YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (kolmas jaosto)

25 päivänä tammikuuta 2007 *

Asiassa C-370/05,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Vestre Landsret (Tanska) on esittänyt 5.10.2005 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 10.10.2005, saadakseen ennakkoratkaisun rikosasiassa, jossa vastaajana on

Uwe Kay Festersen,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (kolmas jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja A. Rosas sekä tuomarit A. Tizzano, A. Borg Barthet, J. Malenovský (esittelevä tuomari) ja U. Lõhmus,

julkisasiamies: C. Stix-Hackl,
kirjaaja: hallintovirkamies B. Fülöp,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 12.7.2006 pidetyssä istunnossa esitetyn,

* Oikeudenkäyntikieli: tanska.

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Festersen, edustajanaan advokat K. Berning,

– Tanskan hallitus, asiamiehenään J. Molde, avustajanaan advokat P. Biering,

– Norjan hallitus, asiamiehinään K. Moen ja I. Holten,

– Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehenään H. Støvlbæk,

kuultuaan julkisasiamiehen 3.10.2006 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee EY 43 ja EY 56 artiklan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty rikosoikeudenkäynnissä, joka on vireillä Festerseniä vastaan, koska tämä ei ole noudattanut velvollisuuttaan asettua pysyvästi asumaan hankkimalleen maatalouskiinteistölle Bovin kuntaan Etelä-Jyllannin lääniin (Tanska).

Asiaa koskevat kansalliset oikeussäännöt

3 Tanskan maatalouslain (landbrugsloven), sellaisena kuin se on 15.7.1999 annettuun lakitiedotteeseen nro 598 (lovbekendtgørelse nr. 598) perustuvassa muodossaan (jäljempänä maatalouslaki), 2 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Maatalouskiinteistöllä on harjoitettava maataloutta tämän lain säännösten mukaisesti.

2. Maatalouskiinteistöllä tarkoitetaan tilaa, joka on merkitty kiinteistörekisteriin maatalouskiinteistönä.

– –"

4 Maatalouslain 4 §:n 6 momentissa säädetään seuraavaa:

"Kun maatalouskiinteistö lohkomalla tai muulla tavoin pienenee alle 2 hehtaariin, maanviljelysvelvollisuus lakkaa, ellei omistaja halua pitää sitä voimassa – –"

5 Saman lain 7 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Maatalouskiinteistöllä on harjoitettava itsenäisesti maataloutta, ja sillä on oltava soveltuvat asuinrakennukset, jotta asukkaat voivat niistä käsin harjoittaa maataloutta, ellei 8 §:n 4 ja 6 momentista, 9 §:n 1 ja 2 momentista ja 10 §:stä muuta johdu.

2. Tilan maataloustoimintaa on harjoitettava asianmukaisella tavalla ottaen huomioon sen taloudelliset hyödyntämismahdollisuudet, kotieläinten terveyteen liittyvät olosuhteet ja luonto sekä ympäristö.

_ _"

6 Mainitun lain 16 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Haja-asutusalueella sijaitsevan, pinta-alaltaan 30:tä hehtaaria suuremman maatalouskiinteistön voi hankkia henkilö, joka:

_ _

4) kuuden kuukauden kuluessa saannosta asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle,

5) harjoittaa itse maataloutta alueella

– –.

2. Maatalouskiinteistön, jonka pinta-ala ei ylitä 30:tä hehtaaria, voi hankkia henkilö, joka täyttää 1 momentin 1–4 kohdassa asetetut edellytykset.

– –"

7 Maatalouslain 18 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Jollei 16, 17 ja 17 bis §:n säännöksistä muuta johdu, haja-asutusalueella sijaitsevan maatalouskiinteistön omistusoikeus voidaan hankkia vain elintarvike-, maatalous- ja kalastusministeriön luvalla.

