a mõttes.
- 12 Seejärel märkis Euroopa Kohus, et tarbijal, kes on sõlminud kinnisvaralaenulepingu koduukselepinguna, on direktiivi artiklis 5 ettenähtud õigus lepingust taganeda. Otsuse punktis 35 täpsustas Euroopa Kohus, et direktiivi kohaselt kinnisvaralaenulepingust võimaliku taganemise mõju kinnisvaraostulepingule ja kinnispandi seadmisele reguleerib siseriiklik õigus.

- 13 Viimaseks märkis Euroopa Kohus, et taganemiseks ettenähtud seitsmepäevast tähtaega arvutatakse sellest hetkest, kui tarbija saab ettevõtjalt teate taganemisõiguse kohta. Eespool viidatud Heiningeri otsuse punktis 48 sedastas Euroopa Kohus, et direktiiviga on vastuolus see, kui siseriiklik seadusandja sätestab direktiivi artiklis 5 ettenähtud taganemisõiguse kasutamise tähtajaks ühe aasta arvates lepingu sõlmimisest, juhul kui tarbija ei ole saanud direktiivi artiklis 4 ettenähtud teadet.

### *Siseriiklikud õigusnormid*

- 14 Direktiiv võeti Saksa õigusesse üle 16. jaanuari 1986. aasta seadusega, mis käsitleb koduukselepingutest ja samalaadsetest tehingutest taganemist (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (BGBl. 1986 I, lk 122, edaspidi „HWiG”).
- 15 Põhikohtuasja aluseks olevate asjaolude toimumise ajal kehtinud versioonis sätestas HWiG § 1 lõige 1:

„Kui klienti on kallutatud tegema tahteavaldust tasulise lepingu sõlmimiseks

1. suuliste läbirääkimistega tema töö- või elukohas,

[...]



jõustub selline tahteavaldus ainult siis, kui klient ei tagane sellest kirjalikult nädala jooksul.”

16 HWiG § 3 sätestab:

„(1) Taganemise korral on kumbki pool kohustatud saadu teisele poolele tagastama. Taganemist ei välista saadud eseme riknemine või hävimine või muul põhjusel tagastamise võimatus. Kui eseme riknemise, hävimise või muu tagastamist võimatuks tegeva asjaolu eest vastutab klient, peab ta teisele lepingupoolele hüvitama eseme väärtuse vähenemise või kogu väärtuse.

(2) Kui klienti ei ole § 2 kohaselt informeeritud ja talle ei olnud muul viisil teada tema taganemisõigus, vastutab ta eseme riknemise, hävimise või muu tagastamist võimatuks tegeva asjaolu eest ainult juhul, kui ta ei ole üles näidanud samasugust hoolsust nagu tavaliselt oma asjade ajamisel.

(3) Kasutuse üleandmise või eseme kasutamise eest ning muude hüvede eest kuni taganemisõiguse kasutamiseni tuleb tasuda; arvesse ei võeta eseme või hüve väärtuse vähenemist eesmärgipärase kasutamise tõttu.

(4) Kliendil on õigus teiselt poolelt nõuda esemele tehtud vajalike kulutuste hüvitamist.”

- 17 Peale selle võttis Saksa seadusandja üle nõukogu 22. detsembri 1986. aasta direktiivi 87/102/EMÜ tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta (EÜT 1987, L 42, lk 48; ELT eriväljaanne 15/01, lk 326), võttes vastu 17. detsembri 1990. aasta seaduse tarbijakrediidi kohta (Verbraucherkreditgesetz) (BGBl. 1990 I, lk 2840, edaspidi „VerbrKrG“). See seadus kehtis oma algses versioonis põhikohtuasja aluseks olnud asjaolude toimumise ajal ja kuni 30. septembrini 2000.
- 18 VerbrKrG § 9 sätestab:

- „1. Müügileping on laenulepinguga seotud tehing juhul, kui laenu kasutatakse müügihinna tasumiseks ja kui neid kahte lepingut tuleb käsitada majandusliku tervikuna. Majandusliku tervikuga on tegemist eelkõige juhul, kui müüja teeb laenuandjaga koostööd laenulepingu ettevalmistamisel või sõlmimisel.
2. Tarbija tahteavaldus seotud müügilepingu sõlmimiseks jõustub ainult siis, kui tarbija ei tagane § 7 lõike 1 alusel oma tahteavaldusest laenulepingu sõlmimiseks.

Taganemisõigust käsitlevas teates [...] peab olema märgitud, et taganemise korral kaotab kehtivuse ka laenulepinguga seotud müügileping. [...] Kui laenu netosumma on müüjale juba üle kantud, võtab laenuandja tarbija ees enda kanda müügilepingust tulenevad müüja õigused ja kohustused, mis on seotud taganemise õiguslike tagajärgedega [...].

[...]”.

19 VerbrKrG § 3 lõige 2 sätestab:

„Muu hulgas ei kohaldata

[...]

2. § 4 lõike 1 neljanda lause punkti 1 alapunkti b ning § 7, 9 ja 11–13 laenulepingute suhtes, mille kohaselt on laen seotud kinnispandiga ja laenu antakse tingimustel, mis on tavalised kinnisvaraga tagatud laenude ja nende vaherahastamise puhul [...]”.

## Põhikohtuasi

- 20 Eelotsusetaotluse kohaselt rahastab pank vanade korterite ostmist alates 1980. aastate lõpust. Üldreeglina on tegemist 1960. ja 1970. aastatel sotsiaalkorterite ehitamise käigus püstitatud korterelamutega, mille ostis ning pani pärast osalist renoveerimist müüki Allgemeine Wohnungsvermögens AG. Äriühing Heinen & Biege GmbH (edaspidi „Heinen & Biege”), kelle tegevusalaks on kinnisvara- ja finantsteenuste vahendus, võttis enda peale nende korterite tegeliku müügi ning rahastamise vahendamise.
- 21 Kõnealuse müügi raames võttis 1992. aasta veebruaris Elisabeth ja Wolfgang Schultega ühendust Heinen & Biege esindaja, kes tegi neile investeerimisettepaneku: omandada laenuga kinnisvara. Müüdavas korteris elaksid kolmandad isikud ning maksustamisega seotud põhjustel tuleks kogu selle ostuhind tasuda laenuga.

