

FÖRSLAG TILL AVGÖRANDE AV GENERALADVOKAT  
PHILIPPE LÉGER  
föredraget den 28 september 2004<sup>1</sup>

1. Förevarande mål är en följd av domstolens dom av den 13 december 2001 i målet *Heininger*.<sup>2</sup>

2. I den domen slog domstolen fast att rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler<sup>3</sup> är tillämpligt på "fastighetskreditavtal", det vill säga på kreditavtal som sluts i syfte att finansiera förvärv av fast egendom. Domstolen drog slutsatsen att den konsument som har slutit ett avtal av denna typ i en hemförsäljningssituation har rätt att utöva den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i direktivet.

3. I förevarande mål har Landgericht Bochum (Tyskland) begärt att domstolen skall klargöra verkningarna av sin rättspraxis. Landgericht Bochum har ställt frågan huruvida direktivet är tillämpligt på en ekonomisk helhetstransaktion som förutom ett fastighetskreditavtal innehåller ett avtal om köp av fast egendom. Landgericht Bochum har även ställt frågan huruvida rätten att utöva häv-

ningsrätten vid denna typ av ekonomiska transaktioner endast medför en rätt att häva fastighetskreditavtalet eller även en rätt att häva köpeavtalet.

#### I — Tillämpliga bestämmelser

##### A — *Den gemenskrätsrättsliga lagstiftningen*

4. Direktivet syftar till att säkerställa ett minsta skydd för konsumenterna i medlemsstaterna på området för hemförsäljning.

5. I dess artikel 1.1 föreskrivs att direktivet skall gälla för avtal där en näringsidkare tillhandahåller en konsument varor eller tjänster, när besöket inte äger rum på konsumentens uttryckliga begäran. Direktivet omfattar avtal som ingås under en utflykt organiserad av näringsidkaren utanför dennes fasta affärslokaler, eller under ett besök som näringsidkaren avlägger i konsumentens hem eller på konsumentens arbetsplats.

1 — Originalspråk: franska.

2 — Dom av den 13 december 2001 i mål C-481/99, *Heininger* (REG 2001, s. I-9945) (nedan kallat målet *Heininger*).

3 — EGT L 372, s. 31, svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 83 (nedan kallat direktivet).

6. Enligt dess artikel 3.2 a är direktivet däremot inte tillämpligt på "avtal om uppförande, försäljning eller hyra av fast egendom eller avtal om andra rättigheter som rör fast egendom".

skall de rättsliga verkningarna av en sådan uppsägning regleras genom nationell lagstiftning, särskilt beträffande återbetalning för de levererade varorna eller för utförda tjänster och beträffande återlämning av de mottagna varorna".

7. I artikel 4 i direktivet föreskrivs att näringsidkaren är skyldig att informera konsumenten om hans rätt att häva avtalet inom den period som föreskrivs i artikel 5.

10. I målet Heiningen har domstolen tolkat direktivet i två avseenden.

8. Artikel 5 i direktivet har följande lydelse:

"1. Konsumenten skall ha rätt att avsäga sig rättsverkningarna av sitt åtagande genom att skicka ett meddelande inom minst sju dagar från det han mottagit informationen enligt artikel 4. Ett sådant förfarande skall föreskrivas i den nationella lagstiftningen ... .

11. Först fastslog domstolen att direktivet är tillämpligt på fastighetskreditavtal, det vill säga på kreditavtal som avser finansiering av förvärv av fast egendom<sup>4</sup>, även om fullgörandet av kreditavtalet garanteras genom en säkerhet i fast egendom.<sup>5</sup> Enligt domstolen är föremålet för denna typ av avtal inte att ge "en rättighet som rör fast egendom" i den mening som avses i artikel 3.2 a i direktivet<sup>6</sup>, utan att långivaren lånar konsumenten pengar mot att denne skall återbetala lånet samt betala ränta.<sup>7</sup> Härav drog domstolen slutsatsen att en konsument som ingår denna typ av avtal i en hemförsäljningssituation har den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i direktivet.<sup>8</sup>

2. Att lämna ett sådant meddelande skall ha den verkan att konsumenten befrias från alla förpliktelser enligt det uppsagda avtalet."

12. Därefter erinrade domstolen om att den minsta fristen på sju dagar som föreskrivs för

9. Vad gäller konsekvenserna av en uppsägning anges i artikel 7 att "[o]m konsumenten använder sig av sin rätt att säga upp avtalet,

4 — Målet Heiningen, domslutet, punkt 1.

5 — Ibidem, punkt 34.

6 — Ibidem, punkt 32.

7 — Ibidem, punkt 33.

8 — Ibidem, domslutet, punkt 1.

utövande av hävningsrätten skall räknas "från det att konsumenten mottagit informationen" beträffande sin hävningsrätt och att skyldigheten att lämna denna information åligger näringsidkaren.<sup>9</sup> Mot denna bakgrund fastslog domstolen att direktivet utgör hinder mot en nationell bestämmelse i vilken föreskrivs en längsta frist på ett år, räknad från avtalets ingående, för att utöva den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i direktivet, om konsumenten inte fått den upplysning som föreskrivs i artikel 4 i detta direktiv.<sup>10</sup>

#### B — Den tyska lagstiftningen

13. I Tyskland har direktivet införlivats med den nationella rätten genom Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (lag om hävning av avtal som har slutits i en hemförsäljningssituation och av liknande transaktioner) av den 16 januari 1986.<sup>11</sup>

14. I 3.1 § i nämnda lag anges att "vardera avtalsparten vid utövande av hävningsrätten skall återbära erhållna prestationer". I 3.3 § i hemförsäljningslagen tilläggs att "värdet av användning eller nyttjande av egendom eller av tjänster som har tillhandahållits fram till tidpunkten för utövande av hävningsrätten skall ersättas".

15. Den tyske lagstiftaren har för övrigt införlivat rådets direktiv 87/102/EEG av den 22 december 1986 om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om konsumentkrediter<sup>12</sup> genom Verbraucherkreditgesetz (lag om konsumentkrediter) av den 17 december 1990.<sup>13</sup> I 9 § i denna lag föreskrivs följande:

"1. Ett avtal om köp utgör en transaktion som har samband med kreditavtalet om krediten skall nyttjas för finansiering av köpet och om dessa två avtal bör anses utgöra en ekonomisk enhet. Det skall anses vara fråga om en ekonomisk enhet om kreditgivaren har förmån av samarbetet med försäljaren av den fasta egendomen vid förberedelsen av eller ingåendet av kreditavtalet.

2. En konsuments viljeförklaring att ingå ett sammanbundet avtal om köp av fast egendom är endast giltig om konsumenten inte återkallar ... sin viljeförklaring att ingå kreditavtalet.

Informationen om konsumentens hävningsrätt ... bör innehålla upplysningar om att, i fall av utövande av hävningsrätten, det till

9 — Ibidem, punkt 45.