– –

4. Ministeriö voi myöntää henkilölle luvan hankkia maatalouskiinteistö, kun

1) hankinnan tarkoituksena on 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu käyttö ja kiinteistöä voidaan olettaa käytettävän lähitulevaisuudessa kyseessä olevaan tarkoitukseen,

2) hankinta tapahtuu ammattitarkoituksiin muuta kuin maatalouskäyttöä varten ja sitä voidaan lisäksi pitää tarkoituksenmukaisena yleiseltä yhteiskunnalliselta kannalta katsoen,

3) hankinta tapahtuu erityisiä tarkoituksia varten, kuten tieteellisiä, opetuksellisia, yleisiä sosiaalisia tai terveydenhoidollisia tarkoituksia taikka yleistä virkistystarkoitusta varten,

4) hankinta liittyy kosteiden niittyjen perustamiseen, alueiden palauttamiseen luonnonmukaiseen tilaan tai vastaavaan, tai

5) hankintaa puoltavat erityiset syyt.

– –"

8 Maatalouslain 27 §:n 2 kohdassa säädetään seuraavaa:

"2. Jos hakemusta luvan myöntämiseksi maatalouskiinteistön hankkimiselle tai sen vuokraamiselle ei tehdä oikeassa ajassa, ministeri voi määrätä, että omistajan on luovuttava kiinteistöstä vähintään kuuden kuukauden ja enintään vuoden pituisen määräajan kuluessa, tai kehottaa maatilan luovutuksensaajaa tai vuokralaista samassa määräajassa päättämään sopimussuhteensa. Näin on myös silloin, kun lupa evätään tai sen voimassaolo päättyy taikka jos luvassa asetettuja edellytyksiä ei täytetä. – –"

9 Tämän lain 33 §:ssä säädetään seuraavaa:

"1. Sakolla rangaistaan sitä, joka

– –

3) laiminlyö 8 §:n 5 ja 7 momentissa, 9 §:n 5 momentissa tai 27 §:ssä säädetyn kehotuksen noudattamisen.

– –"

10 Maatalouslakia koskevan, 22.2.2000 annetun soveltamisohjeen nro 26 62 §:ssä todetaan seuraavaa:

"[Maatalouslain] 18 §:n mukainen lupa maatalouskiinteistön hankkimiseen siten, että 16 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetusta asumisvelvollisuudesta myönnetään ajallisesti rajoittamaton vapautus, voidaan myöntää vain erityistapauksissa. Näin on silloin, kun esimerkiksi sijaintiin liittyvistä syistä asumisedellytyksen täyttäminen on suuren osan vuotta fyysisesti mahdotonta. Säännöstä on sovellettava suppeasti."

11 Maatalouslaissa säädetyistä koulutus- ja asumisedellytyksistä 26.7.1999 annetun tiedotteen nro 627 (bekendtgørelse nr. 627 af 26. juli 1999 om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven) 4 §:n 1 momentin mukaan vakituista asuinpaikkaa maatalouskiinteistöllä koskevalla velvoitteella edellytetään, että henkilö asuu vakituisesti ja jatkuvasti tilalla ja yöpyy siellä, paitsi tilapäisissä erityistapauksissa. Mainitun henkilön täytyy olla merkittynä kunnan väestörekisteriin mainitun tilan asukkaaksi siten, että tila on verotuksen kannalta hänen pääasiallinen kotipaikkansa.

12 Saman tiedotteen 4 §:n 2 kohdassa säädetään, että luovutuksensaajan on täytettävä asumisvelvollisuus kahdeksan vuoden ajan maatalouskiinteistön ostamisesta lähtien.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

13 Saksan kansalainen Festersen hankki vuonna 1998 Etelä-Jyllannista kiinteistön, joka oli merkitty kiinteistörekisteriin maatalouskiinteistöksi hallintaoikeuden. Kiinteistö koostuu kahdesta palstasta, joista toinen on 24 aarin suuruinen ja sijaitsee taajama-alueella sekä on tarkoitettu rakennettavaksi ja toinen, joka on niittyaluetta, sijaitsee haja-asutusalueella ja on 3,29 hehtaarin suuruinen.

14 Koska Festersen ei ollut noudattanut velvollisuutta asettautua pysyvästi asumaan tälle kiinteistölle, Etelä-Jyllannin läänin maatalouslautakunta (Jordbrugskommissionen) kehotti häntä 8.9.2000 korjaamaan tilanteen ja velvoitti hänet luopumaan tilastaan kuuden kuukauden määräajassa, ellei hän tällä välin laillista omistusoikeuttaan hankkimalla vapautuksen viljelyvelvollisuudesta tai täyttämällä asumisedellytyksen.