- 22 Elisabeth ja Wolfgang Schulte ostsid 28. aprillil 1992 korteri hinnaga 90 519 Saksa marka. Müügileping allkirjastati notari juures vastavalt siseriiklikele õigusnormidele.
- 23 Ainuüksi selle ostu rahastamise eesmärgil sõlmisid Elisabeth ja Wolfgang Schulte 7. aprillil 1992 pangaga laenulepingu 105 000 marga suuruses summas, kusjuures laenu tagatiseks oli omandatud korterile 8. mai 1992. aasta notariaalaktiga seatud samasuuruses summas kinnisvõlg. Notariaalaktis kohustusid Elisabeth ja Wolfgang Schulte isiklikult vastutama kinnisvõla tasumise eest ja nõustusid võimalusega, et laenuleping pööratakse viivitamatule sundtäitmisele kogu nende vara vastu. Panga nõudmisel pidid nad ka kohustuma ühinema üüritulude ühissüsteemiga, mis pidi tagama kogu kinnisvarakompleksi üüritulude võrdse jaotamise.
- 24 Veel kohustusid nad sõlmima pangaga kaks ehitus-säästulepingut, millest kumbki katab poole laenusummast. Lepiti kokku, et laenu tagasimaksmine hakkab toimuma alles pärast esimese ehitus-säästulepingu järgse kogumisaja möödumist. Laenuleping ei sisaldanud mingit teavet taganemisõiguse kohta HWiG-i mõttes.
- 25 Pärast kõigi laenulepingus ettenähtud lepingute sõlmimist ja tagatiste seadmist kandis pank otse kinnisvara müüvale äriühingule üle 101 850 marka vastavalt Elisabeth ja Wolfgang Schulte antud kirjalikule korraldusele.
- 26 Kuna Elisabeth ja Wolfgang Schulte ei täitnud igakuiste maksete kohustust vastavalt laenulepingule, lõpetas pank lepingu, nõudis laenu viivitamatut tagasimaksmist ning tagasi maksmata jätmise korral laenulepingu sundtäitmist vastavalt 8. mai 1992. aasta notariaalaktile.

- 27 Elisabeth ja Wolfgang Schulte taganesid laenulepingust HWiG § 1 alusel 2002. aasta novembris ning vaidlustasid sundtäitmise Landgericht Bochum'is.
- 28 Elisabeth ja Wolfgang Schulte väitsid selles kohtus, et 1992. aasta veebruaris võttis nendega nende kodus ühendust Heinen & Biege esindaja, kes tegi neile ettepaneku, kuidas maksude arvelt säästa, ning seejärel toimus lühikese aja jooksul samuti nende kodus kolm nõustamist, mille käigus neile pakuti peale kinnisvara ka täielikku rahastamist, konkreetsel juhul eranditult pangapoolset rahastamist. Schultedele öeldi otsesõnu, et kinnisvara rahastamise tagavad valitud investeerimismudeli kaudu selle investeeeringuga seotud maksusoodustused ja üüritulud. Nii laenuleping kui ka ehitus-säästulepingud allkirjastati seejärel nende korteris.
- 29 Nad leidsid, et koduuksetehingu eest on vastutav pank, sest ta tegi vahendusühin-guga aastate jooksul tihedat koostööd ning kõik lepinguläbirääkimised toimusid panga arvel.
- 30 Elisabeth ja Wolfgang Schulte väitsid veel, et müügilepingut ja laenulepingut tuleb pidada majanduslikuks tervikuks, nii et vastavalt VerbrkrG § 9 lõike 2 neljandale lausele, mis on analoogia põhjal igal juhul kohaldatav, on nad kohustatud tagastama üksnes omandiõiguse korterile.
- 31 Pank eitas, et laenuleping oleks sõlmitud koduuksetehinguna. Ja isegi kui see nii oleks, ei saaks teda pidada juriidiliselt vastutavaks, kuna esindaja oli vahendusühingu

kaastöötaja, kelle osa laenulepingu sõlmimisel seisnes vaid toimiku koostamises ja andmete edastamises.

- 32 Muu hulgas leidis pank, et küsimus ei ole selles, kas Elisabeth ja Wolfgang Schultel on taganemisõigus vastavalt HWiG-le, sest isegi kui tunnistada HWiG § 1 kohase taganemise kehtivust, on nad kohustatud tagasi maksma saadud laenu, st laenu netosumma ja hüvitise raha kasutamise eest lepingulise või turuintressi ulatuses. Teise võimalusena nõudis pank vastuhagi korras Elisabeth ja Wolfgang Schultelt saadud summa ehk 101 850 marga tagasimaksmist, millele lisandub seaduslik intress.

## Eelotsuse küsimused

- 33 Landgericht Bochum selgitab, et siseriiklikus õiguses on kinnisvaralaenulepingust taganemise tagajärg selle lepingu tühistamine ning vastavalt HWiG § 3 lõigetele 1 ja 3 on kumbki lepingupool kohustatud saadu tagastama teisele lepingupoolele ja hüvitama selle kasutamise kuni lepingust taganemiseni. Nimetatud kohus lisab, et Bundesgerichtshofi väljakujunenud kohtupraktika kohaselt käsitatakse laenusaaajat laenu saanuna ka juhul, kui laenusummat ei ole üle kantud talle, vaid tema korralduse kohaselt kolmandale isikule.
- 34 Sellest tuleneb, et koduuksetehinguna sõlmitud kinnisvaralaenulepingust taganemise korral annavad HWiG § 3 lõiked 1 ja 3 laenuandjale pangale õiguse saada tagasi ülekantud laenu netosumma pluss turul kehtiv intressimäär.