10 — Ibidem, domslutet, punkt 2.

11 — BGBl. I, s. 122 (nedan kallad hemförsäljningslagen).

12 — EGT L 42, s. 48; svensk specialutgåva, område 15, volym 7, s. 202.

13 — BGBl. I, s. 2840 (nedan kallad konsumentkreditlagen).

kreditavtalet bundna avtalet om köp inte heller gäller ... . Om nettokrediten redan betalats ut till säljaren, övergår säljarens rättigheter och skyldigheter enligt köpeavtalet vad gäller rättsverkningarna av utövande av hävningsrätten i förhållande till konsumenten till kreditgivaren ...”

16. I 3.2 § punkt 2 i konsumentkreditlagen föreskrivs att vissa av bestämmelserna i lagen, bland annat de som föreskrivs i 9 §, inte är tillämpliga på ”kreditavtal enligt vilka krediten är avhängig av att det ställs säkerhet i fast egendom och lämnas på de villkor som är vanliga för krediter mot säkerhet i fast egendom och deras mellanfinansiering”.

## II — Bakgrund och tvisten vid den nationella domstolen

17. Sedan slutet av 1980-talet finansierar Deutsche Bausparkasse Badenia (nedan kallad den finansierande banken) förvärv av äldre lägenheter.

18. Det är i regel fråga om bostadshus som uppförts under 1960- och 1970-talet av socialpolitiska skäl. Byggnaderna har köpts upp av Allgemeine Wohnungsvermögens AG och därefter renoverats och utbjudits till försäljning. Bolaget Heinen & Biege GmbH, vars verksamhet består i att tillhandahålla

tjänster avseende förmedling och finansiering av fast egendom, ansvarade för försäljningen av lägenheterna och förmedlingen av finansieringen.

19. Inom ramen för detta försäljningskoncept tog en representant för bolaget Heinen & Biege GmbH i februari år 1992 kontakt med makarna Schulte. Denne representant lämnade ett förslag om kapitalplacering i form av ett kreditfinansierat köp av fast egendom. Av skatteskal skulle lägenheten nyttjas av tredje man och förvärvet skulle i dess helhet finansieras genom lån, varvid amorteringar under låneavtalets löptid var uteslutna.

20. Den 28 april 1992 förvärvade sålunda makarna Schulte en lägenhet för ett pris på 90 519 DEM. Köpeavtalet undertecknades i enlighet med tysk lagstiftning hos notarius publicus.

21. För att finansiera förvärvet tog makarna Schulte den 7 april 1992 ett lån på ett belopp om 105 000 DEM hos den finansierande banken, vilket säkrades genom en inteckning i den förvärvade lägenheten på samma belopp. Denna säkerhet ställdes genom handling som upprättades av notarius publicus den 8 maj 1992. Av denna handling framgår även att makarna Schulte förbundit sig att personligen ansvara för betalningen av det intecknade beloppet och att de accepterat att beloppet omedelbart skulle kunna utmätas i samtliga deras tillgångar.

22. Makarna Schulte anslöt sig även till ett system för gemensam förvaltning av hyresintäkterna. I enlighet med detta system avsåde sig makarna Schulte förvaltningen av deras lägenhet och bolaget Heinen & Biege GmbH skulle ta emot hyresintäkterna och betala dessa till ägarna i förhållande till deras investering, efter avdrag för kostnaderna för underhållet av lägenheterna.

23. Slutligen ingick makarna Schulte två "bosparandevalt" med den finansierande banken, vilka avsåg att tjäna som amortering för deras lån.

24. Efter att dessa avtal ingåtts betalade banken på uppdrag av makarna Schulte nettokreditbeloppet för lånet, det vill säga 101 850 DEM, direkt till säljaren av lägenheten.

25. På grund av att makarna Schulte inte längre fullgjorde sin betalningsskyldighet, sade den finansierande banken upp lånet till betalning och begärde med stöd av handlingen som upprättats hos notarius publicus den 8 maj 1992 verkställighet av sin fordran enligt avtalet.

26. I november år 2002 hävde makarna Schulte låneavtalet med stöd av hemförsäljningslagen och bestred betalningsskyldighet genom att väcka talan vid den nationella domstolen.

### III — Beslutet om hänskjutande

27. Landgericht Bochum har i sitt beslut om hänskjutande erinrat om att vardera avtalsparten enligt 3 § i hemförsäljningslagen är skyldig att till den andra parten återbära uppburna prestationer och ersätta värdet av de tjänster som har tillhandahållits fram till tidpunkten för hävningen. Landgericht Bochum har även förklarat att lånet i enlighet med Bundesgerichtshofs (Tyskland) fasta rättspraxis skall anses ha "erhållits" även om ett finansieringsinstitut på uppdrag av låntagaren har betalat ut beloppet direkt till tredje man.

28. Härav följer att låntagaren vid utövande av hävningsrätten enligt bestämmelserna i hemförsäljningslagen är skyldig att återbetala nettokreditbeloppet jämte marknadsränta. Denna återbetalningsskyldighet har dessutom en omedelbar verkan och omfattar hela lånebeloppet.

29. Den hänskjutande domstolen anser att denna konsekvens slår hårt mot konsumenten och att andra lösningar skulle kunna stå till buds enligt nationell rätt.

30. Låneavtalet och köpeavtalet skulle sålunda kunna bedömas som en "ekonomisk enhet" i den mening som avses i 9 § i konsumentkreditlagen. I detta fall skulle en hävning av låneavtalet medföra en hävning

av köpeavtalet enligt 9.2 § i konsumentkreditlagen. Konsumenten skulle således inte längre vara skyldig att återbetala lånebeloppet till finansieringsinstitutet, utan endast att låta äganderätten återgå till säljaren och samtidigt utge ersättning för nyttjandet av lägenheten fram till tidpunkten för hävningen.

kreditlagen (i dess lydelse av den 30 september 2000), enligt 3.2 § andra punkten i konsumentkreditlagen, inte är tillämplig på fastighetskreditavtal i den mening som avses i denna bestämmelse.

31. En annan lösning vore att godta att det föreligger en ekonomisk enhet mellan låneavtalet och köpeavtalet utan att hänvisa till 9 § i konsumentkreditlagen. I detta fall skulle en hävning av något av avtalen även medföra att det andra avtalet inte gällde.

Enligt Bundesgerichtshofs fasta rättspraxis anses fastighetskrediter och köp av fast egendom som finansieras genom krediter i princip inte som sammanbundna avtal som utgör en ekonomisk enhet. ... En konsument som saknar juridiska kunskaper och erfarenhet av affärer känner nämligen inte till att den finansierande banken och säljaren normalt är två olika personer. Lagstiftaren har beaktat detta förhållande genom att i 3.2 § andra punkten i konsumentkreditlagen föreskriva att bestämmelserna avseende sammanbundna avtal (9 § i konsumentkreditlagen) inte är tillämpliga på fastighetskrediter i den mening som avses i 3.2 § andra punkten i konsumentkreditlagen."