15 Mainittu lautakunta myönsi Festersenille 16.7.2001 uuden määräajan kiinteistöstä luopumista varten, ellei hän ennen tämän määräajan päättymistä joko ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin pienentääkseen kiinteistön alle 2 hehtaarin suuruiseksi ja hae samaan aikaan vapautusta viljelyvelvollisuudesta tai asettaudu asumaan kiinteistölle.

16 Gråstenin paikallinen tuomioistuin tuomitsi 18.8.2003 Festersenin 5 000 Tanskan kruunun (DKK) suuruiseen sakkoon maatalouslain 33 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 27 §:n 2 momentin rikkomisesta sikäli kuin Festersen oli jättänyt noudattamatta Etelä-Jyllannin läänin maatalouslautakunnan kehotusta. Sille määrättiin myös uhkasakko, jonka määrä oli 5 000 DKK viivästyskuukautta kohden, ellei se noudattanut tätä määräystä 1.12.2003 mennessä.

17 Festersen, joka oli muuttanut tilalle 12.6.2003, kirjattiin 12.9.2003 lukien Bovin kunnan väestörekisteriin asukkaaksi tähän osoitteeseen.

18 Hän valitti tuomiostaan Vestre Landsretiin ja vaati syytteen hylkäämistä. Virallinen syyttäjä vaati, että ensimmäisessä oikeusasteessa annettu tuomio vahvistetaan.

19 Festersen ja virallinen syyttäjä ovat erimielisiä siitä, onko maatalouslaissa säädetty asumisvelvollisuus yhteensopiva EY 43 ja EY 56 artiklassa vahvistettujen sijoittautumisvapauden ja pääoman vapaan liikkuvuuden periaatteiden kanssa.

20 Näissä olosuhteissa Vestre Landsret on päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Ovatko EY 43 ja EY 56 artikla esteenä sille, että jäsenvaltio asettaa maatalouskiinteistön hankinnan edellytykseksi sen, että luovutuksensaaja asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle?

2) Vaikuttaako edelliseen kysymykseen annettavaan vastaukseen se, ettei kiinteistö muodosta kannattavaa kokonaisuutta ja että sillä oleva asuinrakennus sijaitsee taajamassa?"

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

Ensimmäinen kysymys

21 Ensimmäisellä kysymyksellään ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin ennen kaikkea kysyy, ovatko EY:n perustamissopimuksen sijoittautumisvapautta (EY 43 artikla) ja pääomien vapaata liikkuvuutta (EY 56 artikla) koskevat määräykset esteenä sille, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisella kansallisella lainsäädännöllä asetetaan maatalouskiinteistön hankinnan edellytykseksi se, että luovutuksensaaja asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle.

22 On syytä alustavasti todeta, että kiinteän omaisuuden hankkimista, käyttämistä ja luovuttamista toisessa jäsenvaltiossa koskeva oikeus, joka täydentää välttämättö-

mällä tavalla sijoittautumisvapautta EY 44 artiklan 2 kohdan e alakohdasta ilmenevällä tavalla (asia 305/87, komissio v. Kreikka, tuomio 30.5.1989, Kok. 1989, s. 1461, 22 kohta), synnyttää sitä käytettäessä pääomanliikkeitä (yhdistetyt asiat C-515/99, C-519/99–C-524/99 ja C-526/99–C-540/99, Reisch ym., tuomio 5.3.2002, Kok. 2002, s. I-2157, 29 kohta).

23 Pääomanliikkeisiin kuuluvat ne toimenpiteet, joilla henkilöt, jotka eivät asu kyseessä olevassa jäsenvaltiossa, tekevät sinne kiinteistösijoituksia, kuten perustamissopimuksen 67 artiklan (joka on kumottu Amsterdamin sopimuksella) täytäntöönpanosta 24.6.1988 annetun neuvoston direktiivin 88/361/ETY (EYVL L 178, s. 5) liitteessä I olevasta pääomanliikkeiden nimikkeistöstä ilmenee, ja kyseinen nimikkeistö on säilyttänyt pääomanliikkeiden käsitteen määrittämistä koskevan ohjeellisen arvonsa (ks. asia C-222/97, Trummer ja Mayer, tuomio 16.3.1999, Kok. 1999, s. I-1661, 21 kohta; asia C-464/98, Stefan, tuomio 11.1.2001, Kok. 2001, s. I-173, 5 kohta; em. yhdistetyt asiat Reisch ym., tuomion 30 kohta ja asia C-386/04, Centro di Musicologia Walter Stauffer, tuomio 14.9.2006, Kok. 2006, s. I-8203, 22 kohta).