- 35 Landgericht Bochum selgitab, et põhikohtuasja lahendus sõltub peamiselt vastusest küsimusele, kas pärast seda, kui Elisabeth ja Wolfgang Schulte on kasutanud oma õigust taganeda kinnisvaralaenulepingust, võib pank kasutada õigust nõuda kogu laenusumma viivitamatut tagasimaksmist vastavalt HWiG § 3 lõikele 1, nagu seda on tõlgendanud Bundesgerichtshof. Landgericht Bochum peab seda tagajärge tarbija jaoks karmiks ning leiab, et siseriiklike õigusnormide alusel on võimalikud muud lahendused.
- 36 Kinnisvaralaenulepingut ja kinnisvara müügilepingut võib pidada majanduslikuks tervikuks VerbrKrG § 9 lõike 2 mõttes, nii et laenusaaaja ei ole kinnisvaralaenulepingust taganemise tõttu enam seotud kinnisvara müügilepinguga ning selle sätte neljanda lause kohaselt lähevad müüja õigused ja kohustused üle pangale. Laenusaaaja ei ole seega enam kohustatud laenusummat pangale tagasi maksma, vaid ta peab tagastama selle laenuga rahastatud kinnisvara ning hüvitama selle vahepealse kasutamise. VerbrKrG § 9 lõikele 2 tuginemata on nende kahe lepingu majandusliku tervikkuse ideest lähtudes veel võimalik leida, et ühest lepingust taganemine toob kaasa teise lepingu kehtetuse, kuna taganemist käsitleva sätte kaitse-eesmärk eeldab, et laenu tagasimaksmise kohustust ei panda laenusaaajale.
- 37 Landgericht Bochum täpsustab siiski, et eespool viidatud Heiningeri kohtuotsusega kinnitatud Bundesgerichtshofi väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei ole VerbrKrG § 3 lõikest 2 tulenevalt VerbrKrG § 9 kinnisvaralaenu suhtes kohaldatav. Nimetatud kohtupraktika kohaselt ei peeta kinnisvaralaenu ja laenuga rahastatud kinnisvaraostu seotud tehinguteks, mis moodustavad majandusliku terviku. Järelikult ei mõjuta kinnisvaralaenulepingust taganemine selle laenuga finantseeritud kinnisvara müügilepingu kehtivust.

- 38 Landgericht Bochum kahtleb, kas selline siseriiklik õigusnorm nagu HWiG § 3 Bundesgerichtshofi tõlgenduses on ühenduse õigusega kooskõlas, kuivõrd sellele sättele antud tõlgendusest tulenevad juriidilised tagajärjed ei vasta tema arvates taganemisõiguse kaitse-eesmärgile.
- 39 Sellega seoses märgib ta, et sellisest tõlgendusest tulenev tagasimaksmiskohustus tähendab tarbija jaoks, kes on sõlminud laenulepingu, ilma et teda oleks taganemisõigusest teavitatud, ja kes kasutab nimetatud õigust — mis eespool viidatud Heiningeri otsuse kohaselt ei ole ajaliselt piiratud —, sattumist majanduslikult ebasoodsamasse olukorda kui laenulepingu säilitamise korral. Viivitamatu ja täieliku tagasimaksmise kohustus, mille täitmine võib põhjustada tarbijate maksejõuetuse, võib olla selline, et selle mõjul loobuvad tarbijad neile direktiivi artikliga 5 antud taganemisõiguse kasutamisest.
- 40 Neil asjaoludel otsustas Landgericht Bochum menetluse peatada ja esitada Euroopa Kohtule järgmised eelotsuse küsimused:
- „1. Kas direktiivi [...] artikli 3 lõike 2 punkt a on kohaldatav ka selliste kinnisvara müügilepingute suhtes, mida tuleb pidada osaks teatud liiki finantsinvesteeringust, mille rahastamine on tagatud laenuga ja mille lepingueelsed läbirääkimised on nii kinnisvara müügilepingu kui ka ainult rahastamiseks mõeldud laenulepingu osas toimunud koduuksetehingu olukorras [HWiG] § 1 mõttes?
  2. Kas tarbijakaitse valdkonnas kaitstuse kõrget taset (EÜ artikli 95 lõige 3) ja direktiiviga [...] tagatud tarbijakaitse tõhusust käsitlevad nõuded on täidetud



selliste siseriiklike õigusnormidega või neile antud tõlgendusega, mille kohaselt laenulepingu sõlmimiseks — isegi kui tegemist on finantsinvesteeringuga, milleks ei oleks ilma kinnisvaraostuta mingil juhul laenu antud — tehtud tahteavaldusest taganemise ainsaks tagajärjeks on laenulepingu tühistamine?

3. Kas siseriiklik õigusnorm, mis näeb laenulepingust taganemise tagajärjena ette oma taganemisõigust kasutanud tarbija kohustuse maksta laenusumma finantseerinud pangale tagasi, kuigi investeeringu jaoks kehtestatud süsteemi kohaselt oli laen mõeldud vaid kinnisvara rahastamiseks ning kanti üle otse kinnisvaramüüjale, vastab direktiivi [...] artikli 5 lõike 2 kaitse-eesmärgile taganemise valdkonnas?
  
4. Kas siseriiklik õigusnorm, mis näeb taganemise tagajärjena ette tarbija kohustuse maksta pärast taganemisõiguse kasutamist viivitamatult tagasi laenusumma, mida ei ole vastavalt investeeringu jaoks kehtestatud süsteemile seni tagasi makstud, pluss turul kehtiv intressimäär, on vastuolus kaitstuse kõrge taseme nõudega tarbijakaitse valdkonnas (EÜ artikkel 95, lõige 3) ja direktiivis [...] sätestatud tarbijakaitse tõhususe põhimõttega?"