32. Den hänskjutande domstolen har emellertid förklarat att Bundesgerichtshof även före domen i målet Heiningen har underkänt dessa två lösningar i sin rättspraxis. Bundesgerichtshof har huvudsakligen grundat sig på 3.2 § punkt 2 i konsumentkreditlagen, i vilken föreskrivs att bestämmelserna i 9 § i konsumentkreditlagen om sammanbundna transaktioner inte är tillämpliga på kreditavtal för vilka ställts säkerhet i fast egendom. Bundesgerichtshof har i dom av den 9 april 2002 sålunda fastslagit följande:

33. Landgericht Bochum har förklarat att hävningen av fastighetskreditavtalet med stöd av denna rättspraxis inte på något sätt påverkar giltigheten av avtalet om köp av fast egendom. Konsumenterna är således skyldiga att omedelbart återbetala lånebeloppet jämte ränta.

"Även om det på grund av domen i målet Heiningen skulle anses föreligga en rätt att häva fastighetskreditavtal, skall det vid bedömningen av de rättsliga verkningarna av en hävning beaktas att 9 § i konsument-

34. Den hänskjutande domstolen anser att denna lösning står i strid med gemenskapsrätten. Även om de rättsliga verkningarna av en uppsägning enligt artikel 7 i direktivet

skall regleras enligt nationell rätt, står det nämligen klart att de lösningar som medlemsstaterna väljer inte skall kunna äventyra gemenskapsrättens verkan och särskilt inte hävningsrätten som följer av direktivet.

fast egendom som endast skall anses utgöra en del av en kreditfinansierad investeringsmodell, när de förhandlingar som föregår ingåendet av avtalet såväl när det gäller avtalet om fastighetsköp som det låneavtal som ingås uteslutande för att finansiera köpet äger rum vid hemförsäljning i den mening som avses i 1 § [HWiG]?

35. I förevarande fall befinner sig emellertid den konsument som utövar sin hävningsrätt i en betydligt mindre förmånlig situation än i det fall låneavtalet består, eftersom han är skyldig att omedelbart återbetala lånebeloppet jämte ränta.

36. Mot denna bakgrund anser Landgericht Bochum att de tyska myndigheterna inte har vidtagit ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa genomförandet av direktivet och för att säkerställa ett effektivt konsumentskydd.

- 2) Är kraven på en hög konsumentskyddsnivå (artikel 95.3 EG) och ett effektivt konsumentskydd (direktiv [85/577]) uppfyllda genom en nationell rättsordning, eller tolkningen av denna, som innebär att rättsföljden av ett återkallande av viljeförklaringen att ingå låneavtalet endast är att avtalsprestationerna skall återgå, även när det är fråga om sådana investeringsmodeller där lånet aldrig skulle ha beviljats om den fasta egendomen inte hade förvärvats?

#### IV — Tolkningsfrågorna

37. Landgericht Bochum har således beslutat att vilandeförklara målet och ställa följande fyra tolkningsfrågor till domstolen:

"1) Omfattar artikel 3.2 a i ... direktiv [85/577] även sådana avtal om köp av

- 3) Är det förenligt med skyddssyftet med hävningsbestämmelsen i artikel 5.2 i direktiv [85/577] att det i nationella bestämmelser om hävning av låneavtal föreskrivs att en konsument som har hävt avtalet är skyldig att återbetala

lånebeloppet till den finansierande banken, trots att lånet, enligt det koncept som utvecklats för kapitalinvesteringen, uteslutande skall användas för att finansiera köpet av den fasta egendomen och trots att det utbetalas direkt till säljaren av den fasta egendomen?

- 4) Strider det mot kraven på en hög konsumentskyddsnivå (artikel 95.3 EG) och mot principen om ett effektivt konsumentskydd, som fastslås i direktiv [85/577], att det i nationella bestämmelser om hävning av låneavtal föreskrivs att en konsument som har hävt låneavtalet är skyldig att omedelbart återbetala lånebeloppet vilket enligt det koncept som utvecklats för kapitalinvesteringen ännu inte har börjat amorteras jämte marknadsmässig ränta?"

39. Den finansierande banken har nämligen gjort gällande att Landgericht Bochum inte har avgjort frågan huruvida kreditavtalet har ingåtts i en hemförsäljningssituation och att begäran om förhandsavgörande, så länge som denna fråga är obesvarad, är av hypotetisk karaktär.

40. Det följer av domstolens fasta rättspraxis<sup>14</sup> att det förfarande som införts genom artikel 234 EG utgör ett instrument för samarbetet mellan EG-domstolen och de nationella domstolarna. Inom ramen för detta samarbete ankommer det uteslutande på den nationella domstol vid vilken tvisten anhängiggjorts och som har ansvaret för det rättsliga avgörandet att mot bakgrund av de särskilda omständigheterna i målet bedöma såväl om ett förhandsavgörande är nödvändigt för att döma i saken som relevansen av de frågor som ställs till EG-domstolen.<sup>15</sup> Följaktligen är EG-domstolen i princip skyldig att meddela ett förhandsavgörande när de frågor som har ställts avser tolkningen av gemenskapsrätten.<sup>16</sup>

41. Domstolen har emellertid även uttalat<sup>17</sup> att det ankommer på EG-domstolen att, för att pröva sin egen behörighet, vid behov

## V — Upptagande till sakprövning

38. Inledningsvis skall jag undersöka huruvida tolkningsfrågorna kan tas upp till sakprövning.

14 — Alltsedan domen av den 1 december 1965 i målet 16/65, Schwarze (REG 1965, s. 1081, på s. 1094; svensk specialutgåva, volym 1, s. 227).

15 — Se bland annat dom av den 13 mars 2001 i mål C-379/98, PreussenElektra (REG 2001, s. I-2099), punkt 38, av den 22 januari 2002 i mål C-390/99, Canal Satélite Digital (REG 2002, s. I-607), punkt 18, av den 19 februari 2002 i mål C-35/99, Arduino (REG 2002, s. I-1529), punkt 24, och av den 9 december 2003 i mål C-116/02, Gasser (REG 2003, s. I-4693), punkt 23.

16 — Se bland annat dom av den 15 december 1995 i mål C-415/93, Bosman (REG 1995, s. I-4921), punkt 59, och domarna i de ovannämnda målen PreussenElektra, punkt 38, Canal Satélite Digital, punkt 18, och Arduino, punkt 24.