24 Sitten on tutkittava, onko pääasiassa kyseessä olevan kaltainen kansallinen lainsäädäntö pääomien liikkuvuuden rajoitus. Vakiintuneesta oikeuskäytännöstä ilmenee tältä osin, että toimenpiteisiin, jotka EY 56 artiklan 1 kohdassa kielletään pääomanliikkeiden rajoituksina, sisältyvät toimenpiteet, joilla aiheutetaan se, että toisessa valtiossa asuvat henkilöt ovat vähemmän halukkaita tekemään sijoituksia jäsenvaltiossa, tai se, että kyseisessä jäsenvaltiossa asuvat henkilöt ovat vähemmän halukkaita tekemään niitä muissa valtioissa (ks. vastaavasti asia C-513/03, Van Hilten-van der Heijden, tuomio 23.2.2006, Kok. 2006, s. I-1957, 44 kohta).

25 Vaikka Tanskan maatalouslainsäädännöllä ei syrjitä muiden Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen jäsenvaltioiden kansalaisia Tanskan kansalaisiin nähden, siinä asetetulla asumisedellytyksellä, joka voidaan poistaa ainoastaan maataloudesta vastaavan ministerin luvalla, rajoitetaan pääomien vapaata liikkuvuutta.

26 Tällainen toimenpide voidaan kuitenkin hyväksyä, jos yhtäältä sillä pyritään syrjimättömällä tavalla yleisen edun mukaiseen tavoitteeseen, jos sitä sovelletaan syrjimättä, jos se on suhteellisuusperiaatteen mukainen eli jos se on omiaan takamaan sillä tavoitellun tavoitteen toteutumisen ja jos sillä ei ylitetä sitä, mikä on tarpeen tämän tavoitteen saavuttamiseksi (asia C-302/97, Konle, tuomio 1.6.1999, Kok. 1999, s. I-3099, 40 kohta; em. yhdistetyt asiat Reisch ym., tuomion 33 kohta ja asia C-452/01, Ospelt ja Schlössle Weissenberg, tuomio 23.9.2003, Kok. 2003, s. I-9743, 34 kohta).

27 Sen edellytyksen osalta, että toimenpiteellä pyritään yleisen edun mukaiseen tavoitteeseen, Tanskan hallitus väittää, että kansallisen lainsäädännön tarkoituksena on ensinnäkin maanomistajan itsensä harjoittaman maanviljelyn, joka on yksi Tanskan perinteisistä maanviljelymuodoista, säilyttäminen, ja sillä pyritään siihen, että maatalouskiinteistöillä asuisivat ja niitä viljelisivät pääasiassa niiden omistajat, toiseksi maaseudun pysyvän asutuksen säilyttäminen aluesuunnitteluun liittyvistä syistä ja kolmanneksi vapaana olevan maan järkevän käytön edistäminen hillittäessä kiinteistöalan paineita.

28 Tällaiset tavoitteet ovat itsessään yleisen edun mukaisia, ja niillä voidaan perustella pääomien vapaan liikkuvuuden rajoituksia (ks. vastaavasti em. asia Konle, tuomion 40 kohta; em. yhdistetyt asiat Reisch ym., tuomion 34 kohta ja em. asia Ospelt ja Schlössle Weissenberg, tuomion 38 ja 39 kohta). Kuten lisäksi Tanskan hallitus ja Euroopan yhteisöjen komissio esittävät, nämä tavoitteet vastaavat yhteisen maatalouspolitiikan tavoitteita, sillä EY 33 artiklan 1 kohdan b alakohdan mukaan sen tavoitteena on "taata – – maatalousväestölle kohtuullinen elintaso"; yhteistä maatalouspolitiikkaa suunniteltaessa on tämän artiklan 2 kohdan a alakohdan mukaan otettava huomioon "maatalouselinkeinon erityisluonne, joka johtuu maatalouden yhteiskunnallisesta rakenteesta sekä eri maatalousalueiden välisistä rakenteellisista eroista ja luonnonolojen eroista" (ks. vastaavasti em. asia Ospelt ja Schössle Weissenberg, tuomion 40 kohta).