## Eelotsuse küsimused

### *Vastuvõetavus*

- 41 Esitatud küsimused lähtuvad eeldusest, et põhikohtuasjas käsitletav laenuleping on sõlmitud koduuksetehinguna.

- 42 Pank kahtleb eelotsusetaotluse vastuvõetavuses, kuna tema arvates ei ole Landgericht Bochum lõplikult lahendanud küsimust, kas laenuleping on tõepoolest sõlmitud koduuksetehinguna. Pank leiab, et kuni see küsimus on vastamata, jäävad esitatud eelotsuse küsimused hüpoteetilisteks.
- 43 Sellega seoses tuleb märkida, et ainult siseriiklikul kohtul, kelle lahendada on vaidlus ja kes vastutab langetatava kohtuotsuse eest, on pädevus kohtuasja eripära arvestades hinnata nii eelotsuse vajalikkust oma otsuse tegemiseks kui ka Euroopa Kohtule esitatavate küsimuste asjakohasust. Euroopa Kohus on siiski otsustanud, et ta ei saa vastata siseriikliku kohtu esitatud eelotsuse küsimusele, kui on ilmselge, et siseriikliku kohtu taotletud ühenduse õiguse tõlgendusel puudub igasugune seos põhikohtuasja tegelike asjaoludega või selle esemega või kui tegemist on hüpoteetilise probleemiga (vt 15. detsembri 1995. aasta otsus kohtuasjas C-415/93: Bosman, EKL 1995, lk I-4921, punktid 59 ja 61).
- 44 Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et kui Elisabeth ja Wolfgang Schulte oleksid kohustatud maksma viivitamata ja täielikult tagasi laenusumma koos intressidega, ei peaks ta uurima küsimust, kas pank on lepingu õiguspäraselt lõpetanud või kas Elisabeth ja Wolfgang Schulte on laenulepingu sõlmimisele suunanud tahteavaldusest õiguspäraselt taganenud kooskõlas HwiG-ga. Neil kahel juhul oleksid Elisabeth ja Wolfgang Schulte kohustatud laenusumma viivitamata ja täielikult tagastama.
- 45 Neil asjaoludel ei ole võimalik kinnitada, et eelotsuse küsimused oleksid ilmselgelt hüpoteetilised või et neil puuduks igasugune seos põhikohtuasja tegelike asjaoludega või selle esemega.

*Põhiküsimus*

Esialsed märkused

— Põhikohtuasjas käsitletav finantsinvesteering

- 46 Finantsinvesteeringul, milles Elisabeth ja Wolfgang Schulte osalesid, on eelkõige järgmised tunnused.
- 47 Vahendaja tegi abielupaarile ettepaneku, et nad ostaksid korteri, mille müüja oli äriühing, kes oli edasimüümise eesmärgil omandanud ja renoveerinud suure hulga kortereid.
- 48 Maksustamisega seotud põhjustel tulnuks korteristu rahastada täielikult laenuga.
- 49 Vahendaja tegi ettepaneku, et ostuhind ja tehingukulud rahastataks pangalt võetava laenuga, mis oleks tagatud kinnisvõlaga, ning Elisabeth ja Wolfgang Schulte oleksid ka isiklikult vastutavad laenu tasumise eest.
- 50 Elisabeth ja Wolfgang Schulte kohustusid liituma süsteemiga, mis koondas kõnealuse maja korteritelt saadavad üüritulud, ning selle süsteemi eesmärk oli tagada kogu üüritulu võrdne jaotamine.

- 51 Korterisse tehtud investeering, mis oli täielikult rahastatud laenuga, ei oleks pidanud eeldatavasti tooma Elisabeth ja Wolfgang Schulte kaasa kulusid, sest rahastamise pidanuks saada tagasi maksta üürituludest, ühendades need eelkõige teatavate maksusoodustuste mõjuga.
- 52 Euroopa Kohtus ei vaidlustatud seda, et lisaks ostuhetkel korteri väärtuse ülehindamise ohule kaasnes kõnealuse investeeringuga oht, et loodatavat üüritulu ei saada ja et kinnisvarahindade arenguga seotud ootused osutuvad ekslikuks.
- 53 Tundub, et kaks viimati mainitud ohtu said Elisabeth ja Wolfgang Schulte puhul tõeks.
- 54 Põhikohtuasjas käsitletud juhtumil taganesid Elisabeth ja Wolfgang Schulte eespool viidatud Heiningeri kohtuotsuse järel laenulepingust kooskõlas HwiG-ga, arvates, et see võimaldab neil vabaneda kõigist oma kohustustest pangas ees.

#### — Eelotsuse küsimuste ulatus

- 55 Eelotsusetaotluse esitanud kohus märgib, et vastavalt põhikohtuasja aluseks olevate asjaolude toimumise ajal kehtinud siseriiklikele õigusnormidele peab laenusaaaja, juhul kui ta lepingust taganemisega vabaneb kõigist laenulepinguga seotud kohustustest, maksuma viivitamata ja täielikult tagasi laenu koos intressidega. Nimetatud kohus täpsustab, et vastavalt kohaldatavatele siseriiklikele õigusnormidele Bundesgerichtshofi tõlgenduses ei ole tähtsust sellel, et pank kandis laenusumma üle otse korteri müüjale ning sellistel asjaoludel nagu käesolevas asjas ei saa laenulepingut ja ostulepingut pidada seotud lepinguteks, mis moodustavad majandusliku terviku.