17 — Dom av den 16 december 1981 i mål 244/80, Foglia (REG 1981, s. 3045; svensk specialutgåva, volym 6, s. 243), punkt 21.



granska de förutsättningar under vilka den nationella domstolen fört frågorna vidare till EG-domstolen. Den samarbetsanda som bör råda i behandlingen av förhandsavgöranden innebär nämligen att den nationella domstolen för sin del skall ta hänsyn till den uppgift som EG-domstolen har anförtrotts, vilken är att bidra till rättskipningen i medlemsstaterna och inte att avfatta rådgivande yttranden över allmänna eller hypotetiska frågor.<sup>18</sup>

42. Dessutom anser domstolen att det är lämpligt att den nationella domstolen före hänskjutandet till EG-domstolen fastställer de faktiska omständigheterna i målet, för att EG-domstolen skall kunna ge en ändamålsenlig tolkning av gemenskapsrätten.<sup>19</sup>

43. I förevarande mål är det ostridigt att den hänskjutande domstolen inte har berört frågan huruvida kreditavtalet ingåtts i en hemförsäljningssituation, trots att parterna på denna punkt anfört rakt motsatta argument.<sup>20</sup>

18 — Se bland annat domarna i de ovannämnda målen *Bosman*, punkt 59, *PreussenElektra*, punkt 38, *Canal Satélite Digital*, punkt 18, liksom dom av den 21 mars 2002 i mål C-451/99, *Cura Anlagen* (REG 2002, s. I-3193), punkt 16, av den 10 december 2002 i mål C-153/00, *Der Weduwe* (REG 2002, s. I-11319), punkt 32, och av den 30 mars 2004 i mål C-147/02, *Alabaster* (REG 2004, s. I-3101), punkt 54.

19 — Se bland annat dom av den 10 mars 1981 i de förenade målen 36/80 och 71/80, *Irish Creamery Milk Suppliers Association* (REG 1981, s. 735; svensk specialutgåva, volym 6, s. 29), punkt 6, och av den 16 juli 1992 i mål C-343/90, *Lourenço Dias* (REG 1992, s. I-4673; svensk specialutgåva, volym 13, s. 69), punkt 19.

20 — Se beslutet om hänskjutande, s. 5, makarna Schultes skriftliga yttrande, s. 7, och den finansierande bankens skriftliga yttrande, punkt 1.

44. Den hänskjutande domstolen anser att den avgörande frågan för lösningen på tvisten framför allt är huruvida en konsument, om kreditavtalet hävs, enligt direktivet är skyldig att återbetala lånebeloppet. Den hänskjutande domstolen anser att om domstolen besvarar denna fråga jakande, saknas det skäl att avgöra huruvida det omtvistade avtalet omfattas av direktivets tillämpningsområde, eftersom makarna Schulte, även om så skulle vara fallet, under alla omständigheter skulle vara skyldiga att återbetala lånebeloppet till den finansierande banken.

45. Även om man kan ha förståelse för de skäl som ligger bakom denna frågeställning, försätter den mot bakgrund av domstolens rättspraxis inte desto mindre domstolen i en svår situation. Till skillnad från domen i målet *Heininger*, i vilken den nationella domstolen klart utgick från antagandet att det omtvistade kreditavtalet omfattades av direktivets tillämpningsområde<sup>21</sup>, har *Landgericht Bochum* i förevarande mål uttryckligen lämnat denna fråga öppen.<sup>22</sup>

46. Härav följer att domstolen på nuvarande stadium inte har vetskap om direktivet är tillämpligt på tvisten vid den nationella domstolen. Domstolen vet således inte med säkerhet om den dom som den kommer att meddela kan ha betydelse för målet vid den nationella domstolen, eftersom *Landgericht Bochum* efter prövning mycket väl kan komma fram till att fastighetskreditavtalet inte har ingåtts i en hemförsäljningssituation.

21 — Se målet *Heininger* (punkterna 25 och 26).

22 — Se beslutet om hänskjutande (s. 6 och s. 8).

47. Under dessa omständigheter kan Landgericht Bochums begäran om förhandsavgörande knappast anses kunna tas upp till sakprövning. Såsom den finansierande banken har understrukit är denna begäran på nuvarande stadium av hypotetisk karaktär.

48. Det är således först i andra hand som jag behandlar de frågor som hänskjutits till domstolen från Landgericht Bochum.

## VI — Bedömning av tolkningsfrågorna

49. Landgericht Bochums begäran om förhandsavgörande ger upphov till tre frågeställningar, vilka skall undersökas i tur och ordning.

50. Frågeställningarna berör direktivets tillämpningsområde<sup>23</sup> (punkt A nedan), verkningarna av en hävning av kreditavtalet på avtalet om köp av fast egendom<sup>24</sup> (punkt B nedan) liksom verkningarna av en hävning vad gäller själva fastighetskreditavtalet<sup>25</sup> (punkt C nedan).

23 — Den första tolkningsfrågan.

24 — Den andra tolkningsfrågan.

25 — Den tredje och den fjärde tolkningsfrågan.

## A — Direktivets tillämpningsområde

51. Landgericht Bochums första fråga avser bestämmelserna i artikel 3.2 a i direktivet.

52. Den hänskjutande domstolen begär att domstolen skall klargöra huruvida direktivet mot bakgrund av dessa bestämmelser är tillämpligt på ett avtal om köp av fast egendom när detta avtal ingår i en ekonomisk helhetstransaktion som, förutom nämnda avtal, innehåller ett fastighetskreditavtal som ingås utslutande för att finansiera köpet av den fasta egendomen, för att möjliggöra anslutning till ett system för gemensam förvaltning av hyresintäkterna och för att ingå två bospåravtal.

53. Som redan konstaterats undantas i artikel 3.2 a i direktivet "avtal om uppförande, försäljning eller hyra av fast egendom eller avtal om andra rättigheter som rör fast egendom" från tillämpningsområdet för denna bestämmelse.

54. Detta undantag motiveras av det förhållandet att direktivet syftar till att skydda konsumenterna mot det överraskningsmoment som ingår som en del av försäljningen vid hemförsäljning.<sup>26</sup> Avtal som ingås utanför näringsidkarens fasta affärslokaler kännetecknas nämligen i regel

26 — Se ingressen till direktivet (fjärde skälet) liksom mitt förslag till avgörande i målet *Heininger* (punkterna 33–38).

av att det är näringsidkaren som inleder avtalsförhandlingarna, något som konsumenten inte på något sätt är förberedd på.<sup>27</sup> Konsumenten kan således inte jämföra näringsidkarens erbjudande med andra erbjudanden<sup>28</sup> och kan följaktligen inte bedöma alla konsekvenser av sina rättshandlingar.<sup>29</sup>

55. Detta överraskningsmoment föreligger emellertid inte vad gäller fastighetsavtal och särskilt inte vad gäller avtal om köp av fast egendom.

56. För ingående av denna typ av avtal föreskrivs nämligen i de flesta, om inte i samtliga, medlemsstater tvingande formella krav. Dessa krav kan innebära att avtalet skall ingås hos notarius publicus, som har ansvar för att upprätta handlingen och klargöra omfattningen av parternas förpliktelser. Kraven kan även innebära att det skall förflyta viss tid mellan det preliminära undertecknandet av avtalet och dess slutliga ingående.