29 Oikeasuhteisuutta koskevan edellytyksen osalta on tarkastettava, onko luovutuksensaajan velvollisuus asettua pysyvästi asumaan hankitulle maatalouskiinteistölle tämän tuomion 27 kohdassa mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi tarkoituksenmukainen ja tarpeellinen toimenpide, kuten Tanskan ja Norjan hallitukset väittävät.

30 Pääasiassa kyseessä olevan kansallisen toimenpiteen tarkoituksenmukaisuudesta on huomautettava, että toimenpiteeseen sisältyy ainoastaan asumisvelvollisuus, eikä alle 30 hehtaarin maatalouskiinteistön luovutuksensaajalla ole velvollisuutta viljellä henkilökohtaisesti tilaa. Tällaisella toimenpiteellä ei siis ilmeisesti itsessään taata maanomistajan itse harjoittamaa perinteisen maanviljelymuodon säilyttämistä koskevan tavoitteen toteutumista.

31 Maatalouslaille asetetun toisen tavoitteen osalta on tosin todettava, että asumisvelvollisuudella voidaan määritelmänsä mukaisesti edistää maaseudun asutuksen säilyttämistä, ja etenkin maanviljelijät, jotka maatalouslain yleisen tavoitteen, joka koskee maanomistajan itsensä harjoittaman maanviljelyn suosimista, mukaisesti hoitavat itse tuotantolaitostaan, ovat taipuvaisia täyttämään tämän velvollisuuden.

32 On kuitenkin huomattava, että kun otetaan huomioon yhteisöjen tuomioistuimeen jätetyistä kirjallisista lausunnoista ilmenevät maatilojen määrän vähenemiseen ja niiden uudelleen ryhmittymiseen liittyvät samanaikaiset ilmiöt, joita ei ole kiistetty suullisessa käsittelyssä, tavoitetta, jolla pyritään maaseudun asutuksen säilyttämi-

seen, ei voida saavuttaa, kun hankinnan tekee nimenomaan viljelijä, joka asuu jo toisella maatilalla. Tällaisessa tilanteessa asumisvelvollisuudella ei taata sitä, että mainittu tavoite saavutetaan, eikä mainittu velvollisuus näin ollen ilmeisesti itsessään ole omiaan vastaamaan todellisuudessa tällaiseen tavoitteeseen.

33 Maatalouslain kolmannesta tavoitteesta on todettava, että asumisvelvollisuus on omiaan vähentämään maatalouskiinteistöjen mahdollisia luovutuksensaajia ja että näin ollen se voi lievittää niihin kohdistuvia kiinteistöalan paineita. Niinpä voidaan myöntää, että kansallisella lainsäädännöllä, joka sisältää tällaisen velvollisuuden, jolla pyritään estämään maatalousmaan hankkiminen pelkästään keinottelutarkoituksessa, ja jolla pyritään siten edistämään näiden maiden päätymistä ensisijaisesti sellaisten henkilöiden haltuun, jotka haluavat viljellä niitä, vastataan yleistä etua koskevaan tavoitteeseen jäsenvaltiossa, jonka maatalousmaat ovat rajallinen luonnonvara, mitä ei ole kiistetty.

34 On siis tarkastettava, ettei asumisvelvollisuus ole toimenpide, jolla ylitetään se, mikä on tarpeen tällaisen tavoitteen saavuttamiseksi.

35 Tällaisessa arvioinnissa on otettava huomioon se seikka, että mainitulla toimenpiteellä ei rajoiteta ainoastaan pääomien vapaata liikkuvuutta vaan myös luovutuksensaajan vapaata asuinpaikan valintaa koskevaa oikeutta, joka kuitenkin taataan hänelle ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi Roomassa 4.11.1950 allekirjoitetun yleissopimuksen neljännen lisäpöytäkirjan 2 artiklan 1 kohdassa (jäljempänä Euroopan ihmisoikeussopimus).