- 56 Euroopa Kohtus ei vaidlustata — ja pealegi on Bundesgerichtshof oma kohtupraktikas kinnitanud (12. novembri 2002. aasta otsus, BGHZ 152, 331) —, et sellistes tingimustes on Saksa õiguses üldjuhul majanduslikult vähe või üldse mitte tasuv laenulepingust taganeda. Tarbija satub samasugusesse olukorda nagu siis, kui taganemist ei oleks olnud, või veel ebasoodsamasse olukorda, kuna ta peab tasuma oma võla viivitamata ja mitte osade kaupa, nagu nägi ette leping.
- 57 Seda tõdemust arvesse võttes küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus, kas ühenduse õigusega on kooskõlas Saksa õigus selles osas, milles see näeb ette, et koduuksetehinguna sõlmitud laenulepingust taganemisel on niisugused õiguslikud tagajärjed.
- 58 Eelotsuse küsimustest kaks esimest käsitlevad taganemise mõju müügilepingule ja kaks viimast taganemise mõju laenulepingule.

— Kohaldatav ühenduse õigus

- 59 Teises ja neljandas küsimuses viitab eelotsusetaotluse esitanud kohus EÜ artikli 95 lõikele 3, milles on sätestatud, et komisjon võtab nimetatud artikli lõikes 1 ettenähtud tarbijakaitset käsitlevates ettepanekutes aluseks kaitstuse kõrge taseme ning ka Euroopa Parlament ja Euroopa Liidu Nõukogu püüavad oma vastavate volituste piires saavutada sama eesmärgi.

- 60 Kõigepealt tuleb märkida, et see säte, mis lisati EÜ asutamislepingusse 1986. aastal ühtse Euroopa aktiga, ei olnud kohaldatav direktiivi vastuvõtmise ajal 1985. aastal.
- 61 Isegi kui oletada, et säte oli kohaldatav, on see säte adresseeritud erinevatele institutsioonidele, kellel igaühel on ühenduse õigusloomeprotsessis oma roll, järelikult ei saa seda sätet pidada liikmesriigi kohustuste otseseks aluseks. Seda sätet saab kõige rohkem kasutada ühe elemendina direktiivi tõlgendamisel.
- 62 Seega on esitatud küsimustele vastamisel asjakohased ühenduse õigusnormid direktiivi sätted.
- 63 Esmalt tuleb märkida, et artikli 8 kohaselt ei takista direktiiv liikmesriike vastu võtmast või säilitamast tõhusamaid tarbijakaitsesätteid direktiiviga reguleeritavas valdkonnas.
- 64 Teiseks, vastavalt artiklile 1 kohaldatakse direktiivi kõikidele ettevõtjate ja tarbijate vahelistele lepingutele, välja arvatud teatavatele direktiivi artikli 3 lõikes 2 ammendavalt loetletud lepingutele ja eelkõige kinnisvara müügilepingutele.
- 65 Viimaks, koduukselepingu sõlminud tarbijale tagatud kaitse seisneb vastavalt direktiivi artikli 5 lõikele 1 konkreetsemalt võimaluses, et tarbija taganeb lepingust seitsme päeva jooksul arvates ettevõtjalt taganemisõigust käsitleva teate saamisest

ning sellise teate edastamine on direktiivi artikli 4 esimese lõigu kohaselt ettevõtja kohustus.

- 66 Seda märkis Euroopa Kohus eespool viidatud Heiningeri kohtuotsuse punktis 38, rõhutades, et esiteks on direktiivi eesmärk kaitsta tarbijat väljaspool ettevõtja äriruume lepingu sõlmimisest tulenevate ohtude eest ja teiseks on tarbijakaitse direktiivis tagatud taganemiseõiguse sätestamisega.
- 67 Taganemise tagajärgede kohta on direktiivi artikli 5 lõikes 2 sätestatud, et taganemine vabastab tarbija kõigist lepinguga seotud kohustustest ja direktiivi artiklis 7 on sätestatud, et taganemise õiguslikke tagajärgi reguleeritakse siseriiklike õigusaktidega.
- 68 Eespool viidatud Heiningeri kohtuotsuse punktis 35 osutas Euroopa Kohus viimati mainitud sättele, lisades, et kuigi kinnisvaraalenuleping kuulub direktiivi kohaldamisalasse, kuuluvad tagajärjed, mis on direktiivi reeglite kohasel lepingust taganemisel kinnisvaraostu lepingule ja kinnispandi seadmisele, siseriikliku õiguse kohaldamisalasse.
- 69 Kuigi lepingust taganemise õiguslike tagajärgede reguleerimine on liikmesriikide pädevuses, peavad nad seda pädevust kasutades järgima ühenduse õigust ja konkreetsemalt direktiivi reegleid, mida tõlgendatakse direktiivi eesmärgist lähtudes ja nii, et oleks tagatud direktiivi kasulik mõju. Direktiivist tulenevate kohustuste täitmisel peavad liikmesriigid võtma kõik vajalikud meetmed direktiivi täieliku mõju tagamiseks kooskõlas direktiivi eesmärgiga (vt eelkõige 17. juuni 1999. aasta otsus kohtuasjas C-336/97: komisjon v. Itaalia, EKL 1999, lk I-3771, punkt 19, ja 5. detsembri 2002. aasta otsus kohtuasjas C-324/01: komisjon v. Belgia, EKL 2002, lk I-11197, punkt 18).

- 70 Tuleb lisada, et Euroopa Kohus on leidnud, et direktiivi kui sellisega ei saa panna üksikisikule kohustusi ning seda ei saa kasutada üksikisiku vastu (vt eelkõige 14. juuli 1994. aasta otsus kohtuasjas C-91/92: Faccini Dori, EKL 1994, lk I-3325, punkt 20, ja 5. oktoobri 2004. aasta otsus liidetud kohtuasjades C-397/01–C-403/01: Pfeiffer jt, EKL 2004, lk I-8835, punkt 108).
- 71 Kuid arutades eraisikute vahelisi kohtuasju, peab siseriiklik kohus direktiiviga ettenähtud kohustuste ülevõtmiseks vastu võetud siseriiklike õigusnormide rakendamisel võtma arvesse siseriikliku õiguse norme tervikuna ning lähtuma nende tõlgendamisel võimalikult suures ulatuses asjaomase direktiivi sõnastusest ja eesmärgist, et saavutada direktiivi eesmärgiga kooskõlas olev tulemus (vt eespool viidatud Pfeifferi jt kohtuotsus, punkt 120).