57. Under dessa omständigheter är det nästan omöjligt att ett avtal om köp av fast egendom kan ingås i en hemförsäljningssituation. Det skulle således vara följdriktigt

att denna typ av avtal undantas från direktivets tillämpningsområde.

58. Landgericht Bochum har i förevarande mål ställt frågan huruvida detta undantag även är tillämpligt i det fall då avtalet om köp av fast egendom ingår som en del av en ekonomisk helhetstransaktion, vilken förutom detta avtal innehåller ett fastighetskreditavtal som ingås för att finansiera köpet av den fasta egendomen.<sup>30</sup>

59. I detta avseende har den franska regeringen vid förhandlingen föreslagit att domstolen skall följa den bedömning som den gjorde i sin dom av den 22 april 1999 i målet *Travel Vac*.<sup>31</sup>

60. En av de frågor som var föremål för prövning i det målet var den huruvida direktivet, med beaktande av artikel 3.2 a i direktivet, var tillämpligt på avtal om "andelsrätter" i den mening som avses i direktiv 94/47/EG.<sup>32</sup>

30 — I detta avseende kan det påpekas att den hänskjutande domstolen har utgått från antagandet att de omtvistade avtalen, det vill säga fastighetskreditavtalet och avtalet om köp av fast egendom, utgör en enda transaktion. I beslutet om hänskjutande har den hänskjutande domstolen emellertid själv förklarat att Bundesgerichtshof underkänd den bedömningen. Bundesgerichtshof har nämligen i enlighet med nämnda domstols fasta rättspraxis fastslagit att "fastighetskreditavtalet och avtalet om köp av fast egendom i princip inte kan anses vara sammanbundna avtal som utgör en ekonomisk enhet" (se punkt 32 i förevarande förslag till avgörande). Landgericht Bochums första fråga förefaller således grunda sig på ett antagande, som enligt Landgericht Bochums egna uppgifter, är felaktigt enligt nationell rätt. Även om man skulle utgå från det synsätt som den hänskjutande domstolen grundar sig på, anser jag emellertid att direktivet, av de skäl som jag redogjort för i punkterna 60–68 i förevarande förslag till avgörande, inte är tillämpligt på den omtvistade transaktionen.

31 — Dom av den 22 april 1999 i mål C-423/97, *Travel Vac* (REG 1999, s. I-2195).

32 — Europaparlamentets och rådets direktiv 94/47/EG av den 26 oktober 1994 om skydd för köparna vad avser vissa aspekter i avtal om nyttjanderätten till fast egendom på tidsdelningsbasis (EGT L 280, s. 83; svensk specialutgåva, område 13, volym 27, s. 40).

27 — Ingressen till direktivet (fjärde skälet).

28 — *Ibidem*.

29 — Dom av den 17 mars 1998 i mål C-45/96, *Dietzinger* (REG 1998, s. I-1199), punkt 19, och målet *Heininger*, punkt 24.

61. Domstolen fastslog beträffande denna fråga att avtal om andelsrätter, såsom de avtal som var i fråga vid den nationella domstolen, "inte [omfattas] av det undantag som anges i artikel 3.2 a i direktiv 85/577".<sup>33</sup> Domstolen ansåg nämligen att denna avtals-typ "inte endast avser en nyttjanderätt till en fastighet på tidsdelningsbasis, utan också tillhandahållande av olika tjänster som är av större värde än nyttjanderätten till fastig-heten".<sup>34</sup>

62. Härav framgår att en av de avgörande omständigheterna i detta mål var att det ifrågavarande avtalet inte endast omfattade överlåtelsen av nyttjanderätten till fastig-heten, utan även och framför allt tillhanda-hållande av vissa tjänster, som avsåg till exempel underhåll av fastigheten, förvalt-ningen och administrationen av samägandet, nyttjande av gemensamma tjänster avseende tomten och medlemskap i en internationell organisation med vars hjälp köparen kan byta semesterort.<sup>35</sup>

63. Det förhållandet att dessa tjänster var "av större värde än nyttjanderätten till fastig-heten" ansåg domstolen dessutom vara av avgörande betydelse. Enligt avtalet skulle nämligen nyttjanderättshavaren betala en summa om 1 090 000 PTA (det vill säga 5 436,90 euro), varav endas. 285 000 PTA (det vill säga 1 421,57 euro), utgjorde

andelsrättens värde. Resterande belopp avsåg mervärdesskatt, ovannämnda tjänster samt medlemskap i den ovannämnda internatio-nella organisationen.<sup>36</sup>

64. I förevarande mål har den omtvistade ekonomiska transaktionen emellertid inte dessa kännetecken.

65. Som redan konstaterats avser denna transaktion huvudsakligen, om inte uteslu-tande, ett köp av fast egendom.

66. Visserligen har även bolaget Heinen & Biege GmbH åtagit sig att tillhandahålla vissa tjänster avseende förvaltningen och admin-istrationen av fastigheten.<sup>37</sup> Det är emeller-tid ostridigt att dessa tjänster rent ekono-miskt endast utgör en ytterst liten del av den omtvistade ekonomiska transaktionen.<sup>38</sup>

36 — Ibidem, punkt 11.

37 — Se makarna Schultes skriftliga yttrande, s. 8.

38 — Som redan konstaterats uppgår nämligen det totala priset för den omtvistade transaktionen till 105 000 DEM (det vill säga till beloppet för det lån som tagits av makarna Schulte) och priset för den lägenhet som de berörda parterna förvärvat till 90 519 DEM. Såsom också redan konstaterats uppgick nettokrediten, efter avdrag för samtliga kostnader som hade samband med ingåendet av avtalet, till 101 850 DEM och detta belopp betalades i sin helhet av den finansierande banken till säljaren av lägenheten.

33 — Domen i det ovannämnda målet Travel Vac, punkt 25.

34 — Ibidem.

35 — Ibidem, punkt 10.

67. Under dessa omständigheter anser jag att den lösning som domstolen valt i det ovannämnda målet Travel Vac inte kan tillämpas på den omtvistade ekonomiska transaktionen.

68. Jag föreslår således att domstolen skall besvara den första tolkningsfrågan så att direktivet, på grund av artikel 3.2 a i direktivet, inte är tillämpligt på ett avtal om köp av fast egendom, även om detta avtal utgör en del av en ekonomisk helhetstransaktion som förutom nämnda avtal innehåller ett fastighetskreditavtal som ingås för att finansiera köpet av den fasta egendomen, anslutningen till ett system för gemensam förvaltning av hyresintäkterna samt två "bosparandevalt".

*B — Hävningens verkningar på avtalet om köp av fast egendom*

69. Den andra tolkningsfrågan avser tolkningen av bestämmelserna i artikel 95.3 EG och i direktivet.

70. Landgericht Bochum har ställt frågan huruvida artikel 95.3 EG och direktivet, beträffande en ekonomisk helhetstransaktion som omfattar ett avtal om köp av fast egendom och ett fastighetskreditavtal vilket ingåtts i syfte att finansiera köpet av den fasta egendomen, utgör hinder för en nationell

bestämmelse i vilken föreskrivs att utövandet av den hävningsrätt som införts genom artikel 5 i direktivet endast medför att fastighetskreditavtalet och inte att avtalet om köpet av den fasta egendomen hävs.