36 EU 6 artiklan 2 kohdan mukaan "unioni pitää arvossa yhteisön oikeuden yleisinä periaatteina perusoikeuksia, sellaisina kuin ne taataan [Euroopan ihmisoikeussopimuksessa] ja sellaisina kuin ne ilmenevät jäsenvaltioiden yhteisessä valtiosääntöperinteessä" (asia C-540/03, parlamentti v. neuvosto, tuomio 27.6.2006, Kok. 2006, s. I-5769, 36 kohta).

37 Koska asumisvelvollisuudella siten loukataan Euroopan ihmisoikeussopimuksessa taattua perusoikeutta, se on erityisen rajoittava. Esiin nousee näin ollen kysymys siitä, voidaanko ottaa käyttöön muita toimenpiteitä, jotka ovat vähemmän rajoittavia kuin tämä velvollisuus.

38 Tältä osin Tanskan hallitus väittää, että kyseistä velvollisuutta ei voida korvata vähemmän rajoittavilla toimenpiteillä, joilla estettäisiin yhtä tehokkaasti se, että kysyntä, joka johtuu pelkästään halusta tehdä sijoituksia, vaikuttaisi tuotantoon tarkoitetun maatalousmaan hintaan ammattiviljelijöiden vahingoksi.

39 Vaikka tämä hallitus esittää, että ainoa ratkaisu hintojen pitämiseksi halutulla tasolla olisi se, että valtio säännöstelisi hintoja, se ei kuitenkaan täsmennä, millä tavalla tällainen toimenpide olisi rajoittavampi kuin käyttöön otettu asumisvelvollisuus. Se ei ole myöskään perustellut sitä, miten toinen asiakirja-aineistossa esitetty toimenpide, kannustaminen maatalousalueelta hankittujen asuntojen vuokralle laittamiseen, olisi rajoittavampi kuin tämä velvoite. Mainitun hallituksen huomautuksissa ei ole myöskään tarkasteltu eikä arvioitu muita toimenpiteitä, jotka mahdollisesti olisivat omiaan rajoittamaan vähemmän pääomien vapaata liikkuvuutta, kuten lyhyen ajan kuluttua hankinnasta tapahtuvan maa-alueiden jälleenmyynnin korkeampaa verotusta koskevat säännöksiä tai vielä maatalousmaan vuokrasopimusten merkittävän vähimmäispituuden edellyttämistä.

40 Siten mikään edellä esitetty ei anna yhteisöjen tuomioistuimelle aihetta todeta, että asumisvelvollisuus on tarpeen tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi.

41 Vaikka tunnustettaisiin, että mainittu velvollisuus on tarpeen tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi, koska se tuottaa itsessään myönteisiä vaikutuksia kiinteistömarkkinoille (kun otetaan huomioon kaikkeen asuinpaikan vaihtamiseen liittyvät rajoitukset ja sen seurauksena oleva kiinteistöalan keinottelutoimien ehkäiseminen), on todettava, että koska tähän velvollisuuteen on liitetty edellytys, että asuinpaikka on pidettävä vähintään kahdeksan vuoden ajan, tällaisella lisäedellytyksellä ylitetään ilmiselvästi se, mitä voidaan pitää tarpeellisena, etenkin kun se merkitsee asuinpaikan valitsemista koskevan perusoikeuden käyttämisen pitkäaikaista rajoittamista.

42 Kuten Tanskan hallitus esittää, maatalouslain 18 §:llä mahdollistetaan tosin se, että elintarvike-, maatalous- ja kalastusministeri voi antaa maatalousmaan hankkimiseen luvan, johon liittyy toistaiseksi voimassa oleva vapautus asumisvelvollisuudesta. Tämän toimivallan käyttö rajoittuu kuitenkin soveltamisohjeen nro 26 mukaan "erityistapauksiin", ja sitä on "sovellettava suppeasti".

43 Lisäksi koska soveltamisohjeessa annetaan ainoastaan yksi esimerkki tällaisista tapauksista, mainitussa soveltamisohjeessa ei ilmoiteta mahdollisille luovutuksensaajille erityisiä ja objektiivisia tilanteita, joissa poikkeus asumisvelvollisuudesta myönnetään tai evätään. Tällaisella epämääräisyydellä ei mahdollisteta sitä, että yksityishenkilöt voisivat tuntea EY 56 artiklaan perustuvat oikeutensa, joten on katsottava, että tällainen järjestelmä on oikeusvarmuuden periaatteen vastainen (ks. vastaavasti asia C-483/99, komissio v. Ranska, tuomio 4.6.2002, Kok. 2002, s. I-4781, 50 kohta ja asia C-463/00, komissio v. Espanja, tuomio 13.5.2003, s. I-4581, 74 ja 75 kohta). Joka tapauksessa tässä järjestelmässä ei ilmeisesti ole otettu huomioon sellaisten unionin kansalaisten tilannetta, jotka eivät asu Tanskassa, syrjivän kohtelun välttämiseksi.