*Esimene ja teine küsimus, mis käsitlevad laenulepingust taganemise mõju müügilepingule*

- 72 Esimese küsimusega palub eelotsusetaotluse esitanud kohus tõlgendust direktiivi artikli 3 lõikele 2, mis arwab direktiivi kohaldamisalast välja muu hulgas kinnisvara müügilepingud. Nimetatud kohus soovib teada, kas see väljaarvamine kehtib ka kinnisvara müügilepingute suhtes, mida tuleb käsitada osana teatud liiki finantsinvesteeringust, mille rahastamine on tagatud laenuga ja mille lepingueelsed läbirääkimised on nii kinnisvara müügilepingu kui ka ainult rahastamiseks mõeldud laenulepingu osas toimunud koduuksetehingu olukorras.
- 73 Teise küsimusega tahab eelotsusetaotluse esitanud kohus teada sisuliselt seda, kas direktiiviga on vastuolus siseriiklikud reeglid, mis näevad laenulepingust taganemise ainsa tagajärjena ette selle tühistamise, isegi kui tegemist on finantsinvesteeringuga, milleks ei oleks antud laenu ilma kinnisvara ostmiseta.



- 74 Eelotsusetaotlusest nähtub, et neid kahte küsimust esitades on kõnealune kohus olnud seisukohal, et sellistel asjaoludel nagu põhikohtuasjas võivad need kaks lepingud olla seotud ja moodustada majandusliku terviku, nii et laenulepingust taganemine võib mõjutada müügilepingu kehtivust ja laenusaaja võib esimesest lepingust taganemise tõttu enam mitte olla seotud teise lepinguga.
- 75 Sellega seoses tuleb kõigepealt tõdeda, et direktiiv arwab otsesõnu ja ühemõtteliselt oma kohaldamisalast välja kinnisvara müügilepingud.
- 76 Samas kui teised tarbijate huvide kaitsmise eesmärgiga ühenduse direktiivid — eelkõige eespool viidatud direktiiv 87/102 — sisaldavad seotud lepinguid käsitlevaid reegleid, ei sisalda käsitletav direktiiv ühtegi seda liiki reeglit ega anna mingit alust eeldada selliste reeglite vaikimisi olemasolu.
- 77 Teatavates Euroopa Kohtule esitatud märkustes, eelkõige Prantsuse valitsuse märkustes kinnitatakse, et 22. aprilli 1999. aasta otsusest kohtuasjas C-423/97: Travel Vac (EKL 1999, lk I-2195) tuleneb, et direktiiv on kohaldatav koduuksemüügi olukorrale, mis päädib sellise kinnisvara müügilepingu sõlmimisega, mis on lahutamatu laiemast lepingute rühmast, kuhu kuuluvad veel kinnisvõlaga tagatud laenuleping, ehitus-säästuleping ja kinnisvara haldamise leping, kusjuures neid viimaseid lepinguid tuleb käsitada teenuste osutamise lepinguna, mille väärtus on suurem kui kinnisvaral.
- 78 Selle seisukohaga ei saa nõustuda. Eespool viidatud Travel Vaci kohtuotsuses käsitletud ehitise ajutise kasutamise leping, mis leiti mitte kuuluvat direktiivi artikli 3 lõikes 2 sätestatud erandi alla, ei ole võrreldav põhikohtuasjas käsitletavate

lepingutega juba sellepärast, et nimetatud otsuses oli tegemist üheainsa kinnisvaraõigusi ja teenuseid käsitleva lepinguga, milles teenused olid esikohal, samas kui põhikohtuasjas on tegemist õiguslikult eraldi seisvate tehingutega, millel on põhimõtteliselt erinevad eesmärgid.

79 Pealegi on Euroopa Kohus eespool viidatud Heiningeri kohtuotsuse punktis 35 juba rõhutanud, et direktiivi kohaselt kinnisvaralaenulepingust taganemise mõju laenuga rahastatud kinnisvaraostu lepingule ja kinnispandi seadmisele kuulub siseriikliku õiguse kohaldamisalasse.

80 Seega kuigi direktiiv ei välista, et juhul, kui kaks seotud lepingut moodustavad majandusliku terviku, näeb siseriiklik õigus ette, et kinnisvaralaenulepingust taganemine mõjutab kinnisvara müügilepingut, ei nõua direktiiv ka seda, et eelotsusetaotluses kirjeldatud juhtumil peaks see nii olema.

81 Kahele esimesele küsimusele tuleb seega vastata, et

— direktiivi artikli 3 lõike 2 punkti a tuleb tõlgendada nii, et sellega on kinnisvara müügilepingud arvatud direktiivi kohaldamisalast välja ka sellisel juhul, kui need on vaid osa finantsinvesteeringust, mille rahastamine on tagatud laenuga ja mille lepingueelsed läbirääkimised on nii kinnisvara müügilepingu kui ka ainult rahastamiseks mõeldud laenulepingu osas toimunud koduuksetehingu olukorras;

- direktiiviga ei ole vastuolus siseriiklikud reeglid, mis näevad laenulepingust taganemise ainsa tagajärjena ette selle tühistamise, isegi kui tegemist on finantsinvesteeringuga, milleks ei oleks antud laenu ilma kinnisvara ostmiseta.