71. Vad gäller artikel 95.3 EG anser jag att svaret på Landgericht Bochums fråga framgår av ordalydelsen i denna bestämmelse. I denna bestämmelse föreskrivs nämligen följande:

"[K]ommissionen skall i sina förslag [till direktiv] om hälsa, säkerhet, miljö- och konsumentskydd utgå från en hög skyddsnivå och särskilt beakta ny utveckling som grundas på vetenskapliga fakta. Europaparlamentet och rådet skall också, inom ramen för sina respektive befogenheter, sträva efter att nå detta mål."

72. Som den tyska regeringen har understrukit riktar sig inte denna skyldighet till medlemsstaterna, såsom är fallet vad gäller artikel 249.3 EG<sup>39</sup>, utan till dem som agerar i gemenskapens lagstiftningsförfarande. Artikel 95.3 EG riktar sig således till Europeiska gemenskapernas kommission, till Europaparlamentet och till Europeiska unionens

<sup>39</sup> — Av denna bestämmelse framgår att "ett direktiv skall med avseende på det resultat som skall uppnås vara bindande för varje medlemsstat till vilken det är riktat, men skall överlåta åt de nationella myndigheterna att bestämma form och tillvägagångssätt för genomförandet".

råd, men inte till myndigheterna i medlemsstaterna. Dessa myndigheter åläggs således inte härigenom några skyldigheter vad gäller att säkerställa ett korrekt eller faktiskt införlivande av ett direktiv.

rektivet, skall konsekvenserna av att detta avtal eventuellt hävs ... för avtalet om köp av den fasta egendomen samt för ställandet av säkerheten avseende fast egendom bedömas i enlighet med nationell rätt.”<sup>40</sup>

73. Mot bakgrund av dessa omständigheter skall den första delen av Landgericht Bochums andra fråga besvaras nekande.

77. Härav följer att det faller inom medlemsstaternas behörighet att meddela föreskrifter om hävningens verkningar på avtalet om köp av fast egendom.

74. Vad gäller den andra delen av denna fråga, skall det erinras om att medlemsstaterna enligt direktivet har rätt att föreskriva konsekvenserna av utövandet av hävningsrätten enligt dess artikel 5.

78. I förevarande mål har den hänskjutande domstolen och vissa intervenienter, såsom makarna Schulte och kommissionen, ansett att det i gemenskapsrätten föreskrivs begränsningar vad gäller utövandet av denna behörighet.

75. Som redan konstaterats föreskrivs i artikel 7 i direktivet att ”de rättsliga verkningarna av en sådan uppsägning regleras genom nationell lagstiftning”.

76. Vad gäller särskilt fastighetskreditavtal har domstolen dessutom fastställt att medlemsstaterna enligt direktivet har rätt att föreskriva vilka konsekvenser som följer av att ett avtal om köp av fast egendom hävs. I sin dom i målet Heininger uttalade domstolen nämligen följande:

79. De har hänvisat till det mål som skall uppnås genom direktivet liksom till begreppen ”ändamålsenlig verkan” och ”effektivitet” i gemenskapsrätten. Enligt den hänskjutande domstolens och intervenienternas mening skall de nationella myndigheterna, även om de anses ha rätt att meddela föreskrifter om verkningarna av att ett avtal hävs, då de meddelar dessa föreskrifter tillse att gemenskapsrättens fulla verkan och det mål som eftersträvas genom direktivet, det vill säga konsumentskydd, säkerställs.

”om ett [fastighets]kreditavtal omfattas av tillämpningsområdet för hemförsäljningsdi-

40 — Punkt 35.

80. Så är emellertid inte fallet i förevarande mål, eftersom den tyska lagstiftningen, där det föreskrivs att hävningen av ett fastighetskreditavtal inte påverkar giltigheten av ett avtal om köp av fast egendom, medför att det i praktiken blir omöjligt eller oerhört svårt att utöva rätten till hävning.

81. I detta avseende skall det betonas att bestämmelserna i direktivet avseende avtal om fast egendom är särskilt klara och tydliga.

82. Som redan konstaterats undantas enligt artikel 3.2 a i direktivet "avtal om uppförande, försäljning eller hyra av fast egendom" uttryckligen från direktivets tillämpningsområde. Direktivet är således inte i något avseende tvetydigt eller oklart beträffande det förhållandet att det inte är tillämpligt på avtal om köp av fast egendom.

83. Mot bakgrund av det anförda anser jag att det inte är möjligt att hänvisa till det mål som eftersträvas genom direktivet eller till begreppet ändamålsenlig verkan för att motivera en motsatt lösning.

84. Som jag påpekat i mitt förslag till avgörande i målet Schilling och Nehr-

ing<sup>41</sup>, utgör nämligen den tolkningsmetod som kan kallas teleologisk och begreppet ändamålsenlig verkan inte något redskap som domstolen använder sig av i alla situationer.

85. En noggrann undersökning av domstolens rättspraxis visar att en tolkning enligt ändamålet endast används i de fall då den ifrågavarande bestämmelsen kan komma att bli föremål för flera olika tolkningar.

86. Denna metod används sålunda ofta för att bekräfta innebörden av en bestämmelse vilken, utan att vara fullständigt klar och entydig, i allmänhet inrymmer viss tveksamhet. I detta fall har tillämpningen av en bokstavstolkning och en ändamålsenlig tolkning en kompletterande funktion vid tolkningsförfarandet.<sup>42</sup>

87. En teleologisk tolkning har även särskilt stor betydelse när den ifrågavarande texten är svårtolkad utifrån ordalydelsen. Så är fallet om den tvistiga bestämmelsen är tvetydig.<sup>43</sup> Det är också fallet då bestämmelsen utgör en "rättslig standard", vilket visar lagstiftarens

41 — Dom av den 16 maj 2002 i mål C-63/00, Schilling och Nehring (REG 2002, s. I-4483), punkterna 23–29.

42 — Se till exempel dom av den 7 maj 1998 i mål C-390/96, Lease Plan (REG 1998, s. I-2553), punkt 28, av den 16 juli 1998 i mål C-355/96, Silhouette International Schmied (REG 1998, s. I-4799), punkt 22, och av den 6 april 2000 i mål C-286/95 P, kommissionen mot ICI (REG 2000, s. I-2341), punkt 60.