44 Näissä olosuhteissa, etenkin kun asumisvelvollisuuteen, joka pääasiassa kyseessä olevassa lainsäädännössä asetetaan alle 30 hehtaarin maatalouskiinteistöjen hankinnan edellytykseksi, liittyy tässä asiassa kahdeksan vuoden kestoa koskeva ehto, tämä velvollisuus ei ilmeisesti ole tavoiteltuun päämäärään nähden oikeasuhteinen toimenpide ja on näin ollen EY 56 artiklan vastainen pääomien vapaan liikkuvuuden rajoitus.

45 On kuitenkin katsottava, että Tanskan hallitus väittää vielä, että pääasiassa kyseessä oleva asumisvelvollisuus on hyväksyttävä myös siitä syystä, että siihen sovelletaan perustamissopimuksen liitteenä olevan pöytäkirjan N:o 16 poikkeusta, jonka mukaan "sen estämättä, mitä sopimuksessa määrätään, Tanska saa pitää voimassa vapaa-ajan asunnon hankkimista koskevan voimassa olevan lainsäädäntönsä".

46 Tältä osin on kuitenkin todettava, että velvollisuutta asettua asumaan maatalouskiinteistölle sovelletaan riippumatta siitä, onko kyseessä vakinainen asuinpaikka vai vapaa-ajan asunto. Pöytäkirjaan N:o 16 ei näin ollen voida tehokkaasti vedota tällaisen velvollisuuden perustelemiseksi.

47 Kaiken edellä esitetyn perusteella on katsottava, että EY 43 artiklan tulkintaa koskevia kysymyksiä ei ole tarpeen tutkia.

48 Ensimmäiseen kysymykseen on siis syytä vastata, että EY 56 artikla on esteenä sille, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisella kansallisella lainsäädännöllä asetetaan maatalouskiinteistön hankinnan edellytykseksi se, että luovutuksensaaja asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle.

Toinen kysymys

49 Toisella kysymyksellään kansallinen tuomioistuin kysyy ennen kaikkea, olisiko ensimmäisen kysymyksen kohteena oleva EY 56 artiklan tulkinta erilainen tilanteissa, joissa hankittu maatalouskiinteistö ei olisi elinkelpoinen maatila ja joissa asuinrakennus sijaitsisi taajamassa.

50 Ensimmäiseen kysymykseen annetusta vastauksesta ilmenee, että EY 56 artikla on esteenä kyseiselle asumisvelvollisuudelle riippumatta kyseessä olevan maatalouskiinteistön erityisistä ominaisuuksista. Sen kaltaisilla olosuhteilla, joihin ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin on vedonnut toisessa kysymyksessään, ei näin ollen ole merkitystä mainitun artiklan tulkinnan kannalta.

51 Näin ollen toiseen kysymykseen on vastattava, että EY 56 artiklaa ei voida tulkita eri tavalla tilanteissa, joissa hankittu maatalouskiinteistö ei ole elinkelpoinen maatila ja joissa asuinrakennus sijaitsee taajamassa.

Oikeudenkäyntikulut

52 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä yhteisöjen tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla yhteisöjen tuomioistuin (kolmas jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

1) **EY 56 artikla on esteenä sille, että pääasiassa kyseessä olevan kaltaisella kansallisella lainsäädännöllä asetetaan maatalouskiinteistön hankinnan edellytykseksi se, että luovutuksensaaja asettuu pysyvästi asumaan kiinteistölle.**

2) **EY 56 artiklaa ei voida tulkita eri tavalla tilanteissa, joissa hankittu maatalouskiinteistö ei ole elinkelpoinen maatila ja joissa asuinrakennus sijaitsee taajamassa.**

Allekirjoitukset