*Kolmas ja neljas küsimus, mis käsitlevad taganemise mõju laenulepingule*

- 82 Esiteks küsib eelotsusetaotluse esitanud kohus, kas direktiiviga ja eelkõige selle artikli 5 lõikega 2 on vastuolus, kui direktiivi kohaselt oma taganemisõigust kasutanud tarbija peab maksma laenusumma tagasi laenuandjale, kuigi investee-ringu jaoks kehtestatud süsteemi kohaselt oli laen mõeldud vaid kinnisvara rahastamiseks ning kanti üle otse kinnisvaramüüjale.
- 83 Elisabeth ja Wolfgang Schulte ning Itaalia valitsuse arvates ei vasta selline kohustus direktiivi artikli 5 lõike 2 kaitse-eesmärgile. Elisabeth ja Wolfgang Schulte leiavad, et majanduslikku tervikut kujutava tehingu puhul, mis oli kunstlikult jagatud ostutehinguks ja rahastamistehinguks, jääb direktiiviga antud taganemisõigus ebatõhusaks, kui tehingust taganemine piirdub ainult ühega neist kahest tehingust, s.o laenulepinguga. Tehingu terviklikkuse kontseptsioonist tulenevalt ei ole nende sõnutsi saanud tarbija ise kunagi kätte laenuraha ega mõjutanud kuidagi selle ülekandmist. Kirjeldatud juhul oleks kasuliku mõju põhimõttega vastuolus, kui tarbija peaks maksma pangale tagasi laenusumma, mille summat ei ole talle endale kunagi üle kantud.
- 84 Sellega seoses piisab panga, Saksamaa valitsuse ja komisjoni eeskujul tõdemisest, et selles küsimuses mainitud kaks asjaolu — st et laen on mõeldud üksnes

kinnisvaraostu rahastamiseks ja kantakse üle otse müüjale — vastavad laialt levinud tavale.

85 Pealegi ei saa nõustuda Elisabeth ja Wolfgang Schulte seisukohaga, et laenusaaja ei ole laenatud summat kunagi saanud, kui laenuandja pank kannab selle otse üle kinnisvara müüjale, sest pank on — nagu põhikohtuasjas — tegutsenud vastavalt tarbijate korraldusele, kes on vastutasuna laenatud summa ülekandmise eest saanud omandiõiguse kinnisvarale.

86 Seega isegi kui laen on mõeldud ainult kinnisvaraostu rahastamiseks ja kantakse üle otse kinnisvaramüüjale, ei ole direktiiviga vastuolus, kui tarbija on kohustatud laenusumma tagasi maksma.

87 Teiseks tahab eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas sellises olukorras nagu põhikohtuasjas käsitletav olukord on direktiiviga vastuolus, kui nõutakse laenusumma viivitamatut tagasimaksmist.

88 Sellega seoses tuleb panga, Saksamaa valitsuse ja komisjoni eeskujul märkida, et vastavalt direktiivi artikli 5 lõikele 2 vabastab teatamine tarbija kõigist lõpetatud lepinguga seotud kohustustest. Tarbija kohustuste selline tühistamine tähendab nii tarbija kui ka laenuandja jaoks algse olukorra taastamist.

- 89 Seega ei ole direktiiviga vastuolus tarbija kohustus kinnisvaralaenulepingust taganemise korral maksta laenatud summa laenuandjale viivitamata tagasi.
- 90 Kolmandaks soovib eelotsusetaotluse esitanud kohus teada, kas sellises olukorras nagu põhikohtuasjas käsitletav olukord on direktiiviga vastuolus, kui siseriiklikud õigusnormid näevad ette tarbija kohustuse laenulepingust taganemise korral mitte ainult maksta tagasi selle lepingu alusel saadud summad, vaid ka maksta laenuandjale turul kehtiva määraga intressi.
- 91 Elisabeth ja Wolfgang Schulte arvates on selline õigusnorm vastuolus direktiivis ettenähtud tarbijakaitse tõhususe põhimõttega. Panga ja Saksamaa valitsuse arvates ei sisalda direktiiv isegi sellega tagatud tarbijakaitse tõhusust arvesse võttes mingeid nõudeid, mis välistaksid sellise siseriikliku õigusnormi.
- 92 Sellega seoses tuleb märkida, et laenulepingust direktiivi artikli 5 lõikes 1 ettenähtud taganemise tagajärg on selle artikli lõike 2 kohaselt tarbija vabanemine kõigist lõpetatud lepinguga seotud kohustustest, mis tähendab esialgse olukorra taastamist.
- 93 Seega ei ole direktiiviga vastuolus, kui siseriiklik õigusnorm näeb ette, et kinnisvaralaenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud mitte üksnes tagasi maksuma lepingu alusel saadud summad, vaid ka maksuma laenuandjale turul kehtiva määraga intressi.

*Direktiivist tulenevad nõuded, kui tarbijale ei teatata tema taganemisõigusest*

- 94 Kuigi põhimõtteliselt ei ole direktiiviga vastuolus, kui olukorras, kus ettevõtja on täitnud direktiivi artiklist 4 tulenevat tarbija teavitamise kohustust, kohaldatakse siseriiklikke reegleid, mille kohaselt peab laenulepingust taganenud tarbija maksuma viivitamata ja täielikult tagasi laenu koos turul kehtivate intressidega, ei pruugi see nii olla juhul, kui ettevõtja ei ole teavitamiskohustust täitnud.
- 95 Sellega seoses tuleb märkida, et direktiivi artikli 4 kolmanda lõigu kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et nende siseriiklikes õigusaktides on vajalikud tarbijakaitsemeetmed juhtudeks, kui teavet taganemisõiguse kohta ei esitata.
- 96 Tuleb märkida, et juhul, kui eelotsusetaotluse esitanud kohus leiab, et lepingust on taganetud õiguspäraselt, on põhikohtuasja lahendamisel oluline element asjaolu, et pank ei teatanud Elisabeth ja Wolfgang Schulte nende taganemisõigusest ning et nad taganesid laenulepingust alles aastate möödumisel.
- 97 Kui pank oleks õigeaegselt informeerinud Elisabeth ja Wolfgang Schultet nende taganemisõigusest kooskõlas HWiG-ga, oleks neil olnud seitse päeva aega muuta oma otsust sõlmida laenuleping. On selge, et kui nad oleksid sel ajal otsustanud laenulepingust taganeda, ei oleks laenulepingu ja müügilepingu vahelist seost arvestades müügilepingut sõlmitud.