43 — Domstolen fastslog i sin dom av den 19 juni 1980 i mål 803/79, Roudolff (REG 1980, s. 2015), att "[n]är texten i en bestämmelse är tvetydig, skall den tolkas mot bakgrund av ändamålen med det regelverk i vilket den ingår" (se s. 2015).

vilja att överlåta till den nationella domstolen att från fall till fall fastställa innehållet för att anpassa tillämpningen till de omständigheter som är för handen.<sup>44</sup>

88. Däremot skall en teleologisk tolkning inte tillämpas om den ifrågavarande texten, såsom i förevarande mål, är helt klar och otvetydig. I detta fall är nämligen de gemenskapsrättsliga bestämmelserna i sig själva fullt tillräckliga. Sålunda har domstolen till exempel fastslagit, avseende en jordbruksförordning, att bestämmelsens ordalydelse var "klar och otvetydig" och att den inte behövde hänvisa till det eftersträvade syftet.<sup>45</sup>

89. Jag gör samma bedömning vad gäller det gemenskapsrättsliga begreppet ändamålsenlig verkan.

44 — Se till exempel dom av den 12 december 1996 i mål C-104/95, Kontogeorgas (REG 1996, s. I-6643), punkterna 25–27, av den 14 september 1999 i mål C-275/97, DE + ES Bauunternehmung (REG 1999, s. I-5331), punkterna 31 och 32, och av den 21 juni 2001 i mål C-206/99, SONAE (REG 2001, s. I-4679), punkterna 22–26.

45 — Dom av den 16 december 1999 i mål C-74/98, DAT-SCHAUB (REG 1999, s. I-8759), punkt 31. För ytterligare ett exempel, se dom av den 24 oktober 1996 i mål C-335/95, Picard (REG 1996, s. I-5625), punkterna 18–20, i vilken domstolen, efter att ha citerat en gemenskapsförordning, drog slutsatsen att nämnda förordning "utan tvetydighet" bekräftar den gemenskapsrättsliga princip som behövs för resonemanget. Slutligen fastslog domstolen i dom av den 12 december 1990 i mål C-172/89, Vandemoortele mot kommissionen (REG 1990, s. I-4677), punkt 13, att det ifrågavarande regelverket inte behövde tolkas och att villkoren för genomförande som föreskrevs i det tvistiga regelverket var tillräckligt klara och tydliga för att inte lämna utrymme åt någon annan tolkning.

90. När en gemenskapsbestämmelse kan tolkas på flera sätt, har domstolen nämligen, på grund av svårigheten att säkerställa gemenskapsrättens genomslag, gett företräde för den tolkning som är ägnad att säkerställa bestämmelsens ändamålsenliga verkan.<sup>46</sup> Denna rättspraxis är emellertid per definition tillämplig när den ifrågavarande bestämmelsen "kan tolkas på flera olika sätt".<sup>47</sup> Den är således inte tillämplig på en bestämmelse som, såsom i förevarande mål, uppfyller samtliga krav på klarhet och tydlighet.

91. Denna bedömning avseende tolkning enligt ändamålet och i enlighet med gemenskapsrättens ändamålsenliga verkan anser jag även skall tillämpas om bestämmelsens ordalydelse, såsom i förevarande mål, står i strid med syftet med det direktiv i vilket den inryms.

92. Såsom konstaterats är bestämmelserna i direktivet, och särskilt de genom vilka en rätt till hävning införts, på grund av artikel 3.2 a i direktivet, inte tillämpliga på avtal om köp av fast egendom. Det har också konstaterats att det krävs en annan tolkning som på något sätt gör det möjligt att en hävning av

46 — Se till exempel dom av den 28 mars 1996 i mål C-129/94, Ruiz Bernáldez (REG 1996, s. I-1829), punkt 19, av den 24 februari 2000 i mål C-434/97, kommissionen mot Frankrike (REG 2000, s. I-1129), punkt 21, av den 9 mars 2000 i mål C-437/97, EKW och Wein & Co (REG 2000, s. I-1157), punkt 41, och av den 4 oktober 2001 i mål C-403/99, Italien mot kommissionen (REG 2001, s. I-6883), punkt 28.

47 — Domen i det ovannämnda målet Schilling och Nehring, punkt 24.



fastighetskreditavtalet påverkar giltigheten av avtalet om köp av den fasta egendomen. Det föreligger således en viss motsägelse mellan texten i direktivet och dess syfte.

93. Som jag konstaterat i mitt förslag till avgörande i det ovannämnda målet Schilling och Nehring<sup>48</sup>, måste en motsägelse av detta slag emellertid lösas med utgångspunkt i rättssäkerhetsprincipen. Denna princip om rättssäkerhet, vilken är en grundläggande princip i gemenskapsrätten<sup>49</sup>, innebär att gemenskapslagstiftningen skall vara klar och dess tillämpning förutsebar för alla som berörs av den.<sup>50</sup>

94. Den enda lösning som är möjlig i förevarande mål är således att tolka bestämmelsen enligt dess ordalydelse, till nackdel för det mål som eftersträvas genom det direktiv som bestämmelsen återfinns i. Det skulle nämligen vara oförenligt med rättssäkerhetsprincipen att göra en teleologisk tolkning eller en tolkning i enlighet med begreppet ändamålsenlig verkan för att ge en gemenskapsbestämmelse ett sådant innehåll som den uppenbart inte kan ha, på grund av att dess ordalydelse inte medför att målet med det direktiv i vilken den ingår uppnås.

95. Mot bakgrund av det anförda anser jag att en tolkning enligt direktivets ändamål, liksom en tolkning enligt dess ändamålsenliga verkan, inte kan leda till att en hävning av fastighetskreditavtalet påverkar, på ett eller annat sätt, giltigheten av avtalet om köp av den fasta egendomen.

96. En annan lösning skulle innebära att medlemsstaterna, trots bestämmelsen i artikel 3.2 a i direktivet, enligt direktivet var skyldiga att tillämpa dess bestämmelser avseende hävningsrätt på avtal om köp av fast egendom.

97. Jag föreslår således att domstolen skall besvara den andra tolkningsfrågan så, att det av artikel 95.3 EG och direktivet följer att, vid en ekonomisk helhetstransaktion som omfattar ett avtal om köp av fast egendom och ett fastighetskreditavtal som ingås för att finansiera köpet av den fasta egendomen, en hävning av fastighetskreditavtalet inte medför att avtalet om köp av den fasta egendomen hävs.

#### *C — Hävningens verkningar på fastighetskreditavtalet*

98. De två sista tolkningsfrågorna avser också tolkningen av artikel 95.3 EG och direktivet.

48 — Punkterna 31–33 i förslaget till avgörande.

49 — Se bland annat dom av den 17 juli 1997 i mål C-354/95, National Farmers' Union m.fl. (REG 1997, s. I-4559), punkt 57, och av den 16 oktober 1997 i mål C-177/96, Banque Indosuez m.fl. (REG 1997, s. I-5659), punkt 27.

50 — Dom av den 16 juni 1993 i mål C-325/91, Frankrike mot kommissionen (REG 1993, s. I-3283; svensk specialutgåva, tillägget, s. 7), punkt 26.