- 98 Olukorras, kus pank ei täitnud direktiivi artiklist 4 tulenevat teavitamiskohustust, tuleb tarbijal, juhul kui ta peab maksma laenu tagasi vastavalt Bundesgerichtshofi kohtupraktikaga täpsustatud Saksa õigusele, kanda käesoleva otsuse punktis 52 loetletud riskid, mis kaasnevad selliste finantsinvesteeringutega nagu põhikohtuasjas käsitletavad investeeringud.
- 99 Põhikohtuasjas käsitletavas olukorras oleks tarbija saanud neid riske vältida, kui teda oleks õigeaegselt teavitatud taganemisõigusest.
- 100 Neil asjaoludel kohustab direktiiv liikmesriike võtma vajalikke meetmeid, et vältida olukorda, kus tarbija peaks kandma selliste riskide realiseerumise tagajärgi. Liikmesriigid peavad neis tingimustes panema riskide realiseerumisest tulenevad tagajärjed teavitamiskohustuse täitmata jätnud pangale, et oleks tagatud tarbijate kaitsmise kohustus.
- 101 Seega olukorras, kus panga poolt tarbijale tema taganemisõigusest teatamise korral oleks tarbija saanud vältida riske, mis kaasnevad sellise investeeringuga nagu põhikohtuasjas käsitletavad investeeringud, paneb direktiivi artikkel 4 liikmesriikidele kohustuse tagada, et nende õigusnormid kaitseksid selliseid riske mitte vältida suutnud tarbijaid, võttes meetmeid selle vältimiseks, et tarbijad kannaksid selliste riskide realiseerumise tagajärgi.
- 102 Nagu käesoleva otsuse punktis 71 märgitud, tuleb siseriiklikul kohtul tõlgendada siseriiklikke õigusnorme võimalikult nii, et saavutada käesoleva otsuse punktis 101 mainitud tulemus.

103 Eeltoodut arvesse võttes tuleb kolmandale ja neljandale küsimusele vastata, et direktiiviga ei ole vastuolus, kui

- direktiivi kohaselt oma taganemisõigust kasutanud tarbija peab maksma laenusumma tagasi laenuandjale, kuigi investearuandjale jaoks kehtestatud süsteemi kohaselt oli laen mõeldud vaid kinnisvara rahastamiseks ning kanti üle otse kinnisvaramüüjale;
- nõutakse laenusumma viivitamatut tagasimaksmist;
- siseriiklik õigusnorm näeb ette, et kinnisvaralaenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud mitte üksnes tagasi maksma lepingu alusel saadud summad, vaid ka maksma laenuandjale turul kehtiva määraga intressi.

Kuid olukorras, kus panga poolt oma kohustuse — teatada tarbijale tema taganemisõigusest — täitmise korral oleks tarbija saanud vältida riske, mis kaasnevad sellise investearuandjaga nagu põhikohtuasjas käsitletavat investearuandjaga, paneb direktiivi artikkel 4 liikmesriikidele kohustuse tagada, et nende õigusnormid kaitseksid selliseid riske mitte vältida suutnud tarbijaid, võttes meetmeid selle vältimiseks, et tarbijad kannaksid selliste riskide realiseerumise tagajärgi.



## Kohtukulud

- 101 Et põhikohtuasja poolte jaoks on käesolev menetlus eelotsusetaotluse esitanud kohtus poolelioleva asja üks staadium, otsustab kohtukulude jaotuse siseriiklik kohus. Euroopa Kohtule märkuste esitamisega seotud kulused, välja arvatud poolte kohtukulud, ei hüvitata.

Esitatud põhjendustest lähtudes Euroopa Kohus (suurkoda) otsustab:

1. Nõukogu 20. detsembri 1985. aasta direktiivi 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral artikli 3 lõike 2 punkti a tuleb tõlgendada nii, et sellega on kinnisvara müügi- lepingud arvatud direktiivi kohaldamisalast välja ka sellisel juhul, kui need on vaid osa finantsinvesteeringust, mille rahastamine on tagatud laenuga ja mille lepingueelsed läbirääkimised on nii kinnisvara müügilepingu kui ka ainult rahastamiseks mõeldud laenulepingu osas toimunud koduukse- hingu olukorras.
2. Direktiiviga 85/577 ei ole vastuolus siseriiklikud reeglid, mis näevad laenulepingust taganemise ainsa tagajärjena ette selle lepingu tühistamise, isegi kui tegemist on finantsinvesteeringuga, milleks ei oleks antud laenu ilma kinnisvara ostmiseta.

**3. Direktiiviga 85/577 ei ole vastuolus, kui:**

- **direktiivi kohaselt oma taganemisõigust kasutanud tarbija peab maksma laenusumma tagasi laenuandjale, kuigi investearingu jaoks kehtestatud süsteemi kohaselt oli laen mõeldud vaid kinnisvara rahastamiseks ning kanti üle otse kinnisvaramüüjale;**
- **nõutakse laenusumma viivitamatut tagasimaksmist;**
- **siseriiklik õigusnorm näeb ette, et kinnisvaralaenulepingust taganemise korral on tarbija kohustatud mitte üksnes tagasi maksma lepingu alusel saadud summad, vaid ka maksma laenuandjale turul kehtiva määraga intressi.**

**Kuid olukorras, kus panga poolt oma kohustuse — teatada tarbijale tema taganemisõigusest — täitmise korral oleks tarbija saanud vältida riske, mis kaasnevad sellise investearinguga nagu põhikohtuasjas käsitletavat investearingut, paneb direktiivi 85/577 artikkel 4 liikmesriikidele kohustuse tagada, et nende õigusnormid kaitseksid selliseid riske mitte vältida suutnud tarbijaid, võttes meetmeid selle vältimiseks, et tarbijad kannaksid selliste riskide realiseerumise tagajärgi.**

Allkirjad