99. Landgericht Bochum har ställt frågan huruvida artikel 95.3 EG och artikel 5.2 i direktivet, vid en ekonomisk helhetstransaktion som omfattar ett fastighetskreditavtal och ett avtal om köp av fast egendom, utgör hinder för en nationell bestämmelse i vilken föreskrivs, om kreditavtalet hävs, att konsumenten är skyldig att omedelbart återbetala lånebeloppet jämte ränta, trots att detta belopp enligt uppdrag av konsumenten har betalats ut direkt till säljaren från kreditgivningsinstitutet.

100. Oberoende av den lösning som jag föreslår i punkterna 40–48 i förevarande förslag till avgörande, förefaller Landgericht Bochums två sista tolkningsfrågor under alla förhållanden innebära ett problem som gäller frågan huruvida de kan tas upp till sakprövning.

101. Som redan konstaterats framgår det av fast rättspraxis att domstolen anser att det inom ramen för förfarandet enligt artikel 234 EG ankommer på domstolen själv att granska de förutsättningar under vilka den nationella domstolen fört frågorna vidare till domstolen. Den samarbetsanda som bör råda i behandlingen av förhandsavgöranden innebär nämligen att den nationella domstolen för sin del skall ta hänsyn till den uppgift som EG-domstolen har anförtrotts, vilken är att bidra till rättskipningen i medlemssta-

terna och inte att avfatta rådgivande yttranden över allmänna eller hypotetiska frågor.<sup>51</sup>

102. För att domstolen skall kunna lämna ett användbart svar på tolkningsfrågorna anser domstolen dessutom att det krävs att den nationella domstolen anger varför den anser att ett svar på dess frågor behövs för att den skall kunna döma i målet.<sup>52</sup>

103. I förevarande mål anser jag emellertid inte att Landgericht Bochum klart och tydligt angett vilka skäl som ligger till grund för dess två sista tolkningsfrågor.

104. Av beslutet om hänskjutande förefaller det nämligen som om dessa två frågor endast syftar till att göra domstolen uppmärksam på de konsekvenser som följer av att ett fastighetskreditavtal hävs, om domstolen skulle fastställa att en sådan uppsägning inte påverkar giltigheten av avtalet om köp av den fasta egendomen. Det står således inte klart att den hänskjutande domstolen med sin fråga önskar att domstolen skall klargöra giltigheten av dessa konsekvenser i sig. Den hänskjutande domstolen har hursomhelst inte vid något tillfälle angett av vilka skäl dessa konsekvenser skulle kunna stå i strid med gemenskapsrätten.

51 — Se rättspraxis citerad i fotnot 18 i förevarande förslag till avgörande.

52 — Se bland annat dom av den 12 juni 1986 i de förenade målen 98/85, 162/85 och 258/85, Bertini m.fl. (REG 1986, s. 1885), punkt 6, liksom domarna i de ovannämnda målen Foglia, punkt 17, Lourenço Dias, punkt 19, Der Weduwe, punkterna 37–39, och Gasser, punkt 24.

105. I verkligheten förefaller mig dessa skäl framgå först efter att ha läst beslutet om hänskjutande i ett annat mål om begäran om förhandsavgörande, närmare bestämt mål C-229/04, Crailsheimer Volksbank.<sup>53</sup>

106. I detta mål hade ett flertal tvister jämförbara med den som är föremål för prövning vid den nationella domstolen i förevarande mål anhängiggjorts vid Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Tyskland). Förutom att ställa en fråga om vilka omständigheter som skall föreligga för att det i direktivets mening skall vara fråga om en hemförsäljningssituation, förklarade nämnda domstol att den på nytt ställde och förtydligade Landgericht Bochums två sista tolkningsfrågor.

107. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen har sålunda vad gäller den omedelbara återbetalningsskyldigheten av lånet förklarat att denna skyldighet kan vara av sådant slag att den får konsumenten att avstå från att utöva sin hävningsrätt. I den mån som konsumenten åläggs en skyldighet att omedelbart återbetala hela lånet, i stället för att göra utbetalningar i omgångar som han för att uppfylla förpliktelserna enligt fastighetskreditavtalet har rätt att göra, kan nämligen fullgörandet av denna skyldighet orsaka konsumentens insolvens.

108. Vad gäller betalningsskyldigheten för ränta har Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen dessutom anfört att även en sådan skyldighet kan få konsumenten att avstå från att utöva sin hävningsrätt. Dessa räntor kan nämligen uppgå till betydande belopp, särskilt om avtalet i fråga hävs en lång tid efter dess ingående, och får följaktligen anses utgöra en påföljd som påförs konsumenten på grund av att han utövar sin hävningsrätt. I domen i det ovannämnda målet Travel Vac har domstolen sålunda fastslagit att ett avtal, enligt vilket en konsument åläggs skyldighet att betala en schablonersättning endast på den grunden av att han utövat sin hävningsrätt, står i strid med direktivet.

109. Det skall tilläggas att Landgericht Bochums underlåtenhet i förevarande mål förefaller ha haft en direkt påverkan på medlemsstaterna och övriga berörda parter rätt att yttra sig enligt artikel 23 i domstolens stadga.

110. Det framgår nämligen av handlingarna i målet att samtliga intervenienter, med undantag för den finansierande banken och den tyska regeringen<sup>54</sup>, har uppfattat Land-

53 — Detta mål anhängiggjordes vid domstolen den 2 juni 2004, det vill säga några dagar före förhandlingen i detta mål som ägde rum den 15 juni 2004. Jag har emellertid på grund av översättnings-skäl inte kunnat ta del av den hänskjutande domstolens beslut i detta mål förrän i slutet av juni månad år 2004.

54 — Intervenienterna i förevarande mål är makarna Schulte, den finansierande banken, Förbundsrepubliken Tyskland, Republiken Italien, Republiken Frankrike och kommissionen.

gericht Bochums tre sista frågor så, att de endast avser de konsekvenser som en hävning av fastighetskreditavtalet har på avtalet om köp av den fasta egendomen. Intervenanterna har således behandlat dessa frågor samtidigt utan att avge särskilda yttranden avseende den tredje och den fjärde tolkningsfrågan.

111. Mot bakgrund av det anförda anser jag att domstolen inte förfogar över hela det underlag som behövs för att med fullständig kännedom om omständigheterna kunna bedöma dessa två sista frågor.

112. Jag föreslår därför att domstolen skall avvisa de två sista tolkningsfrågorna.

## VII — Förslag till avgörande

113. Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår jag att domstolen skall avgöra målet på följande sätt:

”Begäran om förhandsavgörande från Landgericht Bochum (Tyskland) genom beslut av den 29 juli 2003 avvisas.”

114. För det fall domstolen inte skulle dela denna bedömning, föreslår jag i andra hand att domstolen skall besvara Landgericht Bochums två första frågor på följande sätt:

”1) Artikel 3.2 a i rådets direktiv 85/577/EEG av den 20 december 1985 för att skydda konsumenten i de fall då avtal ingås utanför fasta affärslokaler skall

